

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap tulajdonosainak

Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Euro 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
EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

2025. éves 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 Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű ingatlanforgalmazó 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 előállítása

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

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.

Cévjegyzékszáma: 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. Vagyonkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2024.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2025.12.31 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	473 313 666.00	101.25%	495 805 878.00	101.74%
Ingatlanok	259 510 000	55.51%	258 370 000	53.02%
Bérbeadási célú ingatlan	259 510 000	55.51%	258 370 000	53.02%
1. Iroda ingatlan	80 300 000	17.18%	77 000 000	15.80%
2. Kereskedelmi ingatlan	179 210 000	38.33%	181 370 000	37.22%
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	0.00	0.00%	0.00	0.00%
1. 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	4 575 641	0.98%	6 934 399	1.42%
Pénzforgalmi számla egyenleg	4 240	0.00%	2 871 041	0.59%
Lekötött bankbetét	4 571 401	0.98%	4 063 358	0.83%
Átruházható értékpapírok	208 659 232	44.64%	225 948 664	46.37%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	183 407 213	4.02%	197 259 287	25.42%
Diszkontkincstárjegyek	0	0.00%	0	0.00%

MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	8 727 383	1.87%	75 579 639	15.51%
Állami garanciával rendelkező kötvények	10 040 575	2.15%	38 898 941	7.98%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	9 396 383	1.93%
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	164 639 255	35.22%	73 384 324	15.06%
Részcények	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	25 252 019	5.40%	28 689 377	5.89%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	25 252 019	5.40%	28 689 377	5.89%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
Származtatott ügyletek	-312 028	-0.07%	-3 450 879	-0.71%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-312 028	-0.07%	-3 450 879	-0.71%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	880 821	0.19%	8 003 694	1.64%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	880 821	0.19%	8 003 694	1.64%
KÖTELEZETTSÉGEK	-5 841 515	-1.25%	-8 505 611	-1.74%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-741 682	-0.16%	-769 418	-0.15%
Alapkezelői díj miatt T sorozat	-149 315	-0.03%	-172 721	-0.04%
Forgalmazói díj T sorozat	-361 315	-0.08%	-366 452	-0.08%
Letétkezelői díj miatt T sorozat	-52 824	-0.01%	-55 777	-0.01%
Audit díj T sorozat	-5 933	0.00%	-1 756	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-36 806	-0.01%	-38 778	-0.01%
Különadó T sorozat	-48 674	-0.01%	-51 047	-0.01%
Alapkezelői díj miatt T 180 sorozat	-18 823	-0.01%	-19 487	0.01%
Forgalmazói díj T 180 sorozat	-45 548	-0.01%	-41 343	-0.01%
Letétkezelői díj miatt T 180 sorozat	-6 659	0.00%	-6 293	0.00%
Audit díj T 180 sorozat	-781	0.00%	-212	0.00%
Felügyeleti díj T 180 sorozat	-4 680	0.00%	-4 412	0.00%
Különadó T 180 sorozat	-6 189	0.00%	-5 808	0.00%
Értékbecslési költség	-4 135	0.00%	-5 332	0.00%
Biztosítási díj	0	0.00%	0	0.00%
Ügyvédi díj	0	0.00%	0	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-5 099 833	-1.09%	-7 736 193	-1.59%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	467 472 151.00	100.00%	487 300 267.00	100.00%

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*	307 208 575
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én* T sorozat	266 604 885
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025.12.31-én* T 180 sorozat	40 603 690

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én (Ft) * T sorozat	1.644100
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2025.12.31-én (Ft) * T 180 sorozat	1.206200

* 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	38.70%	40.16%	1.46%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	37.65%	24.77%	-12.88%
Egyéb átruházható értékpapírok	5.33%	5.84%	0.51%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	38.70%	40.16%	1.46%

A 2025. évi éves jelentésben a papírokat 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		2024.12.31	2025.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	9 045 318	9 109 976
II.	Egyéb bevételek	56 953	43 415
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	86 546	85 353
IV.	Működési költségek	4 439 119	4 347 520
V.	Egyéb ráfordítások	602 761	551 564
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	9 218 194	4 104 808
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	797 321	4 770 908
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	12 394 718	3 502 854

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

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	9 109 976
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	8 049 954
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	974 669
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	-
- Ingatlan eladásból származó bevétel	-
- Szolgáltatási díjbevétel	-
- Közvetített szolgáltatás	85 353
Egyéb bevételek	43 415
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eredménye	-
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	-

- Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel	-
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	35 929
- Képzett értékvesztés kivezetése	-
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	5 052
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér, ügyleti bírságok	2 433
- Egyéb bevételek	1

Az Alap 2025. évi költségei, ráfordításai

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	85 353
- Közvetített szolgáltatás	85 353
Működési költségek összesen	4 347 520
- Alapkezelői díj	900 393
- Letétkezelői díj	283 778
- Ingatlan értékbecslés	20 262
- Forgalmazói díj	1 842 792
- Könyvvizsgálati díj	2 630
- Biztosítási díj	31 713
- Megbízási díj	-
- Felügyeleti eljárási díj	80
- Keler/elszámolóházi eljárási díj	-
- Ingatlan karbantartási díj	173 739
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	404 857
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	18 450
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	21 634
- Bérleti és használati díj	4 370
- Hirdetés, reklám, közzététel	13 410
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	18 444
- Ingatlanügynöki jutalék	37 294
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	-
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja	2 485
- Őrzés, vagyonvédelem	109 446
- Telekommunikációs és informatikai szolgáltatás	12 326
- Szakértői díj	69 487
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	474
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	28
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	-
- Egyéb tagdíj	-
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	370 515
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	8 764
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	4

- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	-
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	145
Egyéb ráfordítás összesen	551 564
- Ingatlan értékesítés eredménye	76 630
- Terven felüli értékcsökkenés	-
- Felügyeleti díj	66 445
- Különadó	88 664
- Ingatlan adók- helyi adók	321 788
- Környezetterhelési díjak és ügyleti adók	29
- Értékvesztés	- 2 539
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	-
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, ügyleti bírságok, behajtási költségátalány	543
- Kártalanítás, kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	-
- Hitelezési veszteség	-
- Egyéb ráfordítások	4

Az Alap 2025. évi pénzügyi eredménye

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	4 104 808
- Kamatbevétel pénzügyintézetektől	138 178
- Értékpapírok kamatbevétele	2 533 628
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	271 620
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	909 080
- Határidős szállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamnyeresége	252 302
- Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	-
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	4 770 908
- Hitelintézetnek fizetett kamat	507
- Értékpapírok kamatráfordítása	-
- Értékpapírok árfolyamvesztése	2 181 799
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztése	2 223 602
- Határidős szállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamvesztése	365 000
- Határidős ügyletek árfolyamvesztése	-

Az Alap tárgyévi eredménye	3 502 854
-----------------------------------	------------------

Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Befektetett eszköz
Értékesített ingatlan eladási ára	43 000
Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke	40 516
- Nettó könyv szerinti érték	119 630
- Értékelési különbözet	-79 114
Értékesített ingatlan eredmény	2 484

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

Megnevezés	2024.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2025.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	28 802 289	11 348 330	35 202 129	14 057 549
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	-35 670 337	-14 121 954	-33 265 046	-13 271 747
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	-	5 449 469	-	8 144 774
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-	-6 684 004	-	-6 903 604
Értékelési különbözet tartaléka	-	31 264 633	-	21 186 489
Üzleti évi eredmény	-	12 394 718	-	3 502 854

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

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
Értékelési különbözet tartaléka	31 264 632 603	21 186 489 388
Ingatlanok állománya	80 015 050 207	80 576 063 341
Ingatlanok értékelési különbözete	26 407 405 693	18 999 734 659
Gépek, berendezések, felszerelések	898 650	753 762
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	-	538 851
Értékpapírok állománya	80 573 259 732	83 547 326 921
Értékpapírok értékelési különbözete	4 995 804 890	3 533 288 496

Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	474 645 321	1 346 507 398
Követelések értékelési különbözete	- 5 703 691	- 4 118 911
Pénzeszközök állománya	1 924 602 583	1 624 967 580
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	5 133 609	- 4 592 400
Származékos ügyletek értékelési különbözete	- 127 959 726	- 1 329 968 627
Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya	116 889 461	138 922 959
Rövid lejáratú kötelezettségek állománya	1 571 962 013	1 119 746 674
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	10 048 172	8 392 679

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

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

Eszközérték érvényességi dátuma (hónap utolsó munkanapja)	Nettó eszközérték (EUR)	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)
2022.12.31 T sorozat	396 859 746	1.472900
2022.12.31 T180 sorozat	50 887 857	1.080700
2023.12.31 T sorozat	408 977 995	1.543600
2023.12.31 T180 sorozat	53 431 566	1.132500
2024.12.31 T sorozat	414 956 838	1.593800
2024.12.31 T180 sorozat	52 515 313	1.169300

