

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap tulajdonosainak

#### Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap („az Alap”) mellékelt, 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves jelentés 2. és 6. pontjaiban található számviteli információinak („számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2025. december 31-én végződött üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból, a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben (a „számviteli törvény”) foglaltakkal összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

#### A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Erste Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban és a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a Nemzetközi Függetlenségi Standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az „IESBA Kódex”-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Erste Alapkezelő Zrt. vezetése („a vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az éves jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben közölt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a számviteli törvény alapján a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

#### A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésért

A vezetés felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentés elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alap vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves jelentés összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

### **A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves jelentés összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves jelentésben közölt számviteli információk átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, valamint értékeljük azt is, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információkban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.



Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk — egyéb kérdések mellett — a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2026. április 28.

Könczöl Enikő  
Üzlettárs  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007367  
PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.  
1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.  
Nyilvántartásba vételi szám: 001464

*Az*

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2025. éves 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.

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 névreszólóak 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.  
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

#### A Könyvvizsgáló

Az Alap éves jelentésének könyvvizsgálatáról a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény XX. fejezete rendelkezik.

Az Alap könyvvizsgálója: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

Székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 78.

Cégjegyzékszám: 01-09-063022

MKVK nyilvántartási szám: 001464

Hitelesítő könyvvizsgáló neve: Könczöl Enikő

MKVK tagsági szám: 007367; Pénzügyi intézményi minősítési szám: E007367

#### Nettó eszközérték számítás típusa

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

## 2. Vagyongkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

| Megnevezés                                         | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2024.12.31<br>(HUF) | Az<br>eszközök<br>teljes portf.<br>arányában<br>(%) | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2025.12.31<br>(HUF) | Az eszközök<br>teljes portf.<br>arányában<br>(%) |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>                               | <b>773 557 358 140</b>                               | <b>102.26%</b>                                      | <b>809 386 729 598</b>                               | <b>103.23%</b>                                   |
| <b>Ingatlanok</b>                                  | <b>339 256 248 244</b>                               | <b>44.85%</b>                                       | <b>356 708 946 300</b>                               | <b>45.48%</b>                                    |
| <b>Bérbeadási célú ingatlan</b>                    | <b>339 246 242 048</b>                               | <b>44.85%</b>                                       | <b>353 153 392 540</b>                               | <b>45.03%</b>                                    |
| 1. Iroda ingatlan                                  | 204 032 077 700                                      | 26.98%                                              | 187 497 100 000                                      | 23.91%                                           |
| 2. Kereskedelmi ingatlan                           | 133 214 210 888                                      | 17.61%                                              | 129 546 244 940                                      | 16.52%                                           |
| 3. Logisztikai ingatlan                            | 0                                                    | 0.00%                                               | 34 223 520 000                                       | 4.36%                                            |
| 4. Ipari ingatlan                                  | 1 999 953 460                                        | 0.26%                                               | 1 886 527 600                                        | 0.24%                                            |
| 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>10 006 196</b>                                    | <b>0.00%</b>                                        | <b>9 403 760</b>                                     | <b>0.00%</b>                                     |
| 1. Földterület, telek                              | 10 006 196                                           | 0.00%                                               | 9 403 760                                            | 0.00%                                            |
| <b>Eladási célú ingatlan</b>                       | <b>0</b>                                             | <b>0.00%</b>                                        | <b>3 546 150 000</b>                                 | <b>0.45%</b>                                     |
| <b>Fejlesztés alatt álló ingatlan - Andorliget</b> | <b>0</b>                                             | <b>0.00%</b>                                        | <b>3 546 150 000</b>                                 | <b>0.45%</b>                                     |
| <b>Ingatlanok berendezései, szerelvényei</b>       | <b>32 689 760</b>                                    | <b>0.00%</b>                                        | <b>40 388 997</b>                                    | <b>0.01%</b>                                     |
| <b>Banki egyenlegek</b>                            | <b>18 822 049 518</b>                                | <b>2.49%</b>                                        | <b>11 177 470 358</b>                                | <b>1.43%</b>                                     |
| <b>Pénzforgalmi számla egyenleg</b>                | <b>5 460 273 864</b>                                 | <b>0.72%</b>                                        | <b>1 775 316 158</b>                                 | <b>0.23%</b>                                     |

| Megnevezés                                     | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2024.12.31<br>(HUF) | Az<br>eszközök<br>teljes portf.<br>arányában<br>(%) | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2025.12.31<br>(HUF) | Az eszközök<br>teljes portf.<br>arányában<br>(%) |
|------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Lekötött bankbetét                             | 13 361 775 654                                       | 1.77%                                               | 9 402 154 200                                        | 1.20%                                            |
| <b>Átruházható értékpapírok</b>                | <b>411 830 853 691</b>                               | <b>54.45%</b>                                       | <b>405 724 198 400</b>                               | <b>51.75%</b>                                    |
| <b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b> | <b>411 830 853 691</b>                               | <b>54.45%</b>                                       | <b>405 724 198 400</b>                               | <b>51.75%</b>                                    |
| Diszkontkincstárjegyek                         | 68 743 970 044                                       | 9.09%                                               | 127 184 892 141                                      | 16.22%                                           |
| MNB kötvények                                  | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Államkötvények                                 | 32 541 036 500                                       | 4.30%                                               | 130 948 725 950                                      | 16.70%                                           |
| Állami garanciával rendelkező kötvények        | 58 767 179 386                                       | 7.77%                                               | 78 452 724 298                                       | 10.01%                                           |
| Hitelintézeti kötvények                        | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Vállalati kötvények                            | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Egyéb kötvények                                | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Jelzáloglevelek                                | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Külföldi kötvények                             | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Külföldi diszkontkincstárjegy                  | 251 778 667 761                                      | 33.29%                                              | 69 137 856 011                                       | 8.82%                                            |
| <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%                                            |
| 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>-8 443 579 628</b>                                | <b>-1.12%</b>                                       | <b>15 650 341 064</b>                                | <b>2.00%</b>                                     |
| Futures ügyletek                               | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Forward ügyletek                               | -8 443 579 628                                       | -1.12%                                              | 15 650 341 064                                       | 2.00%                                            |
| Opciók                                         | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Egyéb származtatott ügyletek                   | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| <b>Egyéb eszközök</b>                          | <b>12 059 096 555</b>                                | <b>1.59%</b>                                        | <b>20 085 384 479</b>                                | <b>2.56%</b>                                     |
| Befektetési számla egyenleg                    | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Egyéb követelések                              | 12 059 096 555                                       | 1.59%                                               | 20 085 384 479                                       | 2.56%                                            |
|                                                |                                                      |                                                     |                                                      |                                                  |
| <b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>                         | <b>-17 202 698 469</b>                               | <b>-2.26%</b>                                       | <b>-25 326 045 279</b>                               | <b>-3.23%</b>                                    |
| <b>Hitelállomány</b>                           | <b>0</b>                                             | <b>0.00%</b>                                        | <b>0</b>                                             | <b>0.00%</b>                                     |
| <b>Költségek</b>                               | <b>-1 172 093 166</b>                                | <b>-0.14%</b>                                       | <b>-1 211 839 873</b>                                | <b>-0.15%</b>                                    |
| Alapkezelői díj T sorozat                      | -253 431 576                                         | -0.03%                                              | -284 597 804                                         | -0.04%                                           |
| Forgalmazói díj T sorozat                      | -613 256 596                                         | -0.08%                                              | -603 812 993                                         | -0.08%                                           |
| Letétkezelői díj T sorozat                     | -89 657 397                                          | -0.01%                                              | -91 904 565                                          | -0.01%                                           |
| Könyvvizsgálói díj T sorozat                   | -2 596 431                                           | 0.00%                                               | 333 221                                              | 0.00%                                            |
| Felügyeleti díj T sorozat                      | -62 574 749                                          | -0.01%                                              | -63 618 038                                          | -0.01%                                           |
| Különadó T sorozat                             | -87 449 183                                          | -0.01%                                              | -88 907 195                                          | -0.01%                                           |
| Alapkezelői díj T+180 sorozat                  | -6 103 329                                           | 0.00%                                               | -5 757 945                                           | 0.00%                                            |
| Forgalmazói díj T+180 sorozat                  | -14 768 905                                          | 0.00%                                               | -12 216 264                                          | 0.00%                                            |
| Letétkezelői díj T+180 sorozat                 | -2 159 196                                           | 0.00%                                               | -1 859 401                                           | 0.00%                                            |
| Könyvvizsgálói díj T+180 sorozat               | -64 000                                              | 0.00%                                               | 8 783                                                | 0.00%                                            |
| Felügyeleti díj T+180 sorozat                  | -1 495 529                                           | 0.00%                                               | -1 300 756                                           | 0.00%                                            |
| Különadó T+180 sorozat                         | -2 090 024                                           | 0.00%                                               | -1 817 826                                           | 0.00%                                            |
| Alapkezelői díj M sorozat                      | -14 760 660                                          | 0.00%                                               | -15 878 085                                          | 0.00%                                            |
| Forgalmazói díj M sorozat                      | -11 949 106                                          | 0.00%                                               | -12 853 687                                          | 0.00%                                            |
| Letétkezelői díj M sorozat                     | -4 217 331                                           | 0.00%                                               | -4 536 596                                           | 0.00%                                            |
| Könyvvizsgálói díj M sorozat                   | -109 241                                             | 0.00%                                               | 14 176                                               | 0.00%                                            |

| Megnevezés                   | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2024.12.31<br>(HUF) | Az<br>eszközök<br>teljes portf.<br>arányában<br>(%) | Záró eszközérték<br>Tárgynap:<br>2025.12.31<br>(HUF) | Az eszközök<br>teljes portf.<br>arányában<br>(%) |
|------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Felügyeleti díj M sorozat    | -2 919 276                                           | 0.00%                                               | -3 132 417                                           | 0.00%                                            |
| Különadó M sorozat           | -4 079 736                                           | 0.00%                                               | -4 377 601                                           | 0.00%                                            |
| Alapkezelői díj L sorozat    | 0                                                    | 0.00%                                               | -4 541 022                                           | 0.00%                                            |
| Forgalmazói díj L sorozat    | 0                                                    | 0.00%                                               | -3 676 065                                           | 0.00%                                            |
| Letétkezelői díj L sorozat   | 0                                                    | 0.00%                                               | -1 297 435                                           | 0.00%                                            |
| Könyvvizsgálói díj L sorozat | 0                                                    | 0.00%                                               | -4 488                                               | 0.00%                                            |
| Felügyeleti díj L sorozat    | 0                                                    | 0.00%                                               | -895 849                                             | 0.00%                                            |
| Különadó L sorozat           | 0                                                    | 0.00%                                               | -1 251 963                                           | 0.00%                                            |
| Értékbecslési költség        | 1 589 099                                            | 0.00%                                               | -3 958 058                                           | 0.00%                                            |
| Közzétételi költség          | 0                                                    | 0.00%                                               | 0                                                    | 0.00%                                            |
| Egyéb kötelezettség          | -16 030 605 303                                      | -2.12%                                              | -24 114 205 406                                      | -3.08%                                           |
| <b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>     | <b>756 354 659 671</b>                               | <b>100.00%</b>                                      | <b>784 060 684 319</b>                               | <b>100.00%</b>                                   |

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

### 3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

|                                                                            |                 |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Tárgyidőszak: 2025.01.01 - 2025.12.31                                      |                 |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én (db) T sorozat*    | 189 227 922 162 |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én (db) T180 sorozat* | 9 963 809 026   |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én (db) M180 sorozat* | 30 000 000 000  |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én (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 2025.12.31-én (HUF) T sorozat*    | 3.823400 |
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én (HUF) T180 sorozat* | 1.467400 |
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én (HUF) M180 sorozat* | 1.191100 |
| Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én (HUF) L sorozat*    | 1.021900 |

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

### 5. A befektetési alap összetétele

| Megnevezés                                                    | Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve |            |          |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|----------|
|                                                               | 2024.12.31                                   | 2025.12.31 | Változás |
| A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok       | 40.33%                                       | 50.47%     | 10.14%   |
| Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok | 13.15%                                       | 0.00%      | -13.15%  |
| A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok     | 48.92%                                       | 34.18%     | -14.74%  |
| Egyéb átruházható értékpapírok                                | 0.00%                                        | 0.00%      | 0.00%    |
| Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok                       | 53.49%                                       | 50.47%     | -3.02%   |

Az értékpapírokat a kategóriákban megjelenő tulajdonságok szerint közöljük – így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges – az arányukat a mérlegfőösszeghez (összes eszközhöz) viszonyítva határoztuk meg.

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

**6. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban**

A 6-os pontban található táblázatokban szereplő információk a 2025.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

**A befektetési alap eredménykimutatása***Adatok: ezer forintban*

| Megnevezés |                                                      | 2024              | 2025              |
|------------|------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| I.         | Értékesítés nettó árbevétele                         | 31 593 510        | 33 683 717        |
| II.        | Egyéb bevételek                                      | 10 283 853        | 644 756           |
| III.       | Eladott áruk beszerzési értéke                       | 48 866            | 30 105            |
| IV.        | Működési költségek                                   | 19 652 067        | 20 023 109        |
| V.         | Egyéb ráfordítások                                   | 1 973 327         | 2 503 932         |
| VI.        | Pénzügyi műveletek bevételei                         | 58 916 963        | 59 155 544        |
| VII.       | Pénzügyi műveletek ráfordításai                      | 32 833 551        | 15 326 554        |
| VIII.      | Fizetett, fizetendő hozamok                          | -                 | -                 |
| IX.        | <b>Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)</b> | <b>46 286 515</b> | <b>55 600 317</b> |

**A 2025. évi eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása****Az Alap 2025. évi bevételei***adatok ezer forintban*

|                                             | Összes bevétel    |
|---------------------------------------------|-------------------|
| <b>Értékesítés nettó árbevétele</b>         | <b>33 683 717</b> |
| - Ingatlan bérbeadásából származó bevétel   | 25 768 019        |
| - Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel | 7 870 394         |
| - Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog  | 15 096            |
| - Ingatlan eladásból származó bevétel       | -                 |
| - Szolgáltatási díjbevétel                  | -                 |
| - Közvetített szolgáltatás                  | 30 208            |
| <b>Egyéb bevételek</b>                      | <b>644 756</b>    |

adatok ezer forintban

|                                                                                          | Összes bevétel |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| - Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eredménye                                            | 597 064        |
| - Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak    | -              |
| - Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel                               | -              |
| - Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet                            | -              |
| - Képzett értékvesztés kivezetése                                                        | 1 489          |
| - Káreseményekkel kapcsolatos bevétel                                                    | 5 608          |
| - Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér, ügyleti bírságok | 40 586         |
| - Egyéb bevételek                                                                        | 9              |

**Az Alap 2025. évi költségei, ráfordításai**

adatok ezer forintban

|                                                                         | Összes költség,<br>ráfordítás |
|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| <b>Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke</b> | <b>30 105</b>                 |
| - Közvetített szolgáltatás                                              | 30 105                        |
| <b>Működési költségek összesen</b>                                      | <b>20 023 109</b>             |
| - Alapkezelői díj                                                       | 3 580 284                     |
| - Letétkezelői díj                                                      | 1 145 884                     |
| - Ingatlan értébecslés                                                  | 30 051                        |
| - Forgalmazói díj                                                       | 7 307 417                     |
| - Könyvvizsgálati díj                                                   | 5 013                         |
| - Biztosítási díj                                                       | 101 127                       |
| - Eljárási díj                                                          | 369                           |
| - Ingatlan karbantartási díj                                            | 790 601                       |
| - Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj                                   | 1 977 737                     |
| - Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség                     | 44 083                        |
| - Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés                             | 415 034                       |
| - Bérleti és használati díj                                             | 8 555                         |
| - Hirdetés, reklám, közzététel                                          | 62 830                        |
| - Ügyvédi, közjegyzői                                                   | 84 002                        |
| - Ingatlanügynöki jutalék                                               | 158 316                       |
| - Szállítás, rakodás, futárszolgálat                                    | 28 108                        |
| - Más vállalkozó által végzett szolg díja - ügyviteli díj               | 16 426                        |
| - Őrzés, vagyonvédelem                                                  | 815 306                       |
| - Telekommunikációs és informatikai szolgáltatás                        | 71 632                        |
| - Szakértői díj                                                         | 393 980                       |
| - Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.        | 116                           |
| - Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)         | 154                           |
| - Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz | 2 870 027                     |

| adatok ezer forintban                                            |                               |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|                                                                  | Összes költség,<br>ráfordítás |
| - Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei                 | 88 504                        |
| - Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói                     | 6 843                         |
| - Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)   | 892                           |
| - Értécsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás) | 19 818                        |
| <b>Egyéb ráfordítás összesen</b>                                 | <b>2 503 932</b>              |
| - Terven felüli értécsökkenés                                    | -                             |
| - Felügyeleti díj                                                | 267 390                       |
| - Különadó                                                       | 381 952                       |
| - Ingatlan adók- helyi adók                                      | 1 444 933                     |
| - Környezetterhelési díjak és ügyleti adók                       | 1 694                         |
| - Értékvesztés                                                   | 25 604                        |
| - Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások                       | -                             |
| - Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, ügyleti bírságok        | 12 506                        |
| - Hitelezési veszteség                                           | 369 825                       |
| - Egyéb ráfordítások                                             | 28                            |

**Az Alap 2025. évi pénzügyi eredménye**

| adatok ezer forintban                                                              |                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>                                        | <b>59 155 544</b> |
| - Kamatbevétel pénzügyintézettől                                                   | 2 099 095         |
| - Kamatbevétel egyéb szervezettől                                                  | 118 135           |
| - Értékpapírok kamatbevétele                                                       | 23 815 236        |
| - Értékpapírok árfolyamnyeresége                                                   | 337 415           |
| - Külföldi eszközök és kötelezettségek<br>pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége  | 2 669 791         |
| - Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek<br>árfolyamnyeresége        | 30 115 872        |
| - Határidős ügyletek árfolyam nyeresége                                            | -                 |
| <b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>                                     | <b>15 326 554</b> |
| - Hitelintézetnek fizetett kamat                                                   | 218 743           |
| - Értékpapírok kamatráfordítása                                                    | -                 |
| - Értékpapírok árfolyamvesztesége                                                  | 6 139 986         |
| - Külföldi eszközök és kötelezettségek<br>pénzügyileg rendezett árfolyamvesztesége | 3 672 351         |
| - Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek<br>árfolyamvesztesége       | 5 295 474         |
| - Határidős ügyletek árfolyam vesztesége                                           | -                 |
| <b>Az Alap tárgyévi eredménye</b>                                                  | <b>55 600 317</b> |

**Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása**

| Megnevezés                                  | Befektetett eszköz |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Értékesített ingatlan eladási ára           | 923 470            |
| Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke | 429 364            |
| - Nettó könyv szerinti érték                | 326 406            |
| - Értékelési különbözet                     | 102 958            |
| Értékesített ingatlan eredmény              | 494 106            |

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetéseinek elért nyereséget újra befekteti. A hozam a befektetési jegyek nettó eszközértékének emelkedésén keresztül mérhető. A befektetők a befektetési jegy visszaváltásakor realizálják az elért értéknövekményt.

**Tőkeszámla változásai**

adatok: ezer forintban

| Megnevezés                                              | 2024.12.31   | 2025.12.31   |
|---------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke       | 20 980 489   | 20 735 903   |
| Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke | - 21 784 141 | - 21 093 804 |
| Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete             | 45 021 131   | 27 089 485   |
| Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete      | - 46 341 185 | - 49 264 532 |
| Értékelési különbözet tartaléka                         | 73 379 456   | 63 172 505   |
| Üzleti évi eredmény                                     | 46 286 515   | 55 600 317   |

A táblázatban szereplő információk a 2025.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

**A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése**

adatok: forintban

| Megnevezés                                                              | 2024.12.31      | 2025.12.31      |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Értékelési különbözet - eszközök                                        | 73 524 513 670  | 63 232 938 354  |
| Ingatlanok állománya                                                    | 271 585 594 386 | 311 051 669 811 |
| Ingatlanok értékelési különbözete                                       | 67 670 653 859  | 42 111 126 490  |
| Gépek, berendezések, felszerelések                                      | 56 538 664      | 42 318 500      |
| Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete               | 31 371 190      | 24 350 956      |
| Ingatlankészletek                                                       |                 | 4 351 385 374   |
| Ingatlankészletek értékelési különbözete                                |                 | - 805 235 374   |
| Értékpapírok állománya                                                  | 397 527 476 636 | 399 472 983 022 |
| Értékpapírok értékelési különbözete                                     | 14 303 377 055  | 6 251 215 378   |
| Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)                      | 9 011 247 412   | 3 335 282 770   |
| Követelések értékelési különbözete                                      | - 33 721 712    | 9 579 429       |
| Forintkövetelések értékelési különbözete                                | -               | -               |
| Pénzeszközök állománya                                                  | 17 030 509 594  | 20 190 307 997  |
| Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.) | - 3 587 094     | - 8 439 589     |
| Származékos ügyletek értékelési különbözete                             | - 8 443 579 628 | 15 650 341 064  |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya                               | 1 044 932 600   | 2 012 404 300   |
| Rövid lejáratú kötelezettségek állománya                                | 4 401 611 428   | 14 708 467 765  |
| Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete       | 145 057 345     | 60 433 707      |

**7. Az alap nettó eszközértékének és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása a megelőző három év végén**

| <b>Eszközérték érvényességi dátuma<br/>(hónap utolsó munkanapja)</b> | <b>Nettó eszközérték</b> | <b>Egy befektetési jegyre jutó<br/>nettó eszközérték</b> |
|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------|
| 2022.12.30 T sorozat                                                 | 590 264 437 009          | 2.909500                                                 |
| 2022.12.30 T+180 sorozat                                             | 14 547 443 821           | 1.116700                                                 |
| 2023.12.29 T sorozat                                                 | 659 108 267 921          | 3.339600                                                 |
| 2023.12.29 T+180 sorozat                                             | 16 650 994 091           | 1.281700                                                 |
| 2023.12.29 M sorozat                                                 | 30 899 157 963           | 1.030000                                                 |
| 2024.12.31 T sorozat                                                 | 706 045 770 585          | 3.580900                                                 |
| 2024.12.31 T+180 sorozat                                             | 17 010 483 972           | 1.374300                                                 |
| 2024.12.31 M sorozat                                                 | 33 298 405 114           | 1.109900                                                 |

**8. A származékos ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét**

| <b>Eszközérték érvényességi dátuma</b> | <b>Eszköz</b> | <b>Mennyiség</b> | <b>Eszközérték (HUF)</b> |
|----------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------|
| 2025.01.31                             | EUR/HUF       | 1 395 000 000    | 1 246 215 258            |
| 2025.02.28                             | EUR/HUF       | 1 425 000 000    | 12 515 607 238           |
| 2025.03.31                             | EUR/HUF       | 1 395 000 000    | 8 970 949 414            |
| 2025.04.30                             | EUR/HUF       | 1 205 000 000    | 4 260 155 467            |
| 2025.05.30                             | EUR/HUF       | 1 055 000 000    | 2 628 246 846            |
| 2025.06.30                             | EUR/HUF       | 1 140 000 000    | 5 468 197 846            |
| 2025.07.31                             | EUR/HUF       | 1 140 000 000    | 5 823 135 218            |
| 2025.08.29                             | EUR/HUF       | 1 125 000 000    | 9 896 131 285            |
| 2025.09.30                             | EUR/HUF       | 1 130 000 000    | 12 644 504 592           |
| 2025.10.31                             | EUR/HUF       | 1 122 000 000    | 13 782 326 196           |
| 2025.11.28                             | EUR/HUF       | 1 101 000 000    | 19 586 390 507           |
| 2025.12.31                             | EUR/HUF       | 1 124 500 000    | 15 649 358 910           |
| 2025.12.31                             | USD/HUF       | 15 573 315       | 982 154                  |

