

Az

ERSTE

NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2024. 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 előállítás

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.

Cégjegyzékszám: 01-10-044157

A Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

Cégjegyzékszám: 01-10-041054

A Forgalmazó**Erste Befektetési Zrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

cégjegyzékszám: 01-10-041373

A Könyvvizsgáló

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

Az Alap könyvvizsgálója: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.

Székhelye: 1055 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 78.

Cévjegyzékszám: 01-09-063022

MKVK nyilvántartási szám: 001464

Hitelesítő könyvvizsgáló neve: Könczöl Enikő

MKVK tagsági szám: 007367; Pénzügyi intézményi minősítési szám: E007367

Nettó eszközérték számítás típusa

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

2. Vagyonkimutatás, a befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2023.12.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2024.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
ÖSSZES ESZKÖZ	728 928 256 185	103.15%	773 557 358 140	102.26%
Ingatlanok	341 120 881 876	48.28%	339 256 248 244	44.85%
Bérbeadási célú ingatlan	341 106 030 012	48.28%	339 246 242 048	44.85%
1. Iroda ingatlan	217 359 709 100	30.76%	204 032 077 700	26.98%
2. Kereskedelmi ingatlan	121 871 829 592	17.25%	133 214 210 888	17.61%
3. Ipari ingatlan	1 874 491 320	0.27%	1 999 953 460	0.26%
4. Egyéb ingatlan (bankfiók)*	0	0.00%	0	0.00%
5. Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Fejlesztés alatt álló ingatlan, telek	14 851 864	0.00%	10 006 196	0.00%
1. Földterület, telek	14 851 864	0.00%	10 006 196	0.00%
Eladási célú ingatlan	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok berendezései, szerelvényei	32 689 760	0.00%	32 689 760	0.00%
Banki egyenlegek	355 418 810	0.05%	18 822 049 518	2.49%
Pénzforgalmi számla egyenleg	355 418 810	0.05%	5 460 273 864	0.72%
Lekötött bankbetét	0	0.00%	13 361 775 654	1.77%
Átruházható értékpapírok	369 526 819 484	52.29%	411 830 853 691	54.45%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	369 526 819 484	52.29%	411 830 853 691	54.45%
Diszkontkincstárjegyek	83 967 263 720	11.88%	68 743 970 044	9.09%
MNB kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Államkötvények	43 353 390 092	6.13%	32 541 036 500	4.30%
Állami garanciával rendelkező kötvények	72 409 830 129	10.25%	58 767 179 386	7.77%
Hitelintézeti kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Vállalati kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötvények	0	0.00%	0	0.00%
Jelzáloglevelek	0	0.00%	0	0.00%