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

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (EUR)
2025.01.31	EUR/HUF	38 571 283	-599 433
2025.02.28	EUR/HUF	36 953 810	-324 822
2025.03.31	EUR/HUF	47 163 937	77 749
2025.04.30	EUR/HUF	46 358 563	-447 497
2025.05.30	EUR/HUF	52 924 219	-140 078
2025.06.30	EUR/HUF	68 001 573	-581 729
2025.07.31	EUR/HUF	74 289 905	-324 680
2025.08.29	EUR/HUF	74 289 905	-1 144 973
2025.09.30	EUR/HUF	82 226 696	-1 508 036
2025.10.31	EUR/HUF	82 226 696	-2 470 647
2025.11.28	EUR/HUF	82 226 696	-4 278 497
2025.12.31	EUR/HUF	81 312 784	-3 450 879

9. Ingatlanok bemutatása

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
Budapest II. Szilágyi E. fasor Spar	13043/23/A/1	Kereskedelmi	360.00	360.00	1980-as évek	2009	5-10 év között
Budapest III. Vörösvári út Spar	16918/15	Kereskedelmi	1 177.00	1 177.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Budapest III Pablo Neruda u. Tesco	62321/4/A/1	Kereskedelmi	901.00	915.00	1980-as évek	2012	5-10 év között
Budapest IV. Rózsa u. Spar	71422/153	Kereskedelmi	870.00	749.00	1990-es évek	2009	több, mint 10 év
Budapest IV. Óceánárok utca Aldi, Rossmann	76561/66/A/247	Kereskedelmi	1 653.00	1 653.00	1980-as évek	2016	több, mint 10 év
Budapest IX. Soroksári út 138-142. ILLA Bevásárlóközpont	38200/4	Kereskedelmi	5 649.00	5 663.78	2018	2018	kevesebb, mint 1 év
Budapest XI. Tétényi út Spar	3302/47	Kereskedelmi	610.00	610.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Budapest XIII. Nordic Light B	25740/2	Iroda	6 549.80	6 503.40	2016	2017	több, mint 10 év
Budapest XIII. Advance Tower II. (V41)	27857	Iroda	7 905.00	7 941.72	2019	2019	több, mint 10 év
Budapest XIII. Advance Tower I. (V43)	27855	Iroda	12 278.21	12 724.73	2019	2019	több, mint 10 év
Budapest XIII. Béke tér 1-3. Rossmann (TREI)	26293	Kereskedelmi	569.00	569.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
Budapest XIII. Párkány u. Spar	25776/18	Kereskedelmi	759.00	741.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Budapest XIV. PASKÁL PARK Spar (Euro Alap)	31373/9/A/32	Kereskedelmi	1 058.00	934.90	2002	2009	több, mint 10 év
Budapest XV. Erdőkerülő utca ALDI	91158/213, 91158/213/A	Kereskedelmi	1 897.00	1 770.65	1996	2016	több, mint 10 év
Budapest XVII. Bakancsos u. Spar	121127/40	Kereskedelmi	1 227.00	1 227.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Budapest XVIII. Üllői út Spar	147117	Kereskedelmi	914.00	914.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Budapest XXI. Csikó stny. Spar	213002/24	Kereskedelmi	1 242.00	1 242.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Budapest XXI. Vénusz u. Spar	200626/1	Kereskedelmi	1 152.00	1 152.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Budapest XXII. Háros utca Aldi, Rossmann	232003/1	Kereskedelmi	1 745.10	1 745.09	1970-es évek	2017	több, mint 10 év
Solymár, Spar (TREI)	7276/2, 7281, 7276/1	Kereskedelmi	1 210.00	1 210.00	2009	2017	több, mint 10 év
Fót OBI	5201/6	Kereskedelmi	12 780.00	10 040.00	1999	2000	több, mint 10 év
Aszód Rossmann	788	Kereskedelmi	355.99	350.00	2006	2009	kevesebb, mint 1 év
Szigethalom Mű út 7. LIDL	5107/4	Kereskedelmi	1 182.00	1 182.00	2007	2008	több, mint 10 év
Dunaharaszti Tesco	8202/7/A/6	Kereskedelmi	8 039.00	8 039.00	2009	2016	5-10 év között
Ócsa Spar, OTP, üzlethelyiség	1900/1	Kereskedelmi	1 591.47	1 591.47	2008	2009	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
Dabas Tesco	2256/15	Kereskedelmi	5 116.00	5 116.00	2017	2018	több, mint 10 év
Nagykőrös, ALDI	998/13, 998/13/A	Kereskedelmi	1 108.00	934.00	1990-es évek	2017	több, mint 10 év