## 9. Ingatlanok bemutatása

| Megnevezés                                                           | Helyrajzi szám                | Funkcionális kategória | Bruttó bérbeadható terület | Nettó bérbeadható terület | Építés éve   | Használatba vétel éve | Tervezett tartási idő |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 1036, Budapest , Pacsirtamező utca 49.                               | 17725/4                       | Kereskedelmi           | 1 105.00                   | 1 125.00                  | 1998         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1041, Budapest, Árpád út 68-70. A lph. AÜ1-AÜ2                       | 70301/0/E/60,<br>70301/0/E/61 | Kereskedelmi           | 330.00                     | 330.00                    | 2007         | 2011                  | 3-5 év között         |
| 1042, Budapest, Árpád út 68-70. B lph. BÜ1                           | 70301/0/E/66                  | Kereskedelmi           | 256.00                     | 256.00                    | 2007         | 2008                  | 3-5 év között         |
| 1095, Budapest , Soroksári út 44. (1097 Tóth Kálmán utca 2/A)        | 37965/4                       | Iroda                  | 18 489.52                  | 18 486.76                 | 2018         | 2018                  | több, mint 10 év      |
| 1095, Budapest, Tóth Kálmán utca 2/B.                                | 37965/3                       | Iroda                  | 17 713.00                  | 17 456.93                 | 2018         | 2018                  | több, mint 10 év      |
| 1097, Budapest, Koppány u. 2. (Soroksári út 68., Gubacsi út 3.)      | 38036/1                       | Kereskedelmi           | 17 129.00                  | 17 129.00                 | 2006         | 2011                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 1102, Budapest, Körösi Cs. sétány 9/b fsz. 1.                        | 39031/15/A/19                 | Kereskedelmi           | 177.00                     | 177.00                    | 1989         | 2008                  | 3-5 év között         |
| 1106, Budapest, Újhegyi sétány 18.                                   | 42309/11                      | Kereskedelmi           | 1 863.00                   | 1 959.00                  | 1990         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1112, Budapest, Péterhegyi lejtő 36.                                 | 570/12                        | Kereskedelmi           | 902.00                     | 902.00                    | 2003         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1115, Budapest, Etele út 58-60.                                      | 3261/7                        | Kereskedelmi           | 788.00                     | 788.00                    | 1985         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1117, Budapest, Alíz utca 2. (Hengermalom u.)                        | 3990/10                       | Iroda                  | 18 674.00                  | 18 673.71                 | 2010         | 2016                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 1117, Budapest, Irinyi utca 34.                                      | 4137/5                        | Kereskedelmi           | 623.00                     | 623.00                    | 1982         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1123, Budapest, Nagyenyed utca 8.                                    | 7706                          | Iroda                  | 30 001.27                  | 17 639.44                 | 2010         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1131, Budapest, Rokolya u. 1-13.                                     | 26444/2                       | Iroda                  | 8 366.00                   | 7 099.12                  | 1973         | 2005                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 1133, Budapest , Váci út 80-84.                                      | 25704, 25704/0/A              | Iroda                  | 25 895.17                  | 25 949.87                 | 2018         | 2018                  | több, mint 10 év      |
| 1133, Budapest, Váci út 96-98.                                       | 25740/1                       | Iroda                  | 19 668.07                  | 19 642.00                 | 2016         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1134, Budapest, Angyalföldi út 6. (Váci út 29., Dózsa György út 65.) | 27896/6                       | Iroda                  | 9 128.13                   | 9 121.50                  | 2014         | 2015                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 1134, Budapest, Angyalföldi út 8. (Váci út 31.)                      | 27896/5                       | Iroda                  | 16 050.25                  | 11 191.29                 | 2014         | 2014                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 1134, Budapest, Váci út 23-27                                        | 28199/3                       | Iroda                  | 25 471.40                  | 27 556.48                 | 2023         | 2023                  | több, mint 10 év      |
| 1135, Budapest, Jász u. 105. (Tahi u. 65., Jász u. 103.)             | 27120/1                       | Kereskedelmi           | 887.55                     | 880.00                    | 1998         | 2010                  | több, mint 10 év      |
| 1142, Budapest, Nagy Lajos király útja 191 fsz. 32.                  | 30263/0/A/32                  | Kereskedelmi           | 574.00                     | 574.00                    | 1990         | 2011                  | több, mint 10 év      |
| 1144, Budapest, Szentmihályi út 23.                                  | 40373/7                       | Kereskedelmi           | 554.00                     | 554.00                    | 1970-as évek | 2011                  | több, mint 10 év      |
| 1148, Budapest, Fogarasi út 56/B (1149 Róna utca 46-50.)             | 31951/3                       | Kereskedelmi           | 12 707.08                  | 12 707.08                 | 2006         | 2011                  | több, mint 10 év      |

| Megnevezés                                                                    | Helyrajzi szám                | Funkcionális kategória | Bruttó bérbeadható terület | Nettó bérbeadható terület | Építés éve   | Használatba vétel éve | Tervezett tartási idő |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 1149, Budapest, Vezér utca 147 /A-D                                           | 31373/9/A/33,<br>31373/9/A/34 | Kereskedelmi           | 283.00                     | 283.00                    | 2005         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 1156, Budapest, Nyírpalota út 54. (Páskomliget u.)                            | 91158/189                     | Kereskedelmi           | 553.00                     | 553.00                    | 1993         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1163, Budapest, Veres Péter utca 47.                                          | 102761                        | Kereskedelmi           | 642.00                     | 651.00                    | 1980-as évek | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1173, Budapest, Pesti út 169-171 (Egészségház u. 1., Férihegyi út 91-93)      | 125630/5, 125631              | Kereskedelmi           | 2 181.00                   | 1 956.00                  | 1980-as évek | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1173, Budapest, Maroshévíz utca 1. (Pesti út 237/B, Gyergyószentmiklós u. 4.) | 139800/171                    | Kereskedelmi           | 1 150.00                   | 1 169.00                  | 2001         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1173, Budapest, Pesti út 237 (Csomafalva utca 1 ajtó: 1/D).                   | 139800/3/A/18                 | Kereskedelmi           | 668.00                     | 79.33                     | 2002         | 2004                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 1174, Budapest, Táncsics Mihály út 49.                                        | 122004/22                     | Kereskedelmi           | 2 100.00                   | 2 100.00                  | 1987         | 1987                  | több, mint 10 év      |
| 1183, Budapest, Nefelejcs u. 89. (Téglagyár u.)                               | 155447/47                     | Kereskedelmi           | 990.00                     | 1 147.29                  | 2002         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1188, Budapest, Nemes u. 7. (Kölcsey utca 98)                                 | 144328                        | Kereskedelmi           | 414.00                     | 414.00                    | 1980-as évek | 2006                  | több, mint 10 év      |
| 1221, Budapest, Kossuth Lajos utca 41                                         | 223648/7/A                    | Kereskedelmi           | 623.00                     | 623.00                    | 1970-as évek | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1223, Budapest, Nagytétényi út 29.                                            | 232002/35                     | Iroda                  | 25 928.00                  | 19 848.74                 | 2005         | 2006                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 2000, Szentendre, Ady Endre út 24.                                            | 4408/1                        | Kereskedelmi           | 1 272.23                   | 1 283.00                  | 2001         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 2071, Páty, 4468/4                                                            | 4468/4                        | Logisztikai            | 41 864.88                  | 42 409.49                 | 2024         | 2025                  | több, mint 10 év      |
| 2071, Páty, 4468/8                                                            | 4468/8                        | Logisztikai            | 41 914.95                  | 41 914.89                 | 2023         | 2024                  | több, mint 10 év      |
| 2143, Kistarcsa, Semmelweis tér 2.                                            | 3144/19,<br>3144/19/A         | Kereskedelmi           | 4 336.11                   | 4 336.11                  | 2017         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 2200, Monor, Ady Endre utca 57-59.                                            | 5029                          | Kereskedelmi           | 1 052.00                   | 1 051.00                  | 2005         | 2017                  | 3-5 év között         |
| 2220, Vecsés, Fő út 246-248.                                                  | 6012/11                       | Kereskedelmi           | 44 093.00                  | 44 351.22                 | 2007         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 2220, Vecsés, Lincoln út 1.                                                   | 6012/12                       | Iroda                  | 13 704.00                  | 6 060.79                  | 2008         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 2315, Szigethalom, Mű út                                                      | 5108/1, 5108/2                | Kereskedelmi           | 1 050.00                   | 1 050.00                  | 2008         | 2011                  | több, mint 10 év      |
| 2330, Dunaharaszti, Dózsa Gy. út 27.                                          | 142/2/A/2                     | Kereskedelmi           | 141.00                     | 141.00                    | 1995         | 2008                  | 3-5 év között         |
| 2483, Gárdonyi, Szabadság út 70.                                              | 70/10                         | Kereskedelmi           | 1 078.51                   | 1 071.00                  | 2004         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 2510, Dorog, Bécsi út 76/A                                                    | 1648/A/2                      | Kereskedelmi           | 174.00                     | 174.00                    | 2005         | 2008                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 2600, Vác, Gombási út 7.                                                      | 20/3                          | Kereskedelmi           | 908.00                     | 908.00                    | 2002         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 2700, Cegléd, Népkör u. 2.                                                    | 90/3/A/1                      | Kereskedelmi           | 336.92                     | 336.92                    | 1970-es évek | 2008                  | 3-5 év között         |
| 2730, Albertirsa, Vasút u. 4.                                                 | 2952/15                       | Kereskedelmi           | 1 871.00                   | 1 871.00                  | 2008         | 2010                  | 5-10 év között        |
| 2740, Abony, Ceglédi út 8.                                                    | 5243, 5242                    | Kereskedelmi           | 980.80                     | 980.00                    | 2004         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 3000, Hatvan, Nádasdy Tamás utca 2.                                           | 3978/35                       | Kereskedelmi           | 724.00                     | 724.00                    | 1994         | 2017                  | több, mint 10 év      |

| Megnevezés                                        | Helyrajzi szám                                          | Funkcionális kategória | Bruttó bérbeadható terület | Nettó bérbeadható terület | Építés éve   | Használatba vétel éve | Tervezett tartási idő |
|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 3060, Pásztó, Fő utca 83-87.                      | 1475                                                    | Kereskedelmi           | 1 144.00                   | 1 144.00                  | 2003         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 3170, Szécsény, Rákóczi út 110.                   | 478                                                     | Kereskedelmi           | 891.00                     | 891.00                    | 2002         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 3200, Gyöngyös, Mikszáth K. u. 4.                 | 2095/A                                                  | Kereskedelmi           | 991.00                     | 601.00                    | 1992         | 2005                  | 3-5 év között         |
| 3390, Füzesabony, Hunyadi J. u.                   | 2869/27                                                 | Kereskedelmi           | 1 050.00                   | 1 050.00                  | 2005         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 3400, Mezőkövesd, Mátyás K. út 199.               | 3769                                                    | Kereskedelmi           | 792.00                     | 792.00                    | 1999         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 3501, Miskolc, Király u. 7/A.                     | 6571/128                                                | Kereskedelmi           | 892.00                     | 892.00                    | 2001         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 3525, Miskolc, Széchenyi István utca 7.           | 2519/1/A/42                                             | Kereskedelmi           | 1 330.00                   | 1 330.00                  | 1980-as évek | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 3950, Sárospatak, Rákóczi utca 40. Fsz. 3.        | 254/7/A/21                                              | Kereskedelmi           | 147.00                     | 147.00                    | 1992         | 2004                  | 3-5 év között         |
| 4024, Debrecen, Csapó u. 30.                      | 8439/2/A/3,<br>8439/2/A/4,<br>8439/2/A/2,<br>8439/2/A/5 | Iroda                  | 5 163.00                   | 4 525.13                  | 2008         | 2008                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 4024, Debrecen, Vár utca 4.                       | 8419/2                                                  | Iroda                  | 1 504.00                   | 1 200.10                  | 1994         | 2005                  | 3-5 év között         |
| 4030, Debrecen, Somlyai utca 3. (Mikepércsi út)   | 12669/4                                                 | Kereskedelmi           | 1 026.00                   | 1 015.00                  | 2000         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 4032, Debrecen, Nagy Lajos király tér 1-5.        | 21644/A/176                                             | Kereskedelmi           | 1 079.00                   | 1 079.00                  | 2001         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 4080, Hajdúnánás, Dorogi u. 10.                   | 2890/1/A/2                                              | Kereskedelmi           | 137.00                     | 137.00                    | 1980-as évek | 2005                  | 3-5 év között         |
| 4100, Berettyóújfalu, Dózsa u. 66.                | 2145                                                    | Kereskedelmi           | 1 021.00                   | 1 021.00                  | 2004         | 2004                  | több, mint 10 év      |
| 4200, Hajdúszoboszló, Szilfákajla utca 4. fsz. 3. | 2307/4/A/3                                              | Kereskedelmi           | 161.08                     | 162.00                    | 2008         | 2011                  | 3-5 év között         |
| 4225, Debrecen, Szentgyörgyfalvi út 9.            | 27091/14/A/35,<br>27091/14/A/5,<br>27091/14/A/10        | Kereskedelmi           | 1 964.00                   | 2 012.44                  | 2007         | 2011                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 4225, Debrecen-Józsa, Szentgyörgyvölgyi út        | 26420/1                                                 | Kereskedelmi           | 1 431.42                   | 1 386.90                  | 2007         | 2007                  | több, mint 10 év      |
| 4400, Nyíregyháza, László u. 10.                  | 3092/2/C (Penny),<br>3092/2                             | Kereskedelmi           | 13 054.00                  | 12 838.00                 | 2007         | 2007                  | több, mint 10 év      |
| 4625, Záhony, Ady Endre u. 33. Fsz. 1.            | 533/5/A/15,<br>533/5/A/31                               | Kereskedelmi           | 217.00                     | 217.00                    | 1980-as évek | 2005                  | 3-5 év között         |
| 5300, Karcag, Horváth F.u. 2-4.                   | 48/2                                                    | Kereskedelmi           | 1 661.00                   | 1 661.00                  | 1999         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 5310, Kísújszállás, Deák F.u. 13-17.              | 160/2, 160/3                                            | Kereskedelmi           | 857.00                     | 857.00                    | 2003         | 2004                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 5400, Mezőtúr, Dózsa Gy. út 2-4.                  | 4235/A/1,<br>4235/A/2                                   | Kereskedelmi           | 1 104.00                   | 1 104.00                  | 2002         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 5540, Szarvas, Szabadság u 47-49.                 | 4308                                                    | Kereskedelmi           | 1 235.00                   | 1 235.00                  | 2005         | 2006                  | több, mint 10 év      |
| 5700, Gyula, Városház u. 22. fsz. 1.              | 4467/3/A/73                                             | Kereskedelmi           | 175.00                     | 175.00                    | 1980-as évek | 2005                  | 3-5 év között         |

| Megnevezés                                     | Helyrajzi szám                | Funkcionális kategória | Bruttó bérbeadható terület | Nettó bérbeadható terület | Építés éve   | Használatba vétel éve | Tervezett tartási idő |
|------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 6000, Kecskemét, Izsáki út 12/B, 12/C          | 10013                         | Kereskedelmi           | 23 511.90                  | 23 715.24                 | 2008         | 2010                  | több, mint 10 év      |
| 6050, Lajosmizse, Dózsa Gy. út 20-22.          | 178                           | Kereskedelmi           | 1 046.00                   | 1 046.00                  | 2004         | 2004                  | több, mint 10 év      |
| 6400, Kiskunhalas, Semmelweis tér 25-28.       | 2528/20                       | Kereskedelmi           | 844.00                     | 844.00                    | 2002         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 6500, Baja, Vörösmarty u. 5                    | 833/A/2                       | Kereskedelmi           | 422.00                     | 422.00                    | 1900-as évek | 2005                  | 3-5 év között         |
| 6723, Szeged, Makkosházi körút 29.             | 15866/105                     | Kereskedelmi           | 4 591.00                   | 4 591.00                  | 2000         | 2010                  | több, mint 10 év      |
| 6729, Szeged, Szabadkai út 7.                  | 24013/51                      | Kereskedelmi           | 30 193.00                  | 33 324.24                 | 2008         | 2011                  | több, mint 10 év      |
| 6760, Kistelek, Ifjúság tér 1/C                | 507/6                         | Kereskedelmi           | 944.00                     | 944.00                    | 2001         | 2004                  | több, mint 10 év      |
| 6900, Makó, Csanád vezér tér 5/A.              | 7629/8/A/13                   | Kereskedelmi           | 161.80                     | 161.76                    | 1980-as évek | 2005                  | 3-5 év között         |
| 7100, Szekszárd, Széchenyi u. 40.              | 1916/A/25                     | Kereskedelmi           | 690.15                     | 690.15                    | 1920-as évek | 2008                  | 3-5 év között         |
| 7400, Kaposvár, Áchim András u. 4.             | 109                           | Kereskedelmi           | 12 660.99                  | 11 947.26                 | 2009         | 2009                  | több, mint 10 év      |
| 7400, Kaposvár, Fő u. 2.                       | 2/A/2, 2/A/4, 2/A/1           | Kereskedelmi           | 894.00                     | 894.00                    | 2010         | 2011                  | 3-5 év között         |
| 7626, Pécs, Király u. 66.                      | 16573/9/A/11,<br>16573/9/A/1  | Kereskedelmi           | 311.00                     | 311.00                    | 2007         | 2008                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 7631, Pécs, Kincses út 1.                      | 23812/12                      | Kereskedelmi           | 10 851.70                  | 10 600.00                 | 2010         | 2011                  | 3-5 év között         |
| 8000, Székesfehérvár, Gugásvölgyi u. 4.        | 2818/18/A/3,<br>2818/18/A/1   | Kereskedelmi           | 1 274.00                   | 1 317.00                  | 2007         | 2008                  | több, mint 10 év      |
| 8000, Székesfehérvár, Palotai u. 4.            | 5531/36/A/14,<br>5531/36/A/11 | Kereskedelmi           | 610.00                     | 610.00                    | 1993         | 2005                  | 3-5 év között         |
| 8000, Székesfehérvár, Rác u. (Balatoni út 70.) | 5531/47                       | Kereskedelmi           | 1 509.00                   | 1 492.00                  | 1995         | 2008                  | több, mint 10 év      |
| 8100, Várpalota, Kossuth Lajos u. 7.           | 170/1                         | Kereskedelmi           | 967.00                     | 967.00                    | 1999         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 8330, Sümeg, Szőlőskert utca 10/1.             | 1623/10                       | Kereskedelmi           | 943.00                     | 924.00                    | 2003         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 8360, Keszthely, Frech Miklós u. 2-4.          | 4587/2, 4587/3                | Kereskedelmi           | 14 234.00                  | 14 266.57                 | 2009         | 2010                  | több, mint 10 év      |
| 8394, Alsópáhok, Hévízi út 18.                 | 463/1                         | Kereskedelmi           | 629.80                     | 928.00                    | 2011         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 8400, Ajka, Szabadság tér 4/a                  | 1327/A/63,<br>1327/A/64       | Kereskedelmi           | 191.00                     | 191.00                    | 1960-as évek | 2008                  | 3-5 év között         |
| 8500, Pápa, Fő tér 25-26.                      | 3989/A/1,<br>3990/A/3         | Kereskedelmi           | 381.00                     | 285.00                    | 2005         | 2006                  | 3-5 év között         |
| 8600, Siófok, Dózsa Gy. út 18-20.              | 6536/A/1,<br>6536/A/4         | Kereskedelmi           | 611.00                     | 611.00                    | 2003         | 2010                  | 3-5 év között         |
| 8600, Siófok, Fő u 172/A                       | 6284                          | Kereskedelmi           | 296.00                     | 296.00                    | 2001         | 2005                  | 3-5 év között         |
| 8600, Siófok, Szűcs u. 3.                      | 6292                          | Kereskedelmi           | 1 599.00                   | 1 599.00                  | 1998         | 2008                  | több, mint 10 év      |
| 8600, Siófok, Vak Bottyán u. 49.               | 11694/28                      | Kereskedelmi           | 1 710.00                   | 1 710.00                  | 1986         | 2006                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 8623, Balatonföldvár, Budapesti út 1.          | 864/7                         | Kereskedelmi           | 415.00                     | 415.00                    | 1990-es évek | 2011                  | 5-10 év között        |

| Megnevezés                                  | Helyrajzi szám          | Funkcionális kategória          | Bruttó bérbeadható terület | Nettó bérbeadható terület | Építés éve   | Használatba vétel éve | Tervezett tartási idő |
|---------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------|---------------------------|--------------|-----------------------|-----------------------|
| 8840, Curgó, Széchenyi tér 16.              | 966/A/1                 | Kereskedelmi                    | 155.00                     | 155.00                    | 1960-as évek | 2005                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 8900, Zalaegerszeg, Batthyány u. 14.        | 3644/6                  | Kereskedelmi                    | 983.00                     | 983.00                    | 2002         | 2004                  | több, mint 10 év      |
| 8900, Zalaegerszeg, Becsali út 2-6.         | 4940                    | Kereskedelmi                    | 919.00                     | 900.00                    | 2001         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 8900, Zalaegerszeg, Ispotály köz 2.         | 2945                    | Kereskedelmi                    | 865.00                     | 865.00                    | 1900-as évek | 2005                  | 3-5 év között         |
| 9022, Győr, Páztay Pál utca                 | 2858/79                 | Kereskedelmi                    | 1 223.00                   | 1 223.00                  | 1994         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 9400, Sopron, Előkapu u. 2-4. Fsz 2., 11.   | 115/2/A/2,<br>115/2/A/8 | Kereskedelmi                    | 451.00                     | 438.00                    | 1970-es évek | 2005                  | 3-5 év között         |
| 9400, Sopron, Határdomb út 3.               | 15670/4                 | Kereskedelmi                    | 8 253.00                   | 7 653.00                  | 2008         | 2008                  | több, mint 10 év      |
| 9400, Sopron, Várkerület 81.                | 2202/A/1                | Kereskedelmi                    | 371.00                     | 433.98                    | 1970-as évek | 2005                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 9700, Szombathely, 11-es Huszár út 39-45.   | 2412                    | Kereskedelmi                    | 951.60                     | 953.00                    | 2000         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 9700, Szombathely, Mártírok tér 12.         | 6222                    | Iroda                           | 707.00                     | 707.00                    | 1989         | 2005                  | 3-5 év között         |
| 9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/J. | 7311/A/10               | Ipari                           | 2 644.00                   | 2 644.00                  | 1998         | 2005                  | kevesebb, mint 1 év   |
| 9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 6/A    | 7279/2                  | Ipari                           | 7 937.00                   | 7 937.00                  | 2001         | 2008                  | 3-5 év között         |
| 9730, Kőszeg, Pogányi út 7.                 | 2917/20                 | Kereskedelmi                    | 6 235.00                   | 6 235.00                  | 2011         | 2011                  | 3-5 év között         |
| 9730, Kőszeg, Rákóczi Ferenc u. 80-82.      | 2968                    | Kereskedelmi                    | 926.00                     | 926.00                    | 2004         | 2005                  | több, mint 10 év      |
| 9800, Vasvár, Alkotmány u. 95.              | 754/1, 754/2            | Kereskedelmi                    | 1 070.39                   | 1 070.39                  | 2005         | 2010                  | több, mint 10 év      |
| 9900, Körmend, Rákóczi Ferenc út 2/C        | 686/2                   | Kereskedelmi                    | 1 301.00                   | 1 301.00                  | 2004         | 2017                  | több, mint 10 év      |
| 1119, Budapest, Andor utca 60               | 2913                    | Telek                           | 0.00                       | 0.00                      | 2025         |                       | 1-3 év között         |
| 1119, Budapest, Andor utca 60               | 2913 (ép. alatt)        | Telek - lakóingatlan fejlesztés | 0.00                       | 0.00                      | 2025         |                       | 1-3 év között         |