Megnevezés	Záró eszközérték Tárgynap: 2023.12.29 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)	Záró eszközérték Tárgynap: 2024.12.31 (HUF)	Az eszközök teljes portf. arányában (%)
Külföldi kötvények	17 225 118 054	2.44%	0	0.00%
Külföldi diszkont kincstárjegy	152 571 217 489	21.59%	251 778 667 761	33.29%
Részcények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai tőzsdai részvények	0	0.00%	0	0.00%
Hazai OTC részvények	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
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%
Származtatott ügyletek	2 539 736 091	0.36%	-8 443 579 628	-1.12%
Futures ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Forward ügyletek	2 539 736 091	0.36%	-8 443 579 628	-1.12%
Opciók	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb származtatott ügyletek	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb eszközök	15 352 710 164	2.17%	12 059 096 555	1.59%
Befektetési számla egyenleg	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelések	15 352 710 164	2.17%	12 059 096 555	1.59%
KÖTELEZETTSÉGEK	-22 269 836 210	-3.15%	-17 202 698 469	-2.26%
Hitelállomány	0	0.00%	0	0.00%
Költségek	-1 027 808 205	-0.14%	-1 172 093 166	-0.14%
Alapkezelői díj T sorozat	-200 065 065	-0.03%	-253 431 576	-0.03%
Forgalmazói díj T sorozat	-556 373 904	-0.08%	-613 256 596	-0.08%
Letétkezelői díj T sorozat	-78 252 307	-0.01%	-89 657 397	-0.01%
Könyvvizsgálói díj T sorozat	-1 609 238	0.00%	-2 596 431	0.00%
Felügyeleti díj T sorozat	-55 765 477	-0.01%	-62 574 749	-0.01%
Kölönadó T sorozat	-79 015 524	-0.01%	-87 449 183	-0.01%
Alapkezelői díj T+180 sorozat	-5 101 476	0.00%	-6 103 329	0.00%
Forgalmazói díj T+180 sorozat	-14 187 025	0.00%	-14 768 905	0.00%
Letétkezelői díj T+180 sorozat	-1 995 362	0.00%	-2 159 196	0.00%
Könyvvizsgálói díj T+180 sorozat	-41 532	0.00%	-64 000	0.00%
Felügyeleti díj T+180 sorozat	-1 438 226	0.00%	-1 495 529	0.00%
Kölönadó T+180 sorozat	-2 037 860	0.00%	-2 090 024	0.00%
Alapkezelői díj M sorozat	-12 831 305	0.00%	-14 760 660	0.00%
Forgalmazói díj M sorozat	-10 387 247	0.00%	-11 949 106	0.00%
Letétkezelői díj M sorozat	-3 666 087	0.00%	-4 217 331	0.00%
Könyvvizsgálói díj M sorozat	-20 025	0.00%	-109 241	0.00%
Felügyeleti díj M sorozat	-2 603 582	0.00%	-2 919 276	0.00%
Kölönadó M sorozat	-3 689 082	0.00%	-4 079 736	0.00%
Értékbecslési költség	1 272 119	0.00%	1 589 099	0.00%
Közzétételi költség	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb kötelezettség	-21 242 028 005	-3.01%	-16 030 605 303	-2.12%
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	706 658 419 975	100.00%	756 354 659 671	100.00%

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

3. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Tárgyidőszak: 2024.01.01- 2024.12.31	
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024.12.31*	239 549 631 587
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma T sorozat 2024.12.31*	197 172 435 126
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma T+ 180 sorozat 2024.12.31*	12 377 196 461
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma M sorozat 2024.12.31*	30 000 000 000

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

4. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én (Ft) T sorozat*	3.580900
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én (Ft) T+180 sorozat*	1.374300
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték 2024.12.31-én (Ft) M sorozat*	1.109900

* tárgyidőszakban közzétett utolsó nettó eszközérték

5. A befektetési alap összetétele

Megnevezés	Kategóriák aránya az összes eszközre vetítve		
	2023.12.31	2024.12.31	Változás
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	28.62%	40.33%	11.71%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	22.28%	13.15%	-9.13%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	42.55%	48.92%	6.37%
Egyéb átruházható értékpapírok	0.00%	0.00%	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	50.89%	53.49%	2.60%

Az értékpapírokat a kategóriákban megjelenő tulajdonságok szerint közöljük – így az egyes kategóriák között átfedés lehetséges – az arányukat a mérlegfőösszeghez (összes eszökhöz) 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 2024.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra

A befektetési alap eredménykimutatása*Adatok: ezer forintban*

Megnevezés		2023	2024
I.	Értékesítés nettó árbevétele	30 981 343	31 593 510
II.	Egyéb bevételek	119 807	10 283 853
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	66 928	48 866
IV.	Működési költségek	16 902 526	19 652 067
V.	Egyéb ráfordítások	1 677 919	1 973 327
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	130 939 412	58 916 963

Adatok: ezer forintban

Megnevezés		2023	2024
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	29 842 545	32 833 551
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
IX.	Tárgyévi eredmény (I+II-III-IV-V+VI-VII-VIII)	113 550 644	46 286 515

A 2024. évi eredménykimutatás adatainak részletes bemutatása**Az Alap 2024. évi bevételei***adatok ezer forintban*

