

## Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Erste Alapkezelő Zrt. részére

**Az éves jelentésben közzétett számviteli információk könyvvizsgálatáról készült jelentés**

### Vélemény

Elvégeztük az Erste Nyíltvégű Ingatlan Alap (a továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2023. évi éves jelentése 6. pontjában közzétett számviteli információknak („számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap 2023. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közzétett számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel („a Törvény”), valamint a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számviteli Törvény”) az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban kerültek összeállításra.

### 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 könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Erste Alapkezelő Zrt-től (a továbbiakban: „az Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (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 kérdések

Az Alap 2022. évi számviteli információit más könyvvizsgáló auditálta, aki arról 2023. április 26-án korlátozás nélküli véleményt bocsátott ki.

## **Egyéb információk**

Az Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: „a vezetés”) felelős az egyéb információkért és az éves jelentésnek a Törvény vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az egyéb információk az Alap 2023. évi éves jelentésében foglalt információkból állnak, de nem tartalmazzák a számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. A számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálattal kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a 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 ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

## **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a számviteli információkért**

A vezetés felelős a számviteli információknak a Törvény, illetve a Számviteli Törvénynek az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes számviteli információk elkészítése.

A számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitelnek a számviteli információkban való alkalmazásáért. 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 Alapkezelőnél az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatainak felügyeletéért.

## **A könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége**

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb

jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon hatályos - törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelőnek az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap tevékenységének folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívni a figyelmet a számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a tevékenységét folytatni.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

## Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Törvény 132. § (1) bekezdése szerint a vezetés felelős az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, valamint a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által adott értékelése alapján történő elszámolásáért. A Törvény 135. § (1) bekezdésével összhangban a mi felelősségünk annak vizsgálata, hogy az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárral alátámasztottak-e, valamint az adott időszaki kezelési költségek elszámolása a letétkezelő által adott értékelés alapján történt-e. Véleményünk szerint az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak, és az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2024. április 29.

Elektronikusan aláírta:

Kádár Gyula



Kádár Gyula  
Ernst & Young Kft.  
1132 Budapest, Váci út 20.  
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Kádár Gyula  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Kamarai tagsági szám: 007378

Az

**ERSTE**

**NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP**

*2023. éves jelentése*

## 1. Az Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: Alap) rövid bemutatása

### Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

### Az Alap rövidített elnevezése

Erste Ingatlan Alap

### Az Alap típusa, fajtája

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

### Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2004.03.30.) határozatlan ideig terjed.

Sorozatai:

„T” sorozat:

III/120.018-1/2004, kelte: 2004.03.30. Az Alap tájékoztatójának és nyilvános ajánlattételének jóváhagyása.

„T180” sorozat:

H-KE-III-528/2021.; kelte 2021.09.06. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

„M180” sorozat:

H-KE-III-485/2023.; kelte 2022.07.26. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

### Befektetési jegyek előállításra

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

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000703160

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722434

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„M180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000732490

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

### Az Alapkezelő

#### Erste Alapkezelő Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9.em.

Céggjegyzékszám: 01-10-044157

#### A Letétkezelő

#### ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Céggjegyzékszám: 01-10-041054

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

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

cégjegyzékszám: 01-10-041373

**A Könyvvizsgáló**

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

Az Alap könyvvizsgálója: Ernst &amp; Young Könyvvizsgáló Kft.

Székhelye: 1132 Budapest, Váci út 20.

Cégjegyzékszám: 01-09-267553

MKVK nyilvántartási szám: 001165

Hitelesítő könyvvizsgáló neve: Kádár Gyula

MKVK tagsági szám: 007378; Pénzügyi intézményi minősítési szám: E007378

**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	Záró eszközérték Tárgynap: 2022.12.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2023.12.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
<b>ÖSSZES ESZKÖZ</b>	<b>644 317 015 454</b>	<b>106.54%</b>	<b>728 928 256 185</b>	<b>103.15%</b>
<b>Ingatlanok</b>	<b>315 844 071 493</b>	<b>52.22%</b>	<b>341 120 881 876</b>	<b>48.28%</b>
<b>Bérbeadási célú ingatlan</b>	<b>315 817 546 925</b>	<b>52.22%</b>	<b>341 106 030 012</b>	<b>48.28%</b>
1. Iroda ingatlan	187 072 047 000	30.93%	217 359 709 100	30.76%
2. Kereskedelmi ingatlan	126 804 751 425	20.97%	121 871 829 592	17.25%
3. Ipari ingatlan	1 940 748 500	0.32%	1 874 491 320	0.27%
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>26 524 568</b>	<b>0.00%</b>	<b>14 851 864</b>	<b>0.00%</b>
1. Földterület, telek	26 524 568	0.00%	14 851 864	0.00%
<b>Eladási célú ingatlan</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>Ingatlanok berendezései, szerelvényei</b>	<b>9 319 100</b>	<b>0.00%</b>	<b>32 689 760</b>	<b>0.00%</b>
<b>Banki egyenlegek</b>	<b>90 205 786 959</b>	<b>14.92%</b>	<b>355 418 810</b>	<b>0.05%</b>
Pénzforgalmi számla egyenleg	14 789 221 595	2.45%	355 418 810	0.05%
Lekötött bankbetét	75 416 565 364	12.47%	0	0.00%
<b>Átruházható értékpapírok</b>	<b>182 834 768 291</b>	<b>30.24%</b>	<b>369 526 819 484</b>	<b>52.29%</b>
<b>Hítelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	<b>182 834 768 291</b>	<b>0</b>	<b>369 526 819 484</b>	<b>52.29%</b>
Diszkontkincstárjegyek	63 172 615 432	10.45%	83 967 263 720	11.88%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	22 785 508 854	3.77%	43 353 390 092	6.13%
Állami garanciával rendelkező kötvények	51 220 649 859	8.47%	72 409 830 129	10.25%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2022.12.30 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2023.12.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi kötvények	5 716 307 433	0.95%	17 225 118 054	2.44%
Külföldi diszkont kincstárjegy	39 939 686 713	6.60%	152 571 217 489	21.59%
<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>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Hazai	0	0.00%	0	0.00%
Nyíltvégű alap befektetési jegye - Külföldi	0	0.00%	0	0.00%
Zártvégű alap befektetési jegye	0	0.00%	0	0.00%
<b>Származtatott ügyletek</b>	<b>18 926 515 787</b>	<b>3.13%</b>	<b>2 539 736 091</b>	<b>0.36%</b>
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	18 926 515 787	3.13%	2 539 736 091	0.36%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
<b>Egyéb eszközök</b>	<b>36 496 553 824</b>	<b>6.03%</b>	<b>15 352 710 164</b>	<b>2.17%</b>
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	36 496 553 824	6.03%	15 352 710 164	2.17%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>-39 505 134 624</b>	<b>-6.54%</b>	<b>-22 269 836 210</b>	<b>-3.15%</b>
<b>Hitelállomány</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>	<b>0</b>	<b>0.00%</b>
<b>Költségek</b>	<b>-913 741 483</b>	<b>-0.15%</b>	<b>-1 027 808 205</b>	<b>-0.14%</b>
Alapkezelői díj T sorozat	-165 382 927	-0.03%	-200 065 065	-0.03%
Forgalmazói díj T sorozat	-533 757 728	-0.09%	-556 373 904	-0.08%
Letétkezelői díj T sorozat	-72 324 895	-0.01%	-78 252 307	-0.01%
Könyvvizsgálói díj T sorozat	-323 906	0.00%	-1 609 238	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-49 937 611	-0.01%	-55 765 477	-0.01%
Kölnadó T sorozat	-70 757 873	-0.01%	-79 015 524	-0.01%
Alapkezelői díj T+180 sorozat	-3 977 896	0.00%	-5 101 476	0.00%
Forgalmazói díj T+180 sorozat	-12 838 282	0.00%	-14 187 025	0.00%
Letétkezelői díj T+180 sorozat	-1 739 605	0.00%	-1 995 362	0.00%
Könyvvizsgálói díj T+180 sorozat	-7 492	0.00%	-41 532	0.00%
Felügyeleti díj T+180 sorozat	-1 145 837	0.00%	-1 438 226	0.00%
Kölnadó T+180 sorozat	-1 623 566	0.00%	-2 037 860	0.00%
Alapkezelői díj M sorozat	0	0.00%	-12 831 305	0.00%
Forgalmazói díj M sorozat	0	0.00%	-10 387 247	0.00%
Letétkezelői díj M sorozat	0	0.00%	-3 666 087	0.00%
Könyvvizsgálói díj M sorozat	0	0.00%	-20 025	0.00%
Felügyeleti díj M sorozat	0	0.00%	-2 603 582	0.00%
Kölnadó M sorozat	0	0.00%	-3 689 082	0.00%
Értékbecslési költség	76 135	0.00%	1 272 119	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%
<b>Egyéb kötelezettség</b>	<b>-38 591 393 141</b>	<b>-6.39%</b>	<b>-21 242 028 005</b>	<b>-3.01%</b>
<b>NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK</b>	<b>604 811 880 830</b>	<b>100.00%</b>	<b>706 658 419 975</b>	<b>100.00%</b>

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



**3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma**

Tárgyidőszak. 2023.01.01- 2023.12.31	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.29*	240 353 283 633
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma T sorozat 2023.12.29*	197 362 346 116
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma T+ 180 sorozat 2023.12.29*	12 990 937 517
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma M sorozat 2023.12.29*	30 000 000 000

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

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

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.12.29-én (Ft) T sorozat*	3.339600
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.12.29-én (Ft) T+180 sorozat*	1.281700
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2023.12.29-én (Ft) M sorozat*	1.030000

\* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

**5. A befektetési alap összetétele**

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2022.12.31	2023.12.31	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	12.41%	28.62%	16.21%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	18.12%	22.28%	4.16%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	22.35%	42.55%	20.20%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	29.30%	50.89%	21.59%

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

Az alapnak nincsenek elkülönített eszközei.