Bátonyterenye Rossmann	2748/59/A/1	Kereskedelmi	303.00	300.00	2007	2009	kevesebb, mint 1 év
Gyöngyös, Dobó u. Spar	1758	Kereskedelmi	1 346.00	1 241.00	2007	2009	több, mint 10 év
Gyöngyös JYSK	4046/10	Kereskedelmi	1 497.00	1 420.50	2007	2009	5-10 év között
Gyöngyös OBI	4042/13, 4042/12, 4042/11	Kereskedelmi	7 004.00	7 004.00	2008	2017	több, mint 10 év
Heves üzlethelyiség		Kereskedelmi	330.00	0.00	2008	2009	kevesebb, mint 1 év
Mezőkövesd Rossmann	1087	Kereskedelmi	350.00	350.00	2006	2009	kevesebb, mint 1 év
Miskolc, Klapka u. Spar	13066/9	Kereskedelmi	1 039.00	1 039.00	1980-as évek	2009	több, mint 10 év
Kazincbarcika Spar	1078/5	Kereskedelmi	1 545.50	1 530.00	2010	2010	több, mint 10 év
Sátoraljaújhely Kereskedelmi Központ	7602	Kereskedelmi	4 801.00	4 801.00	2007	2008	több, mint 10 év
Sátoraljaújhely Üzletház	3292/13	Kereskedelmi	1 958.34	1 801.00	2021	2023	több, mint 10 év
Újfehértó Spar, Pepco	803/9, 803/10	Kereskedelmi	1 630.51	1 668.46	2010	2014	több, mint 10 év
Nyírbátor Spar	18/1, 18/2	Kereskedelmi	1 363.36	1 316.54	2006	2009	több, mint 10 év
Nyíregyháza Müller	235/A/50	Kereskedelmi	1 703.00	1 703.00	2008	2010	több, mint 10 év
Kisvárdai Penny	0247/9	Kereskedelmi	998.40	925.00	2001	2010	több, mint 10 év
Kisvárdai Kereskedelmi Központ	0247/8	Kereskedelmi	2 873.79	2 873.79	2018	2018	több, mint 10 év
Szolnok Spar	776/14	Kereskedelmi	701.00	701.00	1995	2010	több, mint 10 év
Jászapáti Penny	2805/1	Kereskedelmi	810.00	810.00	1998	2009	5-10 év között
Törökszentmiklós kínai, OTP	5/3/A/27, 5/3/A/29, 5/3/A/30	Kereskedelmi	703.34	752.00	2009	2010	kevesebb, mint 1 év
Kunhegyes Penny	1977	Kereskedelmi	1 000.00	1 000.00	2009	2010	több, mint 10 év
Kecel Spar	13	Kereskedelmi	1 089.66	1 036.88	2006	2009	több, mint 10 év
Kiskunhalas JYSK	7878	Kereskedelmi	1 440.00	1 440.00	2020	2020	több, mint 10 év
Kiskunhalas OBI, DM	7877/1, 7877/1/A, 7877/1/B	Kereskedelmi	8 347.30	8 347.30	2023	2023	több, mint 10 év
Bátaszék Spar	1216/7	Kereskedelmi	1 027.00	1 027.00	2004	2010	több, mint 10 év
Dombóvár Tesco	2172/1, 2172/2, 2172/3, 2172/4, 2873/2	Kereskedelmi	8 231.00	8 231.00	2007	2010	5-10 év között
Komló, Alkotmány u. Spar	3676/1	Kereskedelmi	1 301.00	1 295.00	2006	2009	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
Kaposvár Fő u. 31-39. üzlethelyiség	372/3/A/5	Kereskedelmi	361.11	350.00	1970	2009	kevesebb, mint 1 év
Kaposvár üzlethelyiség, Mentavill	5376/6	Kereskedelmi	1 710.00	1 690.00	2008	2009	kevesebb, mint 1 év
Harkány Spar	2365/2	Kereskedelmi	1 079.00	1 079.00	2004	2010	több, mint 10 év
Székesfehérvár, Jancsár köz 1. Aldi (TREI)	6083/5, 6083/6	Kereskedelmi	1 191.00	1 191.00	2006	2017	több, mint 10 év
Székesfehérvár, Pozsonyi út Spar	2724/8	Kereskedelmi	1 545.00	1 509.00	2008	2009	több, mint 10 év
Enying ALDI	2754/26	Kereskedelmi	1 176.00	1 176.00	2000	2008	több, mint 10 év
Balatonfüred Tesco	69/45	Kereskedelmi	8 420.00	8 420.00	2009	2010	5-10 év között
Tapolca Spar	3437/49	Kereskedelmi	1 342.00	1 342.00	1995	2009	5-10 év között
Sümeg Rossmann	1188/1	Kereskedelmi	302.72	300.00	2007	2009	kevesebb, mint 1 év
Szántód (Zamárdi) Spar, DM, KIK	874, 874/A	Kereskedelmi	2 272.74	2 254.59	2008	2009	több, mint 10 év
Marcali Spar	1172/3, 1225	Kereskedelmi	973.00	973.00	2008	2009	több, mint 10 év
Zalaszentgrót Penny	010223/1	Kereskedelmi	868.00	820.50	2001	2009	5-10 év között
Győr, Fehérvári út 20. Spar	4651/10, 4651/10/A	Kereskedelmi	1 400.00	1 262.00	2008	2009	több, mint 10 év
Mosonmagyaróvár Spar	1842/9	Kereskedelmi	1 050.00	1 000.00	1995	2009	5-10 év között
Petőháza Spar, DM	269/109/A/2, 269/109/A/3	Kereskedelmi	1 634.00	1 603.45	2008	2009	több, mint 10 év