	Összes bevétel
Értékesítés nettó árbevétele	31 593 510
- Ingatlan bérbeadásából származó bevétel	24 242 154
- Ingatlan bérbeadásához kapcsolódó bevétel	7 289 430
- Földhasználati díjbevétel, szolgalmi jog	13 044
- Ingatlan eladásból származó bevétel	-
- Szolgáltatási díjbevétel	-
- Közvetített szolgáltatás	48 882
Egyéb bevételek	10 283 853
- Ingatlan (bef.eszköz) értékesítés eredménye	10 203 939
- Befektetési jegy visszaváltási jutalék - befektetők által az alapnak fizetett díjak	-
- Költségek, ráfordítások ellentételezésére kapott bevétel	408
- Bekerülési értéket nem módosító nyereség jellegű különbözet	459
- Képzett értékvesztés kivezetése	25 552
- Káreseményekkel kapcsolatos bevétel	16 849
- Kártérítés, bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, bánatpénz, kötbér, ügyleti bírságok	35 940
- Egyéb bevételek	706

Az Alap 2024. évi költségei, ráfordításai*adatok ezer forintban*

	Összes költség, ráfordítás
Eladott áruk (továbbszámlázott szolgáltatások) beszerzési értéke	48 866
- Közvetített szolgáltatás	48 866
Működési költségek összesen	19 652 067
- Alapkezelői díj	3 188 381
- Letétkezelői díj	1 113 202
- Ingatlan értékebecslés	30 222
- Forgalmazói díj	7 411 914

	adatok ezer forintban
	Összes költség, ráfordítás
- Könyvvizsgálati díj	3 142
- Biztosítási díj	102 461
- Megbízási díj	-
- Eljárási díj	80
- Ingatlan karbantartási díj	763 043
- Ingatlan kezelési, üzemeltetési díj	1 597 291
- Társasházi tulajdonok után fizetett közös költség	42 786
- Takarítási szolgáltatás, hulladék kezelés	386 095
- Bérleti és használati díj	14 642
- Hirdetés, reklám, közzététel	100 366
- Ügyvédi, közjegyzői	108 107
- Ingatlanügynöki jutalék	79 916
- Szállítás, rakodás, futárszolgálat	25 797
- Más vállalkozó által végzett szolg. díja - ügyviteli díj	16 618
- Őrzés, vagyonvédelem	730 279
- Telekommunikációs és informatikai szolgáltatás	70 255
- Szakértői díj	310 333
- Közigazgatási díjak, hatósági szolg. díjak, közjegyz.fiz.megh.	853
- Bank és nyomtatvány költség (hitel rendelkezésre tartási díj)	8 734
- Bank költség - negatív szla kezelési díj	-
- Egyéb tagdíj	-
- Energia költség (víz, csatorna, gáz, áram), éven belül elhaszn.eszköz	3 445 960
- Egy éven belül elhasználódó eszközök költségei	77 909
- Személyi jellegű egyéb kifizetések és adói	4 918
- Járulékok (személyi jellegű egyéb kifizetésekhez kapcsolódó)	659
- Értékcsökkenési leírás (egyösszegű leírás; tervszerinti leírás)	18 104
Egyéb ráfordítás összesen	1 973 327
- Ingatlan értékesítés eredménye	-
- Terven felüli értékcsökkenés	269
- Felügyeleti díj	262 306
- Különadó	371 092
- Ingatlan adók- helyi adók	1 260 498
- Környezetterhelési díjak és ügyleti adók	1 269
- Értékvesztés	61 016
- Káreseményekkel kapcsolatos ráfordítások	90
- Bírságok, pótlékok, késedelmi kamatok, ügyleti bírságok	15 492
- Kártalanítás, kártérítés, bánatpénz, kötbér	-
- Bekerülési értéket nem módosító tételek	-
- Hitelezési veszteség	1 292
- Egyéb ráfordítások	3