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

A 6-os pontban található táblázatokban szereplő információk a 2023.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra

**A befektetési alap eredménykimutatása**

*Adatok: ezer forintban*

Megnevezés		2022	2023
I.	Értékesítés nettó árbevétele	29 611 271	30 981 343
II.	Egyéb bevételek	192 770	119 807
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	97 750	66 928
IV.	Működési költségek	14 534 465	16 902 526
V.	Egyéb ráfordítások	1 418 607	1 677 919
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	33 136 814	130 939 412
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	44 966 769	29 842 545

Adatok: ezer forintban

Megnevezés		2022	2023
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
<b>IX.</b>	<b>Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)</b>	<b>1 923 264</b>	<b>113 550 644</b>

## A 2023. évi eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása

## Az Alap 2023. évi bevételei

adatok ezer forintban

	Összes bevétel
<b>Értékesítés nettó árbevétele</b>	<b>30 981 343</b>
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	24 213 498
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	6 687 242
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	13 225
- Közvetített szolgáltatás	67 378
<b>Egyéb bevételek</b>	<b>119 807</b>
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eredménye	544
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	-
- Képzett értékvesztés kivezetése	5 865
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	12 078
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér, ügyleti bírságok	99 673
- Egyéb bevételek	1 647

## Az Alap 2023. évi költségei, ráfordításai

adatok ezer forintban

	Összes költség, ráfordítás
<b>Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke</b>	<b>66 928</b>
- Közvetített szolgáltatás	66 928
<b>Működési költségek összesen</b>	<b>16 902 526</b>
- Alapkezelői díj	2 531 327
- Letétkezelői díj	981 987
- Ingatlan értékbecslés	27 723
- Forgalmazói díj	6 918 649
- Könyvvizsgálati díj	2 951
- Biztosítási díj	63 762
- Eljárási díj	390
- Ingatlan karbantartási díj	557 447
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	1 144 617
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	39 727
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	339 752

	adatok ezer forintban
	<b>Összes költség, ráfordítás</b>
- Bérleti és használati díj	6 712
- Hirdetés, reklám, közzététel	61 830
- Ügyvédi, ügyviteli díj, közjegyzői	55 944
- Ingatlanügynöki jutalék	198 294
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	33 651
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja	2 060
- Őrzés, vagyónvédelem	562 326
- Telekommunikációs és informatikai szolgáltatás	57 243
- Szakértői díj	122 796
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	10 982
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	58 087
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	31 632
- Egyéb tagdíj	1 570
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	2 963 012
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	83 832
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	17 158
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	2 236
- Értécsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	24 829
<b>Egyéb ráfordítás összesen</b>	<b>1 677 919</b>
- Ingatlan értékesítés eredménye	-
- Terven felüli értécsökkenés	250
- Felügyeleti díj	226 739
- Különadó	327 346
- Ingatlan adók- helyi adók	1 043 888
- Környezetterhelési díjak és ügyleti adók	16 268
- Értékvesztés	49 407
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, ügyleti bírságok	13 967
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	51
- Hitelezési veszteség	1
- Egyéb ráfordítások	2

**Az Alap 2023. évi pénzügyi eredménye**

	adatok ezer forintban
<b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen</b>	<b>130 939 412</b>
- Kamatbevétel pénzintézettől	4 111 063
- Értékpapírok kamatbevétele	21 686 667
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	1 202 878
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	6 597 314
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamnyeresége	97 341 490
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	-

<b>Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen</b>	<b>29 842 545</b>
- Hitelintézetnek fizetett kamat	545 897
- Értékpapírok kamatráfordítása	-
- Értékpapírok árfolyamvesztesége	11 169 854
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztesége	7 768 060
- Határidős leszállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamvesztesége	10 358 734
- Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	-
<b>Az Alap tárgyévi eredménye</b>	<b>113 550 644</b>

### Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Befektetett eszköz
Értékesített ingatlan eladási ára	40 000
Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke	26 716
- Nettó könyv szerinti érték	39 456
- Értékelési különbözet	-12 740
Értékesített ingatlan eredmény	13 284

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

### Tőkeszámla változásai

adatok: ezer forintban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	38 476 237	49 002 460
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	- 33 460 889	- 24 555 249
Eladott befektetési jegyek értékkülönbözete	47 162 781	32 337 705
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	- 56 177 483	- 44 520 137
Értékelési különbözet tartaléka	87 895 980	69 884 992
Üzleti évi eredmény	1 923 264	113 550 644

A táblázatban szereplő információk a 2023.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

### A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

adatok: forintban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Értékelési különbözet - eszközök	87 967 842 282	69 980 253 915
Ingatlanok állománya	246 540 859 175	285 623 805 878
Ingatlanok értékelési különbözete	69 303 212 319	55 517 746 118
Gépek, berendezések, felszerelések	30 998 953	49 865 524
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	- 2 555 953	16 346 318
Értékpapírok állománya	182 684 341 485	357 913 457 602

adatok: forintban

Megnevezés	2022.12.31	2023.12.31
Értékpapírok értékelési különbözete	181 500 257	11 699 849 903
Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	3 020 103 420	11 273 405 267
Követelések értékelési különbözete	- 47 711 436	16 211 928
Forintkövetelések értékelési különbözete		- 8 598 638
Pénzeszközök állománya	102 557 427 137	796 385 343
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	- 565 610 210	398 685
Származékos ügyletek értékelési különbözete	19 099 007 305	2 738 299 601
Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya	761 215 116	1 005 518 456
Rövid lejáratú kötelezettségek állománya	14 607 720 050	9 155 134 651
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	71 863 225	95 262 068

**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	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték
2020.12.31	576 514 345 237	2.554400
2021.12.31 T sorozat	549 128 800 362	2.630600
2021.12.31 T+180 sorozat	2 165 040 796	1.009600
2022.12.30 T sorozat	590 264 437 009	2.909500
2022.12.30 T+180 sorozat	14 547 443 821	1.116700

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

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (HUF)
2023.01.31	EUR/HUF	1 138 246 000	19 169 524 538
2023.01.31	USD/HUF	69 580 000	3 078 346 425
2023.02.28	EUR/HUF	1 088 746 000	12 851 134 792
2023.02.28	USD/HUF	54 875 000	893 523 514
2023.03.31	EUR/HUF	1 102 746 000	8 246 292 595
2023.03.31	USD/HUF	94 875 000	1 071 412 289
2023.04.28	EUR/HUF	1 130 572 500	9 639 792 829
2023.04.28	USD/HUF	134 675 000	1 517 200 038
2023.05.31	EUR/HUF	1 193 072 500	7 295 948 661
2023.05.31	USD/HUF	135 000 000	- 295 949 297
2023.06.30	EUR/HUF	1 071 500 000	4 851 058 029
2023.06.30	USD/HUF	135 000 000	883 570 824
2023.07.31	EUR/HUF	1 246 500 000	- 6 645 611 750

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (HUF)
2023.07.31	USD/HUF	135 000 000	429 813 281
2023.08.31	EUR/HUF	1 131 500 000	4 635 960 262
2023.08.31	USD/HUF	138 000 000	616 868 456
2023.09.29	EUR/HUF	1 202 500 000	- 4 548 203 982
2023.09.29	USD/HUF	138 000 000	- 865 022 149
2023.10.31	EUR/HUF	1 200 000 000	4 716 769 411
2023.10.31	USD/HUF	220 500 000	1 141 217 125
2023.11.30	EUR/HUF	1 270 000 000	2 601 316 543
2023.11.30	USD/HUF	90 000 000	1 115 516 527
2023.12.29	EUR/HUF	1 285 000 000	1 179 165 645
2023.12.29	USD/HUF	90 000 000	1 360 570 446

