Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap M 180 sorozat

2026.09.30.

Befektetési politika és cél

Az Alapkezelő célja olyan ingatlanalap létrehozása, amely hosszú távon stabil tőkenövekedést biztosít befektetői számára. Az Alapkezelő az Alap tőkéjének jelentős részét olyan ingatlanokba kívánja befektetni, melyek stabil jövedelmet biztosítanak. Az Alapkezelő az ingatlanbefektetések terén az irodaházakat és kiskereskedelmi tevékenység folytatatására alkalmas ingatlanokat helyezi előtérbe, azonban a földrajzi és szektoronkénti diverzifikációra is ügyel. Az "M180" sorozat tekintetében, a kezelési szabályzat 1.12-es pontjában felsorolt egyedi ingatlanbefektetési célokat is megkíván valósítani. Az Alap likvid eszközeit az EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírokba, ezen államok által garantált, valamint az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba, jelzáloglevelekbe, és ezek repo ügyleteibe, bankbetétbe illetve befektetési jegybe fekteti. Az Alap származtatott ügyleteket fedezeti célból alkalmazhat. A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálhatja. Az Alap a következő típusú származtatott ügyleteket kötheti: bármely OECD illetve EGT tagállam devizájára vonatkozó forward ügyletek. Az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

Legfontosabb adatok

ISIN	HU0000732490
Devizanem	HUF
Indulás dátuma	2023.09.20.
BAMOSZ kategória	14 Ingatlan alapok
Kockázati besorolás	alacsony
SRI (1-7)	2
Ajánlott minimális időtáv	5 év
Portfóliómenedzser	Viola Zsolt
Nettó eszközérték (HUF)	37 679 213 573
Árfolyam	1,2560
Forgalmazás teljesítési nap (visszaváltás)	T+130
Folyó költségek (%)*	1,81

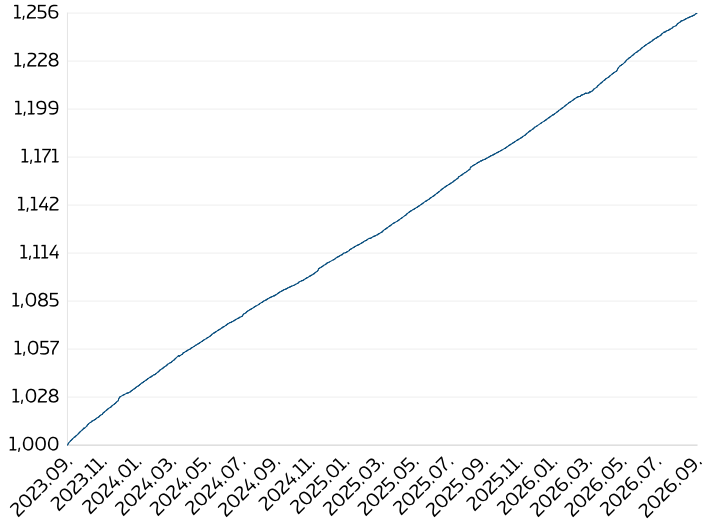
* A folyó költség mértéke a tárgyévet megelőző naptári évre vonatkozik. Amennyiben ez az utolsó üzleti év költségeit figyelembe véve nem állapítható meg, akkor az Alapkezelő az általa kezelt befektetési alapok folyó költségeinek gyakorlatából és a következő évre vonatkozó várakozásaiból kiindulva adja meg azt.

Portfólió összetétel (%)

Állam- / állami garanciás kötvények	51,37
Ingatlanok	41,79
Bankbetétek	6,38
Pénzeszközök*	0,37
Vállalati / önkormányzati kötvények	0,31
OTC származtatott ügyletek eredményei	-0,22

* Pénzeszközök: magába foglalja a megvalósult egyenlegeket, követeléseket és kötelezettségeket, díjak és adók mértékét

Árfolyamalakulás az elmúlt 5 évben



Kockázati mutatók (%)

Legnagyobb visszaesés*	-0,04
Árfolyamingadozás**	0,31
Nettó kockázati kitettség	100,47

* Az indulás óta a legmagasabb áron vásárolva és azután a legalacsonyabb áron eladva realizált hozam
** Az árfolyamingadozás egy évre visszatekintve a napi hozamok szórásának évesített értéke

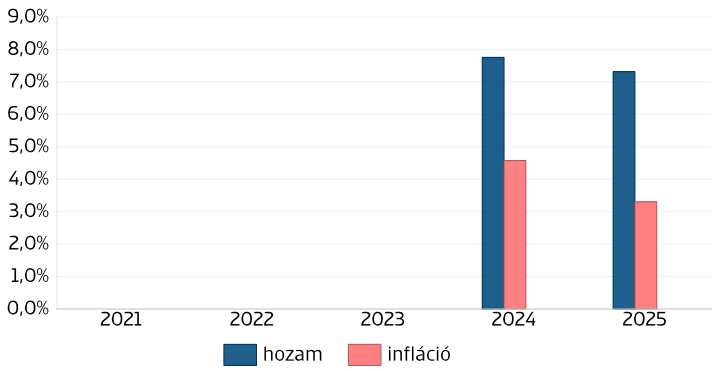
Teljesítmény

Év	hozam (%)*	infláció (%)
2016		
2017		
2018		
2019		
2020		
2021		
2022		
2023		
2024	7,76	4,58
2025	7,32	3,30

Időtáv	hozam (%)**
YTD	5,45
1 hó	0,43
3 hó	1,57
6 hó	3,78
1 év	7,27
3 év	7,75
5 év	
indulástól	7,81

* Azok az évek kerülnek megjelenítésre, ahol az alap a teljes év során működött
** Éven belül nem évesített, éven túl évesített nettó hozamok

Elmúlt 5 naptári év teljesítményének alakulása



Infláció: CPI HUF

A portfólióban 10%-nál magasabb részarányt képviselő eszközök:

Jogi nyilatkozat
A jelen dokumentum a Kbftv. által előírt portfólió jelentésnek minősül, mely az adott hónap utolsó nettó eszközértéke alapján tartalmazza az alap eszközeinek a portfóliófektetési eszközfajták, illetve a befektetési politikájában részletezett egyéb kategóriák szerinti bemutatását, a portfólióban 10%-nál magasabb részarányt képviselő eszközök (kibocsátók) felsorolását, az alap összesített és az egy jegyre jutó nettó eszközértéket. Felhívjuk a befektetők szíves figyelmét, hogy a múltbeli teljesítmények nem nyújtanak garanciát a jövőbeli teljesítményre nézve. A megjelenített hozamok nem veszik figyelembe az alkalmazandó adókat és járulékokat, a forgalmazási költségeket és jutalékokat, a számlavezetési díjat és a befektetési jegyek tartásával kapcsolatos további költségeket. A portfólió jelentésben foglaltak információs célokat szolgálnak, nem minősülnek ajánlattételnek vagy befektetési tanácsadásnak. Kérjük, hogy az alappal kapcsolatos kockázatok megismeréséhez és a megalapozott befektetői döntése meghozatalához ismerje meg az alap Kiemelt Befektetői Információját, Tájékoztatóját és Kezelési Szabályzatát, melyek az alap forgalmazási helyein rendelkezésre állnak, valamint az Erste Alapkezelő Zrt. honlapján megtekinthetőek.
Erste Alapkezelő Zrt., 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. 9. emelet Telefon: +36 30 243 0920 https://www.erste-am.hu/