#### 10. Telek ingatlanok szabályozási mutatói

| megnevezés                    | besorolás    | beépíthetőség | mutató                             | építménymagasság | zöldfelület | ellátottság                                        | engedély |
|-------------------------------|--------------|---------------|------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------|----------|
| 2220, Vecsés                  | Vt-3         | 30%           | 0.9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> | 7.5 m            | 30%         | egyéb módon ellátott                               | nem      |
| 1119, Budapest, Andor utca 60 | LK-1-XI-I-01 | 40%           | 1.55                               | 12.5             | 40%         | villannyal, vezetékes vízzel, csatornával ellátott | igen     |

**11. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása**

| Funkcionális kategóriák                   | Ingatlanérték (HUF)    |                        |                        |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                           | Budapest és környéke   | Vidék                  | Összesen               |
| Telek                                     | 9 403 760              | -                      | 9 403 760              |
| Lakóingatlan                              |                        |                        | -                      |
| Irodaingatlan                             | 184 371 506 000        | 3 125 594 000          | 187 497 100 000        |
| Kereskedelmi célú ingatlan                | 50 106 432 100         | 79 439 812 840         | 129 546 244 940        |
| Logisztikai ingatlan                      |                        | 34 223 520 000         | 34 223 520 000         |
| Ipari ingatlan                            | -                      | 1 886 527 600          | 1 886 527 600          |
| Egyéb ingatlan (bankfiók)                 | -                      | -                      | -                      |
| Vegyes hasznosítású ingatlan              | -                      | -                      | -                      |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan            | -                      | -                      | -                      |
| Budapest XI. Andor Liget Lakópark Projekt | 3 546 150 000          |                        | 3 546 150 000          |
| <b>Összesen</b>                           | <b>238 033 491 860</b> | <b>118 675 454 440</b> | <b>356 708 946 300</b> |

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2025.12.31)

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

| Funkcionális kategóriák                | Bérleti díj bevétel<br>forint | Bérleti díj bevétel<br>euro | Bérbeadottsági<br>mérték<br>% | Ingatlan<br>jövedelmezőség*<br>% | Fajlagos<br>bérletidíj-<br>bevétel*<br>HUF/m <sup>2</sup> /év | Fajlagos<br>ingatlan érték*<br>EUR/m <sup>2</sup> | Piaci érték<br>változás*/**<br>% |
|----------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------------|
| Telek                                  | -                             | -                           | -                             | -                                | -                                                             | -                                                 | -6.02%                           |
| Lakóingatlan                           | -                             | -                           | -                             | -                                | -                                                             | -                                                 | -                                |
| Irodaingatlan                          | 1 435 478 592                 | 26 300 991                  | 76.61%                        | 6.72%                            | 58 484.02                                                     | 792 924                                           | -9.56%                           |
| Kereskedelmi ingatlan                  | 7 888 539 699                 | 12 017 324                  | 98.61%                        | 9.59%                            | 46 156.44                                                     | 472 672                                           | -3.08%                           |
| Logisztikai ingatlan                   | -                             | -                           | -                             | -                                | -                                                             | -                                                 | -                                |
| Ipari ingatlan                         | 21 884 594                    | 471 458                     | 100.00%                       | 10.75%                           | 19 725.06                                                     | 178 294                                           | -6.30%                           |
| Egyéb ingatlan (bankfiók)              | -                             | -                           | -                             | -                                | -                                                             | -                                                 | -                                |
| Vegyes hasznosítású ingatlan           | -                             | -                           | -                             | -                                | -                                                             | -                                                 | -                                |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek | -                             | -                           | -                             | -                                | -                                                             | -                                                 | -                                |
| Budapest XI. Andor Liget Lakópark      | -                             | -                           | -                             | -                                | -                                                             | -                                                 | -                                |
| <b>Összesen</b>                        | <b>9 345 902 885</b>          | <b>38 789 773</b>           |                               |                                  |                                                               |                                                   |                                  |

\*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2025.12.31)

\*\* Árfolyamadatok: MNB 2025.12.31 385.40 HUF/EUR; MNB 2024.12.31 410.09 HUF/EUR

\*\* Piaci érték változás: tárgyidőszaki ingatlan értékesítésből származó változást is tartalmazza

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

Az Alap ingatlan állománya a 2024.12.31-ei eszközértékben 44,86 %-ot tesz ki, ez az arány a 2025.12.31-i eszközértékben 45,50 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 3,54 év.

A 2025 évben 248 db bérlő és partner használta az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat. A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 265,61 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2025.12.31-én érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 385,40 HUF) történik.

Az Alapnak nincs hitel állománya (tőkeáttétel).

Az ingatlanok értékelése során az Eston International Ingatlantanácsadó Zrt. mint az Alap ingatlan értékbecslője az ingatlanok értékelését általánosan hozam módszerrel végzi, míg a jelenleg jövedelmet nem termelő beépítetlen telkek esetében 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 ügyviteli szolgáltatást biztosított.

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

Erste Alapkezelő Zrt. – iroda ingatlan bérleti szerződés

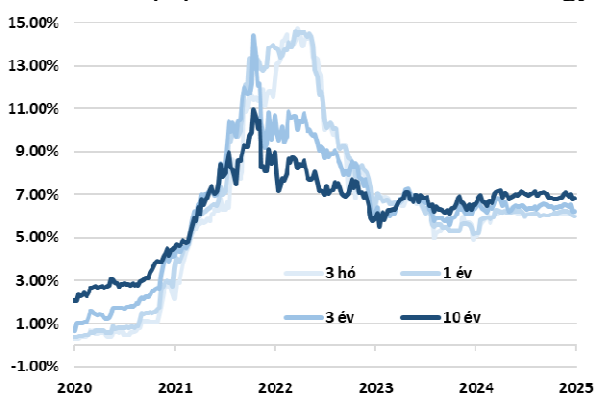
Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 1,97 %

Az ingatlan portfólió tárgyidőszaki felértékelődésből eredő hozamnövekedés nem volt.

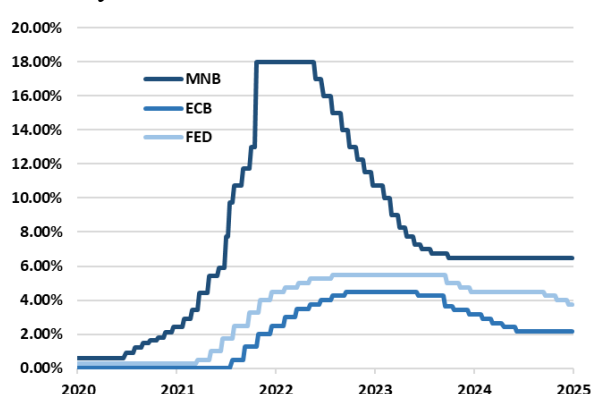
#### 14. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

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

Hazai állampapírok hozama



Jegybanki irányadó kamatok



A 2025-ös év eleje hatalmas fordulatokat hozott a főbb piacokon. A Donald Trump által vezetett új amerikai kormányzat egymás után jelentett be masszív vámemeléseket, melyek közül aztán néhányat szinte azonnal felfüggesztett, másokat pedig tovább súlyosbított. Emiatt az amerikai inflációs várakozások kilóntek, a fogyasztói és üzleti bizalmi indikátorok pedig mélyrepülésbe kezdtek. Bár a makrogazdasági adatok többsége még jól tartotta magát, a recessziós kockázatok egyértelműen felerősödtek.

A piaci bizonytalanság növekedése, a globális vámháború és a recesszió növekvő kockázata mellett az amerikai részvénytőzsdén az is süjtött, hogy az év elején a kínai DeepSeek új mesterséges intelligencia modellt hozott nyilvánosságra, mely állításuk szerint jóval költséghatékonyabb a hasonló kaliberű amerikai modelleknél. Ez némileg aláásta az amerikai technológiai megacégekkel kapcsolatos optimizmust, mely az elmúlt évek tőzsdéi szárnyalását vezette. Ráadásul a korábbi első számú sztárrészvény, a Nvidia legfrissebb negyedéves számai sem okoztak akkora pozitív meglepetést mint korábban.

Ezzel szemben az európai piacokon teljes pozitív fordulat következett be. Az év elején a befektetők optimizmusát elsősorban az táplálta, hogy Donald Trump és stábjja intenzív tárgyalásokat kezdett az orosz-ukrán háború lezárásáról. Ehhez kapcsolódóan felerősödött az a várakozás is, hogy a nyugat-európai országok jelentősen növelni fogják védelmi kiadásait. A Trump-kormányzat konfrontatív politikája láttán az Európai Bizottság közel 800 milliárd eurós kiadási javaslatot tett a blokk védelmi képességeinek növelésére. Ezzel párhuzamosan Németországban az adósságfék enyhítésére tettek javaslatot, valamint egy 500 milliárd eurós infrastrukturális kiadási tervet jelentettek be.

Bár az Európai Központi Bank folytatta a monetáris kondíciók lazítását és az első negyedévben két 25 bázispontos kamatsökkentést hajtott végre, az európai növekedési kilátások kedvezőbbé válása és az amerikai eszközök iránti bizalom megcsappanása nyomán az euró masszívan erősödött a dollárral szemben. A közös deviza erősödése általában nem szokott kedvezni a jelentős exportkitettséggel rendelkező európai cégeknek, ezúttal viszont ez sem tudta kihúzni a talajt a kontinens tőzsdéi alól.

A feltörekvő piaci részvények is viszonylag jól tartották magukat, Kínában a Deep Seek sztori nyomán megnőtt az érdeklődés a technológiai részvények iránt. A japán jegybank eközben újabb 25 bázispontos kamatemelést jelentett be, amit a meglepően magas inflációs adatok és az erős gazdasági aktivitási adatok is indokolták. Folytatta száguldását az arany: az emelkedő inflációs várakozások, a piaci bizonytalanság növekedése és a dollár gyengülése több mint 9 százalékkal, új történelmi rekordra nyomta fel a sárga fém jegyzését az év első három hónapjában.

A második negyedév masszív zuhanással indult, miután Donald Trump amerikai elnök a vártnál is drámaibb mértékű vámemeléseket jelentett be. Néhány héttel később viszont megindult a piaci korrekció, miután Trump 90 napos moratóriumot rendelt el a vámok bevezetésére, és egy sor elektronikai terméket kivettek a vámok hatálya alól. Az elnök hangvételének szelídüléséhez az is hozzájárulhatott, hogy az amerikai kötvénypiacon kisebb vérfürdő alakult ki, a 10 éves kincstárjegy hozama 4,60 százalékgig, a 30 évesé 5 százalékgig ugrott fel.

Május és június már egyértelműen az optimizmus jegyében telt el. A vámháborús kockázatok csökkenése mellett az is javította a hangulatot, hogy az amerikai munkaerőpiaci adatok erősek maradtak, a fogyasztói és üzleti bizalmi indexek jelentős javulást mutattak az áprilisi szintekről, az első negyedéves vállalati beszámolók pedig többségében felülmúlták a várakozásokat. A negyedév vége felé némi megingást okozott az izraeli-iráni konfliktus kiéleződése, illetve az amerikai légicsapások megindítása, de további eskalációra már nem került sor, sőt, Donald Trump amerikai elnök tűzszünetet hirdetett.

A kötvénypiacokon ugyanakkor mérsékeltebb volt az optimizmus. Az Egyesült Államokban az új adócsomag megszavazása felerősítette azokat az aggodalmakat, hogy az amúgy is magas költségvetési hiány tartósan növekvő pályára állhat. Az sem tett jót, hogy a Moody's rontotta az amerikai adósság hitelminősítését, ami így már náluk is kikerült a legfelső kategóriából. Ugyanakkor a legfrissebb inflációs számok csökkentették azokat a félelmeket, hogy a vámemelések komoly árnyokekedési spirált indíthatnak be. Ezért az év közepéhez közeledve ismét erősödni kezdtek a kamatsökkentési várakozások, noha a Fed egyelőre változatlanul hagyta az irányadó rátát. Ezzel szemben az Eurózónában kétszer 25 bázispontos kamatsökkentést jelentett be az Európai Központi Bank, a kötvényhozamok mégis inkább felfelé tartottak.

Az amerikai gazdaságpolitikai bizonytalanság továbbra is nyomás alatt tartotta a dollárt, mely a második negyedévben 9 százalékkal gyengült az euróval szemben. A közel-keleti feszültségek csak átmenetileg tudták drágítani az olajat, az OPEC kitermelésének növekedése és a keresleti oldallal kapcsolatos aggályok miatt a jegyzések nagyjából 10 százalékot estek a második negyedévben. Az arany száguldása lelassult, a sárga fém április és június között már „csak” 6 százalékkal drágult.

A második félév elején az Egyesült Államok és főbb kereskedelmi partnerei között létrejött vámmegállapodások mérsékeltek a korábbi vámháborús félelmeket, bár az EU és Japán esetében a 15 százalékos vámemelés jelentősnek számított. A piacok optimizmusát erősítette, hogy a vállalati eredmények többsége felülmúlt a várakozásokat, ami új történelmi csúcsokat hozott az amerikai részvénytőzsdén. Az inflációs adatok összességében kedvezően alakultak. Európában a vámmegállapodás okozta bizonytalanság fékezte a részvénytőzsdéket, de a brit tőzsde kiemelkedett az árupiaci cégek jelentős

súlya miatt. Az eurózóna inflációja stabil maradt, az Európai Központi Bank pedig nem folytatta a kamatcsökkentést, ami a további vágásokra vonatkozó spekuláció gyengülését eredményezte.

Augusztusban a gyenge amerikai munkaerőpiaci adatok felerősítették a kamatcsökkentési várakozásokat, amit Jerome Powell Fed-elnök Jackson Hole-i beszéde is visszaigazolt. A részvénypiacok újabb rekordokat értek el, miközben az amerikai kötvényhozamok csökkentek, és felmerültek a Fed függetlenségével kapcsolatos kételyek. Európában kezdetben optimizmus uralkodott, de a francia politikai válság és költségvetési bizonytalanság rontotta a hangulatot. Szeptemberben a Fed 25 bázispontos kamatcsökkentést hajtott végre, és további vágásokat jelzett előre, bár a gazdasági aktivitás erős maradt, az infláció pedig meghaladta a célszintet. Az amerikai részvénypiac tovább szárnyalt, különösen a technológiai óriások húzták az indexeket. Európában vegyes kép alakult ki: a makrogazdasági mutatók romlottak, de a bankrészvények erősödése miatt a tőzsdék felfelé tartottak.

Az utolsó negyedében a Federal Reserve kétszer is 25 bázispontos kamatcsökkentést jelentett be, viszont a közel másfél hónaposra nyúló amerikai kormányzati leállás növelte a bizonytalanságot, és az év vége felé megjelenő munkaerőpiaci adatok is gyengére sikeredtek. Az infláció ugyan a tengerentúlon és Európában is lassult, de a jegybankok meglehetősen óvatosak maradtak a további kamatvágásokkal kapcsolatban. Európában valamelyest enyhültek a francia kormányválsággal kapcsolatos aggodalmak, a gazdasági növekedés a vártnál jobban alakult, az Európai Központi Bank (ECB) pedig nem változtatott a kamatokon. Japánban az új kormány által kilátásba helyezett fiskális lazítás eredményezett eufóriát, amit a japán jegybank újabb 25 bázispontos kamatemelése sem tudott megtörni.

A nemzetközi részvénypiacok pozitívan reagáltak a kereskedelmi feszültségek enyhülésére és a vártnál jobb vállalati eredményekre. A technológia-túlsúlyos amerikai tőzsdék viszont alulteljesítettek az európai, a japán és a feltörekvő piaci részvényekhez képest, mivel a mesterséges intelligenciához kapcsolt részvények értékeltségével kapcsolatban több hullámban újabb aggodalmak merültek fel. A legnagyobb amerikai cégeket tömörítő S&P 500 index (a kifizetett osztalékokat is beleértve) még így is közel 18 százalékkal emelkedett a tavalyi év egészét tekintve. Európában főleg a bankszektor és a védelmi ipar állt a befektetők fókuszában, a jelentős vételi érdeklődés az EuroStoxx50 indexet közel 20 százalékkal tolta magasabbra 2025 végére az egy évvel korábbi szinthez képest. A tavalyi év sztárjai viszont a feltörekvő piacok voltak, ahol átlagosan 30 százalékkal emelkedtek a részvényárfolyamok. A hazai részvénypiac nemzetközi összehasonlításban kiugróan jól szerepelt, a BUX index 40 százalékkal emelkedett. Az OTP részvényei kiemelkedően teljesítettek, a bankrészvények 62 százalékkal drágultak az év folyamán, míg a Richter veszteséggel zárta az évet, és a Mol is csak mérsékelt emelkedést tudott felmutatni.

A kötvénypiacokon októberben enyhén csökkentek a hozamok, majd novemberben és decemberben vegyes mozgások voltak: az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama év végére visszatért 4,15 százalék környékére, ami megegyezik a negyedév eleji szintekkel. Az európai kötvénypiacokon viszont inkább felfelé tartottak a hozamok a az ECB szigorúbb kommunikációja és a várható fiskális lazítás miatt. A devizapiacra az euró először jelentős mértékben gyengült az amerikai dollárral szemben, majd év végére ismét erősödni kezdett. A japán jen nem tudott profitálni a kamatemelésből, jelentősen leértékelődött az amerikai dollárral szemben. Az árupiacokon az arany folytatta a szárnyalást, a sárga fém jegyzése a negyedév során 12 százalékkal emelkedett, éves szinten pedig 65 százalékkal. Az ipari fémek és az ezüst is kiemelkedően teljesítettek. Az olaj ára ezzel szemben folyamatosan csökkent, a Brent jegyzése 2025 egészét tekintve 18 százalékkal zuhant.

Az év elején a Magyar Nemzeti Bank élére Varga Mihály, korábbi pénzügyminiszter érkezett, de a bank a vártak megfelelően nem változtatott a kamatkondíciókon, viszont rontotta korábbi növekedési prognózisát és emelte az inflációs előrejelzést. A februári inflációs adat amúgy is komoly csalódást keltett, a fogyasztói árak növekedése 5,6 százalékra gyorsult. Az élelmiszerárak megfékezése érdekében a kormány bejelentette, hogy bizonyos termékek esetében korlátozza a kiskereskedői árrést. A KSH megerősítette, hogy 2025 utolsó negyedében a GDP mindössze 0,1 százalékkal múlta felül az egy évvel korábbit. Az állampapírpiacon eléggé elromlott a hangulat, a hozamok 50-100 bázisponttal emelkedtek az első negyedévben.

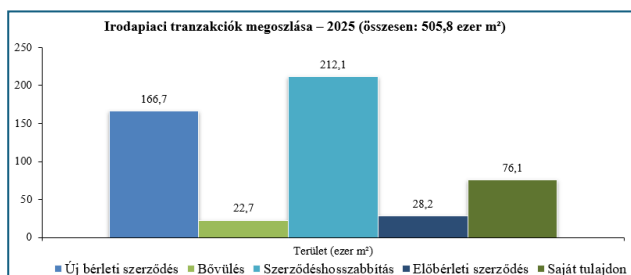
Tavasztól a forint összességében jelentős mértékben erősödni tudott az euróval szemben, a vártnál kedvezőtlenebb inflációs adatok miatt a Magyar Nemzeti Bank viszont továbbra sem folytatta az alapkamat csökkentését. A gazdasági növekedési adatok folyamatosan kiábrándítóak voltak, a beruházások és az ipari termelés minden várakozást alulmúlt. Ugyanakkor az infláció lassan csökkenő pályára állt. Az állampapírpiacon kissé javult a hangulat, de a hozamok érdemben nem tudtak kitörni a hosszabb ideje tartott sávból.

Az év második felében a Magyar Nemzeti Bank továbbra is óvatos monetáris politikát folytatott, az alapkamat 6,5 százalékon maradt. Az infláció négy hónapig 4,3 százalékon stagnált, majd novemberben 3,8 százalékra, decemberben pedig 3,3 százalékosra lassult. A forint erősödése év végére megtorpant, az euró jegyzése 385 körül stabilizálódott. Az állampapírpiacon kissé stabilizálódott a hangulat, a piacot lefedő MAX Composite index végül 6 százalékos nyereséggel zárta az évet. A gazdasági aktivitás gyenge maradt, a kormány a költségvetési hiányra vonatkozó prognózisát 2025 és 2026 vonatkozásában is 5 százalékra emelte, és bejelentette a bankadó megduplázását. A Fitch megerősítette Magyarország BBB besorolását, de a kilátásokat stabilról negatívra rontotta.

## Irodapiac

### Piaci áttekintő

2025-ben a budapesti irodapiacon az ügyletek összforgalma összességében stagnált. A bérbeadási volumen mindössze 0,7%-kal nőtt éves összevetésben, elérve a 505 848 m<sup>2</sup>-t, szemben a 2024-es 502 151 m<sup>2</sup>-rel, amit elsősorban a kormányzati, saját használatra szánt ingatlanokhoz kapcsolódó nagy volumenű tranzakciók befolyásoltak.



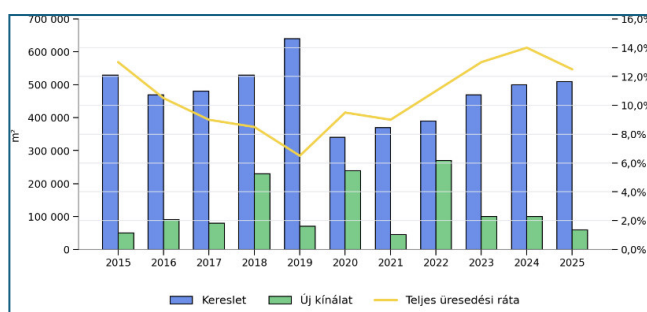
a tendencia egyértelműen megjelenik az üresedési adatokban: az ESG-kompatibilis irodaházak üresedési rátája 15,3% volt, ami 0,6 százalékponttal alacsonyabb a spekulatív állomány átlagánál.

2024-ben és 2025-ben összesen kilenc új spekulatív irodaház került átadásra, 80 730 m<sup>2</sup> területtel. A tulajdonos által használt állomány további 78 777 m<sup>2</sup>-rel bővült, így az új kínálat összesen 159 507 m<sup>2</sup>-t tett ki. A 2024–2025-ben átadott épületek átlagos kezdeti bérbeadottsága 67,8% volt, ami 2,8 százalékpontos éves javulást jelent.

