

Az

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2023. féléves jelentése*

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

### Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

### Az Alap rövidített elnevezése

Erste Euro Ingatlan Alap

### Az Alap típusa, fajtája

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

### Az Alap futamideje

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

Sorozatai:

„T” sorozat:

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

„T180” sorozat:

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

### Befektetési jegyek előállítás

A befektetési jegyek alapcímele 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.

Cégjegyzékszám: 01-10-044157

### A Letétkezelő

#### ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszám: 01-10-041054

**A Forgalmazó****Erste Befektetési Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszám: 01-10-041373

**Nettó eszközérték számítás típusa**

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

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

Megnevezés	Nyitó eszközérték Tárgynap: 2022.12.30 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap:2023.06.30 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>	<b>484 036 546</b>	<b>108.09%</b>	<b>530 739 257</b>	<b>115.79%</b>
<b>Ingatlanok</b>	<b>225 340 000</b>	<b>50.32%</b>	<b>227 530 000</b>	<b>49.64%</b>
<b>Bérbeadási célú ingatlan</b>	<b>224 240 000</b>	<b>50.07%</b>	<b>226 430 000</b>	<b>49.40%</b>
1. Iroda ingatlan	86 390 000	19.29%	86 390 000	18.85%
2. Kereskedelmi ingatlan	137 850 000	30.78%	140 040 000	30.55%
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%
<b>Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0.25%</b>	<b>1 100 000</b>	<b>0.24%</b>
1. Felépítmény, földterület, telek	1 100 000	0.25%	1 100 000	0.24%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	655	0.00%	707	0.00%
<b>Banki egyenlegek</b>	<b>62 390 898</b>	<b>13.93%</b>	<b>77 970 655</b>	<b>17.01%</b>
Pénzforgalmi számla egyenleg	12 376 831	2.76%	7 964 180	1.74%
Lekötött bankbetét	50 014 067	11.17%	70 006 475	15.27%
<b>Átruházható értékpapírok</b>	<b>163 810 243</b>	<b>36.59%</b>	<b>189 322 448</b>	<b>41.31%</b>
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>142 788 433</b>	<b>31.89%</b>	<b>164 774 853</b>	<b>35.95%</b>
Diszkontkincstárjegyek	5 694 685	1.27%	49 194 754	10.73%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	5 901 743	1.32%	2 739 226	0.60%
Állami garanciával rendelkező kötvények	54 796 358	12.24%	52 849 093	11.53%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	1 359 752	0.30%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi kötvények	5 185 100	1.16%	0	0.00%
Külföldi diszkontkincstárjegy	69 850 795	15.60%	59 991 780	13.09%
<b>Részvények</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
Hazai tőzsdei részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
<b>Kollektív befektetési értékpapírok</b>	<b>21 021 810</b>	<b>4.70%</b>	<b>24 547 595</b>	<b>5.36%</b>
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	21 021 810	4.70%	24 547 595	5.36%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%