Az Alap 2024. évi pénzügyi eredménye

adatok ezer forintban

Pénzügyi műveletek bevétele összesen	58 916 963
- Kamatbevétel pénzügyintézetektől	5 011 001
- Kamatbevétel egyéb szervezetektől	5 974
- Értékpapírok kamatbevétele	25 489 372
- Értékpapírok árfolyamnyeresége	3 709 419
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	5 080 259
- Határidős szállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamnyeresége	19 620 938
- Határidős ügyletek árfolyam nyeresége	-
Pénzügyi műveletek ráfordítása összesen	32 833 551
- Hitelintézetnek fizetett kamat	47 537
- Értékpapírok kamatráfordítása	-
- Értékpapírok árfolyamvesztése	1 093 831
- Külföldi eszközök és kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamvesztése	3 598 725
- Határidős szállítási ügylet és konverziós ügyletek árfolyamvesztése	28 093 458
- Határidős ügyletek árfolyam vesztesége	-
Az Alap tárgyévi eredménye	46 286 515

Értékesített ingatlanok eredményének bemutatása

adatok: ezer forintban

Megnevezés	Befektetett eszköz
Értékesített ingatlan eladási ára	28 087 550
Értékesített ingatlan nyilvántartási értéke	27 969 006
- Nettó könyv szerinti érték	17 883 611
- Értékelési különbözet	10 085 395
Értékesített ingatlan eredmény	118 544

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

Tőkeszámla változásai

adatok: ezer forintban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Tárgyidőszakban eladott befektetési jegyek értéke	49 002 460	20 980 489
Tárgyidőszakban visszaváltott befektetési jegyek értéke	- 24 555 249	- 21 784 141
Eladott befektetési jegyek értékkelkülönbözete	32 337 705	45 021 131
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkelkülönbözete	- 44 520 137	- 46 341 185
Értékelési különbözet tartaléka	69 884 992	73 379 456
Üzleti évi eredmény	113 550 644	46 286 515

A táblázatban szereplő információk a 2024.12.31-i tényleges számviteli nyilvántartásban szereplő adatok alapján kerültek meghatározásra.

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

adatok: forintban

Megnevezés	2023.12.31	2024.12.31
Értékelési különbözet - eszközök	69 980 253 915	73 524 513 670
Ingatlanok állománya	285 623 805 878	271 585 594 386
Ingatlanok értékelési különbözete	55 517 746 118	67 670 653 859
Gépek, berendezések, felszerelések	49 865 524	56 538 664
Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	16 346 318	31 371 190
Értékpapírok állománya	357 913 457 602	397 527 476 636
Értékpapírok értékelési különbözete	11 699 849 903	14 303 377 055
Követelések állománya (értékvesztéssel csökkentve)	11 273 405 267	9 011 247 412
Követelések értékelési különbözete	16 211 928	- 33 721 712
Forintkövetelések értékelési különbözete	- 8 598 638	-
Pénzeszközök állománya	796 385 343	17 030 509 594
Pénzeszközök értékelési különbözete (devizaárf. változásból eredő kül.)	398 685	- 3 587 094
Származékos ügyletek értékelési különbözete	2 738 299 601	- 8 443 579 628
Hosszú lejáratú kötelezettségek állománya	1 005 518 456	1 044 932 600
Rövid lejáratú kötelezettségek állománya	9 155 134 651	4 401 611 428
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	95 262 068	145 057 345

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
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
2023.12.29 T sorozat	197 362 346 116	3.339600
2023.12.29 T+180 sorozat	12 990 937 517	1.281700
2023.12.29 M sorozat	30 000 000 000	1.030000

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

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (HUF)
2024.01.31	EUR/HUF	1 480 000 000	- 4 007 501 245
2024.01.31	USD/HUF	75 000 000	- 385 416 003
2024.02.29	EUR/HUF	1 442 500 000	- 7 731 279 327
2024.02.29	USD/HUF	65 500 000	- 202 830 974
2024.03.28	EUR/HUF	1 255 000 000	- 1 014 773 986