### Bérleti piac

A tranzakciós struktúra 2025-ben jelentősen átalakult. Az új bérleti szerződések a teljes bérbeadási volumen 33%-át tették ki (+3,3 százalékpont), míg a bővítések aránya 4,5%-ra csökkent (–2 százalékpont). A bérleti szerződések megújításának aránya 42%-ra esett vissza (–15,3 százalékpont).

A saját használatú ingatlanokra vonatkozó tranzakciók volumene meghaladta a 76 000 m<sup>2</sup>-t.



### Üresedési ráta

Az üresedési ráták jelentős eltérést mutatnak alpiacenként. A legmagasabb spekulatív üresedés Közép-Pesten (22%) és Közép-Pesten kívül (21,4%) volt. Ezzel szemben a legalacsonyabb üresedési rátákat Közép-Budán (9,4%), Észak-Budán (11%), Dél-Budán (12,2%) és a Váci-folyosón (14,1%) regisztrálták, ami a modern, jó minőségű állomány túlsúlyát tükrözi. 2025 végére a teljes piaci üresedési ráta 12,5%-ra csökkent, míg a spekulatív üresedési

rátá 15,9% volt. Az „A” kategóriás irodák üresedése 15,8%, a „B” kategóriáé 15,9% volt. Az új kereslet egyre inkább a modernebb, fiatalabb épületekre koncentrálódik; különösen a 10 évnél fiatalabb „A” kategóriás irodák esetében az üresedési ráta tartósan a piaci átlag alatt maradt.

### Bérleti díjak

| Kategória                | Bérleti díj (EUR/m <sup>2</sup> /hó) |
|--------------------------|--------------------------------------|
| „A” kategória            | ~17,1                                |
| „B” kategória            | ~12,8                                |
| Új fejlesztések (< 1 év) | 19–21                                |
| Prime irodák             | akár 25,5–30                         |

2014 óta a bérleti díjak emelkedő trendet követtek, amely 2024–2025-ben stagnálásba, illetve mérsékelt növekedésbe fordult. 2025 végén az átlagos kért bérleti díjak az alábbiak szerint alakultak:

A bérleti díjak alpiacenként és épülettípusonként jelentős eltérést mutatnak, melyeket elsősorban a lokáció, az épület kora és a zöld tanúsítványok megléte

határoz meg.

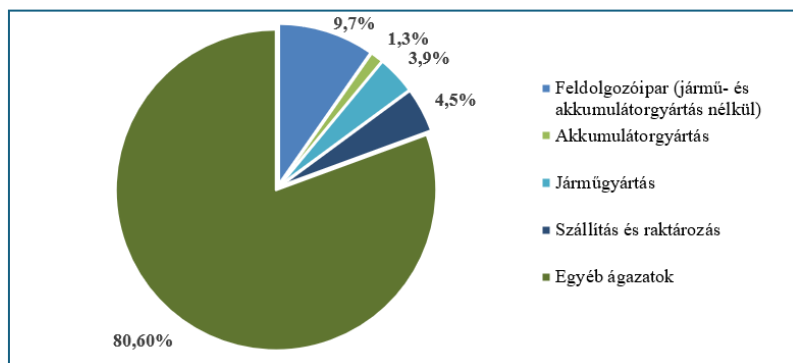
## Ipari ingatlanpiac

### Piaci áttekintő

A gyenge vállalati és háztartási fogyasztás, a csökkenő ipari termelés, a visszafogott exportpiacok és az alacsony beruházási aktivitás együttesen a GDP-növekedés 2025-ös 0,4%-os stagnálásához vezetett. 2026-ban azonban a Magyar Nemzeti Bank becslései szerint a GDP-növekedés 2,4% körüli szintre emelkedik, miközben a kamatok csökkenni kezdenek. Mindazonáltal az amerikai vámpolitika és a 15%-os vámintézkedés továbbra is potenciális kockázatot jelent a termelés és a növekedés volumenére nézve.

| Mutató                          | 2025                             |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Állomány                        | 4,08 millió m <sup>2</sup>       |
| Teljes üresedési ráta           | 12,80%                           |
| Nettó bérleti állománynövekedés | 447 820 m <sup>2</sup>           |
| Teljes bruttó bérlői kereslet   | 667 490 m <sup>2</sup>           |
| Bérleti díj                     | 5,25–5,75 EUR/m <sup>2</sup> /hó |
| Átadott terület (Budapest)      | 327 438 m <sup>2</sup>           |

2025-ben az átlagos általános infláció Magyarországon elérte a 4,4%-ot, amit a forint alapkamat stagnálása és az EUR/HUF árfolyam stabilizálódása kísért. A munkaerőpiac továbbra is szűkös maradt, a munkanélküliségi ráta Magyarországon 4,4%-on stagnált; a regionális egyenlőtlenségek azonban továbbra is fennállnak.



2025 januárja és novembere között, az ipari teljesítmény visszaesésével összhangban, az autógyártási és az elektromos alkatrész-ágazatokban az előző évhez képest 4,5%-os, illetve 12,3%-os csökkenés volt tapasztalható. Ezek a csökkenések rávilágítanak Magyarország erős függőségére a német (EU-s) autó- és akkumulátorgyártástól, valamint az autóiipart érintő nemzetközi kereslet tartós gyengeségére.

A GDP összetételét tekintve a feldolgozóipar 2025 első három negyedében a GDP jelentős, 14,9%-át tette ki, míg a logisztika – beleértve a szállítást és a raktározást – további 4,5%-kal járult hozzá. A feldolgozóiparon belül az autógyártás a termelés mintegy 26%-át tette ki, ami a teljes GDP körülbelül 3,9%-ának felel meg. Az akkumulátorgyártás a feldolgozóipari termelés 9,3%-át, vagyis Magyarország teljes GDP-jének körülbelül 1,3%-át tette ki.

A raktározási szektor pozitív lendületet mutatott, amit a 2025. január és november közötti időszakban az e-kereskedelmi forgalom 7,6%-os éves növekedése is támogatott.

### Bérleti piac

2025-ben Budapest térségében a bruttó bérlői kereslet elérte a 667 490 m<sup>2</sup>-t, míg a nettó felvétel 447 820 m<sup>2</sup> volt, ami a második legerősebb év 2020 után. A tranzakciók többségét hosszabbítások és előbérletek adták, a Big-Box szegmens dominanciája fennmaradt. Az új fejlesztések jelentős része már a kivitelezés alatt bérbeadásra került, bár az előbérleti arány csökkent a korábbi évekhez képest.

## Üresedési ráta

Az üresedési ráta 2019 vége óta emelkedő pályán van, és 2025 végére Budapest térségében elérte a 12,8%-ot. Az év első felében a gyenge bérlői aktivitás miatt a nettó abszorpció átmenetileg negatív volt, ugyanakkor az év végi élénkülésnek köszönhetően 2025 egészében ismét pozitív szinten zárt.

## Bérleti díjak

A logisztikai bérleti díjak 2025-ben Budapesten jellemzően 5,25–5,75 EUR/m<sup>2</sup>/hó sávban mozogtak. A piac összességében bérlői irányba tolódott el, enyhe stagnálás, illetve korrekció volt megfigyelhető, miközben a finanszírozási és kivitelezési költségek stabilizálódása lefelé mutató nyomást gyakorolt a bérleti díjakra.

A többi közép-kelet-európai országhoz képest a nagy alapterületű üzlethelyiségek bérleti díjai 2025-ben eltérőek. Bukarestben alacsonyabbak, mint Magyarországon, körülbelül 4,70 EUR/m<sup>2</sup>/hónap. Prágában viszont a rendkívül alacsony üresedési arány miatt jelentősen magasabbak, 6,20–7,40 EUR/m<sup>2</sup>/hónap. Varsóban körülbelül 4,50 EUR/m<sup>2</sup>/hó, Pozsonyban pedig körülbelül 5,00–6,40 EUR/m<sup>2</sup>/hó a bérleti díj a nagy alapterületű ingatlanok esetében.

A bérleti díjakat az is befolyásolja, hogy a kivitelezési költségek csökkennek, a finanszírozási költségek stabilizálódnak, és a hozamok is stabilak maradnak. Eközben a telekárak enyhén emelkednek, és a keresett helyszíneken egyre szűkösebbé válnak a rendelkezésre álló beépíthető telkek.

## Kereskedelmi ingatlanpiac

### Piaci áttekintő

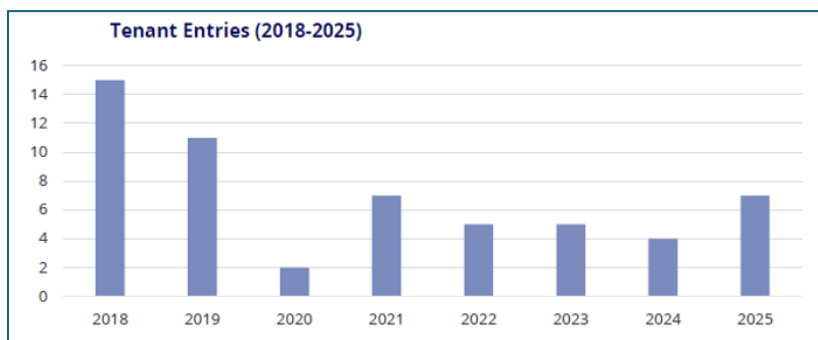
A magyar kiskereskedelmi piac 2025-ben fokozatos élénkülést mutatott, amelyet a reálbérek növekedése, a javuló vásárlóerő és a nemzetközi turizmus erősödése támogatott. Budapesten a kiskereskedelmi aktivitás továbbra is a bevásárlóközpontokra és a fővárosi high street helyszínekre koncentrálódik. A főváros vásárlóereje kiemelkedő országos összehasonlításban, ugyanakkor továbbra is elmarad az európai átlagtól.

A budapesti kiskereskedelmi piac elsősorban a bevásárlóközpontok köré szerveződik: a fővárosban összesen 23 modern bevásárlóközpont található, köztük 7 prémium kategóriájú. Emellett a belvárosi üzletek szegmense is erős: az Andrássy úton és a Fashion Streeten számos luxus- és ambiciózus márká, a Váci utca sétálóövezetében pedig kereskedelmi márkák, ajándék- és F&B-kiskereskedők találhatók. A prémium bevásárlóközpontok és a főutcák üresedési rátája rendkívül alacsony. A Váci utcai helyiségekért ismét kulcsbérleti díjat kérnek.

Magyarországon a budapesti turizmust elsősorban a külföldi turisták által eltöltött éjszakák számának növekedése hajtja. 2025-ben a külföldi turisták által eltöltött vendégéjszakák száma 7,5%-kal nőtt az előző évhez képest.

### Bérleti piac

A bérlői kereslet elsősorban a domináns bevásárlóközpontokban, retail parkokban és a kiemelt belvárosi utcákban koncentrálódott. A diszkont, health & beauty, sport- és divatmárkák expanziója, valamint az F&B-szegmens stabil aktivitása jellemezte a piacot. Új kiskereskedelmi fejlesztések volumene korlátozott maradt, miközben felújítások és



repositionálások (pl. meglévő plázák és hipermarketek átalakítása) kerültek előtérbe.

A bérleti szerződésekkel kapcsolatos tárgyalások egyre korábban kezdődnek, mint az előző években – gyakran akár két évvel a szerződés lejártá előtt –, mivel a bérlők kedvező helyszíneket és feltételeket szeretnének biztosítani maguknak, különösen a legforgalmasabb bevásárlóutcákban. Csökken az üres helyek aránya a Váci

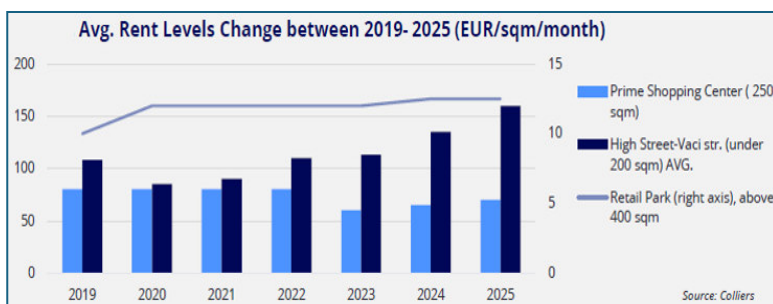
utcahoz közeli mellékutcákban is, például a Petőfi Sándor utcában, a Szervita téren és a Fehérháj utcában, valamint a másodlagos helyszíneken, például a Körúton, ahol a bérbeadást az élelmiszer- és itálpárl, szolgáltató és diszkont kiskereskedők hajtották. Ide tartoznak a fodrászatok, a mobiltelefon-üzletek, a gyógyszertárak és a sportcipő-kiskereskedők.

Annak ellenére, hogy a tartósan magas energiaköltségek és a gyorsan emelkedő munkaerőköltségek növelik a kiskereskedők működési költségeit, a bérleti díjak mind az elsődleges, mind a másodlagos bevásárlóközpontokban és a főutcák mentén továbbra is emelkednek. Ez a tendencia várhatóan a következő 12 hónapban is fennmarad, különösen a legkeresettebb helyszíneken, ahol a minősített bérlők közötti verseny lehetővé teszi a bérbeadók számára, hogy rendkívül szelektívek legyenek.

### Üresedési ráta

A prime bevásárlóközpontokban és a legfrekvenciáltabb high street szakaszokon továbbra is nagyon alacsony üresedés jellemző. A Váci utcában és más kiemelt lokációkban már újra megjelent a key money iránti igény, ami a feszes kínálati helyzetet tükrözi. Másodlagos belvárosi utcákban és kevésbé frekvenciált lokációkban az üresedés csökkenni kezdett, részben az F&B és szolgáltató bérlők aktivitásának köszönhetően.

### Bérleti díjak



2025-ben a bérleti díjak emelkedő trendet mutattak a legtöbb szegmensben. A Váci utcában a prime bérleti díjak mintegy 15–20%-kal nőttek 2024-hez képest, egyes esetekben elérve a 160–200 EUR/m<sup>2</sup>/hó szintet. Az Andrásy úton mérsékelt növekedés volt jellemző, míg a retail parkokban a nagyobb egységek bérleti díjai 12–13 EUR/m<sup>2</sup>/hó körül alakultak. A feszes piaci helyzet és az emelkedő látogatószám további bérletidíj-nyomást vetít előre.

## Befektetési piac jelentés

2025 első három negyedében a gazdasági teljesítményt az ipari és építőipari szektor gyenge teljesítménye, valamint a visszafogott beruházások korlátozták, míg a szolgáltatási szektor némi támaszt nyújtott, elsősorban a háztartások fogyasztásának, valamint a nominális és reálbérek növekedésének köszönhetően. Összességében a magyar gazdaság a vártnál lassabb ütemben bővült, gyakorlatilag stagnált (I–III. negyedév: 0,3%-os éves növekedés).

A gazdasági lendület lassulása ellenére a munkanélküliségi ráta stabil maradt, ami nagyrészt a rugalmas munkaerőpiaci viszonyokat tükrözi. 2025 novemberében a munkanélküliségi ráta 4,4% volt. Mivel a gazdaság várhatóan fokozatosan helyreáll, és a munkaerőpiac továbbra is szűkös marad, a foglalkoztatási szintekben nem várható jelentős változás.

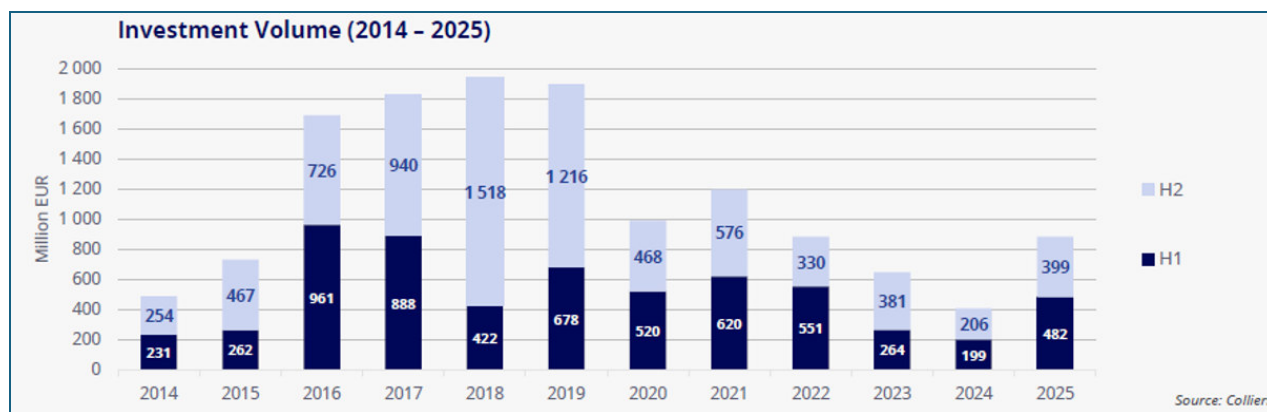
2025 novemberében a HICP-infláció Csehországban 3,9%, Magyarországon 3,7%, Romániában pedig 8,6% volt, míg az infláció a többi közép-kelet-európai országban és az EU-ban 2–3% körül stabilizálódott.

|                                                           |                                                                |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Teljes befektetési volumen</b>                         | <b>881 millió EUR</b> (az előző évhez képest: <b>+117,5%</b> ) |
| <b>Iroda szegmens részesedése / prime hozam</b>           | <b>50,8%   hozam: 6,5%</b>                                     |
| <b>Ipari szegmens részesedése / prime hozam</b>           | <b>17,4%   hozam: 6,75%</b>                                    |
| <b>Kiskereskedelmi szegmens részesedése / prime hozam</b> | <b>2,1%   hozam (bevásárlóközpont): 7,0%</b>                   |
| <b>Szállodai szegmens részesedése / prime hozam</b>       | <b>18,3%   hozam: 7,5%</b>                                     |

2025-ben Magyarország alapkamatát változatlanul 6,5%-on tartották, és a következő hónapokban sem várható módosítás. A novemberi általános infláció

azonban – 3,8%-kal (HICP: 3,7%) – kissé a jegybank 2–4%-os célsávja alatt maradt. Az euróövezetben az infláció 2025-ben közel áll az EKB 2%-os céljához, amit elsősorban az erős euró, az alacsonyabb energiaárak és a csökkenő élelmiszer-infláció támogat.

Az euróövezet stabil kamatlábai mellett a 10 éves állampapírok hozama általánosságban stagnált. Magyarországon a 10 éves állampapírok hozama körülbelül 6,8%-ra csökkent, amit a folytatódó deflációs folyamat, a költségvetési egyensúlyhiány, valamint a globális és hazai kamatdinamika egyaránt ösztönzött. A Magyar Nemzeti Bank óvatos álláspontja, valamint a folytatódó globális bizonytalanság – különösen az EU-ban és az USA-ban – továbbra is korlátozza a hozamokra nehezedő lefelé irányuló nyomást. Ennek eredményeként a befektetők továbbra is magas kockázatot áraznak be, így a hosszú lejáratú kötvényhozamok viszonylag magas szinten maradnak.



Az árfolyam továbbra is számos bizonytalansági tényezőnek van kitéve, ideértve az alapkamat várható stagnálását és a nemzetközi piaci hangulat változásait. A forint viszonylagos stabilitását alátámasztó egyik legfontosabb tényező a carry trade, amelyet a Magyarország magas alapkamatából adódó jelentős kamatkülönbözet táplál.

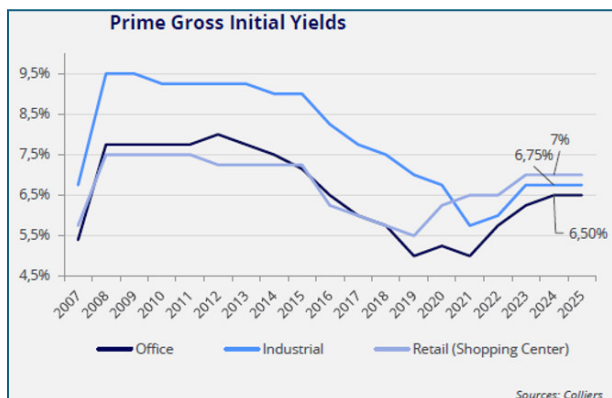
2025. december végén az átlagos árfolyam 385 EUR/HUF körül állt. Az változatlan alapkamat mellett azonban a külső kockázatok – például az uniós finanszírozással kapcsolatos bizonytalanság és a geopolitikai feszültségek – korlátozzák a forint további felértékelődésének lehetőségét. A vonzó hozamok és a makrogazdasági sebezhetőségek közötti kényes egyensúly nagyjából stabilan tartja a forintot, és viszonylag szűk sávba szorítja az árfolyamot, hacsak nem következik be jelentős globális vagy belföldi változás. A főbb kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos szegmenseket vizsgálva, a gyengülő nemzetközi és belföldi kereslettel összhangban az ipari termelés 3,5%-kal csökkent 2025 első tizenegy hónapjában. Az autóipar – amely a legnagyobb mértékben járul hozzá a feldolgozóipari termeléshez – 4,5%-os zsugorodást regisztrált az év első tíz hónapjában, míg az elektromos berendezések gyártása, beleértve az akkumulátorgyártást is, ugyanebben az időszakban 12,3%-kal zuhant.

Ezt az ipari visszaesést a beruházások 5,5%-os csökkenése kísérte 2025 első három negyedévében, miközben a feldolgozóipar 2,4%-os visszaesést regisztrált. Ennek ellenére Magyarország továbbra is vonzó befektetési lehetőségeket kínál, és továbbra is vonzó célpont marad a külföldi tőke számára. A befektetéseket alapvetően kedvező adózási környezet – különösen a társasági adózás tekintetében –, a képzett munkaerő, a rendelkezésre álló állami támogatások, valamint az országnak a régió belüli központi elhelyezkedéséből fakadó stratégiai előnyök támogatják.

### Piaci kilátások

A befektetési hozamok Magyarországon 2025-ben összességében stabilak maradtak, 2026-ra pedig csupán korlátozott mértékű csökkenés várható, amit a kedvezőbb kamatkörnyezet – különösen a forintban denominált finanszírozás esetében – támogat. A megfelelő hozamprémium fenntartása döntő fontosságú lesz Magyarország versenyképességének megőrzése szempontjából a nyugat-európai és más közép-kelet-európai piacokhoz képest, valamint a nyugat-európai tőke, különösen a német intézményi befektetők 2026-os visszatérésének elősegítése szempontjából. Bár ezen időszak után további hozamcsökkenés nem zárható ki, a középtávú kilátások továbbra is a piaci és politikai bizonytalanságok függvényei.

2026-ban a politikai fejlemények várhatóan kulcsfontosságú szerepet játszanak a befektetői hangulat alakulásában, mivel a közelgő választások valószínűleg befolyásolják a jövőbeli gazdaságpolitikát.



Közép-Kelet-Európai szinten az intézményi befektetési tevékenység már több piacon is erősödik, leginkább Lengyelországban és Csehországban. Ez a lendület támogathatja a Magyarországra irányuló tőkeáramlást 2026-ban, feltéve, hogy az EU-val kapcsolatos kockázatok enyhülnek, és a hazai makrogazdasági környezet tovább stabilizálódik.