<b>Származtatott ügyletek</b>	<b>-1 420 875</b>	<b>-0.32%</b>	<b>-5 340 700</b>	<b>-1.17%</b>
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	-1 420 875	-0.32%	-5 340 700	-1.17%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
<b>Egyéb eszközök</b>	<b>33 915 625</b>	<b>7.57%</b>	<b>41 256 147</b>	<b>9.00%</b>
<b>Befektetési számla egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
Egyéb követelések	33 915 625	7.57%	41 256 147	9.00%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-36 288 944</b>	<b>-8.09%</b>	<b>-72 391 114</b>	<b>-15.79%</b>
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
<b>Költségek</b>	<b>-683 457</b>	<b>-0.14%</b>	<b>-698 571</b>	<b>-0.15%</b>
Alapkezelői díj miatt T sorozat	-111 811	-0.02%	-126 559	-0.03%
Forgalmazói díj T sorozat	-360 859	-0.08%	-351 955	-0.08%
Letétkezelői díj miatt T sorozat	-48 897	-0.01%	-49 501	-0.01%
Audit díj T sorozat	-743	0.00%	-1 984	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-34 185	-0.01%	-34 521	-0.01%
Különadó T sorozat	-46 256	-0.01%	-46 850	-0.01%
Alapkezelői díj miatt T 180 sorozat	-14 249	0.00%	-17 176	0.00%
Forgalmazói díj T 180 sorozat	-45 990	-0.01%	-47 765	-0.01%
Letétkezelői díj miatt T 180 sorozat	-6 232	0.00%	-6 718	0.00%
Audit díj T 180 sorozat	-94	0.00%	-261	0.00%
Felügyeleti díj T 180 sorozat	-4 307	0.00%	-4 654	0.00%
Különadó T 180 sorozat	-5 827	0.00%	-6 317	0.00%
Értébecslési költség	-4 007	0.00%	-4 310	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Ügyvédi díj	0	0.00%	0	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
<b>Egyéb kötelezettség</b>	<b>-35 605 487</b>	<b>-7.95%</b>	<b>-71 692 543</b>	<b>-15.64%</b>
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>447 747 602</b>	<b>100.00%</b>	<b>458 348 143</b>	<b>100.00%</b>

### 3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án*	319 063 966
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án* T sorozat	268 736 183
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.06.30-án* T 180 sorozat	50 327 783

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

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

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.06.30-án* T sorozat	1.499500
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.06.30-án* T 180 sorozat	1.100200

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

### 5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategoriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2022.12.31	2023.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	13.57%	10.53%	-3.04%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	18.02%	22.30%	4.28%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	28.84%	32.28%	3.44%
Egyéb átruházható értékpapírok	4.65%	4.89%	0.24%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	31.59%	32.83%	1.24%

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

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

## 6. Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

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

Az Alap befektetési politikája a biztonságot tartja szem előtt: a likvid eszközök megcélzott aránya 50%. Az Alap az ingatlan befektetések terén is rendkívül konzervatív stratégiát folytat. Az Alapkezelő folyamatosan keresi a megfelelő befektetéseket, a fókuszban a kereskedelmi ingatlanok mellett budapesti „A” kategóriás irodaházak állnak. Az ingatlankeresés mellett az Alapkezelő továbbra is nagy hangsúlyt fektet a lejáráó bérleti szerződések meghosszabbítására, az ingatlanok szükség szerinti felújítására, karbantartására. Az ingatlan portfólió közel 100 %-ban bérbeadott. A tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően kiemelt figyelemmel kezeli a lejáráó bérleti szerződések meghosszabbítását, az ingatlanok szükség szerinti felújítását, karbantartását.

Az Alap nem minősül sem az SFDR rendelet (Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 Rendelete) 8. cikke, sem pedig a 9. cikke szerinti pénzügyi terméknek, e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat. Ugyanakkor az Alapkezelő az épületek bérlőivel együttműködve keresi a legmegfelelőbb fenntarthatósági- és energiahatékonysági megoldásokat, a felhasználói szokások és az épületek működtetésének felülvizsgálatával. Az ingatlanokhoz kötődő széndioxid kibocsátás csökkentésének előkészítésére több ingatlannál energiahatékonysági vizsgálatokra került sor. E vizsgálatok alapján több ingatlannál megkezdődött az energiahatékonysági beruházások előkészítése, illetve ezek folytatódnak is a következő időszakban.

Az épületek használóival együttműködve komoly energiamegtakarítást sikerült elérni egyes ingatlanokon a fosszilis energiahordozók felhasználásának jelentős -, egyes ingatlanokon a megelőző év azonos időszakához mérten 20-25%-os mértékű – csökkentésével.

Több energiahatékonysági beruházás is történt egyes ingatlanokon. Több ingatlannál megújításra és lecserélésre kerültek a hűtő- és fűtőberendezések, több helyszínen és bérleményben megtörtént a világítási rendszerek energiatakarékos LED technológiával történő felújítása, illetve komoly előrelépéseket tettünk az elektromobilitás terén is. Az elkövetkezendő időszakban ezek az energiahatékonysági beruházások tervezetten tovább folytatódnak a portfólió ingatlanjain.