10. Telek ingatlanok szabályozási mutatói

Az Alap porfoliójában telek nincs.

11. 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	-	-	-
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	123 030 000	135 340 000	258 370 000

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2025.12.31)

12. Az ingatlan állomány jellemzői funkcionális kategóriáinként összesített adattal

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel	Bérleti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérletidíj-bevétel*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás*/**
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	EUR/m2	%
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	8 085 513	4 568 979	89.46%	7.18%	67 848.00	2 880.33	-5.66%
Kereskedelmi ingatlan	4 250 730 221	4 877 375	98.68%	8.58%	48 690.00	1 378.68	0.91%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	4 258 815 734	9 446 354					

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

** Árfolyamadatok: MNB 2024.12.31 410,09 HUF/EUR; MNB 2025.12.31 385,40 HUF/EUR

13. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2024.12.31-ei eszközértékben 55,50 %-ot tett ki, míg 2025.12.31-ei eszközértékben 53,01 % ez az arány.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan 3,94 év.

A 2025 évben 47 db bérlő és partner használta bérleményként az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat.

A havi bérleti és üzemeltetési díjakra bérlőink által adott biztosítéki szint 210,51 %. (Alkalmazott árfolyam: 385,40 HUF/EUR)

Az Alapnak tárgyidőszakban nem volt hitele és tárgyidőszak utolsó napján nincs hitel állománya.

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 tárgyi eszközök értékelése során 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 ügyviteli szolgáltatást nyújtott.

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

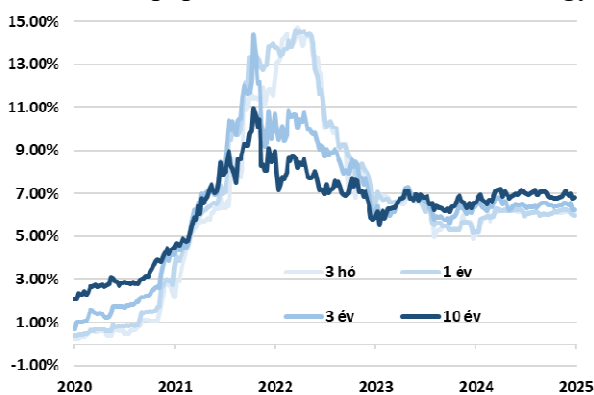
Erste Bank Hungary Zrt. – letétkezelői szerződés és forgalmazó ügynöke, biztosítási szerződés

Az ingatlan portfólió tárgyidőszakban felértékelődés nem volt.

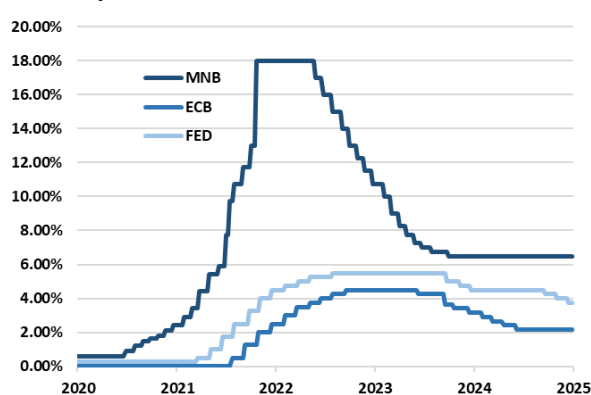
14. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

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 kilóttek, 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 sújtotta, 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 tőzsdei 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 stábjá 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 kieleződése, illetve az amerikai légicsapások megindítása, de további eskalációra már nem került sor, sőt, Donald Trump amerikai elnök tűzszünetet hirdetett.