Eszközérték érvényességi dátuma	Eszköz	Mennyiség	Eszközérték (HUF)
2024.03.28	USD/HUF	50 500 000	- 141 653 413
2024.04.30	EUR/HUF	1 090 000 000	2 671 516 674
2024.04.30	USD/HUF	25 500 000	11 752 563
2024.05.31	EUR/HUF	975 000 000	778 795 677
2024.06.28	EUR/HUF	875 000 000	- 3 145 750 917
2024.07.31	EUR/HUF	1 025 000 000	- 2 310 803 887
2024.08.30	EUR/HUF	1 055 000 000	2 219 580 328
2024.09.30	EUR/HUF	1 295 000 000	- 2 161 185 989
2024.10.31	EUR/HUF	1 365 000 000	- 12 914 725 216
2024.11.29	EUR/HUF	1 365 000 000	- 14 422 372 687
2024.12.31	EUR/HUF	1 425 000 000	- 8 443 579 628

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	kevesebb, mint 1 év
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	17 669.18	2010	2017	több, mint 10 év
1131, Budapest, Rokolya u. 1-13.	26444/2	Iroda	8 366.00	7 098.82	1973	2005	kevesebb, mint 1 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	kevesebb, mint 1 év
1134, Budapest, Angyalföldi út 8. (Váci út 31.)	27896/5	Iroda	16 050.25	11 191.33	2014	2014	kevesebb, mint 1 év
1134, Budapest, Váci út 23-27	28199/3	Iroda	25 471.40	27 556.41	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
1142, Budapest, Nagy Lajos király útja 191 fsz. 32.	30263/0/A/32	Kereskedelmi	574.00	574.00	1990	2011	több, mint 10 év

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
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/18	Kereskedelmi	668.00	79.33	2002	2004	kevesebb, mint 1 év
1174, Budapest, Táncsics Mihály út 49.	122004/22	Kereskedelmi	2 100.00	2 100.00	1987	1987	több, mint 10 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. (Kölcsy 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	19 871.74	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	44 351.22	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
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

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
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, Mezőkövesd, 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	kevesebb, mint 1 év
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, Berettyóújfalú, 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, Szentgyörgyfalvi 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
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

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
6000, Kecskemét, Izsáki út 12/B, 12/C	10013	Kereskedelmi	23 511.90	23 715.24	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	11 957.41	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, 6536/A/4	Kereskedelmi	611.00	611.00	2003	2010	3-5 év között
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	kevesebb, mint 1 év
8623, Balatonföldvár, Budapesti út 1.	864/7	Kereskedelmi	415.00	415.00	1990-es évek	2011	5-10 év között

Megnevezés	Helyrajzi szám	Funkcionális kategória	Bruttó bérbeadható terület	Nettó bérbeadható terület	Építés éve	Használatba vétel éve	Tervezett tartási idő
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, Becsali 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, Páztay 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	kevesebb, mint 1 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 ² /m ²	7.5 m	30%	egyéb módon ellátott	nem

11. Ingatlanállomány funkcionális és földrajzi megoszlása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (HUF)		
	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Telek	10 006 196	-	10 006 196
Lakóingatlan			-
Irodaingatlan	200 706 247 800	3 325 829 900	204 032 077 700
Kereskedelmi célú ingatlan	52 388 013 284	80 826 197 604	133 214 210 888
Logisztikai ingatlan			-
Ipari ingatlan	-	1 999 953 460	1 999 953 460
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Összesen	253 104 267 280	86 151 980 964	339 256 248 244

Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2024.12.31)

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	-	-	-	-	-	-	-32.63%
Lakóingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Irodaingatlan	3 204 812 880	22 413 280	73.70%	6.32%	58 264.92	862 851	-6.86%
Kereskedelmi ingatlan	7 602 093 177	11 388 868	98.20%	9.64%	43 728.07	484 831	7.46%
Logisztikai ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Ipari ingatlan	21 055 656	465 743	100.00%	10.57%	19 474.41	189 014	6.09%
Egyéb ingatlan (bankfiók)	-	-	-	-	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	-	-	-	-	-	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan - telek	-	-	-	-	-	-	-
Összesen	10 827 961 713	34 267 890					