**9. Ingatlanok bemutatása**

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1036, Budapest, Pacsirtamező utca 49.	17725/4	Kereskedelmi	1 105.00	1 125.00	1998	2017	több, mint 10 év
1041, Budapest, Árpád út 68-70. A lph. AÜ1-AÜ2	70301/0/E/60, 70301/0/E/61	Kereskedelmi	330.00	330.00	2007	2011	3-5 év között
1042, Budapest, Árpád út 68-70. B lph. BÜ1	70301/0/E/66	Kereskedelmi	256.00	256.00	2007	2008	3-5 év között
1073, Budapest, Erzsébet krt. 17.	33673/0/A/1	Kereskedelmi	416.00	416.00	1986	2004	kevesebb, mint 1 év
1073, Budapest, Erzsébet krt. 8.	34562/0/A/9	Kereskedelmi	295.00	295.00	1989	2005	kevesebb, mint 1 év
1095, Budapest, Soroksári út 44. (1097 Tóth Kálmán utca 2/A)	37965/4	Iroda	18 489.52	18 491.45	2018	2018	több, mint 10 év
1095, Budapest, Tóth Kálmán utca 2/B.	37965/3	Iroda	17 713.00	17 771.25	2018	2018	több, mint 10 év
1097, Budapest, Koppány u. 2. (Soroksári út 68., Gubacsi út 3.)	38036/1	Kereskedelmi	17 129.00	17 129.00	2006	2011	kevesebb, mint 1 év
1102, Budapest, Körösi Cs. sétány 9/b fsz. 1.	39031/15/A/19	Kereskedelmi	177.00	177.00	1989	2008	3-5 év között
1106, Budapest, Újhegyi sétány 18.	42309/11	Kereskedelmi	1 863.00	1 959.00	1990	2017	több, mint 10 év
1112, Budapest, Péterhegyi lejtő 36.	570/12	Kereskedelmi	902.00	902.00	2003	2017	több, mint 10 év
1115, Budapest, Etele út 58-60.	3261/7	Kereskedelmi	788.00	788.00	1985	2017	több, mint 10 év
1117, Budapest, Alíz utca 2. (Hengermalom u.)	3990/10	Iroda	18 674.00	18 673.71	2010	2016	3-5 év között
1117, Budapest, Irinyi utca 34.	4137/5	Kereskedelmi	623.00	623.00	1982	2017	több, mint 10 év
1123, Budapest, Nagyenyed utca 8.	7706	Iroda	30 001.27	17 551.79	2010	2017	több, mint 10 év
1131, Budapest, Rokolya u. 1-13.	26444/2	Iroda	8 366.00	7 091.20	1973	2005	több, mint 10 év
1133, Budapest, Váci út 80-84.	25704, 25704/0/A	Iroda	25 895.17	25 949.87	2018	2018	több, mint 10 év
1133, Budapest, Váci út 96-98.	25740/1	Iroda	19 668.07	19 642.00	2016	2017	több, mint 10 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 6. (Váci út 29., Dózsa György út 65.)	27896/6	Iroda	9 128.13	9 121.50	2014	2015	több, mint 10 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 8. (Váci út 31.)	27896/5	Iroda	16 050.25	11 191.33	2014	2014	több, mint 10 év
1134, Budapest, Váci út 23-27	28199/3	Iroda	25 471.40	27 528.87	2023	2023	több, mint 10 év
1135, Budapest, Jász u. 105. (Tahi u. 65., Jász u. 103.)	27120/1	Kereskedelmi	887.55	880.00	1998	2010	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
1138, Budapest, Népfürdő u. 24-26.	25832/7/A/1, 25832/7/A/2, 25832/7/A/3, 25832/7/B/1	Iroda	30 099.00	25 915.58	2006	2006	több, mint 10 év
1142, Budapest, Nagy Lajos király útja 191 fsz. 32.	30263/0/A/32	Kereskedelmi	574.00	574.00	1990	2011	több, mint 10 év
1144, Budapest, Szentmihályi út 23.	40373/7	Kereskedelmi	554.00	554.00	1970-es évek	2011	több, mint 10 év
1148, Budapest, Fogarasi út 56/B (1149 Róna utca 46-50.)	31951/3	Kereskedelmi	12 707.08	12 707.08	2006	2011	több, mint 10 év
1149, Budapest, Vezér utca 147 /A-D	31373/9/A/33, 31373/9/A/34	Kereskedelmi	283.00	283.00	2005	2005	több, mint 10 év
1156, Budapest, Nyírpalota út 54. (Páskomliget u.)	91158/189	Kereskedelmi	553.00	553.00	1993	2017	több, mint 10 év
1163, Budapest, Veres Péter utca 47.	102761	Kereskedelmi	642.00	651.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest, Pesti út 169-171 (Egészségház u. 1., Ferihegyi út 91-93)	125630/5, 125631	Kereskedelmi	2 181.00	1 956.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest, Maroshévíz utca 1. (Pesti út 237/B, Gyergyószentmiklós u. 4.)	139800/171	Kereskedelmi	1 150.00	1 169.00	2001	2017	több, mint 10 év
1173, Budapest, Pesti út 237 (Csomafalva utca 1 ajtó: 1/D).	139800/3/A/15, 139800/3/A/18, 139800/3/A/1	Kereskedelmi	668.00	330.71	2002	2004	kevesebb, mint 1 év
1183, Budapest, Nefelejcs u. 89. (Téglagyár u.)	155447/47	Kereskedelmi	990.00	999.00	2002	2017	több, mint 10 év
1188, Budapest, Nemes u. 7. (Kölcsey utca 98)	144328	Kereskedelmi	414.00	414.00	1980-as évek	2006	több, mint 10 év
1221, Budapest, Kossuth Lajos utca 41	223648/7/A	Kereskedelmi	623.00	623.00	1970-es évek	2017	több, mint 10 év
1223, Budapest, Nagytétényi út 29.	232002/35	Iroda	25 928.00	21 078.48	2005	2006	3-5 év között
2000, Szentendre, Ady Endre út 24.	4408/1	Kereskedelmi	1 272.23	1 283.00	2001	2017	több, mint 10 év
2143, Kistarcsa, Semmelweis tér 2.	3144/19, 3144/19/A	Kereskedelmi	4 336.11	4 336.11	2017	2017	több, mint 10 év
2200, Monor, Ady Endre utca 57-59.	5029	Kereskedelmi	1 052.00	1 051.00	2005	2017	3-5 év között
2220, Vecsés, Fő út 246-248.	6012/11	Kereskedelmi	44 093.00	44 371.92	2007	2017	több, mint 10 év
2220, Vecsés, Lincoln út 1.	6012/12	Iroda	13 704.00	6 060.79	2008	2017	több, mint 10 év
2315, Szigethalom, Mű út	5108/1, 5108/2	Kereskedelmi	1 050.00	1 050.00	2008	2011	több, mint 10 év
2330, Dunaharaszti, Dózsa Gy. út 27.	142/2/A/2	Kereskedelmi	141.00	141.00	1995	2008	3-5 év között
2483, Gárdonyi, Szabadság út 70.	70/10	Kereskedelmi	1 078.51	1 071.00	2004	2017	több, mint 10 év
2510, Dorog, Bécsi út 76/A	1648/A/2	Kereskedelmi	174.00	174.00	2005	2008	kevesebb, mint 1 év



Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
2600, Vác, Gombási út 7.	20/3	Kereskedelmi	908.00	908.00	2002	2017	több, mint 10 év
2700, Cegléd, Népkör u. 2.	90/3/A/1	Kereskedelmi	336.92	336.92	1970-es évek	2008	3-5 év között
2730, Albertirsa, Vasút u. 4.	2952/15	Kereskedelmi	1 871.00	1 871.00	2008	2010	5-10 év között
2740, Abony, Ceglédi út 8.	5243, 5242	Kereskedelmi	980.80	980.00	2004	2017	több, mint 10 év
3000, Hatvan, Nádasdy Tamás utca 2.	3978/35	Kereskedelmi	724.00	724.00	1994	2017	több, mint 10 év
3060, Pásztó, Fő utca 83-87.	1475	Kereskedelmi	1 144.00	1 144.00	2003	2017	több, mint 10 év
3170, Szécsény, Rákóczi út 110.	478	Kereskedelmi	891.00	891.00	2002	2005	több, mint 10 év
3200, Gyöngyös, Mikszáth K. u. 4.	2095/A	Kereskedelmi	991.00	601.00	1992	2005	3-5 év között
3390, Füzesabony, Hunyadi J. u.	2869/27	Kereskedelmi	1 050.00	1 050.00	2005	2005	több, mint 10 év
3400, Mezökövesd, Mátyás K. út 199.	3769	Kereskedelmi	792.00	792.00	1999	2005	több, mint 10 év
3501, Miskolc, Király u. 7/A.	6571/128	Kereskedelmi	892.00	892.00	2001	2005	több, mint 10 év
3525, Miskolc, Széchenyi István utca 7.	2519/1/A/42	Kereskedelmi	1 330.00	1 330.00	1980-as évek	2017	több, mint 10 év
3950, Sárospatak, Rákóczi utca 40. Fsz. 3.	254/7/A/21	Kereskedelmi	147.00	147.00	1992	2004	3-5 év között
4024, Debrecen, Csapó u. 30.	8439/2/A/3, 8439/2/A/4, 8439/2/A/2, 8439/2/A/5	Iroda	5 163.00	4 525.13	2008	2008	3-5 év között
4024, Debrecen, Vár utca 4.	8419/2	Iroda	1 504.00	1 200.10	1994	2005	3-5 év között
4030, Debrecen, Somlyai utca 3. (Mikepércsi út)	12669/4	Kereskedelmi	1 026.00	1 015.00	2000	2017	több, mint 10 év
4032, Debrecen, Nagy Lajos király tér 1-5.	21644/A/176	Kereskedelmi	1 079.00	1 079.00	2001	2005	több, mint 10 év
4080, Hajdúnánás, Dorogi u. 10.	2890/1/A/2	Kereskedelmi	137.00	137.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
4100, Berettyóújfalu, Dózsa u. 66.	2145	Kereskedelmi	1 021.00	1 021.00	2004	2004	több, mint 10 év
4200, Hajdúszoboszló, Szilfákajla utca 4. fsz. 3.	2307/4/A/3	Kereskedelmi	161.08	162.00	2008	2011	3-5 év között
4225, Debrecen, Szentgyörgfalvi út 9.	27091/14/A/35, 27091/14/A/5, 27091/14/A/10	Kereskedelmi	1 964.00	2 012.44	2007	2011	kevesebb, mint 1 év
4225, Debrecen-Józsa, Szentgyörgyvölgyi út	26420/1	Kereskedelmi	1 431.42	1 386.90	2007	2007	több, mint 10 év
4400, Nyíregyháza, László u. 10.	3092/2/C (Penny), 3092/2	Kereskedelmi	13 054.00	12 838.00	2007	2007	több, mint 10 év
4625, Záhony, Ady Endre u. 33. Fsz 1.	533/5/A/15, 533/5/A/31	Kereskedelmi	217.00	217.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
5300, Karcag, Horváth F.u. 2-4.	48/2	Kereskedelmi	1 661.00	1 661.00	1999	2005	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
5310, Kisújszállás, Deák F.u. 13-17.	160/2, 160/3	Kereskedelmi	857.00	857.00	2003	2004	több, mint 10 év
5400, Mezőtúr, Dózsa Gy. út 2-4.	4235/A/1, 4235/A/2	Kereskedelmi	1 104.00	1 104.00	2002	2005	több, mint 10 év
5540, Szarvas, Szabadság u 47-49.	4308	Kereskedelmi	1 235.00	1 235.00	2005	2006	több, mint 10 év
5700, Gyula, Városház u. 22. fsz. 1.	4467/3/A/73	Kereskedelmi	175.00	175.00	1980-as évek	2005	3-5 év között
6000, Kecskemét, Izsáki út 12/B, 12/C	10013	Kereskedelmi	23 511.90	23 614.90	2008	2010	több, mint 10 év
6050, Lajosmizse, Dózsa Gy. út 20-22.	178	Kereskedelmi	1 046.00	1 046.00	2004	2004	több, mint 10 év
6400, Kiskunhalas, Semmelweis tér 25-28.	2528/20	Kereskedelmi	844.00	844.00	2002	2005	több, mint 10 év
6500, Baja, Vörösmarty u. 5	833/A/2	Kereskedelmi	422.00	422.00	1900-as évek	2005	3-5 év között
6723, Szeged, Makkosházi körút 29.	15866/105	Kereskedelmi	4 591.00	4 591.00	2000	2010	több, mint 10 év
6729, Szeged, Szabadkai út 7.	24013/51	Kereskedelmi	30 193.00	33 324.24	2008	2011	több, mint 10 év
6760, Kistelek, Ifjúság tér 1/C	507/6	Kereskedelmi	944.00	944.00	2001	2004	több, mint 10 év
6900, Makó, Csanád vezér tér 5/A.	7629/8/A/13	Kereskedelmi	161.80	161.76	1980-as évek	2005	3-5 év között
7100, Szekszárd, Széchenyi u. 40.	1916/A/25	Kereskedelmi	690.15	690.15	1920-as évek	2008	3-5 év között
7400, Kaposvár, Áchim András u. 4.	109	Kereskedelmi	12 660.99	12 660.99	2009	2009	több, mint 10 év
7400, Kaposvár, Fő u. 2.	2/A/2, 2/A/4, 2/A/1	Kereskedelmi	894.00	894.00	2010	2011	3-5 év között
7626, Pécs, Király u. 66.	16573/9/A/11, 16573/9/A/1	Kereskedelmi	311.00	311.00	2007	2008	kevesebb, mint 1 év
7631, Pécs, Kincses út 1.	23812/12	Kereskedelmi	10 851.70	10 600.00	2010	2011	3-5 év között
8000, Székesfehérvár, Gugásvölgyi u. 4.	2818/18/A/3, 2818/18/A/1	Kereskedelmi	1 274.00	1 317.00	2007	2008	több, mint 10 év
8000, Székesfehérvár, Palotai u. 4.	5531/36/A/14, 5531/36/A/11	Kereskedelmi	610.00	610.00	1993	2005	3-5 év között
8000, Székesfehérvár, Rác u. (Balatoni út 70.)	5531/47	Kereskedelmi	1 509.00	1 492.00	1995	2008	több, mint 10 év
8100, Várpalota, Kossuth Lajos u. 7.	170/1	Kereskedelmi	967.00	967.00	1999	2005	több, mint 10 év
8330, Sümeg, 84-es főút	1623/10	Kereskedelmi	924.00	924.00	2003	2005	több, mint 10 év
8360, Keszthely, Frech Miklós u. 2-4.	4587/2, 4587/3	Kereskedelmi	14 234.00	14 266.57	2009	2010	több, mint 10 év
8394, Alsópáhok, Hévízi út 18.	463/1	Kereskedelmi	629.80	928.00	2011	2017	több, mint 10 év
8400, Ajka, Szabadság tér 4/a	1327/A/63, 1327/A/64	Kereskedelmi	191.00	191.00	1960-as évek	2008	3-5 év között
8500, Pápa, Fő tér 25-26.	3989/A/1, 3990/A/3	Kereskedelmi	381.00	285.00	2005	2006	3-5 év között
8600, Siófok, Dózsa Gy. út 18-20.	6536/A/1,	Kereskedelmi	611.00	611.00	2003	2010	3-5 év között