Ilyen környezetben várhatóan a befektetők a „core-plus” és a defenzív jövedelemorientált stratégiákra fognak összpontosítani, előnyben részesítve az élelmiszerüzletek köré épülő kiskereskedelmi ingatlanokat, a hosszú bérleti futamidejű, kiváló minőségű logisztikai ingatlanokat, valamint az erős bérlői szerződésekkel alátámasztott, magas színvonalú irodaházakat. Ugyanakkor a szelektíven átpozícionált vagy átalakított másodlagos irodai ingatlanok – amelyek lakó- vagy szállodai célra lettek átalakítva –

továbbra is vonzó kockázattal korrigált hozamot nyújthatnak, feltéve, hogy a beruházási kiadásokat szigorúan ellenőrzik, és az ingatlanokat korszerűsítik, hogy megfeleljenek a bérlők rugalmas igényeinek és a változó ESG-szabványoknak.

A lakásszektor, az elavult irodai ingatlanállomány átalakítási lehetőségeivel együtt, várhatóan további lendületet kap, mivel a strukturális kínálati korlátok továbbra is gátolják az új fejlesztéseket. Az alternatív befektetési szegmensek is egyre nagyobb figyelmet vonzanak, különösen a diáklakások és a kialakulóban lévő „Build-to-Rent” programok, bár ez utóbbiak még korai stádiumban vannak a nyugat-európai és más közép-kelet-európai piacokhoz képest.

Az ázsiai befektetők várhatóan továbbra is aktívak maradnak, elsősorban végfelhasználóként, amit a folyamatos külföldi közvetlen befektetések beáramlása is támogat. 2026-ra előretekintve a viszonylag alacsony euró kamatlábak csökkenthetik a finanszírozási költségeket, növelve Magyarország vonzerejét a nemzetközi befektetők számára. A tőke rendelkezésre állása várhatóan továbbra is elegendő lesz ahhoz, hogy támogassa a magasabb hozamú, alacsonyabb minőségű eszközöket megcélzó opportunisztikus befektetők fokozott aktivitását.

Várhatóan 2026-ban a befektetési volumen tovább növekszik, amit az intézményi befektetők megújult aktivitása is támogat. A szállodák, irodák, valamint az ipari és logisztikai ingatlanok valószínűleg továbbra is a legkeresettebb eszközosztályok maradnak, míg a kiskereskedelmi ingatlanok és a magasabb hozamú, alacsonyabb minőségű, átalakításra alkalmas eszközök (például a B–C kategóriájú irodák) szintén vonzhatják a befektetők érdeklődését. Az ESG-szemponatok továbbra is befolyásolják az összes befektetőtípust, és várhatóan egyre fontosabb szerepet fognak játszani az árazásban, az eszközválasztásban és az általános befektetési döntésekben.

*Forrás: Colliers Magyarország Kft.*

## 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 díjából, ezzel biztosítva az ügyfelek számára a megfelelő megtérülést. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat. A bővítési 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<sup>1</sup> 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.).

2025 folyamán két új épület került be a portfólióba (Páty PT2 és PT3), mindkettő Breeam Outstanding minősítéssel és A+ energetikai besorolással rendelkezik. Két ingatlan került ki a portfólióból, ezek G és F energetikai besorolással rendelkeztek, ezáltal javult a meglévő portfóliónk minősége.

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.

<sup>1</sup> Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 RENDELETE (2019. november 27.) a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről

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 megtörtént (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.

2025. évben a meglévő portfólióból értékesítésre került két budapesti üzlethelyiség, illetve a portfólió bővült két vidéki logisztikai épülettel.

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.

### **Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

Az Erste Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Társaság) – ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt. elnevezéssel – 1999. szeptember 13-án alakult meg az ERSTE Bank Alapkezelő Kft. jogutódjaként. A jogelőd társaságot 1993. augusztus 4-én alapította a GiroCredit Rt., 100%-os leányvállalatként. A társaság tulajdonosi szerkezetében 2004. november 19-ig, a Portfólió Kft. 0,5%-os részesedés szerzéséig nem történt változás, csupán a tulajdonos elnevezése változott meg több alkalommal. A többségi tulajdonos elnevezése 1997. december 18-án Erste Befektetési Magyarország Rt-re, majd 2006. szeptember 08-án Erste Befektetési Zrt.-re változott.

Törvényi kötelezettségből eredően 2006. június 26-án a Társaság elnevezése ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt.-ről ERSTE Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.-re változott. Erste Alapkezelő Zrt. elnevezés 2006. november 14-én került bejegyzésre a Cégbíróságon.

Az Erste Alapkezelő Zrt. a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban: Felügyelet) (korábban: Állami Értékpapír Felügyelet) 100.017/93. számú határozata alapján végez befektetési alapkezelői tevékenységet. A Felügyelet 2003. január 10-én kelt III/100.017-18/2003. számú határozatával engedélyezte a Társaság számára a portfóliókezelési, befektetési tanácsadási, értékpapír-kölcsönzési, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. (a továbbiakban: Hpt.) 3. §-a (1) bekezdésének l) pontjában meghatározott önkéntes kölcsönös biztosító pénztár részére történő vagyonkezelési és a Hpt. 3. §-a (1) bekezdésének n) pontjában meghatározott magánnyugdíjpénztár részére történő vagyonkezelési tevékenység üzletszerű végzését.

A Társaság 1999. szeptember 13-án 100.000.000 Ft összegű alaptőkével alakult meg. A teljes alaptőke befizetésre került oly módon, hogy a Társaság jogelődjének törzstőkéjét az átalakulási vagyonmérleg tervezet alapján az Alapító a Társaság rendelkezésére bocsátotta. A részvények kibocsátási értéke megegyezett azok névértékével.

Az Alapító 2002. május 30-án 100.000.000 Ft összegű alaptőke-emelésről döntött, az alaptőke-emelés összegét 2002. június 26-án bocsátotta a Társaság rendelkezésére. A részvények kibocsátási értéke a névérték 150%-kal egyezett meg. Az alaptőke-emelést a Cégbíróság 2002. július 15-én jegyezte be.

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2004. november 19-én történt további változás, amikor a Portfólió Kft. 1 db 1.000.000 Ft névértékű részvény tulajdonosi jogait szerezte meg.

A Társaság 2008. június 27-én tartott közgyűlése az alaptőke 1.000.000.000 Ft-ra történő felemeléséről döntött, amely részben tőketartalék terhére (50.000.000 Ft), részben új részvények (750.000.000 Ft) kibocsátásával valósult meg. Az alaptőke felemelését a Cégbíróság 2008. augusztus 5-én jegyezte be, a részvények teljes névértékének befizetésére 2008. november 13-án került sor. A többségi tulajdonos Erste Befektetési Zrt. 2008. november 17-én megvásárolta a Portfólió Kft. részesedését, ezzel a Társaság egyszemélyes társasággá vált.

A nemzetközi Erste Csoport holdinggá alakulásának újabb állomásaként Társaság tulajdonosa, az Erste Befektetési Zrt. a Társaságban fennálló 100%-os tulajdonrészét 2009. január 21. napján eladta az Erste Asset Management GmbH-nak (továbbiakban: EAM GmbH). Az egyedüli részvényes személyének megváltozása 2009. február 9-én került bejegyzésre a cégjegyzékbe, ezért a Társaság a 2009. évi beszámolóban az Erste Befektetési Zrt.-t még mint kapcsolt vállalkozást tüntette fel. Az EAM GmbH az egyedüli részvényessé válása időpontjában az ERSTE Bank Group AG 100%-os közvetett tulajdonában álló társaság, mely stratégiai irányítási feladatai mellett biztosította az alap-, és vagyonkezelési üzletág infrastruktúráját. A tulajdonosváltás a Társaság működését, üzletpolitikáját, az ügyfelekkel kialakított kapcsolatot nem befolyásolta, ugyanakkor tulajdonos változás következtében a Társaság kikerült az ERSTE Bank Hungary Zrt. konszolidációs köréből.

A Társaság kizárólagos tulajdonosának (EAM GmbH) székhelye A-1100 Vienna, Belvedere 1. Ausztriára változott 2016. március 7-ével.

A Társaság tulajdonosa (EAM GmbH) és a RINGTUM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (RINGTUM) 2016. június 13-án úgy határoztak, hogy a Ringturm Alapkezelőt beolvasztják az EAM GmbH-ba. A RINGTUM tulajdonosa volt az EAM GmbH. (95%) és VIENNA INSURANCE GROUP AG (VIG) Wiener Versicherung Csoport (5%) 2009. január 1-je óta. A beolvadás következtében a VIENNA INSURANCE GROUP AG (VIG) 1.16%-os részesedést szerzett az EAM GmbH-ban.

A fentieknek megfelelően a Társaság kizárólagos tulajdonosának, az EAM GmbH-nak a tulajdonosa 2017. december 31. napján az ERSTE Group Bank AG (98,84%) valamint a Vienna Insurance Group AG (1,16%).

Az ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (ESPA) beolvadt a Társaság tulajdonosába (EAM GmbH) 2017. december 31. napján. A beolvadást követően a Társaság kizárólagos tulajdonosának, az EAM GmbH-nak a tulajdonosai 2025. december 31. napján az Erste Group Bank AG (64,67%), az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (23,82%), a Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft (3,30%), a Tiroler Sparkasse Bankaktiengesellschaft Innsbruck (1,74%), a DekaBank Deutsche Girozentrale (1,65%), a Sieben Tiroler Sparkassen Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (1,65%), a "Die Kärntner" Trust-Vermögensverwaltungsgesellschaft m.b.H. & Co KG 1,65%), a VIENNA INSURANCE GROUP AG Wiener Versicherung Gruppe (0,76%), valamint a NÖ-Sparkassen Beteiligungsgesellschaft m.b.H. (0,76%) társaságok.

A Társaság tevékenységi körében jelentős változás nem következett be. A Társaság 2014. július 21-én a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a továbbiakban: Kbtv.) 203. § (1) bekezdése alapján nyilatkozatot tett, hogy a Társaság, mint befektetési alapkezelő a Kbtv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel.

A Társaság székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.

Weblapja: [www.erstealapkezelő.hu](http://www.erstealapkezelő.hu)

A Társaság alaptőkéje 1.000.000.000 Ft (egymilliárd forint), amely 100.000 darab egyenként 10.000 Ft névértékű névre szóló részvényből áll. A részvények kibocsátási értéke megegyezik a névértékkel. Az alaptőke 100.000 db 10.000 Ft névértékű törzsrészvényre oszlik, amelyek mindegyikéhez 1 (egy) darab szavazat tartozik. A részvények a névértékükhöz igazodó szavazati jogot biztosítanak.

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2025. december 31-én:

Erste Asset Management GmbH  
A-1010 Vienna, am Belvedere 1.  
Austria  
Tulajdonosi arány: 100%  
Szavazati arány: 100%

A Társaság által kezelt Befektetési Alapok állománya:

| Elnevezés                                                     | ISIN         | Típus               | Deviza | NEÉ 2025*          |
|---------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|--------|--------------------|
| Erste Arany Alapok Alapja DPM EUR sorozat                     | HU0000723580 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 2 066 076 043 Ft   |
| Erste Arany Alapok Alapja DPM HUF sorozat                     | HU0000725528 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 530 155 274 Ft     |
| Erste Arany Alapok Alapja DPM USD sorozat                     | HU0000723598 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 1 025 558 985 Ft   |
| Erste Arany Alapok Alapja EUR sorozat                         | HU0000738612 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 14 487 067 921 Ft  |
| Erste Arany Alapok Alapja HUF sorozat                         | HU0000723572 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 89 280 768 040 Ft  |
| Erste Arany Alapok Alapja USD sorozat                         | HU0000735568 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 55 305 679 128 Ft  |
| Erste Dollár Duett Alapok Alapja                              | HU0000717533 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 69 060 625 418 Ft  |
| Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja                     | HU0000708631 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 3 343 467 736 Ft   |
| Erste DPM Megatrend Alapok Alapja EUR sorozat                 | HU0000723432 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 1 608 304 459 Ft   |
| Erste DPM Megatrend Alapok Alapja HUF sorozat                 | HU0000708649 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 660 406 309 Ft     |
| Erste DPM Megatrend Alapok Alapja USD sorozat                 | HU0000723440 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 1 250 851 067 Ft   |
| Erste DPM Nyíltvégű Alternatív Alapok Alapja                  | HU0000705314 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 896 689 360 Ft     |
| Erste DPM Nyíltvégű Nemzetközi Kötvény Alapok Alapja          | HU0000711692 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 4 820 427 031 Ft   |
| Erste Duett Alapok Alapja                                     | HU0000703830 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 379 767 781 479 Ft |
| Erste Emerging Markets Stock Cost Averaging Alapok Alapja     | HU0000732011 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 1 754 732 073 Ft   |
| Erste ESG Stock Cost Averaging 7 Alapok Alapja                | HU0000737325 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 2 532 482 380 Ft   |
| Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja                  | HU0000726674 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 13 207 332 761 Ft  |
| Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja              | HU0000727268 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 5 139 194 995 Ft   |
| Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja              | HU0000727276 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 4 213 669 938 Ft   |
| Erste Euro Megtakarítási Vegyes Értékpapíralap                | HU0000737531 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 4 650 595 022 Ft   |
| Erste Gold Cost Averaging Alapok Alapja                       | HU0000737523 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 4 791 337 797 Ft   |
| Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Kötvény Befektetési Alap         | HU0000708243 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 162 495 376 643 Ft |
| Erste Local Strategy Abszolút Hozamú Alap                     | HU0000705306 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 10 721 773 123 Ft  |
| Erste Magyar Kötvény Befektetési Alap                         | HU0000733589 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 1 338 860 124 Ft   |
| Erste Megatrend Cost Averaging Alapok Alapja                  | HU0000726070 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 747 371 250 Ft     |
| Erste Megtakarítási Alapok Alapja                             | HU0000704507 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 144 802 790 477 Ft |
| Erste Multi Asset Balanced Vegyes Értékpapíralap              | HU0000720529 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 28 331 544 581 Ft  |
| Erste Multi Asset Base Alapok Alapja                          | HU0000709993 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 22 384 715 654 Ft  |
| Erste Multi Asset Diversified EUR Alapok Alapja               | HU0000738653 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 4 924 395 951 Ft   |
| Erste Multi Asset Diversified Vegyes Alapok Alapja            | HU0000722301 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 68 894 762 477 Ft  |
| Erste Multi Asset ESG Active Alapok Alapja                    | HU0000709985 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 2 041 633 113 Ft   |
| Erste Multi Asset ESG Active EUR Alapok Alapja                | HU0000730064 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 4 088 448 682 Ft   |
| Erste Multi Asset Growth Vegyes Értékpapíralap                | HU0000708656 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 52 081 977 623 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvényalap                   | HU0000710694 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 70 401 926 438 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvényalap D                 | HU0000719539 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 2 174 895 470 Ft   |
| Erste Nyíltvégű Bázis Kötvény Befektetési Alap                | HU0000702006 | nyilvános nyíltvégű | HUF    | 297 623 084 131 Ft |
| Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap           | HU0000717525 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 10 756 381 872 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap D         | HU0000719562 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 2 832 336 532 Ft   |
| Erste Nyíltvégű Dollár Bázis Befektetési Alap                 | HU0000705991 | nyilvános nyíltvégű | USD    | 91 608 034 934 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Euró Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap | HU0000728159 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 39 215 922 741 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Euro Bázis Befektetési Alap                   | HU0000706007 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 307 856 229 750 Ft |
| Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T sorozat      | HU0000707740 | nyilvános nyíltvégű | EUR    | 168 929 613 915 Ft |

|                                                             |              |                     |     |                    |
|-------------------------------------------------------------|--------------|---------------------|-----|--------------------|
| Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T180 sorozat | HU0000722442 | nyilvános nyíltvégű | EUR | 18 875 909 114 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap L sorozat         | HU0000738844 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 10 219 026 479 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap M 180 sorozat     | HU0000732490 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 35 731 729 864 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat     | HU0000722434 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 14 621 089 228 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T sorozat         | HU0000703160 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 723 488 838 748 Ft |
| Erste Nyíltvégű Pénzpiaci Befektetési Alap A sorozat        | HU0000737259 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 11 044 318 191 Ft  |
| Erste Nyíltvégű Pénzpiaci Befektetési Alap D sorozat        | HU0000735857 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 211 482 351 Ft     |
| Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap                 | HU0000707716 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 9 454 476 952 Ft   |
| Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap D               | HU0000719521 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 1 701 801 019 Ft   |
| Erste Real Assets EUR Alapok Alapja                         | HU0000714191 | nyilvános nyíltvégű | EUR | 6 555 546 917 Ft   |
| Erste Real Assets HUF Alapok Alapja                         | HU0000727821 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 5 998 138 565 Ft   |
| Erste Real Assets USD Alapok Alapja                         | HU0000722012 | nyilvános nyíltvégű | USD | 3 418 032 671 Ft   |
| Erste Stock Global HUF Alapok Alapja                        | HU0000712492 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 12 821 810 018 Ft  |
| Erste Stock Hungary Indexkövető Befektetési Alap A sorozat  | HU0000704200 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 30 612 191 766 Ft  |
| Erste Stock Hungary Indexkövető Befektetési Alap D sorozat  | HU0000723457 | nyilvános nyíltvégű | HUF | 68 177 449 Ft      |

\*Nettó eszközérték forintban kifejezve

3 039 467 848 030  
Ft

Az Alapkezelő a 2025-ös évben befektetési alapjainak választékát a következő alapokkal bővítette:

| Befektetési jegyeinek                           |                                 |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|
| Név                                             | folyamatos forgalmazása indult: |
| Erste ESG Stock Cost Averaging 7 Alapok Alapja  | 2025.04.08                      |
| Erste Gold Cost Averaging Alapok Alapja         | 2025.05.06                      |
| Erste Euro Megtakarítási Vegyes Értékpapíralap  | 2025.06.10                      |
| Erste Multi Asset Diversified EUR Alapok Alapja | 2025.09.09                      |

Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapokra vonatkozó, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2024. július 1-jén hatályba lépett módosítása alapján az Alapkezelő valamennyi alapjának befektetési politikáját felülvizsgálta és módosította annak érdekében, hogy azok maradéktalanul megfeleljenek a jogszabályi változásoknak:

| NÉV                                                             | ISIN                                                 | DEVIZA ÖSSZETÉTEL       |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------|
| Erste Nyíltvégű Bázis Kötvény Befektetési Alap                  | HU0000702006                                         | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Dollár Bázis Befektetési Alap                   | HU0000705991                                         | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Euro Bázis Befektetési Alap                     | HU0000706007                                         | deviza befektetési alap |
| Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Kötvény Befektetési Alap           | HU0000708243                                         | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap | HU0000717525 - A sorozat<br>HU0000719562 - D sorozat | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap        | HU0000710694 - A sorozat<br>HU0000719539 - D sorozat | deviza befektetési alap |
| Erste DPM Nyíltvégű Nemzetközi Kötvény Alapok alapja            | HU0000711692                                         | deviza befektetési alap |

|                                                               |                                                                                                                                                                                              |                         |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Erste Multi Asset Base Alapok Alapja                          | HU0000709993                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Real Assets EUR Alapok Alapja                           | HU0000714191                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Multi Asset Balanced Vegyes Értékpapíralap              | HU0000720529                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Multi Asset Growth Vegyes Értékpapíralap                | HU0000708656                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja                     | HU0000708631                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste DPM Megatrend Alapok Alapja                             | HU0000708649 – HUF sorozat<br>HU0000723432 – EUR sorozat<br>HU0000723440 – USD sorozat                                                                                                       | deviza befektetési alap |
| Erste Stock Global HUF Alapok Alapja                          | HU0000712492                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap                | HU0000707740 – T sorozat<br>HU0000722442 – T180 sorozat                                                                                                                                      | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap                     | HU0000703160 – T sorozat<br>HU0000722434 – T180 sorozat<br>HU0000732490- M180 sorozat HU0000738844 – L sorozat                                                                               | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Dollár Duett Alapok Alapja                    | HU0000717533                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste DPM Nyíltvégű Alternatív Alapok Alapja                  | HU0000705314                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Duett Alapok Alapja                                     | HU0000703830                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Real Assets USD Alapok Alapja                           | HU0000722012                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Multi Asset Diversified Vegyes Alapok Alapja            | HU0000722301                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Arany Alapok Alapja                                     | HU0000723572 – HUF sorozat<br>HU0000738612 – EUR sorozat<br>HU0000735568 – USD sorozat<br>HU0000723580 – DPM EUR sorozat<br>HU0000723598 – DPM USD sorozat<br>HU0000725528 – DPM HUF sorozat | deviza befektetési alap |
| Erste Megatrend Cost Averaging Alapok Alapja                  | HU0000726070                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja                  | HU0000726674                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja              | HU0000727268                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja              | HU0000727276                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Real Assets HUF Alapok Alapja                           | HU0000727821                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű Euró Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap | HU0000728159                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Multi Asset ESG Active EUR Alapok Alapja                | HU0000730064                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Emerging Markets Stock Cost Averaging Alapok Alapja     | HU0000732011                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste ESG Stock Cost Averaging 7 Alapok Alapja                | HU0000737325                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Gold Cost Averaging Alapok Alapja                       | HU0000737523                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Euro Megtakarítási Vegyes Értékpapíralap                | HU0000737531                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Multi Asset Diversified EUR Alapok Alapja               | HU0000738653                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Multi Asset ESG Active Alapok Alapja                    | HU0000709985                                                                                                                                                                                 | deviza befektetési alap |
| Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap                   | HU0000707716 - A sorozat<br>HU0000719521 - D sorozat                                                                                                                                         | forint befektetési alap |
| Erste Local Strategy Abszolút Hozamú Alap                     | HU0000705306                                                                                                                                                                                 | forint befektetési alap |
| Erste Megtakarítási Alapok Alapja                             | HU0000704507                                                                                                                                                                                 | forint befektetési alap |
| Erste Stock Hungary Indexkövető Befektetési Alap              | HU0000704200 – A sorozat<br>HU0000723457 – D sorozat                                                                                                                                         | forint befektetési alap |
| Erste Magyar Kötvény Befektetési Alap                         | HU0000733589                                                                                                                                                                                 | forint befektetési alap |

A 2025-ös évben a következő alap olvadt be:

| Beolvadó alap                                  | Befogadó alap                                | Dátum      |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|
| Erste ESG Stock Cost Averaging 6 Alapok Alapja | Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja | 2025.09.25 |

Az Erste Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 119 milliárd forinttal nőtt a tavalyi évhez képest, és így novemberre elérte a 2942,71 milliárd forintos kezelt vagyont, 4,2%-os növekedést produkálva.

A vagyon és portfóliókezelési üzletág 25,05%-os növekedéssel zárta a 2025-ös évet. Növekedés volt tapasztalható az egyéb portfóliók kezelt vagyonában (+119,5%). A nyugdíjpénztári vagyonkezelésben (10,7%), míg a DPM portfóliókban (27,3%) növekedést könyvelhettek el 2025. decemberére.

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2025-ben 8,6%-kal növekedett, és így 3237,7 milliárd forinton zárta az évet.