*Adatok: Tárgyidőszak utolsó érvényes nettó eszközérték alapján (2024.12.31)

** Árfolyamadatok: MNB 2023.12.29 382.78 HUF/EUR; MNB 2024.12.31 410.09 HUF/EUR

** Piaci érték változás: tárgyidőszaki ingatlan értékesítésből származó változást is tartalmazza

13. Az ingatlan portfólióra vonatkozó tájékoztató adatok, információk

Az Alap ingatlan állománya a 2024.12.31-ei eszközértékben 44,85 %-ot tesz ki, ez az arány a 2023.12.29-i eszközértékben 48,28 %.

A bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje – bérleti díjjal súlyozottan – 3,53 év.

A 2024 évben 244 db bérlő és partner használta az ingatlan alap portfóliójában lévő ingatlanokat. A havi bérleti és üzemeltetési díjak biztosítéki szintje 257,97 %.

Devizában kapott biztosíték forint értékének meghatározása a 2024.12.31-én érvényes MNB deviza árfolyamon (1 EUR 410,09 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 ügyviteli szolgáltatást biztosított.

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

Erste Ingatlan Kft. - ingatlan karbantartási és üzemeltetési szolgáltatás

Erste Tower Kft. - ingatlan adásvételi 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: 9,66 %

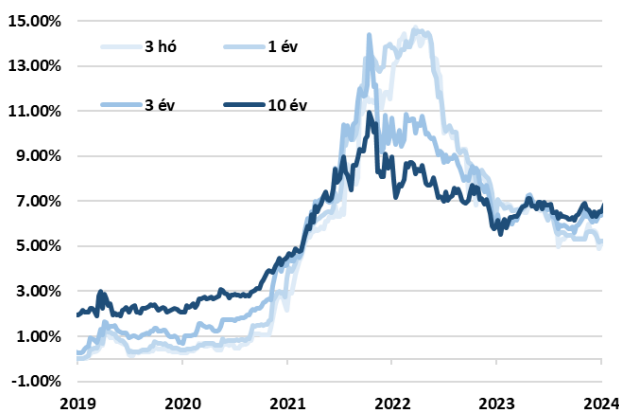
Az ingatlan portfólió tárgyidőszaki felértékelődésből 0.015 % hozamnövekedés származott.

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

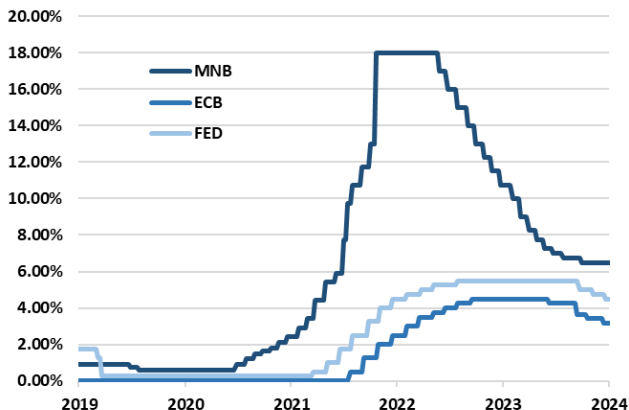
A gazdasági folyamatok rövid áttekintése, az Alap befektetési politikájára ható tényezők

Piaci környezet 2024

Hazai állampapírok hozama



Jegybanksi irányadó kamatok



Az év elején többségében olyan gazdasági adatok jelentek meg, amelyek pozitív képet festettek a világgazdaság növekedési kilátásairól. Az amerikai munkaerőpiaci adatok nagyon erősen alakultak, a fogyasztói bizalmi index két és fél éves csúcsra emelkedett, a feldolgozóipari beszerzési menedzserindex pedig visszatért az expanziót jelző 50 fölötti tartományba. Eközben Európában a tavalyi utolsó negyedéves GDP-adat a várt csökkenés helyett stagnálást mutatott, a beszerzési menedzserindexek felfelé tartottak, az Európai Központi Bank (ECB) legfrissebb felmérése alapján pedig a banki hitelezési kondíciók szigorodása leállt. A munkanélküliség az eurózónában februárban is a 6,5 százalékos mélyponton maradt.