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
	6536/A/4						
8600, Siófok, Fő u 172/A	6284	Kereskedelmi	296.00	296.00	2001	2005	3-5 év között
8600, Siófok, Szűcs u. 3.	6292	Kereskedelmi	1 599.00	1 599.00	1998	2008	több, mint 10 év
8600, Siófok, Vak Bottyán u. 49.	11694/28	Kereskedelmi	1 710.00	1 710.00	1986	2006	több, mint 10 év
8623, Balatonföldvár, Budapesti út 1.	864/7	Kereskedelmi	415.00	415.00	1990-es évek	2011	5-10 év között
8840, Csurgó, Széchenyi tér 16.	966/A/1	Kereskedelmi	155.00	155.00	1960-as évek	2005	kevesebb, mint 1 év
8900, Zalaegerszeg, Batthyány u. 14.	3644/6	Kereskedelmi	983.00	983.00	2002	2004	több, mint 10 év
8900, Zalaegerszeg, Beccsali út 2-6.	4940	Kereskedelmi	919.00	900.00	2001	2017	több, mint 10 év
8900, Zalaegerszeg, Ispotály köz 2.	2945	Kereskedelmi	865.00	865.00	1900-as évek	2005	3-5 év között
9022, Győr, Pátzay Pál utca	2858/79	Kereskedelmi	1 223.00	1 223.00	1994	2017	több, mint 10 év
9400, Sopron, Előkapu u. 2-4. Fsz 2., 11.	115/2/A/2, 115/2/A/8	Kereskedelmi	451.00	438.00	1970-es évek	2005	3-5 év között
9400, Sopron, Határdomb út 3.	15670/4	Kereskedelmi	8 253.00	7 653.00	2008	2008	több, mint 10 év
9400, Sopron, Várkerület 81.	2202/A/1	Kereskedelmi	371.00	433.98	1970-es évek	2005	több, mint 10 év
9700, Szombathely, 11-es Huszár út 39-45.	2412	Kereskedelmi	951.60	953.00	2000	2017	több, mint 10 év
9700, Szombathely, Mártírok tér 12.	6222	Iroda	707.00	707.00	1989	2005	3-5 év között
9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 3-5/J.	7311/A/10	Ipari	2 644.00	2 644.00	1998	2005	kevesebb, mint 1 év
9700, Szombathely, Puskás Tivadar u. 6/A	7279/2	Ipari	7 937.00	7 937.00	2001	2008	3-5 év között
9730, Kőszeg, Pogányi út 7.	2917/20	Kereskedelmi	6 235.00	6 235.00	2011	2011	3-5 év között
9730, Kőszeg, Rákóczi Ferenc u. 80-82.	2968	Kereskedelmi	926.00	926.00	2004	2005	több, mint 10 év
9800, Vasvár, Alkotmány u. 95.	754/1, 754/2	Kereskedelmi	1 070.39	1 070.39	2005	2010	több, mint 10 év
9900, Körmend, Rákóczi Ferenc út 2/C	686/2	Kereskedelmi	1 301.00	1 301.00	2004	2017	több, mint 10 év
2220, Vecsés, hrsz: 5635/8, /9	5635/8, 5635/9	Telek	0.00	0.00			kevesebb, mint 1 év

## 10. Telek ingatlanok szabályozási mutatói

Ingatlan megnevezés	Övezeti besorolás	Maximális beépíthetőség	Max. szintterületi mutató	Maximális építménymagasság	Minimum zöldfelület	Közmű-ellátottság	Építési engedély
2220, Vecsés	Vt-3	30%	0,9 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7,5 m	30%	egyéb módon ellátott	nem

**11. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása**

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	14 851 864	-	14 851 864
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	214 272 588 400	3 087 120 700	217 359 709 100
Kereskedelmi célú ingatlan	47 401 216 798	74 470 612 794	121 871 829 592
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	-	1 874 491 320	1 874 491 320
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>261 688 657 062</b>	<b>79 432 224 814</b>	<b>341 120 881 876</b>

Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2023.12.29)

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

Funkcionális kategóriák	Bérleti díj bevétel forint	Bérleti díj bevétel euro	Bérbeadottsági mérték %	Ingatlan jövedelmezőség* %	Fajlagos bérletdíj- bevétel* HUF/m2/év	Fajlagos ingatlan érték* EUR/m2	Piaci érték változás*/** %
Telek	-	-	-	-	-	-	-44.01%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	3 014 296 903	27 502 155	82.29%	6.31%	58 581.86	815 420	-4.47%
Kereskedelmi ingatlan	7 176 706 880	8 384 756	98.35%	9.50%	37 875.76	446 967	-4.15%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	20 997 680	451 457	100.00%	10.31%	18 227.79	177 156	-9.17%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>10 212 001 463</b>	<b>36 338 368</b>					

\*Adatok: Tárgydőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2023.12.29)

\*\* Árfolyamadatok: MNB 2022.12.30 400,25 HUF/EUR; MNB 2023.12.29 382,78 HUF/EUR

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

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

Az Alap ingatlan állománya a 2022.12.31-ei eszközértékben 52,22 %-ot tesz ki, ez az arány a 2023.12.29-i eszközértékben 48,28 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 3,44 év.

A 2023 évben 237 db bérlő és partner használta az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat. A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 208,30 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2023.12.29-én érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 382,78 HUF) történik.

Az Alapnak nincs hitel állománya (tőkeáttétel).

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

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

Erste Alapkezelő Zrt. – alapkezelési tevékenység és iroda ingatlan bérleti szerződés

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

Az Alap működését biztosító szerződések

Erste Befektetési Zrt. - forgalmazói szerződés

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

Ingatlan hasznosítását biztosító szerződések

Erste Bank Hungary Zrt. - iroda és bankfiók ingatlan bérleti szerződés

Erste Alapkezelő Zrt. - iroda ingatlan bérleti szerződés

Erste Asset Management GmbH Magyarországi Fióktelepe - iroda ingatlan bérleti szerződés

Bérleti díj bevétel aránya a teljes bérleti díj összegéhez: 9,47 %

Az ingatlan portfólió tárgyidőszaki felértékelődésből 0.33 % hozamnövekedés származott.

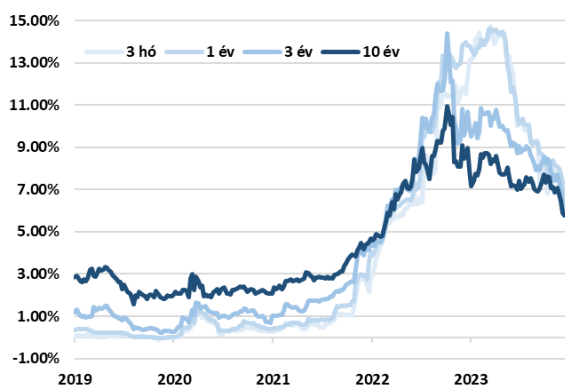
Az Alap nettó eszközértékében 2023.12.31-én az elhatárolások közt szerepel „energetikai elhatárolás” 4.707.786 ezer forint értékben, melyet az ingatlan állománnyal kapcsolatban fenntarthatósági (ESG) és energiahatékonysági szempontból felmerülő felújítási, korszerűsítési és átalakítási munkálatok fedezetéül képeztünk. Számviteli nyilvántartásainkban a tétel nem szerepel.

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

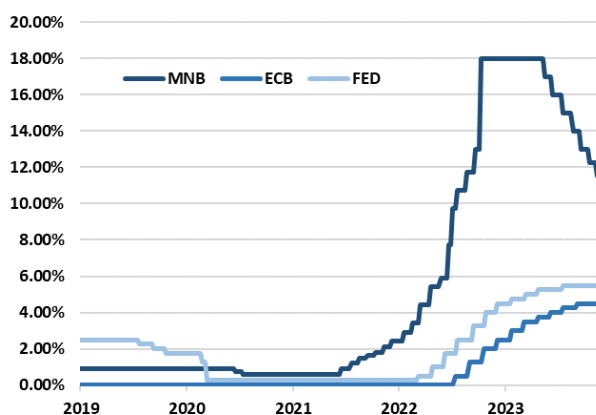
#### A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

##### Piaci környezet 2023

##### Hazai állampapírok hozama



##### Jegybanki irányadó kamatok



Szinte eufórikus hangulatban indult az új év a piacokon. A legfrissebb amerikai munkaerőpiaci adatok nagyon erősek maradtak, a munkanélküliségi ráta 53 éves mélypontra esett. Eközben az infláció tovább lassult és a befektetők abban bíztak, hogy az infláció csökkenését meg lehet úszni további meredek kamatemelések nélkül is, így a recesszió elkerülhető lesz. Európában az enyhe időjárásnak, valamint a gáz- és áramárak csökkenésének köszönhetően ugyancsak sokkal kedvezőbbé vált a hangulat, a gazdasági adatok többnyire a várakozások felett alakultak. A Federal Reserve februárban a vártan megfelelően 25 bázispontos kamatemelést jelentett be, amivel az irányadó ráta 4,75 százalékra került.