2023. első félévében a meglévő portfólióból nem került ingatlan értékesítésre, azonban a portfólió egy újabb LIDL áruházzal bővült.

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

## 7. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (EUR )		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	-		-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	86 390 000	-	86 390 000
Kereskedelmi célú ingatlan	41 950 000	98 090 000	140 040 000
Logisztikai ingatlan	-	-	-

Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	1 100 000	1 100 000
<b>Összesen</b>	<b>128 340 000</b>	<b>99 190 000</b>	<b>227 530 000</b>

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2023.06.30)

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

Funkcionális kategóriák	Bérelti díj bevétele	Bérelti díj bevétele	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos béreltidíj-bevétele*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás*/**
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	EUR/m2	%
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	13 062 638	3 034 442	93.25%	6.59%	81 821.00	3 138.19	-0.30%
Kereskedelmi ingatlan	1 733 253 423	1 196 109	98.21%	8.89%	41 758.00	1 283.75	-0.03%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	0.00%
<b>Összesen</b>	<b>1 746 316 061</b>	<b>4 230 552</b>					

\*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2023.06.30 - MNB árfolyam: 2023.06.30: 371.13 HUF/EUR)

\*\* Tárgyidőszaki fejlesztés

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

Az Alap ingatlan állománya a 2023.06.30-ai eszközértékben 49,64 %-ot tett ki, míg 2022.12.30-ai eszközértékben 50,32 % ez az arány.

A bérelti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérelti díjjal súlyozottan, 2023.06.30-án – 2,97 év.

Az Alap tárgyidőszakban 44 bérletet nyújtott szolgáltatást.

A havi bérelti és üzemeltetési díjakra bérletünk által adott biztosítéki szint 254,25 %.

Az Alapnak hitele nincs.

Az ingatlanok értékelése során az Colliers Magyarország Kft. mint az Alap ingatlan értékbecslője az értékelési eljárás során a hozamtermelő ingatlanok piaci értékét a hozam alapú megközelítés, azon belül a nettó jelenérték számítás almódszerével, az értéket az érvényben lévő bérelti szerződések alapján meghatározó term & reversion számítás alapján határozza meg.

Bizonyos hozamtermelő ingatlanok esetében a hozam alapú megközelítésnek a diszkontált cash flow almódszerét alkalmazza. A telekingatlan piaci értékének meghatározásához a nyílt piaci összehasonlító adatokon alapuló módszert, a tárgyi eszközök értékelése során az avultatott pótlási költségen alapuló módszert alkalmazza.

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

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység

Az Erste Bank Hungary Zrt. és kapcsoló 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

Erste Ingatlan Kft - üzemeltetési szerződés  
Kapcsolt vállalkozások részére hasznosított ingatlanok kiszámlázott árbevétele nincs.

Az Alapban tárgyidőszakban ingatlan felértékelésből hozam növekedés nem történt.

#### **10. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétellel kapcsolatos információk bemutatása**

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

##### **Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások:**

Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitettség 2022.12.30-án 100,83%, 2023.06.30-án 101,68% 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:**

2023.06.30-án nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 1,68%-át teszi ki. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

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

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

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

c) Az ABA kockázati profilja a múltbeli hozamok szórásán alapuló SRI mutató alapján 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Az úgynevezett PRIIPs rendelet (EU 2017/653) új kockázati mutató számítását vezetett be (SRI), amely felváltja a korábbi (SRRI). Az SRI (summary risk indicator) egyetlen összesített kockázati mutatóként kívánja megjeleníteni a legjelentősebb kockázatokat: piaci kockázat, hitelkockázat és a likviditási kockázat. Az SRI 1-től 7-ig terjedő skálán vesz fel értékeket. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partner kockázat és likviditási kockázat. Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetései likviditási profilja megfeleljen az Alap kötelezettségeinek. Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni alapjainak likviditási kockázatát. Amennyiben a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy a kockázatkezelés haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé.

Budapest, 2023. augusztus 30.

Erste Alapkezelő Zrt.