

Az

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2024. 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 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.

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: 2023.12.29 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap:2024.06.28 (EUR)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>	<b>468 491 054</b>	<b>101.31%</b>	<b>482 411 366</b>	<b>101.46%</b>
<b>Ingatlanok</b>	<b>262 220 000</b>	<b>56.70%</b>	<b>261 720 000</b>	<b>55.04%</b>
<b>Bérbeadási célú ingatlan</b>	<b>262 220 000</b>	<b>56.70%</b>	<b>261 720 000</b>	<b>55.04%</b>
1. Iroda ingatlan	84 360 000	18.24%	84 000 000	17.67%
2. Kereskedelmi ingatlan	177 860 000	38.46%	177 720 000	37.37%
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>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
1. Felépítmény, földterület, telek	0	0.00%	0	0.00%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	0	0.00%	0	0.00%
<b>Banki egyenlegek</b>	<b>948 318</b>	<b>0.21%</b>	<b>6 777 250</b>	<b>1.43%</b>
Pénzforgalmi számla egyenleg	948 318	0.21%	40 543	0.01%
Lekötött bankbetét	0	0.00%	6 736 707	1.42%
<b>Átruházható értékpapírok</b>	<b>202 263 572</b>	<b>43.74%</b>	<b>210 407 173</b>	<b>44.25%</b>
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>177 032 930</b>	<b>38.29%</b>	<b>185 035 454</b>	<b>38.91%</b>
Diszkontkincstárjegyek	38 268 619	8.28%	39 806 692	8.37%
MNB kötvények	0	0.00%	37 916 348	7.97%
Államkötvények	5 037 913	1.09%	0	0.00%
Állami garanciával rendelkező kötvények	68 703 216	14.86%	52 048 211	10.95%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi kötvények	9 127 842	1.97%	5 080 265	1.07%
Külföldi diszkontkincstárjegy	55 895 340	12.09%	50 183 938	10.55%
<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>25 230 642</b>	<b>5.46%</b>	<b>25 371 719</b>	<b>5.34%</b>
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	25 230 642	5.46%	25 371 719	5.34%
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>287 427</b>	<b>0.06%</b>	<b>1 042 219</b>	<b>0.22%</b>
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	287 427	0.06%	1 042 219	0.22%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
<b>Egyéb eszközök</b>	<b>2 771 737</b>	<b>0.60%</b>	<b>2 464 724</b>	<b>0.52%</b>
<b>Befektetési számla egyenleg</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
Egyéb követelések	2 771 737	0.60%	2 464 724	0.52%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-6 081 493</b>	<b>-1.31%</b>	<b>-6 958 605</b>	<b>-1.46%</b>
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
<b>Költségek</b>	<b>-686 273</b>	<b>-0.14%</b>	<b>-681 169</b>	<b>-0.14%</b>
Alapkezelői díj miatt T sorozat	-123 999	-0.03%	-135 556	-0.03%
Forgalmazói díj T sorozat	-344 837	-0.07%	-328 021	-0.07%
Letétkezelői díj miatt T sorozat	-48 500	-0.01%	-47 956	-0.01%
Audit díj T sorozat	-3 850	0.00%	-3 221	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-34 687	-0.01%	-35 007	-0.01%
Különadó T sorozat	-46 486	-0.01%	-47 576	-0.01%
Alapkezelői díj miatt T 180 sorozat	-16 268	0.00%	-18 028	0.00%
Forgalmazói díj T 180 sorozat	-45 240	-0.01%	-43 623	-0.01%
Letétkezelői díj miatt T 180 sorozat	-6 363	0.00%	-6 378	0.00%
Audit díj T 180 sorozat	-515	0.00%	-430	0.00%
Felügyeleti díj T 180 sorozat	-4 648	0.00%	-4 657	0.00%
Különadó T 180 sorozat	-6 230	0.00%	-6 329	0.00%
Értékbecslési költség	-4 650	0.00%	-4 387	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>-5 395 220</b>	<b>-1.17%</b>	<b>-6 277 436</b>	<b>-1.32%</b>
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>462 409 561</b>	<b>100.00%</b>	<b>475 452 761</b>	<b>100.00%</b>

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

### 3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.06.28-án*	315 674 755
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.06.28-án* T sorozat	267 505 223
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.06.28-án* T 180 sorozat	48 169 532

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

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

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.06.28-án* T sorozat	1.569900
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.06.28-án* T 180 sorozat	1.151900

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

### 5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2023.12.31	2024.06.30	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	22.50%	11.85%	-10.65%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	14.46%	26.53%	12.07%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	34.81%	37.32%	2.51%
Egyéb átruházható értékpapírok	5.39%	5.26%	-0.13%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	37.84%	38.38%	0.54%

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 Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) kezelésében lévő ingatlan alapok 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 nem minősül sem az SFDR 8. cikke, sem pedig a 9. cikke szerinti pénzügyi terméknek, e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem vették 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.

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

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.

2024. első félévben a meglévő portfólióból értékesítésre került egy péceli irodaház és egy csongrádi üzletház, a portfólió egy újabb bővülés nem történt.

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	84 000 000	-	84 000 000
Kereskedelmi célú ingatlan	44 520 000	133 200 000	177 720 000
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>128 520 000</b>	<b>133 200 000</b>	<b>261 720 000</b>

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2024.06.28)

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

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel	Bérleti díj bevétel	Bérbeadottsági mérték	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérletdíj-bevétel*	Fajlagos ingatlan érték*	Piaci érték változás*/**
	forint	euro	%	%	HUF/m2/év	EUR/m2	%
Telek	-	-	-	-	-	-	-
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	10 955 976	2 639 671	87.71%	6.44%	78 682.00	3 142.18	-0.43%
Kereskedelmi ingatlan	1 776 378 955	1 537 569	98.75%	8.60%	42 189.00	1 347.55	-0.13%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>1 787 334 931</b>	<b>4 177 240</b>					

\*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2024.06.28 - MNB árfolyam: 2024.06.28: 395.15 HUF/EUR)

\*\* Tárgyidőszaki fejlesztés

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

Az Alap ingatlan állománya a 2024.06.28-ai eszközértékben 55,04 %-ot tett ki, míg 2023.12.29-ai eszközértékben 56,70 % ez az arány.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan, 2024.06.30-án – 4,15 év.

Az Alap tárgyidőszakban 46 bérletet nyújtott szolgáltatást.

A havi bérleti és üzemeltetési díjakra bérletünk által adott biztosítéki szint 229,18 %.

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 bérleti 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 meghatározáshoz 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. kapcsolt vállalkozása az Erste Asset Management GmbH, mely társasággal a tárgyidőszakban az alap működésének biztosítására, ingatlan hasznosításra ügyletetet nem kötött.

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység

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

Az Alap működését biztosító szerződések

Erste Befektetési Zrt. – forgalmazói szerződés

Erste Bank Hungary Zrt. – letékezelői 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 kitétsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitétség 2023.12.29-én 100,52%, 2024.06.28-án 100,49% volt.

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

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

**Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:**

2024.06.28-án nettó összesített kockázati kitétség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 0,49%-át teszi ki. Az Alap a fordulónapon készpénz vagy értékpapír kölcsönt nem vett igénybe.

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

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

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

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

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

---

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

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

Budapest, 2024. augusztus 22.

Erste Alapkezelő Zrt.