Márciusban viszont elrontotta a hangulatot, hogy néhány amerikai regionális bank állami mentőövre szorult, és egy svájci nagybank, a Credit Suisse feje fölött is felhők gyülekeztek. Az Európai Központi Bank ennek ellenére folytatta a kamatemeléseket, az irányadó betéti kamatot 3 százalékra toltta, valamint a Federal Reserve is kitarzott korábbi tervei mellett és újabb 25 bázispontos emelést jelentett be.

Az idő múlásával a bankszektorttal kapcsolatos félelmek csökkenni kezdtek. A hangulatot nagyban javította, hogy a legfontosabb előrejelző indikátorok a várakozásoknál jobban alakultak a szolgáltatásokban, és a munkaerőpiaci adatok is meglepően erősek maradtak. Folytatódott az energiaárak csökkenése, ami nagyban segítette az infláció mérséklődését. Május végén és június elején jelentős kockázatot jelentett, hogy a demokraták és a republikánusok éles szembenállása miatt sikerül-e megállapodni az amerikai adósságplafon kitolásáról, de az utolsó pillanatokban megszületett az egyezség. A Federal Reserve májusban ismét 25 bázispontos kamatemelést jelentett be, az Európai Központi Bank pedig még az első félév vége előtt kétszer is emelte az irányadó kamatokat 25 bázisponttal.

A harmadik negyedév azonban többségében kedvezőtlen folyamatokat hozott. Pedig a korábbi időszak nagy mumusa, az infláció világszerte tovább lassult: az Eurózónában a negyedév végén már "csak" 4,3 százalékon állt, az Egyesült Államokban pedig kényelmesen 4 százalék alá került. Az amerikai és az európai jegybankok ugyan még bejelentettek kamatemeléseket – amivel az amerikai irányadó kamatszint 5,25-5,50 százalékra, az euró irányadó rátája pedig 4 százalékra került –, de viszonylag egyértelművé vált, hogy további érdemi szigorításra már nem nagyon kell számítani.

Augusztusban viszont a Fitch hitelminősítő intézet a költségvetési kockázatokra hivatkozva rontotta az USA hitelminősítését. Nyilvánvalóvá lett, hogy a megugró deficit finanszírozására jelentős többletkibocsátásokra lesz szükség a kötvénypiacokon. Eközben Oroszország és Szaúd-Arábia az olajkitermelés jelentős visszafogását jelentette be, ami masszív áremelkedést eredményezett, és megemelte az inflációs kockázatokat is. Mivel az amerikai munkaerőpiacon nem igazán látszottak az eddigi kamatemelések hatásai, megnőtt a valószínűsége, hogy a magas kamatok a korábban vártnál sokkal hosszabb ideig fennmaradhatnak. Mindezek hatására a kötvénypiacokon masszív hozamemelkedés bontakozott ki. Az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama a negyedév végére megközelítette az 5 százalékot, több mint 70 bázisponttal meghaladva a júniusi szintet. Ilyen magasan utoljára 2007-ben járt a jegyzés. Nem ennyire drámai mértékben, de azért Európában is jelentős veszteségeket kellett elkönyvelnie a kötvénypiaci befektetőknek.

Az amúgy is emelkedett szintű geopolitikai kockázatokat tovább növelte, hogy októberben a Hamász támadást indított a Gázai övezetből Izrael ellen. A masszív izraeli válaszlépésekkel párhuzamosan megnőtt annak a veszélye, hogy a konfliktus szélesebb körben eskalálódik. Eközben a legfrissebb amerikai gazdasági mutatók továbbra is arra utaltak, hogy a lassulás késik, az inflációs nyomás nem enyhül jelentős mértékben, így a kamatok sokáig magasan maradhatnak. Az amerikai 10 éves államkötvény hozama egy időre átlépte az 5 százalékot is, a német 10 éves pedig 3 százaléknál tetőzött.

Az év utolsó két hónapjában viszont visszatért a piaci optimizmus, szinte az összes eszközosztályban meredeken emelkedtek az árfolyamok. Az amerikai inflációs adatok jobban alakultak a vártnál, miközben a harmadik negyedéves GDP-re 5,2 százalékos bővülést jelentettek. A legfrissebb adatok alapján az amerikai munkaerőpiac feszessége is oldódni látszott, így általánossá vált a várakozás, hogy további Fed-kamatemelésre nem fog sor kerülni, sőt, 2024-ben masszív vágások jöhetnek. Ezt alátámasztva, az amerikai Federal Reserve vezetői medián előrejelzésükben az addigi kettőről háromra növelték a 2024-re prognosztizált kamatvágások számát.

Az eurózónában az év végére 2,9 százalékra mérséklődött az infláció, a makrogazdasági adatok ugyanakkor továbbra is meglehetősen gyengék voltak, bár a fogyasztó hangulat-indikátorokban lehetett némi javulást látni. Az Európai Központi Bank kitarzott a kamatok magasan tartása mellett, de a további kamatemelések egyértelműen itt is lekerültek a napirendről.

Az amerikai részvénytőzsdén a legnagyobb cégeit tömörítő S&P 500 index végül – a kifizetett osztalékokat is figyelembe véve – 26 százalékos emelkedéssel zárta 2023-at. Az emelkedés döntő részét a technológiai óriáscégek papírjai adták (Alphabet, Amazon, Apple, Meta, Microsoft, Nvidia, Tesla), a részvények nagy többsége ezeknél jóval szerényebb nyereséget biztosított a befektetőknek. Az eurózóna fő vállalatainak indexe, az EuroStoxx 50 hozama az év folyamán

meghaladta a 19 százalékot. Kínában az ingatlanszektor problémái, illetve az amerikai export korlátozásáról szóló hírek folyamatosan ránehezedtek a piacokra. Ráadásul a többször megígért kormányzati támogatás ellenére a makrogazdasági adatok többnyire kiábrándítóak voltak, így a kínai tőzsde veszteséges évet zárt. A globális feltörekvő piaci részvényindex emiatt csak 7 százalékot hozott 2023-ban. A kötvénypiacokon az utolsó negyedév végül annyire erőse sikeredett, hogy lényegében az összes piaci szegmens pozitív szaldóval tudta zárni az év egészét.

A hazai piacon ugyancsak jó hangulatban indult az év: a kötvényhozamok meredeken estek, a forint masszívan erősödött. A befektetők optimizmusát egy ideig az sem tudta elvenni, hogy a Fitch és az S&P's hitelminősítők negatív irányba változtatták a magyar adósság besorolását, az infláció pedig januárban 25,7 százalékon tetőzött. Később viszont a nemzetközi bankpánik hatására az euró jegyzése átmenetileg visszatért 400 forint környékére és az állampapírpiacon is kedvezőtlen folyamatok indultak be.

A második negyedévben a nemzetközi környezet javulását követően ismét zuhanni kezdtek az állampapírpiacon hozamok, amiben a forint stabilizálódása és a külső egyensúly javulása mellett az is szerepet játszott, hogy a kormány új rendeletekkel igyekezett további állampapír-vásárlásokra ösztönözni a bankokat és a befektetési alapokat. A Magyar Nemzeti Bank az első félév végére két lépésben 18-ról 16 százalékra csökkentette az irányadó egy napos betéti kamatot, miközben az infláció is 20 százalékra mérséklődött.

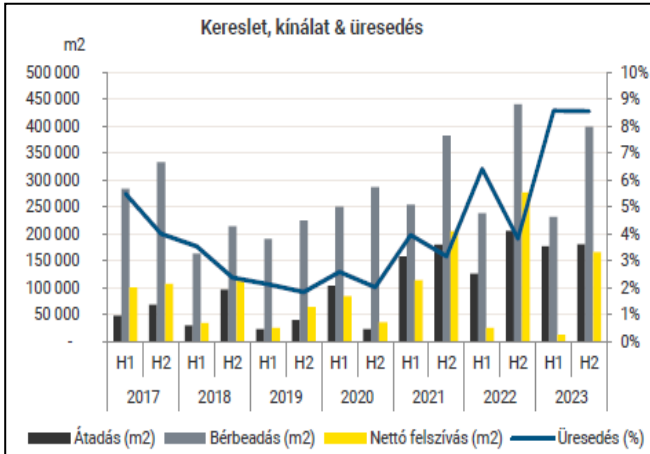
A második félévben a Magyar Nemzeti Bank folytatta az irányadó kamat csökkentését, és szeptember végére az egy napos betéti kamat visszatért az alapkamat szintjére, 13 százalékra. Az utolsó negyedév itthon is nagyon erős teljesítményt hozott. A BUX index – főként az OTP és az MTelekom szárnyalásának köszönhetően – 38 százalékkal magasabban zárta az évet, mint ahol kezdte. A hazai állampapírpiacon reprezentáló MAX Composite index az állampapírhozamok masszív zuhanása nyomán több mint 25 százalékot emelkedett. A kedvező nemzetközi környezet mellett hazai tényezők is segítettek az erősödést: az infláció decemberben már csak 5,5 százalék volt, a külső egyensúly tovább javult, a forint stabilizálódott, a Magyar Nemzeti Bank pedig év végére 10,75 százalékra csökkentette az irányadó kamatlábat.

## IPARI INGATLANPIAC

2023 végén a teljes országos modern ipari/logisztikai állomány 5.090.570 m<sup>2</sup>-t tett ki. Ebből a fővárosi agglomerációban található 3.487.830 m<sup>2</sup>, míg a regionális hazai állomány 1.602.750 m<sup>2</sup>.

2023-ban Budapesten és agglomerációjában a teljes állomány 23%-kal nőtt tizenkét raktár és ipari épület átadásával. Az éves átadási volumen a főváros és környékén elérte a 358.010 m<sup>2</sup>-t, míg a regionális piacokon 159.800 m<sup>2</sup>-t. A legnagyobb új épületek, amelyek átadásra kerültek a HelloParks Páty PT1 épülete (57.762 nm), a HelloParks Fót-Budapest North FT2 épülete (45.218 nm) és a Faedra22 Park (16.517 nm).

Az üresedési ráta 8,6%-on zárta az évet, ami 1,4%-al alacsonyabb az előző negyedévben regisztrált adatnál, illetve 4,7 %-al haladja meg az egy évvel korábban mért értéket.

