

Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2026. féléves jelentése

1. Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (2009.06.03-ig origo [klikk] Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Az Alap rövidített elnevezése

Erste Euro Ingatlan Alap

Az Alap típusa, fajtája

Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű befektetési alap.

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2006.január 30-tól) határozatlan ideig terjed.

Sorozatai:

„T” sorozat:

E-III/120.035/2009., kelte: 2009. április 29. Az Alap tájékoztatójának és nyilvános ajánlattételének jóváhagyása

„T180” sorozat:

H-KE-III-623/2019.; kelte 2019. október 21. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása. Sorozat működésének kezdete: 2019.12.02.

Befektetési jegyek előállítás

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

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000707740

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722442

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

Az Alapkezelő

Erste Alapkezelő Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.9.em.

Cégjegyzékszáma: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

A Forgalmazó**Erste Befektetési Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszáma: 01-10-041373

Nettó eszközérték számítás típusa

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

2. Vagyonkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2025.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2026.06.30 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	495 805 878	101.74%	503 396 166	100.84%
Ingatlanok	258 370 000	53.02%	258 370 000	51.76%
Bérbeadási célú ingatlan	258 370 000	53.02%	258 370 000	51.76%
1. Iroda ingatlan	77 000 000	15.80%	77 000 000	15.42%
2. Kereskedelmi ingatlan	181 370 000	37.22%	181 370 000	36.34%
3. Ipari ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)	0	0.00%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan*	0	0.00%	0	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	0	0.00%	0	0.00%
1. Felépítmény, földterület, telek	0	0.00%	0	0.00%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	0	0.00%	0	0.00%
Banki egyenlegek	6 934 399	1.42%	2 433 273	0.48%
Pénzforgalmi számla egyenleg	2 871 041	0.59%	1 869 972	0.37%
Lekötött bankbetét	4 063 358	0.83%	563 301	0.11%
Átruházható értékpapírok	225 948 664	46.37%	236 550 450	47.38%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	197 259 287	40.48%	204 297 694	40.93%
Diszkontkincstárjegyek	0	0.00%	0	0.00%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	75 579 639	15.51%	72 066 419	14.44%
Állami garanciával rendelkező kötvények	38 898 941	7.98%	19 652 530	3.94%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	9 396 383	1.93%	7 190 980	1.44%
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	73 384 324	15.06%	105 387 765	21.11%
Részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai tőzsdei részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%

Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	28 689 377	5.89%	32 252 756	6.46%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	28 689 377	5.89%	32 252 756	6.46%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	-3 450 879	-0.71%	-4 872 646	-0.98%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-3 450 879	-0.71%	-4 872 646	-0.98%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	8 003 694	1.64%	10 915 089	2.20%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	8 003 694	1.64%	10 915 089	2.20%
KÖTELEZETTSÉGEK	-8 505 611	-1.74%	-4 186 248	-0.84%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-769 418	-0.15%	-784 831	-0.16%
Alapkezelői díj miatt T sorozat	-172 721	-0.04%	-179 800	-0.04%
Forgalmazói díj T sorozat	-366 452	-0.08%	-336 458	-0.07%
Letétkezelői díj miatt T sorozat	-55 777	-0.01%	-53 406	-0.01%
Audit díj T sorozat	-1 756	0.00%	-5 543	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-38 778	-0.01%	-75 799	-0.02%
Különadó T sorozat	-51 047	-0.01%	-49 638	-0.01%
Research díj T sorozat	0	0.00%	-513	0.00%
Alapkezelői díj miatt T 180 sorozat	-19 487	0.01%	-20 130	0.00%
Forgalmazói díj T 180 sorozat	-41 343	-0.01%	-37 670	-0.01%
Letétkezelői díj miatt T 180 sorozat	-6 293	0.00%	-5 979	0.00%
Audit díj T 180 sorozat	-212	0.00%	-639	0.00%
Felügyeleti díj T 180 sorozat	-4 412	0.00%	-8 509	0.00%
Különadó T 180 sorozat	-5 808	0.00%	-5 614	0.00%
Research díj T180 sorozat	0	0.00%	-58	0.00%
Értékbecslési költség	-5 332	0.00%	-5 075	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-7 736 193	-1.59%	-3 401 417	-0.68%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	487 300 267	100.00%	499 209 918	100.00%