A kötvénypiacon 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 árnövekedési 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 felülmúlták a várakozásokat, ami új történelmi csúcspontot 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 euró-zóna inflációja stabil maradt, az Európai Központi Bank pedig nem folytatta a kamatsökkentést, ami a további vágásokra vonatkozó spekuláció gyengülését eredményezte.

Augusztusban a gyenge amerikai munkaerőpiaci adatok felerősítették a kamatsökkentési várakozásokat, amit Jerome Powell Fed-elnök Jackson Hole-i beszéde is visszaigazolt. A részvénytőzsdék 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 kamatsökkentést hajtott végre, és további vágásokat jelzett előre, bár a gazdasági aktivitás erős maradt, az infláció pedig meghaladta a célszintet. Az amerikai részvénytőzsdék 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 kamatsökkentést 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 részvénytőzsdék 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 részvénytőzsdék nemzetközi összehasonlításban kiugróan jól szerepeltek, 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 kötvénytőzsdéken 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 kötvénytőzsdéken 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 áru piacokon 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 állampapírpiacra 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

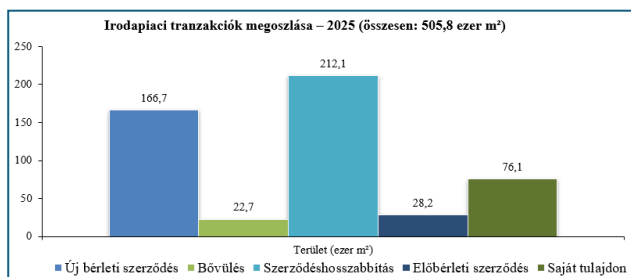
állampapírpiacon kissé javult a hangulat, de a hozamok érdemben nem tudtak kitörni a hosszabb ideje tartott sávból.

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 m²-t, szemben a 2024-es 502 151 m²-rel, amit elsősorban a kormányzati, saját használatra szánt ingatlanokhoz kapcsolódó nagy volumenű tranzakciók befolyásoltak.



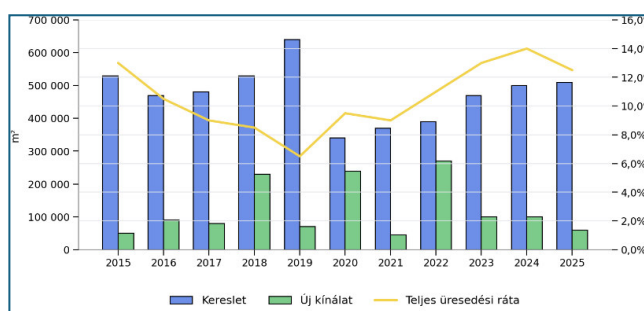
a tendencia egyértelműen megjelenik az üresedési adatokban: az ESG-kompatibilis irodaházak üresedési rátája 15,3% volt, ami 0,6 százalékponttal alacsonyabb a spekulatív állomány átlagánál.

2024-ben és 2025-ben összesen kilenc új spekulatív irodaház került átadásra, 80 730 m² területtel. A tulajdonos által használt állomány további 78 777 m²-rel bővült, így az új kínálat összesen 159 507 m²-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 m²-t.



Üresedési ráta

Az üresedési ráták jelentős eltérést mutatnak alpiakonként. 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 ráta 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 ² /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 alpiacokként és épülettípusonként jelentős eltérést mutatnak, melyeket elsősorban a lokáció, az épület kora és a zöld tanúsítványok megléte

határoz meg.