Forrás: Bamosz

A kezelt vagyon portfólió kategóriánkénti megoszlása a következő:

|  | 2024.12.31                  | Megoszlás (%) | Éves változás (%) | 2025.12.31                  | Megoszlás (%) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------------|-----------------------------|---------------|
| Befektetési Alapok                                                                | 2 823 702 534 288 Ft        | 94.88%        | 7.6%              | 3 039 487 848 028 Ft        | 93.88%        |
| Önkéntes Nyugdíjpénztárak                                                         | 78 131 587 558 Ft           | 2.55%         | 10.7%             | 84 255 430 504 Ft           | 2.80%         |
| DPM portfóliók                                                                    | 72 527 728 584 Ft           | 2.43%         | 27.3%             | 92 330 430 791 Ft           | 2.85%         |
| Egyéb portfóliók                                                                  | 9 884 831 980 Ft            | 0.33%         | 119.5%            | 21 854 817 824 Ft           | 0.87%         |
| <b>Összesen:</b>                                                                  | <b>2 982 226 460 410 Ft</b> |               | <b>8.6%</b>       | <b>3 237 708 327 145 Ft</b> |               |

A Társaság működését igazgatóság irányítja

Az igazgatóság tagjai 2025. december 31-én:

Pázmány Balázs, igazgatóság elnöke

Dr. Mesterházy György Tibor, vezérigazgató, igazgatósági tag

Varga Zalán József, igazgatósági tag, értékesítési és termékfejlesztési igazgató

A Társaság képviselőjére jogosult, éves beszámolót aláíró személyek.

dr. Mesterházy György Tibor, vezérigazgató, igazgatósági tag

1052 Budapest, Bécsi u. 5. 1. em. 7. ajtó

Pázmány Balázs, igazgatóság elnöke

1135 Budapest, Csata u. 30. 2.em. 2.ajtó

Varga Zalán József, Igazgatósági tag, értékesítési és termékfejlesztési igazgató

2030 Érd, Deák Ferenc utca 110.

A Társaság számára a könyvvizsgálat a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 155 § alapján kötelező.

A Társaság 2025. évi éves beszámolója könyvvizsgálatának elvégzésével megbízott könyvvizsgáló:

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Kamarai nyilvántartási száma: 001464

Kijelölt könyvvizsgáló:

Könczöl Enikő

Kamarai tagsági száma: 007367

A Társaság 2025. december 31-én az ERSTE Group Bank AG konszolidációs körébe tartozik az alábbiak szerint:

Az ERSTE Group Bank AG leányvállalatának tekinti az Erste Asset Management GmbH-t, és konszolidált éves beszámolójában konszolidálja leányvállalatának, Erste Alapkezelő Zrt.-nek éves beszámolóját is.

A fenti konszolidált beszámolók az alábbi helyeken tekinthetők meg:

A vállalkozáscsoport legkisebb egységének összevont konszolidált éves beszámolója:

Erste Asset Management GmbH

A-1010 Vienna, am Belvedere 1.

Ausztria

A vállalkozáscsoport legnagyobb egységének összevont konszolidált éves beszámolója:

Erste Alapkezelő Zrt.

ERSTE Group Bank AG  
A-1010 Vienna, am Belvedere 1.  
Ausztria  
[erstegroup.com](http://erstegroup.com)

A Társaság nyilvántartásában szereplő ügyfelek azonosítása a törvényi előírásoknak megfelelően megtörtént.

### 15. Az Alternatív Befektetési Alapkezelő (ABAK) által az adott időszakra kifizetett javadalmazás bemutatása

| adatok forintban                                                                                           |               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Megnevezés                                                                                                 | Összeg        |
| 2025. évre kifizetett javadalmazás teljes összege                                                          | 1 242 659 996 |
| - Teljes összegből a rögzített javadalom                                                                   | 998 866 401   |
| - Teljes összegből a változó javadalom                                                                     | 243 793 595   |
| - Teljes összegből a vezetők javadalmazása                                                                 | 232 124 160   |
| - Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorlók javadalmazása | 441 484 551   |
| Kedvezményezettak száma                                                                                    | 55.00         |
| Kifizetett nyereségrészesedés                                                                              | 0             |

### 16. 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 jellegüknel 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 12 hónapon 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, partnerkockázat 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.

### 17. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások bemutatása

#### 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% 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:**

2025.12.31-én nettó összesített kockázati kitettség alapján az Alapban nem volt tőkeáttétel.

Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

**18. Az Alap saját, illetve az Alap portfóliójában év végén tényleges befektetésként szereplő befektetési alapokat terhelő befektetési alapkezelési díjak mértéke**

| Eszköz megnevezése                                      | Nemzetközi azonosító | Folyódíj mutató |
|---------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Jegy Tsorozat      | HU0000703160         | 2.31%           |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat | HU0000722434         | 2.31%           |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap M sorozat     | HU0000732490         | 1.81%           |
| Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap L sorozat     | HU0000738844         | 1.81%           |

**19. Az értékpapír-finanszírozási ügyletek bemutatása**

Az Alap a tárgyévben nem alkalmazott az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendeletben meghatározott „értékpapír-finanszírozási ügyletet”.

**20. Egyéb információk**

Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 számú, a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről szóló rendelet (továbbiakban Közzétételi Rendelet) 11. cikkének történő megfelelést szolgáló időszakos jelentés a 1. számú mellékletben található.

Budapest, 2026. április 28.

Erste Alapkezelő Zrt.

## 1. számú melléklet

Az (EU) 2019/2088 rendelet 8. cikkének (1), (2) és (2a) bekezdésében, valamint az (EU) 2020/852 rendelet 6. cikkének első bekezdésében említett, pénzügyi termékekre vonatkozó időszakos közzététel mintadokumentuma

**A termék elnevezése:**  
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

**Jogalany-azonosító:**  
529900JEBSL9CAQWHM54

## Környezeti és/vagy társadalmi jellemzők

Az Erste Asset Management GmbH ("EAM") a fenntartható befektetések terén csoportos elveket vezetett be. Minden olyan elv, amely mellett az EAM elkötelezte magát, az EAM csoport valamennyi egységének termékínálatára, folyamataira, kockázatkezelésére és befektetési döntéseire vonatkozik, és az alapkezelő ebben az összefüggésben együttműködik az EAM-mel. Az osztrák internetes domén (.at) rendelkező weboldalra mutató linkek, valamint az aktív tulajdonlással, szavazással, elkötelezettséggel kapcsolatos szövegek esetében az alapkezelő kifejezés az EAM-et jelenti, amely ezeket a tevékenységeket saját maga végzi.

A jelen dokumentum alkalmazásában a "Taxonómiai rendelet" az (EU) 2020/852 rendeletet, "Közzétételi rendelet" vagy "SFDR" az (EU) 2019/2088 rendeletet, "RTS" pedig az (EU) 2022/1288 felhatalmazáson alapuló rendeletét jelenti.

### Rendelkezett ez a pénzügyi termék fenntartható befektetési célkitűzéssel?

☒ ☒ ☐ Igen

☐ **A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések** aránya: \_\_%

☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe

☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak nem minősülő gazdasági tevékenységekbe

☐ **A társadalmi célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések** aránya: \_\_%

☒ ☐ ☒ Nem

☒ **Környezeti/társadalmi (K/T) jellemzőket mozdított elő** és bár nem rendelkezett fenntartható befektetési célkitűzéssel, az értékpapír befektetések legalább 13% - a míg az ingatlan befektetések 55,56%-a olyan fenntartható befektetésekbe történt

☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe, amelyek környezeti célkitűzéssel rendelkeznek

☒ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak nem minősülő gazdasági tevékenységekbe, amelyek környezeti célkitűzéssel rendelkeznek

☐ amelyek társadalmi célkitűzéssel rendelkeznek

☐ Környezeti/társadalmi jellemzőket mozdított elő, de **nem eszközölt fenntartható befektetéseket**

**Fenntartható befektetés:** olyan gazdasági tevékenységbe történő befektetés, amely hozzájárul valamely környezeti vagy társadalmi célkitűzéshez, feltéve, hogy a befektetés nem károsít jelentős mértékben egyetlen környezeti vagy társadalmi célkitűzést sem, és ha a befektetést befogadó vállalkozások helyes vállalatirányítási gyakorlatokat követnek.

Az **uniós taxonómia** az (EU) 2020/852 rendeletben meghatározott osztályozási rendszer, amely meghatározza a **környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységek** jegyzékét. Az említett rendelet nem határozza meg a társadalmi szempontból fenntartható gazdasági tevékenységek listáját. A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések vagy megfelelnek a taxonómiának vagy nem.



## Milyen mértékben teljesültek a pénzügyi termék által előmozdított környezeti és/vagy társadalmi jellemzők?

Az Alap által támogatott környezeti és társadalmi jellemzőkkel való összhangot az alábbiakban ismertetett folyamat folyamatos alkalmazása biztosította:

Az alap a fenntarthatóságot tágan értelmezi. Mind a környezeti, mind a társadalmi jellemzőket elősegíti az Alapkezelő saját fenntarthatósági megközelítésének alkalmazása. Ezt az Erste Asset Management GmbH ESG Toolboxának a befektetési folyamat részeként történő használata biztosítja.

Különbséget kell tenni az értékpapírokba történő közvetlen befektetések, valamint az ingatlan befektetések között.

### Közvetlen értékpapír-befektetések

| Kizárási kritériumok    |         |                       | ESG elemzés/<br>Best in Class |               | Integráció | Szerepvállalás | Szavazás | Tematikus alapok | Fókuszált fenntarthatósági hatás | Osztrák ökocímke / FNG címke |
|-------------------------|---------|-----------------------|-------------------------------|---------------|------------|----------------|----------|------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Minimális követelmények | Kizárás | Normalapú átvilágítás | ESG kockázatelemzés           | Best in Class |            |                |          |                  |                                  |                              |
|                         | ✓       | ✓                     | ✓                             |               | ✓          |                |          |                  | nem alkalmazandó                 |                              |

Az alap szintjén az alapkezelő a saját fenntarthatósági megközelítése révén az alábbi kulcsfontosságú környezeti és társadalmi szempontok javítását tűzte ki célul:

- Az alap által tartott befektetések ökológiai lábnyoma, különösen a következők
  - a karbonlábnyom és általában az éghajlatváltozás mérséklése, és
  - a vízkészletek felelősségteljes felhasználása
- A környezeti kockázatok elkerülése
  - a biológiai sokféleség védelme
  - a hulladékok és egyéb kibocsátások felelős kezelése
- Társadalmi tényezők, mint például
  - az ellentmondásos fegyvereket gyártó vagy azokkal kereskedő vállalatokba történő befektetések kizárása.
  - az emberi jogok előmozdítása és az emberi jogok megsértésében részt vevő kibocsátók kizárása.
  - a jó munkakörülmények előmozdítása, például a munkahelyi biztonság és a képzés területén, valamint a munkajog, különösen az ILO alapvető normáinak megsértésében bűnrészes kibocsátók kizárása.
  - a sokszínűség előmozdítása és a diszkriminációt gyakorló kibocsátók kizárása.
  - a korrupció és a csalás elkerülése.
- A helyes vállalatirányítás előmozdítása:
  - a felügyeleti szervek függetlensége
  - a menedzsment javadalmazása
  - helyes számviteli gyakorlat
  - részvényesi jogok védelme

### **Ingatlan Befektetések**

Az Alap által támogatott környezeti jellemzőkkel való összhangot az Alapkezelő belső folyamatai és stratégiai döntései biztosították.

2025-ben nem történt jelentős változás az ingatlanportfólió összetételében, továbbra is stabilan jövedelmező ingatlanok találhatóak a portfólióban. Az irodaházak zöld minősítései érvényesek és bővülnek, folyamatosan zajlanak az átfogó műszaki és energiahatékonysági auditok és az ingatlanfelújítások.

### **Milyen eredményt mutatnak a fenntarthatósági mutatók?**

#### **Értékpapír-befektetések**

Az Alap társadalmi és környezeti jellemzőinek való megfelelést a következő mutatók alapján értékelik:

#### **ESGenius pontszám:**

Az ESGenius pontszám az ESG kockázati profilt és a kibocsátó ESG-menedzsmentjének minőségét mutatja. Átfogó képet ad az elemzett kibocsátó teljesítményéről a fent felsorolt fenntarthatósági fókuszok tekintetében.

Az Alap számára előírt minimális pontszám és az Alap által tartott befektetések átlagos pontszámai egyaránt figyelembe vételre kerülnek

1-es mutató: Az Alap számára előírt minimális pontszámnak való megfelelés az alap eszközeinek százalékában kifejezve. Az Alap eszközeinek 100%-a megfelel az alap kizárási kritériumainak.

2-es mutató: Az Alap birtokában lévő befektetések átlagos pontszáma a beszámolási időszakban 76,243 /100

#### **Fenntarthatósági fejlődési célok:**

Az, hogy az alap által tartott befektetések milyen mértékben járulnak hozzá az ENSZ által meghatározott 17 fenntartható fejlődési célhoz (SDG) értékelésre, majd nyilvánosságra hozatalra kerülnek. Az egyes célokhoz való hozzájárulásokról, valamint a fenntartható fejlődési célokhoz való pozitív és negatív általános hozzájárulásról megtörténik a tájékoztatás adás.

1-es mutató: Az alap eszközeinek azon részesedése, amely pozitívan járul hozzá a 17 fenntartható fejlesztési célhoz a jelentési időszakban

A **fenntarthatósági mutatók** azt mérik, hogy mennyire sikerül elérni a pénzügyi termék által előmozdított környezeti vagy társadalmi jellemzőket.

| <b>SDG</b>                             | <b>% alap<br/>volumen</b> |
|----------------------------------------|---------------------------|
| Szegénység felszámolása #1             | 0,00                      |
| Éhezés megszüntetése #2                | 0,00                      |
| Egészség és jólét #3                   | 0,00                      |
| Minőségi oktatás #4                    | 0,00                      |
| Nemek közötti egyenlőség #5            | 0,00                      |
| Tiszta víz és alapvető #6              | 0,00                      |
| Megfizethető és tiszta energia #7      | 0,00                      |
| Tisztességes munka és gazdasági #8     | 0,00                      |
| Ipar, innováció és infrastruktúra #9   | 0,00                      |
| Az egyenlőtlenségek csökkentése #10    | 0,00                      |
| Fenntartható városok és közösségek #11 | 0,00                      |
| Felelős fogyasztás és termelés #12     | 0,00                      |
| Fellépés az éghajlatváltozás ellen #13 | 0,00                      |
| Óceánok és tengerek védelme #14        | 0,00                      |
| Szárazföldi ökoszisztémák védelme #15  | 0,00                      |
| Béke, igazság és erős intézmények #16  | 0,00                      |
| Partnerségek a célok eléréséért #17    | 0,00                      |

2- es mutató: A befektetési alap befektetéseit által generált, pozitív természetű SDG-hatás aránya: A fenntartható fejlesztési célokhoz kifejtett hatások/hozzájárulások 100 %-a pozitív jellegű a jelentési időszakban

3- as mutató: A befektetési alap befektetéseit által generált, természetüknél fogva negatív hatások aránya a fenntartható fejlesztési célokra: 0,00 %-a a fenntartható fejlesztési célokra gyakorolt hatások negatív jellegűek a jelentési időszakban

A mutatók átfogó leírása, az SDG-khez való legfontosabb hozzájárulások kibocsátók szerinti bontásban, valamint a számítás alapjául szolgáló módszertan megtekinthető az alapkezelő anyavállalatának, az Erste Asset Management GmbH-nak a honlapján (angol nyelven)

<https://www.erste-am.at/en/private-investors/sustainability/publications-and-guidelines/green-pledge#sdg-report>

#### **Karbonlábnyom:**

Az alapkezelő társaság az alap karbonlábnyomát az 1. és 2. szintű üvegházhatású gázkibocsátás 12 havi átlaga alapján számítja ki.

Mutató: Karbonlábnyom

Az alap szén-dioxid-kibocsátása 1 millió EUR befektetési összegre vetítve 5,887 tonna (31.12.2025 napján).

A mutatók leírása és a számítás alapjául szolgáló módszertan megtekinthető az alapkezelő anyavállalatának, az Erste Asset Management GmbH-nak a honlapján (angol nyelven):

<https://www.erste-am.at/en/private-investors/sustainability/responsible#co2-footprint>

A befektetési alapok portfóliójába vásárolt befektetési alapok esetében ezeket a tényezőket a rendelkezésre álló átvilágítási adatok alapján követik nyomon. A követés csak az alapkezelő vagy az Erste csoport által kezelt befektetési alapok esetében garantált.

### **Ingatlan Befektetések**

Az alap ingatlan portfóliójában a referencia-időszak végén (2025. 12. 31.) szereplő ingatlanok 60%-a (érték alapon) rendelkezik legalább egy zöld minősítéssel.

### **...és a korábbi időszakokkal összehasonlítva?**

#### **Értékpapír-befektetések**

Az ESGenius pontszám az előző időszakhoz képest közel 7 ponttal javult.

A jelentési időszakban az Alap értékpapír-befektetéseket tartalmazó portfóliója túlnyomórészt hitelintézetek által kibocsátott értékpapírokból, valamint állampapírokból állt. E befektetések esetében az egyes ENSZ által meghatározott fenntartható fejlődési célokhoz (SDG) kapcsolódó hozzájárulás számszerűsítése az alkalmazott módszertani keretrendszer és az elérhető adatok korlátai miatt nem volt megalapozottan értékelhető. Ennek megfelelően az 1-es mutató értéke a jelentési időszakban 0 volt, amely az adatelérhetőségi és módszertani korlátokat tükrözi, és nem a fenntarthatósági célokhoz való hozzájárulás csökkenését jelenti.

A karbonlábnyom közel azonos szinten maradt.

#### **Ingatlan Befektetések**

A megelőző időszakhoz képest a zöld minősítések aránya összességében 10%-kal nőtt, köszönhetően a portfólióba bekerült új ingatlanoknak és egy további már meglévő ingatlan minősítésének.

### **Melyek voltak a pénzügyi termék által részben megvalósított fenntartható befektetések célkitűzései, és hogyan járult hozzá a fenntartható befektetés ezekhez a célkitűzésekhez?**

A kiválasztási folyamat többek között olyan gazdasági tevékenységekbe vagy eszközökbe történő beruházásokat ír elő, amelyek a taxonómiai rendelet 9. cikke értelmében hozzájárulnak egy vagy több környezetvédelmi célkitűzéshez, illetve előmozdítják azokat. A kiválasztási folyamat ugyanakkor nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a befektetési alap alapjául szolgáló befektetésekkel a jelenleg a taxonómia-rendeletben előírtaktól eltérő környezetvédelmi célokat vagy a szociális ügyek és a jó vállalatirányítás területére vonatkozó célokat támogassanak.

A Taxonómia-rendelet (9. cikk) a környezeti szempontból fenntartható tevékenységeket a következő hat környezetvédelmi célkitűzéshez való hozzájárulásuk alapján határozza meg:

- Az éghajlatváltozás mérséklése;
- Alkalmazkodás az éghajlatváltozáshoz;
- A víz- és tengeri erőforrások fenntartható használata és védelme;
- Átmenet a körforgásos gazdaságra;
- a környezetszennyezés megelőzése és csökkentése;
- A biológiai sokféleség és az ökoszisztémák védelme és helyreállítása.

Egy gazdasági tevékenység akkor tekinthető környezeti szempontból fenntarthatónak, ha jelentősen hozzájárul a hat környezetvédelmi célkitűzés közül egy vagy több megvalósításához, nem veszélyeztet jelentősen a környezetvédelmi célkitűzések egyikét sem, és azt a Taxonómiai rendelet 18. cikkében meghatározott minimális biztosítékoknak megfelelően végzik.

A nem kielégítő adathelyzet miatt jelenleg nem lehetséges a fenntartható létesítménynek a meghatározott célokhoz való hozzájárulásának differenciált felosztása.

Az elmúlt beszámolási időszakban többek között szociális célú, fenntartható befektetések valósultak meg. Ezek leírását fentebb tárgyaljuk.

Ha a befektetésekkel érintett vállalatokról szóló közvéleményből nem derül ki egyértelműen, hogy a befektetések milyen mértékben irányulnak a környezeti szempontból fenntartható üzleti tevékenységekre, akkor az ESG-kutatással foglalkozó partnerektől származó adatokat használjuk, amennyiben azok rendelkezésre állnak.

#### **Értékpapír befektetések**

Az Alap társadalmi és környezetvédelmi célkitűzései megfelelnek a fent bemutatott fókuszoknak. Az Alap fenntartható befektetési folyamata biztosítja, hogy az Alap nem fektet be olyan kibocsátókba, amelyek megsértik ezeket a kritériumokat. Ezen túlmenően az ESGenius pontszámot figyelembe vevő értékpapírkiválasztás azt eredményezi, hogy a portfólióban előnyben részesülnek azok a kibocsátók, amelyeknél kisebb a kockázata az Alap környezeti és társadalmi célkitűzéseire gyakorolt kedvezőtlen hatásoknak, és amelyek e kockázatok példamutató kezelése révén pozitív

környezeti és/vagy társadalmi hozzájárulást nyújtanak:

Ezenkívül minden kibocsátó, amely értékpapírjaiba az alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint elemzésre kerül, és ennek eredménye alapján kerül kiválasztásra. A saját fejlesztésű ESGenius rendszer átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profilja és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján. Ezen elemzés eredményei, az ESGenius minősítés alapján csak azok a kibocsátók, amelyek a 100 lehetséges pontból legalább 30 pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb is lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik. Minden kibocsátó értékelésre kerül az Alap kizárási kritériumainak megsértése szempontjából is. Ezáltal az elemzett kibocsátók legalább fele kizárásra kerül az Alap támogatható befektetési univerzumából. A befektetési univerzumot negyedévente legalább egyszer értékelésre kerül e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint aktualizálásra kerül. Az elfogadható befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzésre kerül. Az Alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók értékpapírjai a befektetők érdekeinek védelme mellett értékesítésre kerülnek.

Ezen túlmenően a társadalmi és környezeti jellemzők is támogatásra kerülnek a kizárási kritériumok alkalmazásával.

Az Alap kizárási kritériumai az alábbi weboldalon érhetők el:

<https://www.erste-am.at/en/exclusioncriteria>

Az ESG-elemzés, a kiválasztási folyamat és az aktív tulajdonosi gyakorlat középpontjában álló témák az egyes kibocsátók sajátos ESG-kockázati profiljához igazodnak.

### **Ingatlan befektetések**

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, valamint zöld minősítéssel rendelkeznek (LEED minősítési rendszer szerint „Gold” vagy a BREEAM minősítési rendszer szerint „Very Good” vagy WELL).

Az Alap által az ingatlaneszközökre vonatkozóan támogatott környezeti jellemzők a következő témák mentén kerülnek kezelésre: a Taxonómia rendelethez történő igazodás, nettó nulla széndioxid-kibocsátási célok, az energiahatékonyság növelését és az éghajlati kockázatok mérséklését célzó aktív ingatlanfelújítási stratégiák.

Az alap ingatlan portfóliójában a referencia-időszak végén (2025. 12. 31.) szereplő ingatlanok 60%-a (érték alapon) rendelkezik legalább egy zöld minősítéssel. 2025-ben két logisztikai ingatlannal bővült a portfólió, amelyek Breeam New Construction Outstanding minősítéssel rendelkeznek, valamint egy jelentős felújításon átesett irodaház Breeam In-use Excellent minősítést ért el.

A portfólióban található zöld minősített és energiahatékony épületek, valamint ezek további fejlesztése, korszerűsítése hozzájárul a széndioxid-kibocsátás csökkentéséhez és az energiahatékonyság növeléséhez, ezáltal az éghajlatváltozás mérsékléséhez. Az épületeink korszerűsítése során vizsgáljuk és figyelembe vesszük, hogy az épületek alkalmasak legyenek az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásra.