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

3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026.06.30-án*	309 922 888
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026.06.30-án* T sorozat	270 450 961
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026.06.30-án* T 180 sorozat	39 471 927

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2026.06.30-án* T sorozat	1.667300
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2026.06.30-án* T 180 sorozat	1.223300

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2025.12.31	2026.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	40.16%	40.53%	0.37%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	24.77%	23.13%	-1.64%
Egyéb átruházható értékpapírok	5.84%	6.40%	0.56%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	40.16%	40.53%	0.37%

A fenti táblában a tárgyidőszak utolsó napi eszköz állományának értékét - a tárgyidőszak utolsó piaci árfolyam adatai alapján meghatározva – viszonyítjuk az összes eszköz adatához. Az értékpapírokat a kategóriákban megjelenő tulajdonságok szerint közöljük, így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges.

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

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

Az Alap befektetési politikája a biztonságot tartja szem előtt: a likvid eszközök megcélzott aránya 50%. Az Alap az ingatlan befektetések terén is rendkívül konzervatív stratégiát folytat. Az Alapkezelő folyamatosan keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszban a kereskedelmi ingatlanok mellett budapesti „A” kategóriás irodaházak állnak. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektet a lejáráó bérleti szerződések meghosszabbítására, a tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően pedig az ingatlanok szükség szerinti felújítására, karbantartására. Az ingatlan portfólió közel 100 %-ban bérbeadott. Az Alap 2026. január 5. napjától SFDR¹ 8. cikk szerinti pénzügyi termék, tekintettel arra, az Alap a taxonómiai rendelet 9. cikkének b) pontja szerinti, az "éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás" környezetvédelmi jellemzőt kívánja előmozdítani. Azon befektetések esetén, amelyek az EU Taxonómia szerint nem minősülnek fenntartható befektetéseknek, az Alap az alábbi környezeti jellemzők előmozdításához kíván hozzájárulni:

- az éghajlatváltozás mérséklése, különös tekintettel az ingatlanok energiahatékonyságának támogatása
- felelős vízgazdálkodás
- felelősségteljes hulladékgazdálkodás

Az Alap célja olyan ingatlanokba történő befektetés, amelyek

- hosszú távú hasznos élettartammal rendelkeznek,
- megfelelnek az EU Taxonómia éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás céljának az ingatlan vásárlás és tulajdonlás tevékenység tekintetében vagy 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.).

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

2026. első félévében nem történt változás az ingatlan portfólióban. 2026.06.30-ai adatok alapján az ingatlan portfólió 50,66%-a megfelel az EU Taxonómia éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás céljának az ingatlan vásárlás és tulajdonlás tevékenység tekintetében.

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 energiahatékonysági vizsgálatokra kerül sor.

A teljes ingatlan portfóliót származási garanciával igazolt megújuló forrásból származó villamos energiával látjuk el.

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

Az Erste Euro Ingatlan Alap egyéb pénzeszközeinek esetében elsődleges cél a megfelelő likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba még be nem fektetett vagyont állampapírokba, egy évnél rövidebb hátralévő futamidővel rendelkező egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, bankbetétekbe, illetve kizárólag likvid eszközökbe fektető befektetési alapokba helyezi ki.

7. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (EUR)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-		-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	77 000 000	-	77 000 000
Kereskedelmi célú ingatlan	46 030 000	135 340 000	181 370 000
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	123 030 000	135 340 000	258 370 000

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2026.06.30)

8. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriánként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel forint	Bérleti díj bevétel euro	Bérbeadottsági mérték %	Ingatlan jövedelmezőség* %	Fajlagos bérletdíj- bevétel* HUF/m2/év	Fajlagos ingatlan érték* EUR/m2	Piaci érték változás*/** %
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	5 151 287	2 441 582	100.13%	7.25%	70 805.00	2 880.33	-0.25%
Kereskedelmi ingatlan	2 134 403 453	2 083 825	100.00%	8.66%	44 766.00	1 378.68	-0.04%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	2 139 554 740	4 525 407					

*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2026.06.30 - MNB árfolyam: 2025.06.30: 355.05 HUF/EUR)

** Tárgyidőszaki fejlesztés

9. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2026.06.30-ai eszközértékben 51,76 %-ot tett ki, míg 2025.12.31-ei eszközértékben 53,02 % ez az arány.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan, 2026.06.30-án – 5,16 év.

Az Alap tárgyidőszakban 42 bérletnek nyújtott szolgáltatást.

A havi bérleti és üzemeltetési díjakra bérelőink által adott biztosítéki szint 209,08 %.

Az Alapnak hitele nincs.

Az ingatlanok értékelése során a Colliers Magyarország Kft. mint az Alap ingatlan értékbecslője a hozamtermelő ingatlanok piaci értékét a hozam alapú megközelítés, azon belül a nettó jelenérték számítás almódszerével, diszkontált pénzfolyam számítás alapján határozta meg. A telekingatlanok piaci értékének meghatározásához a nyílt piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert, a tárgyi eszközök esetében az avultatott pótlási költségen alapuló módszert alkalmazta.

A 2000. évi C.törvény a számvitelről szabályai szerint Erste Alapkezelő Zrt. kapcsolt vállalkozása az Erste Asset Management GmbH, mely társasággal a tárgyidőszakban az alap működésének biztosítására, ingatlan hasznosításra ügyletetet nem kötött.

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység

Az Erste Bank Hungary Zrt. és kapcsolt vállalkozásainak az alap működésének biztosítására kötött ügyletek bemutatása

Az Alap működését biztosító szerződések

Erste Befektetési Zrt. - forgalmazói szerződés

Erste Bank Hungary Zrt. - letétkezelői szerződés és forgalmazó ügynöke, biztosítási szerződés

Kapcsolt vállalkozások részére hasznosított ingatlanok kiszámlázott árbevétele nincs.

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelésből hozam növekedés nem történt.

10. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétellel kapcsolatos információk bemutatása

Tőkeáttétel mértékében bekövetkezett változások, Biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege

Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások:

Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati 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 100,80%, 2026.06.30-án 101,13% volt.

A biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga:

Az Alap a kapott biztosítékokat nem használja fel. Az adott biztosítékot a partner intézmény az egyedi szerződésekben meghatározott feltételek mellett használhatja fel.

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:

2026.06.30-án nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 1,13%-át teszi ki. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

11. Az Alternatív Befektetési Alap (ABA) illikvid eszközeinek, likviditás kezelésének és kockázatkezelésének bemutatása

a) Az ABA eszközei között a záró napon nem szerepeltek olyan eszközök, amelyekre nem likvid jellegűknél fogva különleges szabályok vonatkoztak volna.

b) Az ABA az adott időszakban likviditáskezelésével kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

c) Az ABA kockázati profilja a múltbeli hozamok szórásán alapuló SRI mutató alapján 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Az úgynevezett PRIIPs rendelet (EU 2017/653) új kockázati mutató számítását vezetett be (SRI), amely felváltja a korábbi (SRRI). Az SRI (summary risk indicator) egyetlen összesített kockázati mutatóként kívánja megjeleníteni a legjelentősebb kockázatokat: piaci kockázat, hitelkockázat és a likviditási kockázat. Az SRI 1-től 7-ig terjedő skálán vesz fel értékeket.

Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partner kockázat és likviditási kockázat. Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetéseinek likviditási profilja megfeleljen az Alap kötelezettségeinek. Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni alapjainak likviditási kockázatát.

Amennyiben a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy a kockázatkezelés haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé.

Budapest, 2026. augusztus 27.

Erste Alapkezelő Zrt.