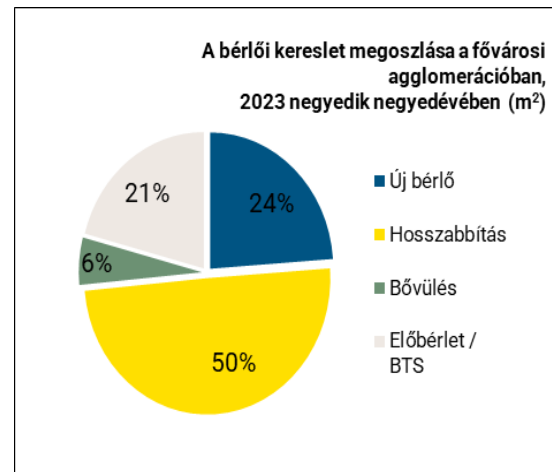


A negyedév végén összesen 298.560 m<sup>2</sup> ipari-logisztikai terület állt üresen. A regionális hazai spekulatív ingatlan állományban 91.310 m<sup>2</sup> üres területet rögzítettünk, ami 5,7%-os kihasználatlanságnak felel meg. Az országos kihasználatlansági mutató jelenleg 7,7%.

Az év végére a nettó abszorpció 166 270 nm-re nőtt, ami mindössze 14 830 nm-rel marad el az év alatt átadott új kínálattól. A nettó abszorpciónak ez a szintje még mindig 41%-kal alacsonyabb a tavalyinál, azonban fontos megjegyezni, hogy az elmúlt két évben az új kínálat és a nettó abszorpció rekord magas volt.

A negyedik negyedévben a teljes bérlői kereslet a főváros és környékén 313.810 m<sup>2</sup>-t tett ki, ami 41%-os növekedést jelent az előző év azonos időszakában regisztrált volumenhez képest. 2023-ban a teljes kereslet elérte a 630.760 m<sup>2</sup>-t, ami 7%-os csökkenés az előző évhez képest. A szerződés hosszabbítások nélküli nettó kereslet 157.990 m<sup>2</sup>-t tett ki a negyedik negyedévben. Egész éves viszonylatban a hosszabbítások nélküli teljes kereslet 332.110 m<sup>2</sup>-t ért el, ami az előző évhez képest 37%-os csökkenést jelent.

A negyedik negyedév legnagyobb szerződése a regionális piacokon egy szerződés hosszabbítás volt 10.560 m<sup>2</sup>-re a CTP Székesfehérvár SZF1 épületében, míg a Budapest és környéki piacon a legnagyobb szerződés szintén egy szerződés hosszabbítás volt 82.320 m<sup>2</sup>-re a GLP Üllő Logistics Centerben. A fővárosban és környékén a negyedik negyedévben a bérleti szerződések felét a hosszabbítások tették ki, az új bérleti szerződések 24%-kal, míg az előbérletek 21 %-kal járultak hozzá a teljes kereslethez. Az utolsó negyedévben a bővülésre vonatkozó szerződések 6%-ot tettek ki.



### Fő piaci mutatók

#### Fő ipari és logisztikai ingatlanpiaci mutatók (2023 II. félév)

Átadások	358,006
Állomány	3,487,826
Bérlői aktivitás	630,759
Nettó abszorpció	186,341
Üresedési ráta	8.56%
Átlagos bérleti díj (hó/m <sup>2</sup> ) City Logisztika	EUR 6.0-6.5
Átlagos bérleti díj (hó/m <sup>2</sup> ) Logisztikai Parkok	EUR 5.0-5.5
Prime bérleti díj (hó/m <sup>2</sup> ) City Logisztika	EUR 10.0
Prime bérleti díj (hó/m <sup>2</sup> ) Logisztikai Parkok	EUR 5.9

2023 utolsó negyedévében a Budapest és környéki piacon a BRF összesen 26 bérleti szerződést rögzített, 12.070 m<sup>2</sup> átlagos tranzakciómérettel. A tranzakciók közül tíz mérete meghaladta a 10.000 m<sup>2</sup>-t. A szerződések túlnyomó része továbbra is 'big-box' logisztikai parkokban kerültek aláírásra.

Az bérleti díjakat felfelé ívelés jellemzi, ezt a tendenciát nem csak az elmúlt évek erőteljes kereslete fűti, hanem bizonyos értelemben a magas építési költségek miatt is elkerülhetetlen, azonban megkérdőjelezhető a fennmaradása. A városi logisztika átlagos bérleti díja 6.0-6.5 EUR/hó/nm, a prime bérleti díj 10 EUR/nm/hó, míg a logisztikai parkok átlagos bérleti díja 5.0-5.5 EUR/hó/nm, a prime bérleti díj 5.9 EUR/nm/hó.



A kumulált bérbeadási aktivitás 2023-ban valamivel a 4 éves átlag 621.250 nm felett teljesített, elérte a 630.760 nm-t, ami tranzakciók tekintetében egészséges évet jelent.

## **KISKERESKEDELMI INGATLANPIAC**

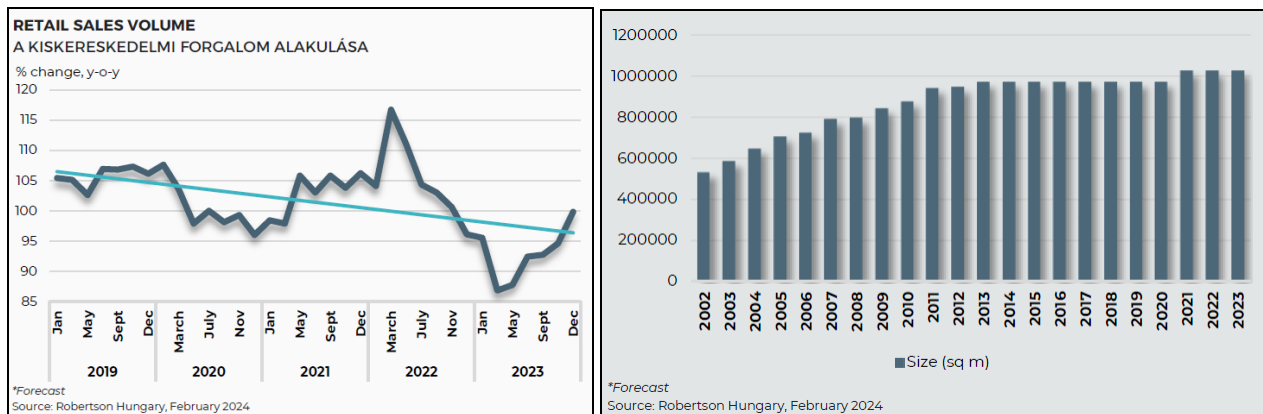
A kiskereskedelmi forgalom tekintetében továbbra is folytatódik a megelőző évi csökkenő tendencia. A mutató márciusban érte el a negatív csúcst (-13,1%), és bár lassú emelkedést mutatott az év során, 2023-ban mégsem tudott pozitív tartományba fordulni. A kiskereskedelmi forgalom decemberben -0,2%-on állt, a teljes évre vonatkoztatva pedig 7,9%-kal csökkent az előző évi értékhez viszonyítva. Jelenlegi előrejelzések szerint a fenti mutató 2024-es átlaga már pozitív lesz, az elemzők 2-4% közötti növekedéssel számolnak.

A budapesti kiskereskedelmi állomány mérete jelenleg 1 026 026 m<sup>2</sup>. Ennek 80%-a bevásárlóközpontokban, 20%-a pedig retail parkokban található. A fővárosi bevásárlóközpont állomány, a megelőző évhez hasonlóan stagnált 2023-ban, azonban bejelentésre került a Centrale többfunkciós épületkomplexum megépítésének terve a Puskás Ferenc Stadion mellett, melyben hozzávetőleg 8000 nm kiskereskedelmi terület is helyet kap majd 2026-ban.

A tulajdonosok a modernizálásra helyezték a fókuszot 2023-ban, melyek közül kiemelkedik a felújított Corvin Palace retail egységeinek átadása Budapesten (7.430 nm). Ezen kívül a vidéki állományban néhány retail park területe bővült 3-5000 nm-el.

Az online kereskedelem az elmúlt években fokozatos növekedést mutatott, azonban a 2023-ban ez a tendencia (párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom visszaesésével) jelentősen lassult. Míg 2022-ben 8%-al bővült a volumen, addig 2023-ban már csak 3%-os volt a gyarapodás a megelőző évhez képest. Az online forgalom a teljes kiskereskedelem 9%-át teszi ki jelenleg.

Az online forgalom tekintetében 2024-ben sem számíthatunk kiugró növekedésre, az e-kereskedelem várhatóan a jelenlegi szinten maradhat a hagyományos kereskedelemhez viszonyítva.



### Bérleti díjak:

A bevásárlóközpontok és a kiemelt bevásárló utcák ajánlati árai a lokációtól és az üzlet méretétől függően nagy szórást mutatnak. Míg előbbi esetben 70-90 €/m<sup>2</sup> /hónap között mozogtak a bérleti díjak, addig a bevásárló utcák üzleteit 80-110 €/m<sup>2</sup> /hónap díjon kínálták. A bérleti díjak 2023-ban hozzávetőleg a megelőző évvel azonos szinten maradtak, míg az üzemeltetési költségek a második félévtől csökkenni kezdtek az év eleji növekedést követően. Az energiaárak emelkedése és a forint árfolyamának gyengülése komoly kihívás elé állította a szektort, azonban az elérhető területek korlátozottsága okán a legjobb lokációban lévő plázák teljesen bérbe adtak.

*Forrás: ESTON International és Robertson Hungary Kft.*

## Az Alapok kezelése során hozott befektetési döntések

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

Az Alap befektetési politikája a biztonságot tartja szem előtt: a likvid eszközök megcélzott aránya 50%. Az Alap az ingatlan befektetések terén is rendkívül konzervatív stratégiát folytat. Az Alapkezelő célja olyan kiváló műszaki állapotú ingatlanok megvétele, amelyek hosszú távon stabil bevételt nyújtanak a bérleti díjakból, ezzel biztosítva az ügyfelek számára a megfelelő megtérülést. Ennek szem előtt tartásával keresi a befektetési céljainak megfelelő ingatlanokat. A bővülési szándék mellett az ingatlan állomány átstrukturálása is a fókuszban van, így néhány ingatlan értékesítésének előkészítése is zajlik. A tranzakciók előkészítésén és menedzselésén túlmenően kiemelt figyelemmel kezeli a lejáró bérleti szerződések meghosszabbítását, az ingatlanok szükség szerinti felújítását, karbantartását.

Az Alap 2023-ban nem minősült 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 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.