### **A pénzügyi termék által részben megvalósított fenntartható befektetések hogyan kerültek el a jelentős károkozást a környezeti vagy társadalmi szempontból fenntartható befektetési célkitűzések tekintetében?**

#### **Értékpapír befektetések**

A jelen pénzügyi termék részét képező fenntartható befektetések nem okoznak jelentős kárt a környezeti vagy társadalmi célú fenntartható befektetési célkitűzések tekintetében, mivel a pénzügyi termék olyan kibocsátókba fektet, amelyek megfelelnek a fent ismertetett fenntartható befektetési folyamatnak.

Ez a befektetési folyamat biztosítja, hogy a kibocsátók ne rendelkezzenek a garantált környezeti vagy társadalmi célokra nézve jelentős káros hatásokkal, mivel ilyen jellegű jogsértés a befektetést eleve kizárná az alkalmazott, kötelező erejű ESG-jellemzők alapján.

#### **Ingatlan befektetések**

A befektetési alap olyan ingatlanokba fektet be, amelyek a fent említettek alapján az Alapkezelő által fentebb ismertetett befektetési folyamat alapján, amely a fenntarthatósági orientált

### **A főbb káros hatások**

a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt legjelentősebb negatív hatásai, amelyek a környezeti, társadalmi és munkavállalói kérdésekkel, az emberi jogok tiszteletben tartásával, a korrupció elleni küzdelemmel és a veszteség elleni küzdelemmel kapcsolatosak.

befektetési stratégiával összhangban vannak. Az ingatlanok területén az Alapkezelő a jelentős károkozás elkerülésének elvével összhangban az Alap azonosította a befektetési döntések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásainak mutatóit.

### **Hogyan vették figyelembe a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásokra vonatkozó mutatókat?**

#### **Értékpapír befektetések**

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt legfontosabb kedvezőtlen hatások ("Principle Adverse Impact" - "PAI") mérlegelése és csökkentése a beszámolási időszakban az alábbi eljárások és módszerek segítségével történt:

- Társadalmi és/vagy ökológiai kizárási kritériumok alkalmazása Ezek

megtekinthetők az alapkezelő honlapján:

<https://www.erste-am.at/en/private-investors/sustainability/publications-and-guidelines>

- Minden kibocsátót, amelybe az alap befektet, a felvásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat alapján elemeznek és választanak ki. A saját fejlesztésű ESGenius program átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profil és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján. Ezen elemzés eredménye, az ESGenius minősítés alapján csak azok a kibocsátók jogosultak befektetésre, amelyek legalább az előre meghatározott minimális pontszám elérése ESGenius pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb is lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik.

Ez kizárja az elemzett kibocsátók legalább felét az Alap elfogadható befektetési univerzumából.

A befektetési univerzum negyedévente legalább egyszer értékelésre kerül e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint aktualizálásra kerül. Az elfogadható befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzésre kerül. Az Alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók értékpapírai a befektetési-jegy tulajdonosok érdekeinek védelme mellett értékesítésre kerülnek.

A jelentéstételi időszak során ez az Alap által tartott befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásainak jelentős csökkenéséhez vezetett.

Az (EU) 2019/2088 rendelet 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó mind a PAI-t figyelembe vették. Az Alap a 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat is figyelembe veszi:

- 8-as mutató (2. táblázat) - a súlyosan vízhiányos területeknek való kitettség (Súlyosan vízhiányos területeken található, vízgazdálkodási politikával nem rendelkező befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya).
- 14-es mutató (3. táblázat) - Súlyos emberi jogi problémák és incidensek azonosított eseteinek száma (A befektetést befogadó vállalkozásokkal kapcsolatos súlyos emberi jogi problémák és incidensek száma súlyozott átlagként kifejezve).

#### **Ingotlan befektetések**

Ezenkívül az alapanban lévő összes ingatlanbefektetésnél a következő PAI-k kerültek figyelembe vételre:

- 17. mutató (1. táblázat) Fosszilis tüzelőanyagok, és
- 18. mutató (1. táblázat) Energiahatékonyság, és
- 20. mutató (2. táblázat) Működő hulladéktermelés: azon ingatlanok aránya, amelyek nem rendelkeznek hulladékválogató berendezéssel, és amelyekre nem kötöttek hulladékhasznosítási vagy újrahasznosítási szerződést.

A PAI kezelése az ingatlanszektorban különösen az alábbiak révén történik.

(1) A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésére, tárolására, szállítására vagy előállítására használt épületekbe történő beruházások elkerülése (17. mutató, 1. táblázat).

(2) az energiahatékony épületekbe történő beruházásokra való összpontosítás (az energiateljesítményre vonatkozó tanúsítványokkal értékelve) (18. mutató, 1. táblázat); és

(3) hulladékválogató és -ártalmatlanító létesítményekkel rendelkező épületek (20. mutató, 2. táblázat)

A fosszilis tüzelőanyagok kitermelését, tárolását, szállítását vagy előállítását szolgáló épületekbe (pl. benzinkutak) nem történik beruházás. Továbbá a beruházási döntések és a portfóliófejlesztés részeként a lehető legnagyobb arányban energiahatékony épületek és olyan épületek, amelyek hulladékválogatóval és hulladékhasznosítási vagy újrahasznosítási szerződéssel rendelkező épületek. Az Alap esetében a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokra vonatkozó információk az Alap éves jelentésében állnak rendelkezésre

További információkat olvashatnak a „Hogyan vette figyelembe a pénzügyi termék a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat?” pontban.

**A fenntartható befektetéseket hozzáigazították-e az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveihez és az üzleti vállalkozások emberi jogi felelősségére vonatkozó ENSZ-irányelvekhez? Részletek:**

**Értékpapír befektetések**

A fenntartható befektetések a fent leírt kizárási kritériumok alkalmazásával és a kibocsátók ESG-elemzésének figyelembevételével valósulnak meg az OECD Multinacionális Vállalkozásokra vonatkozó Iránymutatása és az ENSZ Üzleti és Emberi Jogi Irányelvei alapján. A vonatkozó kritériumok részletei az alábbi weboldalon érhetők el: <https://www.erste-am.at/en/exclusioncriteria>

Ezeket a fent leírtak szerint értékelték és betartották a jelentési időszak során.

*Az uniós taxonómia meghatározza a jelentős károkozás elkerülését célzó elvet, amely szerint a taxonómiához igazodó befektetések nem sérthetik jelentősen az uniós taxonómia célkitűzéseit, és egyedi uniós kritériumok tartoznak hozzá.*

*A jelentős károkozás elkerülését célzó elv kizárólag a pénzügyi termék alapjául szolgáló azon befektetésekre vonatkozik, amelyek figyelembe veszik a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat. Az e pénzügyi termék többi részének alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.*

*A többi fenntartható befektetés sem sértheti jelentősen a környezeti és társadalmi célkitűzéseket.*



**Hogyan vette figyelembe a pénzügyi termék a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat?**

**Értékpapír befektetések**

Az alap befektetési stratégiája figyelembe veszi a fenntarthatósági tényezők fő káros hatásait

(PAI). Az itt leírt folyamat a jelentési időszak során végig betartásra került.

Az (EU) 2022/1288 rendelet I. mellékletében meghatározott valamennyi éghajlat-politikai és egyéb környezeti mutató, valamint a társadalmi és munkavállalói kérdésekre, az emberi jogok tiszteletben tartására, a korrupció elleni küzdelemre és a vesztegetés elleni küzdelemre vonatkozó további mutató elvben figyelembe vételre kerül. Meg kell azonban jegyezni, hogy nem minden mutató releváns az Alap által végrehajtott minden befektetés esetében. A befektetési folyamat biztosítja, hogy az adott befektetés értékelése során figyelembe vételre kerüljenek azok a környezetvédelmi, társadalmi és vállalatirányítási kritériumok, amelyek az adott befektetés értékelése szempontjából relevánsak.

Az (EU) 2022/1288 rendelet 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó mind a 14 PAI-t figyelembe vették. Az Alap a 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat is figyelembe veszi ahol elegendő adat áll rendelkezésre.

Az Alapkezelő az üvegházhatású gázok kibocsátásának elkerülését, a felelős vízhasználatot és az emberi jogok tiszteletben tartását tartja a legfontosabb PAI-nak.

A PAI-k alapvetően nem mennyiségi követelményekkel kerülnek figyelembe vételre, hanem a vonatkozó kritériumoknak az Alap befektetési folyamatának részét képező fenntarthatósági elemzésbe történő strukturált beépítésével.

Az Alap legfontosabb PAI mutatói a befektetési folyamat több elemén keresztül kerülnek figyelembe vételre. Az alábbi táblázat azokat a legfontosabb folyamatokat mutatja be, ahol ez az Alapkezelő ESG eszköztára alapján történik.

**Erste Asset Management ESG-Toolbox - PAI-k figyelembevétele**

| Fő káros hatások (PAI)            |                                                             | Kizárási kritériumok    |         |                       | ESG Analysis / Best in Class |               | Integráció | Szerepvállalás | Szavazás | Tematikus alapok | Fókuszált fenntarthatósági hatás | Osztályok ököcíme / FNG címe |  |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|-----------------------|------------------------------|---------------|------------|----------------|----------|------------------|----------------------------------|------------------------------|--|
|                                   |                                                             | Minimális követelmények | Kizárás | Normalapú átvilágítás | ESG kockázatelemzés          | Best in Class |            |                |          |                  |                                  |                              |  |
| Környezetvédelem                  | Üvegházhatású gázok kibocsátása                             | ✓                       | ✓       |                       | ✓                            | ✓             |            | ✓              | ✓        | nem alkalmazandó |                                  |                              |  |
|                                   | Biológiai sokszínűség                                       | ✓                       |         |                       | ✓                            | ✓             |            | ✓              | ✓        |                  |                                  |                              |  |
|                                   | Víz                                                         |                         |         |                       | ✓                            | ✓             |            | ✓              | ✓        |                  |                                  |                              |  |
|                                   | Hulladék                                                    |                         | ✓       |                       | ✓                            | ✓             |            | ✓              | ✓        |                  |                                  |                              |  |
| Társadalmi és munkavállalói ügyek | ENSZ Globális Megállapodás                                  |                         | ✓       | ✓                     | ✓                            | ✓             |            | ✓              | ✓        |                  |                                  |                              |  |
|                                   | OECD iránymutatások a multinacionális vállalkozások számára |                         | ✓       | ✓                     | ✓                            | ✓             |            | ✓              | ✓        |                  |                                  |                              |  |
|                                   | Nemek közötti egyenlőség                                    |                         | ✓       | ✓                     | ✓                            | ✓             |            | ✓              | ✓        |                  |                                  |                              |  |
|                                   | Ellentmondásos fegyverek                                    | ✓                       |         |                       |                              |               |            |                |          |                  |                                  |                              |  |

Ennek során többek között a következő intézkedéseket hozzák:

- 1 Üvegházhatású gáz (ÜHG) kibocsátás
- 2 Karbonlábnyom
- 3 A befektetés tárgyát képező vállalatok ÜHG-intenzitása
- 4 A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásoknak való kitettség
- 5 A nem megújuló energiafogyasztás és -termelés aránya
- 6 Energiafogyasztási intenzitás nagy éghajlati hatású ágazatonként
- 7 A biológiai sokféleségre érzékeny területeket hátrányosan érintő tevékenységek
- 8 Vízbe történő kibocsátások
- 9 Veszélyes hulladékok és radioaktív hulladékok aránya
- 10 Az ENSZ Globális Megállapodása elveinek és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek megsértéseAz ENSZ Globális Megállapodása elvei és az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelvei betartásának nyomon követésére szolgáló eljárások és megfelelési mechanizmusok hiánya
- 11 Nemek közötti kiigazítatlan bérkülönbség
- 12 Az igazgatóságok összetételének nemek szerinti megoszlása
- 13 Vitatott fegyvereknek (gyalogsági aknáknak, kazettás lőszernek, vegyi fegyvereknek és biológiai fegyvereknek) való kitettség

Az alábbi táblázat azokat a kulcsfontosságú folyamatokat mutatja be, ahol ez az alapkezelő ESG eszköztára alapján történik.

## Erste Asset Management ESG-Toolbox - PAI-k figyelembevétele

| Fő káros hatások (PAI) |                                                                                        | Kizárási kritériumok    |         |                       | ESG Analysis / Best in Class |               |            | Szerepvállalás   | Szavazás | Tematikus alapok | Fókuszált fenntarthatósági hatás | Osztrák ökocímke / FNG címke |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------|-----------------------|------------------------------|---------------|------------|------------------|----------|------------------|----------------------------------|------------------------------|
|                        |                                                                                        | Minimális követelmények | Kizárás | Normalapú átvilágítás | ESG kockázatelemzés          | Best in Class | Integráció |                  |          |                  |                                  |                              |
| Környezet védelem      | Üvegházhatású gázok kibocsátása                                                        |                         | ✓       | ✓                     | ✓                            | ✓             | ✓          | nem alkalmazandó |          |                  |                                  |                              |
| Szociális              | Szociális rendelkezések nemzetközi szerződésekben, egyezményekben és az ENSZ alapelvei |                         | ✓       | ✓                     | ✓                            | ✓             | ✓          |                  |          |                  |                                  |                              |

A PAI-t az ESG-elemzés szintjén, valamint a vonatkozó kizárási kritériumok alkalmazásával és a kiválasztott kötvények pénzügyi elemzésének integrálásával veszik figyelembe.

Ez a következő PAI-kra vonatkozik:

1. ÜHG-intenzitás
2. A társadalmi jogsértés által érintett befektetést befogadó országok

### Ingatlan befektetések

Az ingatlanbefektetésnél a következő PAI-ket veszik figyelembe:

- 17. mutató (1. táblázat) Fosszilis tüzelőanyagok, és
- 18. mutató (1. táblázat) Energiahatékonyság, és
- 20. mutató (2. táblázat) Működő hulladéktermelés: azon ingatlanok aránya, amelyek nem rendelkeznek hulladékválogató berendezéssel, és amelyekre nem kötöttek hulladékhasznosítási vagy újrahasznosítási szerződést.

A PAI kezelése az ingatlanszektorban különösen az alábbiak révén történik.

(1) A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésére, tárolására, szállítására vagy előállítására használt épületekbe történő beruházások elkerülése (17. mutató, 1. táblázat).

(2) az energiahatékony épületekbe történő beruházásokra való összpontosítás (az energiateljesítményre vonatkozó tanúsítványokkal értékelve) (18. mutató, 1. táblázat); és

(3) hulladékválogató és -ártalmatlanító létesítményekkel rendelkező épületek (20. mutató, 2. táblázat)

A fosszilis tüzelőanyagok kitermelését, tárolását, szállítását vagy előállítását szolgáló épületekbe (pl. benzinkutak) nem történt új beruházás.

2025. év során az ingatlan portfólióba két újépítésű, logisztikai ingatlan került, amelyek összesített energetikai jellemző szerinti energetikai besorolása A+, CO2 kibocsátás szerinti besorolása szintén A+.

Mindkét épület a legmagasabb, Breeam New Construction Outstanding minősítéssel rendelkezik.

2025. év során két kedvezőtlen energetikai besorolással rendelkező ingatlan került ki a portfólióból. (Budapest, Erzsébet krt. üzlethelyiségek G és F besorolással.)

A portfólióban a referenciaidőszak végén (2025.12.31.) található ingatlanok (érték alapon) 70%-a C vagy jobb energetikai besorolással rendelkezik, közel 45% pedig B vagy jobb besorolású.

A szelektív hulladékgyűjtési arány stabilan 90% fölött maradt és további intézkedéseket hoztunk több épületen a hulladékválogatás fejlesztése érdekében.

Az ökológiai és társadalmi jellemzők kielégítése érdekében a befektetési folyamatba megfelelő tényezőket integráltak, és az ingatlanalapban csak azokat az ingatlanokat vásárolják meg, amelyeket egy előre meghatározott kiválasztási folyamat alapján befektetési stratégiája szerint fenntarthatónak minősítettek. Ez az Alap beruházásainak a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt fő káros hatásainak csökkenéséhez vezet.

## Mennyiségi PAI kimutatás

### Értékpapír befektetések

#### A befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók

| Káros fenntarthatósági hatásokra vonatkozó mutató                              | Mérőszám                                                                                                                                                                                                                                         | Hatás    |
|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>ÉGHAJLAT-POLITIKAI ÉS EGYÉB KÖRNYEZETI MUTATÓK</b>                          |                                                                                                                                                                                                                                                  |          |
| Üvegházhatásúgáz- 1. ÜHG-kibocsátás kibocsátás                                 | 1. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve                                                                                                                         | 49,299   |
|                                                                                | 2. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve                                                                                                                         | 359,0271 |
|                                                                                | 3. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve                                                                                                                         | 8950,178 |
|                                                                                | 4. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve                                                                                                                         | 9358,5   |
|                                                                                | Teljes ÜHG-kibocsátás millió                                                                                                                                                                                                                     |          |
| 2. Karbonlábnyom                                                               | EUR-ban kifejezve befektetett összegre vetítve                                                                                                                                                                                                   | 4,876    |
| 3. A befektetést befogadó vállalkozások ÜHG-intenzitása                        | A befektetést befogadó vállalkozások ÜHG-intenzitása                                                                                                                                                                                             | 130,34   |
| 4. A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásoknak való kitettség | A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya                                                                                                                                                        | 0,00 %   |
| 5. A nem megújuló energiafogyasztás és -termelés aránya                        | A befektetést befogadó vállalkozások nem megújuló energiaforrásokból származó nem megújuló energiafogyasztásának és nem megújuló energiatermelésének aránya a megújuló energiaforrásokhoz képest, az összes energiaforrás százalékában kifejezve | 97,21%   |
| 6. Energiafogyasztási intenzitás nagy éghajlati hatású ágazatonként            | A befektetést befogadó vállalkozások energiafogyasztása GWh/millió EUR bevételben, nagy éghajlati hatású ágazatonként                                                                                                                            |          |
|                                                                                | A - MEZŐGAZDASÁG, ERDŐGAZDÁLKODÁS ÉS HALÁSZAT                                                                                                                                                                                                    | 0,00     |
|                                                                                | B - BÁNYÁSZAT ÉS KŐFEJTÉS                                                                                                                                                                                                                        | 0,00     |

---

|                    |      |
|--------------------|------|
| C - FELDOLGOZÓIPAR | 0,00 |
|--------------------|------|

---

|                         |                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |
|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
|                         |                                                                                                        | D - VILLAMOSENERGIA-, GÁZ-, GŐZ-<br>ÉS LÉGKONDITIONÁLÓ-ELLÁTÁS                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0,00   |
|                         |                                                                                                        | E - VÍZELLÁTÁS;<br>SZENNYVÍZELVEZETÉS,<br>HULLADÉKGAZDÁLKODÁS ÉS<br>SZENNYEZŐDÉSMENTESÍTÉS                                                                                                                                                                                                                                                 | 0,00   |
|                         |                                                                                                        | F - ÉPÍTŐIPAR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00   |
|                         |                                                                                                        | G - NAGY- ÉS KISKERESKEDELEM;<br>GÉPJÁRMŰVEK ÉS<br>MOTORKERÉKPÁROK JAVÍTÁSA                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,00   |
|                         |                                                                                                        | H - SZÁLLÍTÁS ÉS RAKTÁROZÁS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0,00   |
|                         |                                                                                                        | L - INGATLANÜGYLETEK                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 0,00   |
| Biológiai<br>sokféleség | 7. A biológiai sokféleség<br>szempontjából érzékeny<br>területeket hátrányosan<br>érintő tevékenységek | Olyan, a biológiai sokféleség<br>szempontjából érzékeny<br>területeken vagy azok közelében<br>található<br>telephelyekkel/műveletekkelrendelkező<br>befektetést befogadó<br>vállalkozásokba eszközölt<br>befektetések aránya, ahol a<br>befektetést befogadó vállalkozások<br>tevékenysége negatív hatást<br>gyakorol ezekre a területekre | 0,00 % |
| Víz                     | 8. Vízbe történő kibocsátások                                                                          | A befektetést befogadó vállalkozás<br>által előidézett vízbe történő<br>kibocsátások tonna/millió EUR<br>befektetésben                                                                                                                                                                                                                     | 0,00   |
| Hulladékok              | 9. A veszélyes hulladék és a<br>radioaktív hulladék aránya                                             | A befektetést befogadó vállalkozás<br>által előidézett veszélyeshulladék-<br>és radioaktív hulladék-kibocsátások<br>tonna/millió EUR befektetésben                                                                                                                                                                                         | 0,00   |

#### A TÁRSADALMI ÉS MUNKAVÁLLALÓI KÉRDÉSEKRE, AZ EMBERI JOGOK TISZTELETBEN TARTÁSÁRA, A KORRUPCIÓ ELLENI KÜZDELEMRE ÉS A VESZTEGETÉS ELLENI KÜZDELEMRE VONATKOZÓ MUTATÓK

|                                            |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Társadalmi és<br>munkavállalói<br>kérdések | 10. Az ENSZ Globális<br>Megállapodása elveinek és a<br>Gazdasági Együttműködési<br>és Fejlesztési Szervezet<br>(OECD) multinacionális<br>vállalkozásokra vonatkozó<br>irányelveinek megsértése | Az ENSZ Globális Megállapodása<br>elveinek vagy az OECD<br>multinacionális vállalkozásokra<br>vonatkozó irányelveinek<br>megsértése kapcsán érintett<br>befektetést befogadó<br>vállalkozásokba eszközölt<br>befektetések aránya | 0 % |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

|                 |                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
|                 | 11. Az ENSZ Globális Megállapodása elvei és az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelvei betartásának nyomon követésére szolgáló eljárások és megfelelési mechanizmusok hiánya | Befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt azon befektetések aránya, amelyeknél nem biztosított az ENSZ Globális Megállapodása elveinek vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek való megfelelés nyomon követése vagy nem alkalmaznak az ENSZ Globális Megállapodása elvei vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelvei megsértésével összefüggő panaszok kezelésére szolgáló mechanizmusokat | 7,843%  |
|                 | 12. A nemek közötti kiigazítatlan bérkülönbség                                                                                                                                                 | A nemek közötti kiigazítatlan, átlagos bérkülönbség a befektetést befogadó vállalkozásoknál                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 17,3 %  |
|                 | 13. Az igazgatóságok összetételének nemek szerinti megoszlása                                                                                                                                  | A befektetést befogadó vállalkozásoknál a női és férfi igazgatótanácsi tagok átlagos aránya, az összes igazgatótanácsi tag százalékában kifejezve                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 16,67 % |
|                 | 14. Vitatott fegyvereknek (gyalogosági aknáknak, kazettás lőszereknek, vegyi fegyvereknek és biológiai fegyvereknek) való kitettség                                                            | A vitatott fegyverek gyártásában vagy értékesítésében részt vevő, befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 0 %     |
| További mutatók | 1. Súlyosan vízhiányos területeknek való kitettség                                                                                                                                             | Súlyosan vízhiányos területeken található, vízgazdálkodási politikával nem rendelkező befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0 %     |
|                 | 2. Súlyos emberi jogi problémák és incidensek azonosított eseteinek száma                                                                                                                      | Súlyos emberi jogi problémák és incidensek azonosított eseteinek száma                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0 eset  |