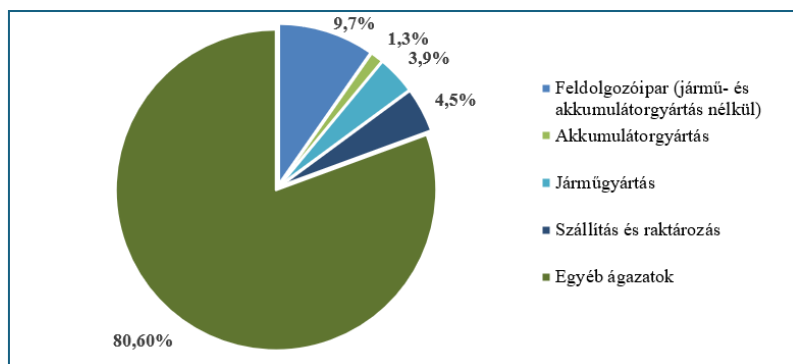
Ipari ingatlanpiac

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 ²
Teljes üresedési ráta	12,80%
Nettó bérleti állománynövekedés	447 820 m ²
Teljes bruttó bérlői kereslet	667 490 m ²
Bérleti díj	5,25–5,75 EUR/m ² /hó
Átadott terület (Budapest)	327 438 m ²

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 m²-t, míg a nettó felvétel 447 820 m² 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/m²/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/m²/hónap. Prágában viszont a rendkívül alacsony üresedési arány miatt jelentősen magasabbak, 6,20–7,40 EUR/m²/hónap. Varsóban körülbelül 4,50 EUR/m²/hó, Pozsonyban pedig körülbelül 5,00–6,40 EUR/m²/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

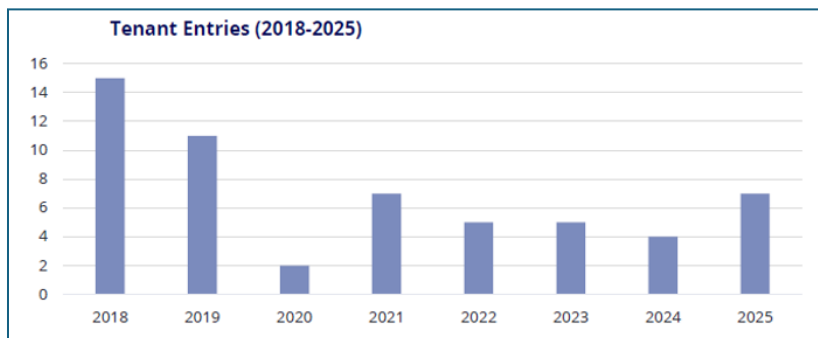
A magyar kiskereskedelmi piac 2025-ben fokozatos élénkülést mutatott, amelyet a reálbérek növekedése, a javuló vásárlóerő és a nemzetközi turizmus erősödése támogatott. Budapesten a kiskereskedelmi aktivitás továbbra is a bevásárlóközpontokra és a fővárosi high street helyszínekre koncentrálódik. A főváros 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 divatmármárkák 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

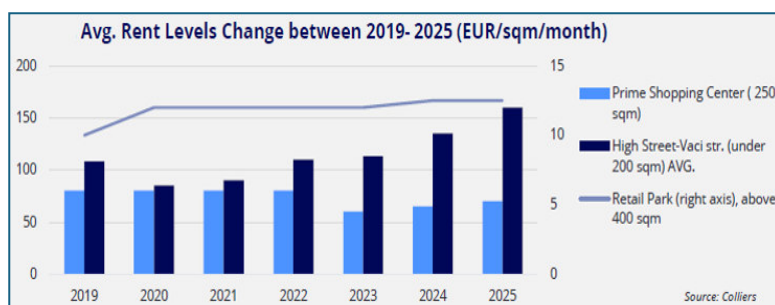
utcahoz közeli mellékutcákban is, például a Petőfi Sándor utcában, a Szervita téren és a Fehérhajú utcában, valamint a másodlagos helyszíneken, például a Körúton, ahol a bérbeadást az élelmiszer- és italipari, szolgáltató és diszkont kiskereskedők hajtották. Ide tartoznak a fodrászatok, a mobiltelefon-üzletek, 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/m²/hó szintet. Az Andrásy úton mérsékelt növekedés volt jellemző, míg a retail parkokban a nagyobb egységek bérleti díjai 12–13 EUR/m²/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.