Az épületek használóival együttműködve komoly energiamegtakarítást sikerült elérni egyes ingatlanokon a fosszilis energiahordozók felhasználásának jelentős -, egyes ingatlanokon a megelőző év azonos időszakához mérten 15-20%-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. évben a meglévő portfólióból értékesítésre került egy budapesti üzlethelyiség, illetve a portfólió bővült egy budapesti irodaházzal és egy meglévő debreceni irodaházunkat bővítettük egy új albetéttel.

Az Erste Ingatlan Alap egyéb pénzeszközeinek esetében elsődleges cél a megfelelő likviditás biztosítása a lehető legjobb hozam elérése mellett, ezért az Alap ingatlanba még be nem fektetett 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 törzstőkáját 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%-ával 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 határozta, 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 2023. december 31. napján az Erste Group Bank AG (64,67%), az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG (22,17%), 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 Salzburger Sparkasse Bank Aktiengesellschaft (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 nyilatkozott tett, hogy a Társaság, mint befektetési alapkezelő a Kbtv. rendelkezéseinek minden tekintetben megfelel.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a cg. 01-10-044157/168. számú végzésével 2012. április 12-től hatályosan a cégjegyzékbe bejegyezte az alábbi változásokat:

- A Társaság angol nyelvű elnevezése Erste Asset Management Limited.
- A Társaság német nyelvű elnevezése törlésre került.

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

Weblapja: [www.erstealapkezelo.hu](http://www.erstealapkezelo.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 2023. december 31-én:

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

A Társaság tulajdonosa az Erste Asset Management GmbH. mint alapító létrehozta az Erste Asset Management GmbH – Magyarországi Fióktelepét (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em.; cégjegyzékszám: 01-17-001489, továbbiakban: Fióktelep) 2022. május 10. napján.

A Társaság a Fióktelep részére 2022. augusztus 1. napjától kiszervezte a Társaság által kezelt Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (lajtszomszám: 1211-7) és az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap (lajtszomszám: 1111-169) (továbbiakban: Alapok) alábbi tevékenységeit:

- Ingatlan tranzakció menedzsment körébe tartozó feladatok
- Ingatlan projekt menedzsment körébe tartozó feladatok
- Az ingatlanok hasznosításával összefüggő (értékesítési/sales) feladatok

A kiszervezés nem érintette az Alapok befektetési döntéshozatalával kapcsolatos feladatokat és felelősségi köröket, ezen feladatokat továbbra is a Társaság végzi a Társaság vonatkozó belső szabályzataiban és eljárási rendjeiben foglaltak szerint, döntéshozatali testületein keresztül. A befektetési döntéshozatallal összefüggő felelősség továbbra is a Társaságot terheli.

A kiszervezett tevékenységekre tekintettel a Társaság munkavállalóinak száma öttel csökkent, akik a Fióktelep munkavállalóivá váltak 2022. augusztus 1. napjától.

A Fióktelep alapítójának az Erste Asset Management GmbH.-nak, mint külföldi vállalkozásnak középtávú terve, hogy a Fióktelep különböző tevékenységeket és szolgáltatásokat biztosítson az Erste Asset Management GmbH., valamint az Erste Asset Management GmbH. külföldi (csehországi, szlovákiai, horvátországi, romániai) leányvállalatai, fióktelepei számára (továbbiakban: EAM Group).

A Társaság által kezelt Befektetési Alapok állománya:

Elnevezés	ISIN	Típus	Deviza	NEÉ 2023*
Erste Arany Alapok Alapja DPM EUR sorozat	HU0000723580	nyilvános nyíltvégű	EUR	261 434 147 Ft
Erste Arany Alapok Alapja DPM HUF sorozat	HU0000725528	nyilvános nyíltvégű	HUF	56 191 728 Ft
Erste Arany Alapok Alapja DPM USD sorozat	HU0000723598	nyilvános nyíltvégű	USD	214 804 233 Ft
Erste Arany Alapok Alapja HUF sorozat	HU0000723572	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 849 721 351 Ft
Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja	HU0000708631	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 882 833 493 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja EUR sorozat	HU0000723432	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 835 550 676 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja HUF sorozat	HU0000708649	nyilvános nyíltvégű	HUF	782 240 888 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja USD sorozat	HU0000723440	nyilvános nyíltvégű	USD	1 141 220 822 Ft
Erste DPM Nyíltvégű Alternatív Alapok Alapja	HU0000705314	nyilvános nyíltvégű	HUF	899 306 393 Ft
Erste DPM Nyíltvégű Nemzetközi Kötvény Alapok Alapja	HU0000711692	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 929 534 125 Ft
Erste Duett Nyíltvégű Alapok Alapja	HU0000703830	nyilvános nyíltvégű	HUF	370 253 905 436 Ft
Erste Emerging Markets Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000732011	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 837 233 834 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726674	nyilvános nyíltvégű	HUF	15 932 178 800 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	HU0000727268	nyilvános nyíltvégű	EUR	7 992 621 602 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	HU0000727276	nyilvános nyíltvégű	USD	7 296 960 413 Ft
Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Befektetési Alap	HU0000708243	nyilvános nyíltvégű	HUF	112 658 233 210 Ft
Erste Local Strategy Befektetési Alap	HU0000705306	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 339 665 205 Ft
Erste Magyar Kötvény Befektetési Alap	HU0000733589	nyilvános nyíltvégű	HUF	386 227 018 Ft
Erste Megatrend Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726070	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 475 827 349 Ft
Erste Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000704507	nyilvános nyíltvégű	HUF	94 221 515 047 Ft
Erste Multi Asset Balanced Alapok Alapja	HU0000720529	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 121 675 458 Ft
Erste Multi Asset Base Alapok Alapja	HU0000709993	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 838 030 882 Ft
Erste Multi Asset Diversified Alapok Alapja	HU0000722301	nyilvános nyíltvégű	HUF	12 164 795 784 Ft
Erste Multi Asset ESG Active Alapok Alapja	HU0000709985	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 266 658 369 Ft
Erste Multi Asset ESG Active EUR Alapok Alapja	HU0000730064	nyilvános nyíltvégű	EUR	439 958 777 Ft
Erste Multi Asset Growth Alapok Alapja	HU0000708656	nyilvános nyíltvégű	HUF	20 381 079 814 Ft
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap	HU0000710694	nyilvános nyíltvégű	HUF	171 423 224 152 Ft
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap D	HU0000719539	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 748 114 533 Ft
Erste Nyíltvégű Bázis Befektetési Alap	HU0000702006	nyilvános nyíltvégű	HUF	272 827 728 234 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap	HU0000717525	nyilvános nyíltvégű	USD	2 105 529 586 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap D	HU0000719562	nyilvános nyíltvégű	USD	2 217 917 809 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Bázis Befektetési Alap	HU0000705991	nyilvános nyíltvégű	USD	58 104 196 652 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Duett Alapok Alapja	HU0000717533	nyilvános nyíltvégű	USD	71 766 200 082 Ft
Erste Nyíltvégű Euró Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000728159	nyilvános nyíltvégű	EUR	19 359 088 724 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Bázis Befektetési Alap	HU0000706007	nyilvános nyíltvégű	EUR	298 172 874 107 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000707740	nyilvános nyíltvégű	EUR	156 548 596 968 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T180 sorozat	HU0000722442	nyilvános nyíltvégű	EUR	20 452 534 841 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap M 180 sorozat	HU0000732490	nyilvános nyíltvégű	HUF	30 899 157 963 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722434	nyilvános nyíltvégű	HUF	16 650 994 091 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000703160	nyilvános nyíltvégű	HUF	659 108 267 921 Ft
Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap	HU0000707716	nyilvános nyíltvégű	HUF	13 824 419 262 Ft
Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap D	HU0000719521	nyilvános nyíltvégű	HUF	708 711 855 Ft
Erste Real Assets EUR Alapok Alapja	HU0000714191	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 598 295 138 Ft
Erste Real Assets HUF Alapok Alapja	HU0000727821	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 045 770 945 Ft
Erste Real Assets USD Alapok Alapja	HU0000722012	nyilvános nyíltvégű	USD	1 974 637 898 Ft
Erste Stock Cost Averaging 3 Alapok Alapja	HU0000733522	nyilvános nyíltvégű	HUF	635 143 427 Ft

Erste Stock Cost Averaging EUR 2 Alapok Alapja	HU0000733530	nyilvános nyíltvégű	EUR	799 349 778 Ft
Erste Stock Cost Averaging USD 2 Alapok Alapja	HU0000733548	nyilvános nyíltvégű	USD	446 168 792 Ft
Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	HU0000712492	nyilvános nyíltvégű	HUF	9 607 351 928 Ft
Erste Stock Hungary Indexkövető Részvény Befektetési Alap A sorozat	HU0000704200	nyilvános nyíltvégű	HUF	9 861 993 668 Ft
Erste Stock Hungary Indexkövető Részvény Befektetési Alap D sorozat	HU0000723457	nyilvános nyíltvégű	HUF	25 176 882 Ft
Erste Top Stocks HUF Alapok Alapja	HU0000718739	nyilvános nyíltvégű	HUF	894 935 981 Ft

\*Nettó eszközérték forintban kifejezve

2 494 265 786 071 Ft

Az Alapkezelő a 2023-as évben befektetési alapjainak választékát a következő alapokkal bővítette:

Név	Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása indult:
Erste Emerging Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2023.07.27
Erste Stock Cost Averaging 3 Alapok Alapja	2023.11.10
Erste Stock Cost Averaging EUR 2 Alapok Alapja	2023.11.10
Erste Stock Cost Averaging USD 2 Alapok Alapja	2023.11.10
Erste Magyar Kötvény Befektetési Alap	2023.12.18

A 2023-as évben a következő alapok olvadtak be:

Beolvadó alap	Befogadó alap	Dátum
Erste ESG Stock Cost Averaging 4 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2023.11.16
Erste ESG Stock Cost Averaging 5 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2023.11.16
Erste Stock Cost Averaging Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2023.11.16
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 3 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	2023.11.23
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR 4 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	2023.11.23
Erste Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	2023.11.23
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 3 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	2023.11.30
Erste ESG Stock Cost Averaging USD 4 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	2023.11.30
Erste Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	2023.11.30

Az Erste Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 829,2 milliárd forinttal nőtt a tavalyi évhez képest, és így decemberre elérte a 2494,3 milliárd forintos kezelt vagyont, 49,8%-os növekedést produkálva.