#### Szuverénekbe és szupranacionális szervezetekbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók

|            |                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |
|------------|-------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Környezeti | 15. ÜHG-intenzitás                                                      | A befektetést befogadó országok ÜHG-intenzitása                                                                                                                                                                                                                                    | 275,83 tonna CO <sub>2</sub> e/EUR millió GDP |
| Társadalmi | 16. A társadalmi jogsértés által érintett befektetést befogadó országok | A nemzetközi szerződésekben és egyezményekben, ENSZ-alapelvekben és adott esetben nemzeti jogszabályban említett szociális jogok megsértése által érintett befektetést befogadó országok száma (abszolút szám és a befektetést befogadó országok összességéhez viszonyított arány) | 0 darab<br>0,00 %                             |

Ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók

| Ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók |                                                                            |                                                                                                                                                            | Hatás 2025 | Hatás 2024 | Hatás 2023 | Megtett intézkedések                                                              |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Fosszilis tüzelőanyagok                                          | 17. Fosszilis tüzelőanyagoknak való kitettség ingatlaneszközökön keresztül | A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésével, tárolásával, szállításával vagy előállításával foglalkozó ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya       | 0,02%      | 0,03%      | 0,14%      | Lényegi változás nem történt.                                                     |
|                                                                  | 18. Nem energiahatékony ingatlaneszközöknek való kitettség                 | A nem energiahatékony ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya                                                                                     | 54,20%     | 60,09%     | 80,81%     | 2025-ben energiahatékony épületekkel bővült a portfólió, ezzel javítva az arányt. |
| Hulladékok                                                       | 20. A tevékenységekkel járó hulladékképződés                               | Hulladékhasznosítási vagy -újrafeldolgozási szerződés hatálya alá nem tartozó és hulladékválogató létesítményekkel fel nem szerelt ingatlaneszközök aránya | 1,38%      | 1,56%      | 5,19%      | 2025-ben tovább nőtt a szelektív hulladékgyűjtés aránya.                          |



A lista azokat a befektetéseket tartalmazza, amelyek a referenciaidőszakban a pénzügyi termék befektetéseinek legnagyobb arányát tették ki, azaz: 01.01.2024 - 31.12.2024

Melyek voltak a pénzügyi termék legfontosabb befektetésesei?

| I.) Értékpapír befektetések |                      |                                                          |              |        |  |
|-----------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------|--|
| Legnagyobb befektetések     |                      | Ágazat                                                   | Eszközök %-a | Ország |  |
| HU0000406087                | UNGARN 22/32 FLR     | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 5,94922      | HU     |  |
| HU0000525167                | UNGARN 25/26 ZO      | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 4,27477      | HU     |  |
| HU0000525142                | UNGARN 25/26 ZO      | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 3,74884      | HU     |  |
| FR0128690668                | FRANKREICH 24/25 ZO  | NA - NINCS ADAT                                          | 3,66703      |        |  |
| HU0000525183                | UNGARN 25/26 ZO      | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 3,24723      | HU     |  |
| AT0000A3DV02                | OESTERREICH 24/25 ZO | NA - NINCS ADAT                                          | 2,74360      |        |  |
| HU0000404926                | UNGARN 21/29 FLR     | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 2,65563      | HU     |  |
| HU0000404157                | UNGARN 20/27 FLR     | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 2,64318      | HU     |  |
| ES0L02601166                | SPANIEN 25/26 ZO     | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 2,47668      | ES     |  |
| BE0312799712                | BELGIQUE 24/13.03.25 | NA - NINCS ADAT                                          | 2,38446      |        |  |
| HU0000406160                | UNGARN 23/26         | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 2,23198      | HU     |  |
| HU0000525092                | UNGARN 24/25 ZO      | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 2,19280      | HU     |  |
| HU0000525118                | UNGARN 24/25 ZO      | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 2,16219      | HU     |  |
| BE0312807796                | BELGIQUE 25/11.12.25 | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 2,08522      | BE     |  |
| HU0000525126                | UNGARN 24/25 ZO      | O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 1,97951      | HU     |  |

| II.) Ingatlan befektetések              |  |                     |              |        |  |
|-----------------------------------------|--|---------------------|--------------|--------|--|
| Legnagyobb befektetések                 |  | Ágazat              | Eszközök %-a | Ország |  |
| Budapest XIII. H2O Offices B            |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 4,68%        | HU     |  |
| Budapest XIII. Promenade Gardens        |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 3,41%        | HU     |  |
| Vecsés, Market Central Ferihegy         |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 3,19%        | HU     |  |
| Budapest XIII. Nordic Light A           |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 2,34%        | HU     |  |
| Páty logisztika 3. ütem                 |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 2,24%        | HU     |  |
| Páty logisztika 2. ütem                 |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 2,12%        | HU     |  |
| Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 2,09%        | HU     |  |
| Budapest IX. Mill Park West - A épület  |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 2,06%        | HU     |  |
| Budapest XI. Office Garden II.          |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 2,03%        | HU     |  |
| Szeged Napfény Park                     |  | L- INGATLANÜGYLETEK | 1,80%        | HU     |  |



## Mekkora volt a fenntarthatósággal kapcsolatos befektetések aránya?

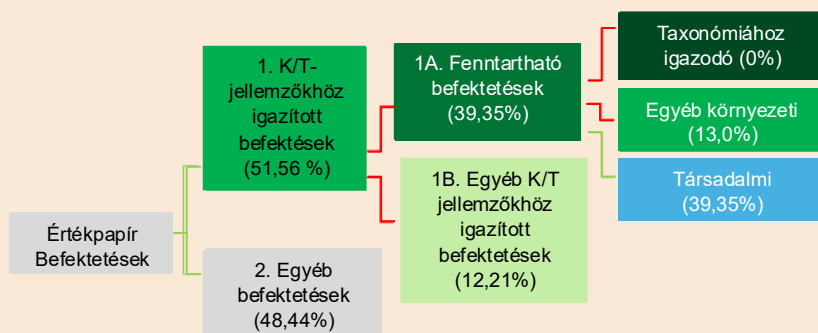
Az **eszközallokáció** az egyes eszközökbe történő befektetések arányát írja le.

### Milyen volt az eszközallokáció?

Az Alap portfólióját értékpapír- és ingatlanbefektetések képezik. Mivel e két befektetési típus eltérő jellemzői miatt nem alkalmazható egységes számítási módszer, az eszközallokációt az alábbiakban külön-külön részletezzük.

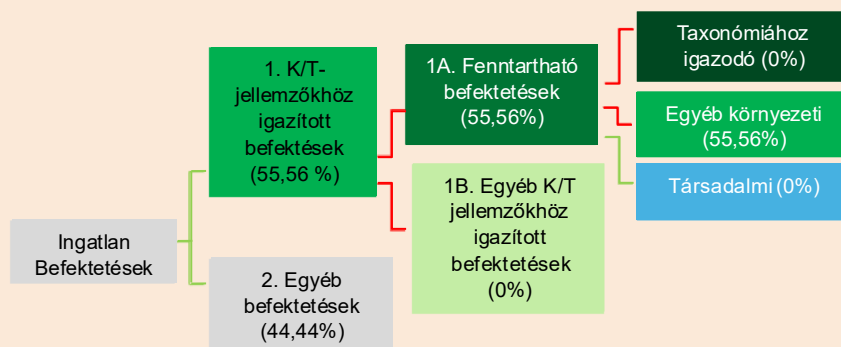
#### 1.) Értékpapír befektetések

Az alábbiakban megadott arányszámok a referencia időszak 12 hónapjának hónap végi értékeinek gördülő átlagán alapulnak, és kizárólag az Alap értékpapír-befektetéseire terjednek ki.



#### 2.) Ingatlan befektetések

Az alábbiakban megadott arányszámok a referencia időszak 12 hónapjának hónap végi értékeinek gördülő átlagán alapulnak, és kizárólag az Alap ingatlan-befektetéseire terjednek ki.



Az 1. K/T-jellemzőkhöz-igazított-befektetések kategória a pénzügyi-termékek a pénzügyi-termék által-előmozdított-környezeti-vagy-társadalmi-jellemzők-elérését-szolgáló-befektetéseit tartalmazza.¶

Az 2. Egyéb-befektetések kategória a pénzügyi-termék azon-fennmaradó-befektetéseit tartalmazza, a melyek nem-igazodnak a környezeti-vagy-társadalmi-jellemzőkhöz, és nem-minősülnek-fenntartható-befektetésnek sem.¶

Az 1. K/T-jellemzőkhöz-igazított-befektetések kategória a következőket foglalja magában:¶

-Az 1A. Fenntartható-befektetések a I kategória a környezeti-vagy-társadalmi-célkitűzésekkel-rendelkező-fenntartható-befektetéseket foglalja magában.¶

-Az 1B. Egyéb-K/T-jellemzőkhöz-igazított-befektetések a I kategória a környezeti-vagy-társadalmi-jellemzőkhöz-igazított-fenntartható-befektetésnek-nem-minősülő-befektetéseket tartalmazza.¶

- **Mely gazdasági ágazatokban hajtották végre a befektetéseket?**

Értékpapír befektetések

| Ágazat                                                   | Eszközök<br>%-a |
|----------------------------------------------------------|-----------------|
| O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS | 61,19           |
| K – PÉNZÜGYI, BIZTOSÍTÁSI TEVÉLEKNYSÉG                   | 16,13           |
| NA - Nem alkalmazandó                                    | 22,68           |

### Mely gazdasági ágazatokban hajtották végre a befektetéseket?

Ingatlan befektetések

| Ágazat               | Eszközök<br>%-a |
|----------------------|-----------------|
| L - INGATLANÜGYLETEK | 100             |



**A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések milyen mértékben igazodtak az uniós taxonómiához?**

**A pénzügyi termék fosszilis gázzal és/vagy atomenergiával kapcsolatos olyan tevékenységekbe fektetett be, amelyek megfelelnek az uniós taxonómiának<sup>1</sup>?**

☐

Igen

☐

Fosszilis  
gázba

☐

Atomenergiába

☒

Nem

<sup>1</sup> A fosszilis gázzal és/vagy az atomenergiával kapcsolatos tevékenységek csak akkor felelnek meg az uniós taxonómiának, ha hozzájárulnak az éghajlatváltozás korlátozásához (az éghajlatváltozás mérséklése), és nem sértik jelentősen az uniós taxonómia célkitűzéseit - lásd a bal oldali margón található magyarázó megjegyzést. Az uniós taxonómiának megfelelő, fosszilis gázzal és atomenergiával kapcsolatos gazdasági tevékenységekre vonatkozó teljes kritériumrendszert az (EU) 2022/1214 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet határozza meg.

Az uniós taxonómiának való megfelelés érdekében a **fosszilis gázra** vonatkozó kritériumok magukban foglalják a kibocsátások korlátozását és a megújuló energiára vagy alacsony szén-dioxid-kibocsátású üzemanyagokra való átállást 2035 végéig. Az **atomenergia** esetében a kritériumok közé tartoznak az átfogó biztonsági és

hulladékkezelési szabályok.

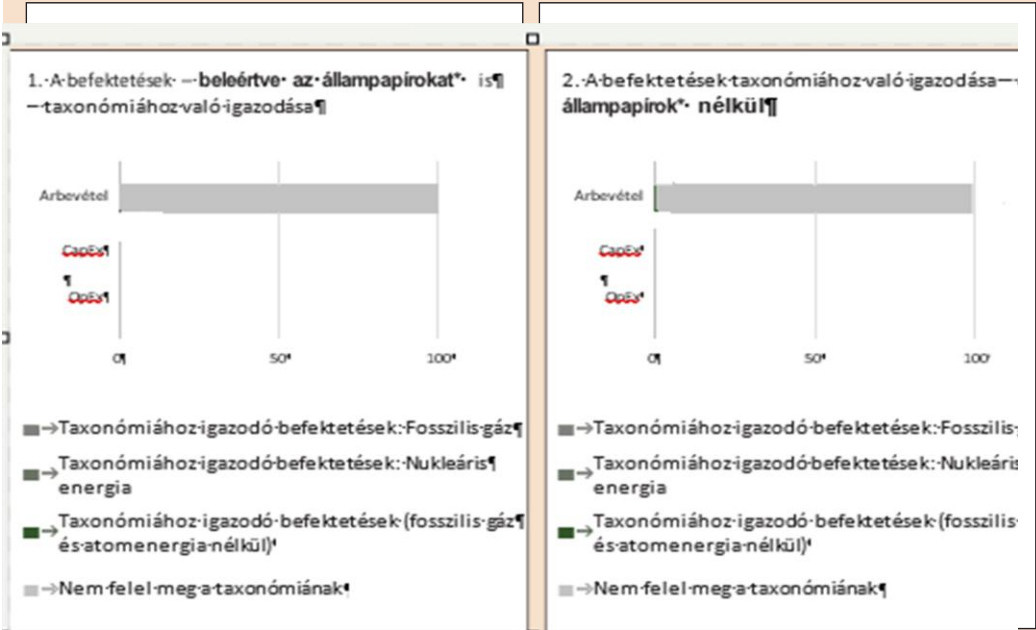
A taxonómiához igazodó tevékenységeket a következők arányában kell kifejezni:

- az **árbevétel** a befektetést befogadó vállalkozások jelenlegi „zöld voltát” tükrözi,
- a **tőkekiadások** (CapEx) a befektetést befogadó vállalkozások által eszközölt, a zöld gazdaságra való átállás szempontjából releváns zöld befektetéseket mutatják,
- a **működési költségek** (OpEx) a befektetést befogadó vállalkozások zöld operatív tevékenységeit tükrözik.

A **támogató tevékenységek** közvetlenül támogatják más tevékenységek környezeti célkitűzésekhöz való jelentős hozzájárulását.

Az **átállási tevékenységek** olyan tevékenységek, amelyek esetében még nem állnak rendelkezésre alacsony karbonintenzitású alternatívák, és amelyek többek

Az alábbi diagramok zöld színnel mutatják be az uniós taxonómiához igazodó befektetések százalékos részarányát. Mivel az állampapírok\* taxonómiához való igazodásának meghatározására nem létezik megfelelő módszertan, az első diagram a pénzügyi termék összes befektetéséhez viszonyítva mutatja be a taxonómiához való igazodást, beleértve az állampapírokat is, míg a második diagram csak a pénzügyi termék állampapíroktól eltérő befektetéseire viszonyítva mutatja be a taxonómiához való igazodást



Az Alap a referencia-időszakban nem fektetett be a taxonómiához igazodó fosszilis gázzal és/vagy atomenergiával kapcsolatos tevékenységekbe.

- **Mekkora volt az átállási és támogató tevékenységekbe történő befektetések részaránya?**  
Nem állnak rendelkezésre adatok.
- **Hogyan viszonyult az uniós taxonómiához igazodó befektetések százalékos aránya a korábbi referencia-időszakokhoz?**  
Nem alkalmazandó

között a legjobb teljesítménynek

 olyan környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések, amelyek **nem veszik figyelembe** az (EU) 2020/852 rendelet szerinti, környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó **kritériumokat**.



**Mekkora volt az uniós taxonómiához nem igazodó, környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések részaránya?**

Az egyéb környezeti szempontból fenntartható befektetések az alap értékpapír befektetéseinek: 13,0 %-át, míg az alap ingatlan befektetéseinek 55,56 %-át tették ki

A Taxonómiai rendelet jelenleg csak a környezetvédelmi technológiákból származó, környezetileg fenntartható termékeket és szolgáltatásokat veszi figyelembe, amelyeket kereskedelmi forgalomban kínálnak. A környezetileg fenntartható üzleti tevékenységek más gazdasági ágazatok ártermelésében nem szerepelnek.

Az EAM úgy véli, hogy minden tevékenységet a pozitív vagy negatív hozzájárulása alapján is értékelni kell, és hogy az ilyen pozitív hozzájárulások alapvető fontosságúak az éghajlatbarát és/vagy környezeti szempontból fenntartható gazdaságra való áttérésben. A befektetési alap befektetési folyamata elemzi az összes befektetett vállalat ökológiailag fenntartható üzleti magatartását, és azokat a vállalatokat választja ki, amelyeknél elismert a környezeti szempontból felelős gazdasági tevékenység, a Taxonómia-rendelet által meghatározott tiszta környezetvédelmi technológiákon kívül is. Ezeknek a befektetéseknek a megszerzésükkor meg kellett felelniük ennek a fenntarthatósági megközelítésnek, és ezért a közzétételi rendelet értelmében környezeti szempontból fenntarthatónak minősíthetők, függetlenül attól, hogy a Taxonómia-rendelet értelmében környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységként vannak-e besorolva.



**Mekkora volt a társadalmi szempontból fenntartható befektetések részaránya?**

Az Alap esetében nem került meghatározásra arányszám a társadalmi szempontból fenntartható befektetésekre vonatkozóan.

Ugyanakkor az Alap által eszközölt értékpapír befektetések 39,35 %-a társadalmilag fenntartható befektetésnek minősül.



**Milyen befektetések kerültek az „egyéb befektetések” kategóriába, mi volt ezeknek a céljuk és érvényesültek-e minimális környezeti vagy társadalmi biztosítékok?**

A 2. tétel tartalmazza a látra szóló betéteket és a lekötött betéteket, valamint a 6. cikk szerinti befektetési alapokban a közzétételi rendelet szerint befektetésre jogosult olyan részesedéseket, amelyek nem felelnek meg a befektetési alap fenntartható befektetési folyamatának. A látra szóló betétek és lekötött betétek a kiegészítő likviditásként tartott készpénzre vonatkoznak.

Az Alap egyéb befektetései - amelyek nem mozdítanak elő környezeti vagy társadalmi jellemzőket, és nem minősülnek fenntartható befektetésnek – az adott időszakban számlapénz (mely természetszerűen nem rendelkezik ESG besorolással, és nem számít a klasszikus értelemben befektetésnek), bankbetétek, egyéb eszközök, amelyek a likviditás biztosításához szükségesek, továbbá az olyan ingatlanok tartoznak, amelyek nem rendelkeznek zöld minősítéssel.

A fenntartható befektetési cél elérését a 2. tétel alá tartozó befektetések és azok felhasználása nem befolyásolja tartósan, mivel ezek az eszközök jelenleg vagy környezetvédelmi és társadalmi szempontból semlegesnek tekinthetők, vagy fenntarthatósági szabványokat alkalmaztak a minimális társadalmi és környezeti védelem biztosítása érdekében.



**Milyen intézkedéseket hoztak a környezeti és/vagy társadalmi jellemzők teljesítése érdekében a referencia-időszakban?**

**Értékpapír befektetések**

A fent leírt befektetési folyamat teljes mértékben alkalmazásra került. Az ESG-kritériumok következetesen betartásra kerültek mind a környezeti, társadalmi és etikai kizárási kritériumok, mind az ESG-elemzés tekintetében az alapkezelő saját ESGenius modelljének keretében.

Ezt a befektetési univerzumnak a "Felelős Befektetésekért" felelős terület általi negyedéves felülvizsgálata és frissítése, valamint a befektetési alapnak a kockázatkezelés általi napi felülvizsgálata biztosította

**Az Alapkezelő az Alap vonatkozásában** a befektetési folyamat kötelező elemeiként – a környezeti és/vagy társadalmi jellemzők előmozdítása, valamint a fenntarthatósági kockázatok befektetési folyamatba történő integrálása és a főbb káros hatások kezelése érdekében – az alábbi eszközrendszert alkalmazza:

▪ **ESG-értékelési módszertan alkalmazása** a pénzügyi eszközök kiválasztása során. Ennek keretében az Alapkezelő az anyavállalta (EAM) által alkalmazott, saját ESG-besorolási módszertant vesz igénybe (ESGenius®), amely biztosítja a fenntarthatósági kockázatok átlátható azonosítását és kezelését az egyes szektorok sajátosságainak, valamint az egyedi kibocsátói paraméterek figyelembevételével. Az ESGenius® elemzés kockázat- és etikailag orientált ESG-megközelítéseket kombinál, hogy a kibocsátókra vonatkozóan holisztikus, tevékenységhez igazított ESG-értékelés készüljön.

▪ **A főbb káros hatások figyelembevétele** az alkalmazott ESG-kritériumrendszerrel összhangban a befektetési döntések meghozatala során.

▪ **Kizárási politikák alkalmazása**, amelyek a befektetési döntéshozatal során kötelezően érvényesülnek

#### **Ingatlan Befektetések**

2025. év során az ingatlan portfólióba két újépítésű, logisztikai ingatlan került, amelyek összesített energetikai jellemző szerinti energetikai besorolása A+, CO2 kibocsátás szerinti besorolása szintén A+.

Mindkét épület a legmagasabb, Breeam New Construction Outstanding minősítéssel rendelkezik.

2025. év során két kedvezőtlen energetikai besorolással rendelkező ingatlan került ki a portfólióból. (Budapest, Erzsébet krt. üzlethelyiségek G és F besorolással.)

A portfólióban a referenciaidőszak végén (2025.12.31.) található ingatlanok (érték alapon) 70%-a C vagy jobb energetikai besorolással rendelkezik, közel 45% pedig B vagy jobb besorolású.

Az Alap üzemeltetésében lévő ingatlanok (nagy részt irodaházak és bevásárlóparkok) esetében az energiafelhasználás 73%-a villamos energiából adódik, míg 14%-a földgáz és 13%-a távhő. 2025. évben az elektromos áram fogyasztás 95%-ban megújuló forrásból származó, tanúsított zöld árammal került fedezésre, így a CO2 lábnyom rendkívüli mértékben csökkent.

2025-ben is több irodaház és kereskedelmi park esett át átfogó energetikai auditon, amelyek eredménye beépült az ingatlan kezelési stratégiába. Az év során több irodaházban és kiskereskedelmi épületben indult el, illetve került befejezésre a közös területek LED-esítése, jelentősen csökkentve ezzel a világításra fordított energia mennyiségét.

Több irodaházon indult el az épületfelügyeleti rendszer jelentős felújítása, új mérőórák kerültek kiépítésre és bekötésre a felügyeletbe, ezzel növelve a mérhetőséget és az energiahatékony működést.

Egy irodaházban megtörtént a folyadékhűtők cseréje hőszivattyús rendszerre, így a téli időszakban lehetőség van a földgáz alapú fűtés kiváltására is.

A szelektív hulladékgyűjtési arány stabilan 90% fölött maradt és további intézkedéseket hoztunk több épületen a hulladékválogatás fejlesztése érdekében.

2025-ben is folytatódott az elektromos autótöltők gerinchálózatának kiépítése és több új töltő került telepítésre.

Egy belső használatú fenntarthatósági minősítési rendszerrel minden évben értékelésre kerülnek az ingatlanok és ennek eredményét integrálják a stratégiai döntésekbe.

#### **Hogyan teljesített a pénzügyi termék a referenciamutatóhoz képest?**

A környezeti és/vagy társadalmi jellemzők elérésének referenciaértékeként nem jelöltek ki indexet.

- **Miben tér el a referenciamutató az általános piaci indexektől?**  
Nem alkalmazandó
- **Hogyan teljesített a pénzügyi termék a fenntarthatósági mutatók tekintetében annak megállapítása szempontjából, hogy a referenciamutató mennyire igazodik az előmozdított környezeti vagy társadalmi jellemzőkhöz?**  
Nem alkalmazandó
- **Hogyan teljesített a pénzügyi termék a kijelölt referenciamutatóhoz képest?**  
Nem alkalmazandó
- **Hogyan teljesített a pénzügyi termék az általános piaci indexhez képest?**  
Nem alkalmazandó



**A referenciamutatók** annak mérésére szolgáló indexek, hogy a pénzügyi termék képes-e elérni az általa előmozdított környezeti vagy társadalmi jellemzőket.