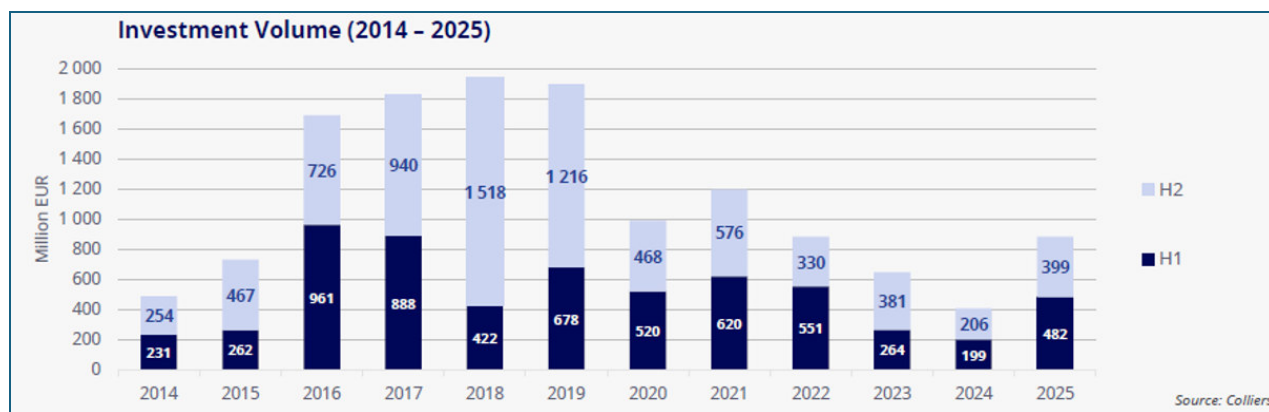
2025 novemberében a HICP-infláció Csehországban 3,9%, Magyarországon 3,7%, Romániában pedig 8,6% volt, míg az infláció a többi közép-kelet-európai országban és az EU-ban 2–3% körül stabilizálódott.

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

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.

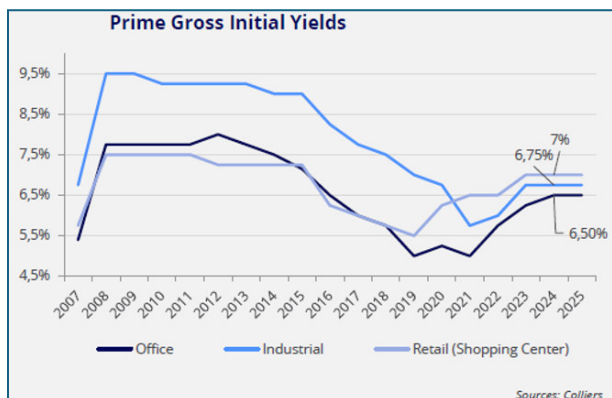
2025. december végén az átlagos árfolyam 385 EUR/HUF körül állt. Az változatlan alapkamat mellett azonban a külső kockázatok – például az uniós finanszírozással kapcsolatos bizonytalanság és a geopolitikai feszültségek – korlátozzák a forint további felértékelődésének lehetőségét. A vonzó hozamok és 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 átpozicionált 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 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 lejáró 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 2025.12.31-én nem minősült sem az SFDR 8. cikke, sem pedig a 9. cikke szerinti pénzügyi terméknek, e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések 2025-ben nem vették figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

Ugyanakkor az Alapkezelő az épületek bérlőivel együttműködve kereste 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 megtörtént (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.

2025. első félévében a meglévő portfólióból értékesítésre került egy vidéki üzlethelyiség, azonban a portfólió nem bővült egyéb ingatlanokkal.

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 vagyonát 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 RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. (RINGTURM) 2016. június 13-án úgy határoztak, hogy a Ringturm Alapkezelőt beolvasztják az EAM GmbH-ba. A RINGTURM 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

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:

Név	Befektetési jegyeinek 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 HU0000719562 - D sorozat	deviza befektetési alap
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000710694 - A sorozat 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 HU0000723432 – EUR sorozat 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 HU0000722442 – T180 sorozat	deviza befektetési alap
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap	HU0000703160 – T sorozat HU0000722434 – T180 sorozat 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 HU0000738612 – EUR sorozat HU0000735568 – USD sorozat HU0000723580 – DPM EUR sorozat HU0000723598 – DPM USD sorozat 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 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 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%	3 039 467 848 028 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%	119.8%	21 854 817 824 Ft	0.87%
Összesen:	2 982 226 460 410 Ft		8.6%	3 237 708 327 145 Ft	

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 Group Bank AG

A-1010 Vienna, am Belvedere 1.

Ausztria

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
Kedvezményezetttek 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 jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoztak volna.
- b) Az ABA az adott időszakban likviditáskezelésével kapcsolatos új megállapodást nem kötött.
- c) Az ABA kockázati profilja a múltbeli hozamok szórásán alapuló SRI mutató szerint 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 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 100,80% 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:

2025.12.31-én nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 0,80%-át teszi ki. 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 T sorozat	HU0000703160	2.31%
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000707740	2.34%
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722442	2.34%

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”.

Budapest, 2026. április 28.

Erste Alapkezelő Zrt.