Az előző évek sokkhatásai után kevesen gondolták, hogy a 2023-as év a pozitív tőkepiaci meglepetések éve lesz. A hosszú évekig nullás kamatkörnyezet után, a befektetők - „Bond is back” jelisével – ráugrottak a sokáig elfeledett kötvény eszközosztályra. A részvénypiacok is szép évet zártak (UBS ETF MSCI ACWI H. EUR: ~20%), azért ez a technológiai szektor „csodálatos 7-es” teljesítménye nélkül jóval alacsonyabb lenne. Míg a befektetők a 2022-es évet fedezékben töltötték (jellemzően rövid futamidejű biztonságos eszközök), tavaly lényegében „széttépték” a kötvényalapokat. Hónapról-hónapra egyre nagyobb volumenben vásároltak az eszközosztályból a tőkepiaci szereplők, az infláció majd a kamatsökkenés és a hozamsökkenés reményében. A stratégia eredményes is volt (év végére a hosszú futamidejű hazai kötvényalapok 1 éves átlagos hozama: ~26%).

A teljes évet tekintve a magyar befektetési alapokba összesen 4722,4 milliárd forintnyi\* tőke érkezett.

Az Alapkezelő 19,86%-os\* piaci részesedéssel zárta az évet a nyilvános befektetési alapok piacán, ez -0,45 százalékpontos\* csökkenés a 2022-es évhez képest.


\*2023 december hó végi adat a Bamosz statisztikái alapján

**A vagyon és portfóliókezelési üzletág 13,19%-os növekedéssel zárta a 2023-as évet. Növekedés volt tapasztalható az egyéb portfóliók kezelt vagyonában (20%), valamint a nyugdíjpénztári vagyonkezelésben (27,32%). A DPM portfóliók (2,85%) csekélyebb mértékű növekedést könyvelhettek el 2023. decemberére. A VIG biztosító a társaságunknál korábban elhelyezett vagyont a továbbiakban saját vagyonkezelésben kívánja kezelni, így biztosítói vagyonkezelés jelenleg nincs a portfóliókban.**

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2023-ban 47,2%-kal növekedett, és így 2635,7 milliárd forinton zárta az évet.

Forrás: Bamosz

A kezelt vagyon portfólió kategóriánkénti megoszlása a következő:

	2022.12.30	Megoszlás (%)	Éves változás (%)	2023.12.29	Distribution (%)
Befektetési Alapok	1 665 076 770 962 Ft	93.02%	49.8%	2 494 265 786 071 Ft	94.63%
Önkéntes Nyugdíjpénztárak	51 089 080 096 Ft	2.85%	27.3%	65 048 425 618 Ft	2.47%
Biztosítói portfóliók	1 521 425 380 Ft	0.08%	-100.0%		
DPM portfóliók	60 776 878 275 Ft	3.40%	2.8%	62 507 990 123 Ft	2.37%
Egyéb portfóliók	11 584 311 936 Ft	0.65%	20.0%	13 903 835 116 Ft	0.53%
<b>Összesen:</b>	<b>1 790 048 466 649 Ft</b>		<b>47.2%</b>	<b>2 635 726 036 927 Ft</b>	

A Társaság működését igazgatóság irányítja

Az igazgatóság tagjai 2023. december 31-én:

Pázmány Balázs, igazgatóság elnöke  
Dr. Mesterházy György Tibor, igazgatósági tag  
Varga Zalán, igazgatósági tag

A Társaság képviseletére jogosult, éves beszámolót aláíró személyek.

dr. Mesterházy György Tibor, vezérigazgató, igazgatósági tag  
1052 Budapest, Bécsi u. 5.

Pázmány Balázs, igazgatóság elnöke  
1135 Budapest, Csata u. 30. 2.em. 2.a.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatokat ellátásával megbízott személy:

Szén Mariann  
2112 Veresegyház, Liszt Ferenc utca 7. A ép.  
NGM nyilvántartási száma: 190006

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

A Társaság 2023. 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 könyvvizsgáló társaság által a 2023. üzleti évre vonatkozó mérlegbeszámoló könyvvizsgálatáért felszámított díj bruttó 5.801.890,- forint volt.

A Társaság 2023. 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](http://erstegroup.com)

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

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

	adatok forintban
Megnevezés	Összeg
2023. évre kifizetett javadalmazás teljes összege	880 494 094
- Teljes összegből a rögzített javadalom	710 666 353
- Teljes összegből a változó javadalom	169 827 741
- Teljes összegből a vezetők javadalmazása	140 550 574
- Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorlók javadalmazása	536 818 131
Kedvezményezettek száma	49.25 fő
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 2-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott. Az úgynevezett PRIIPs rendelet (EU 2017/653) új kockázati mutató számítását vezetett be (SRI), amely felváltja a korábbi (SRRI). Az SRI (summary risk indicator) egyetlen összesített kockázati mutatóként kívánja megjeleníteni a legjelentősebb kockázatokat: piaci kockázat, hitelkockázat és a likviditási kockázat. Az SRI 1-től 7-ig terjedő skálán vesz fel értékeket. Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 12 hónapon belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alapkezelő nyomon követi és méri az ABA-val kapcsolatban fennálló potenciális kockázatokat, úgy, mint piaci kockázat, partnerkockázat és likviditási kockázat. Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetéseinek likviditási profilja megfelelően 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 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 101,15% 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:

2023.12.29-én nettó összesített kockázati kitétség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 1,15%-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 Alap T sorozat	HU0000703160	1,96%
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722434	1,96%
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap M sorozat	HU0000732490	1.96%

## 19. Az értékpapír-finanszírozási ügyletek bemutatása

Az Alap a tárgyévben 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 ügylet”-ek közül **kizárólag vétel-eladás ügyletet végzett.**

### 19.1 Globális adatok

Értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek egyes típusaiban felhasznált eszközök értéke abszolút értékben (a kollektív befektetési forma pénznemében) és a kollektív befektetési forma által kezelt eszközökhöz viszonyított arányuk

Vétel-eladás ügyletben szereplő értékpapírok értéke 2023.12.31-én:

Vétel-eladás ügylettel beszerzett értékpapírok	ISIN	Mennyiség	Vétel-eladás ügylettel beszerzett épk értéke 2023.12.31-én Ft-ban	Kezelt eszközökhöz viszonyított arányuk
REPHUN 2024/03/25	US445545AL04	10 050 000	3 531 420 100.00	0.50%
2029/B MÁK	HU0000404926	7 500 000 000	7 653 397 500.00	1.08%
MÁK 2025/B	HU0000402748	785 000 000	798 560 875.00	0.11%
REPHUN 2026/04/28	XS2161992198	1 000 000	363 349 322.00	0.05%

Kollektív befektetési forma által kezelt eszközök 2023.12.31-ei értéke Ft-ban:

711.108.566.080

**19.2 Koncentrációra vonatkozó adatok**

A tíz legnagyobb biztosíték kibocsátó az összes értékpapír-finanszírozási ügyletre és teljes hozam-csereügyletre vetítve (az egyes kibocsátóktól biztosítékként kapott értékpapírok és áruk mennyiségi lebontása) Vétel-eladás ügylet esetén biztosíték maga a megvásárolt értékpapír.

Év végén nyitott vétel-eladás ügyletek:

Ügylet indulása	Ügylet zárása	Vétel-eladás ügylettel beszerzett értékpapírok	Értékpapír devizaneme	ISIN	Mennyiség	Biztosíték kibocsátó
2023.12.21	2024.01.11	REPHUN 2024/03/25	USD	US445545AL04	10 050 000	Magyar állam
2023.12.27	2024.01.03	2029/B MÁK	HUF	HU0000404926	7 500 000 000	Magyar állam
2023.12.29	2024.01.02	MÁK 2025/B	HUF	HU0000402748	785 000 000	Magyar állam
2023.12.29	2024.01.02	REPHUN 2026/04/28	EUR	XS2161992198	1 000 000	Magyar állam

Tíz legnagyobb biztosíték kibocsátó: Magyar állam

A tíz legfontosabb szerződő fél az értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljes hozam-csereügyletek egyes típusai szerint elkülönítve (a szerződő fél neve és a lezáratlan ügyletek összességében)

Szerződő fél neve: Erste Bank Hungary Zrt.  
 Ügylet típusa: vétel-eladás ügylet  
 Lezáratlan ügyletek volumene:

Vétel-eladás ügylettel beszerzett értékpapírok	Értékpapír devizaneme	ISIN	Mennyiség	Vétel-eladás ügylettel beszerzett épk értéke 2023.12.31-én Ft-ban
REPHUN 2024/03/25	USD	US445545AL04	10 050 000	3 531 420 100.00
2029/B MÁK	HUF	HU0000404926	7 500 000 000	7 653 397 500.00
MÁK 2025/B	HUF	HU0000402748	785 000 000	798 560 875.00
REPHUN 2026/04/28	EUR	XS2161992198	1 000 000	363 349 322.00

**19.3 Összesített ügyleti adatok az értékpapír vétel-eladás ügyletekre vonatkozóan az alábbi kategóriák szerint**

Biztosíték típusa és minősége: Államkötvény  
 Biztosíték lejárat profilja: egy éven túli  
 Biztosíték pénzneme: HUF  
 EUR  
 Értékpapír ügylet lejárat profilja: 1 naptól 1 hétig terjedő  
 1 héttől 1 hónapig terjedő  
 Szerződő felek letelepedési helye szerinti ország: Magyarország  
 Kiegészítés és elszámolás kétoldalú

**19.4 A biztosítékok újra felhasználására vonatkozó adatok**

A kapott, újra felhasznált biztosítékoknak a tájékoztatóban vagy a befektetők számára nyújtott egyéb tájékoztatásban meghatározott maximális összeghez viszonyított aránya:

Jelenleg nincs ilyen arány meghatározva.

A kollektív befektetési forma által a készpénzbiztosíték újbóli befektetéséből elért hozam:  
 Az Alapnál nem kerül újbóli befektetésre készpénzbiztosíték, így hozamot sem ér el ilyen befektetésekből az Alap.

**19.5 A kollektív befektetési forma által értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljes hozam-csereügyletek keretében kapott biztosítékok letéti őrzése**

Letétkezelők száma: 1  
 Letétkezelő neve: ERSTE Bank Hungary ZRT.  
 Letétkezelő által őrzött biztosítékeszközök összege: 14.2-es pont alatt található

***19.6 A kollektív befektetési forma által értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljes hozam-csereügyletek keretében nyújtott biztosítékok letéti őrzése***

Az Alap vétel-eladás ügylethez kapcsolódóan nem nyújt biztosítékot.

Budapest, 2024. április 29.

Erste Alapkezelő Zrt.