A recesszió kockázatának szinte teljes kiárazódása egyértelműen megmutatkozott a részvénypiacok pozitív alakulásán. Az amerikai S&P 500 index több, mint 10 százalékot emelkedett az első negyedévben, és

történelme során először átlépett az 5000 pont fölötti tartományba. Ebben sokat segített, hogy a technológiai megacégek jellemzően nagyon erős vállalati eredményeket tettek közzé. Az eurózóna legnagyobb cégeit tömörítő tőzsdeindex ezzel párhuzamosan több, mint 12 százalékos nyereséget termelt. A japán Nikkei tőzsdeindex 30 éves történelmi rekordot döntött meg, és 17 százalékkal magasabban zárta a negyedévet. A kínai gazdaság problémái (ingatlanpiac, lassuló növekedés, deflációs kockázatok) viszont nem enyhültek, így a globális feltörekvő piaci részvényindex csak minimális nyereséget produkált.

Az infláció terén viszont kevésbé alakultak megnyugtatóan a fejlemények. Az Egyesült Államokban márciusban még mindig 3,5 százalékos volt az árnövekedés, és a rövidbázisú maginflációs számok még ennél is magasabban alakultak. Az eurózónában ugyan a teljes árindex növekedése lassult, de a szolgáltatási szektorban még mindig 4 százalékos áremelkedést mértek. Emiatt az év elején árazott jegybanki kamatcsökkentések jelentős része eltűnt a várakozásokból. A kötvénypiacokon ezzel összhangban jelentős mértékben emelkedtek a hozamok, az amerikai 10 éves kincstárjegy hozama április elején már visszatért 4,50 százalék fölé.

Májustól viszont a gazdasági adatok többsége gyengébben alakult a vártnál, a Citigroup meglepetésindexe az amerikai gazdaság vonatkozásában közel másfél év után először negatív tartományba esett. A rossz hírek azonban a piacok szempontjából jó híreknek bizonyultak, mivel visszahozták a kamatcsökkentési reményeket. Utóbbit az is erősítette, hogy a negyedév második felében már az inflációs számok is alacsonyabbak lettek (júniusban 3 százalékos volt az árnövekedés). Az európai inflációs adatok eleve kedvezőbben alakultak, és tovább javította a hangulatot, hogy az eurózóna és az Egyesült Királyság kompozit beszerzési menedzserindexe is emelkedett, mindkettő kényelmesen a gazdaság bővülését előrejelző tartományban volt. A svéd jegybank kezdte a kamatvágások sorozatát májusban, majd júniusban a várakozásoknak megfelelően az Európai Központi Bank is 25 bázispontos kamatcsökkentést jelentett be. Még ebben a hónapban kamatot vágott a svájci jegybank is.

A részvénytőzsiacokon sorozatban új rekordot döntött az S&P 500 index, viszont az emelkedést továbbra is a technológiai megacégek szűk csoportja hajtotta. Az európai részvénytőzsiacokról hiányzott a tengerentúli optimizmus: amiben nagy szerepet játszott, hogy Franciaországban előrehozott parlamenti választásokat írtak ki, melynek megnyerésére a populisták szélsőjobb látszott a legesélyesebbnek.

A második félév elején a legfrissebb amerikai makrogazdasági adatok többségében továbbra is a vártnál gyengébben alakultak: a beszerzési menedzserindexek a gazdasági visszaesést előrejelző tartományokban voltak, a munkanélküliségi ráta 4,3 százalékra emelkedett. A legfrissebb inflációs adatok mindeközben a várakozásoknál alacsonyabbak lettek. Emiatt felerősödtek a jegybanki kamatcsökkentésekre vonatkozó várakozások. A merészebb jóslatokat beteljesítve a Federal Reserve szeptemberben 50 bázispontos kamatcsökkentést jelentett be. A jegybankárok egyértelművé tették, hogy kevésbé aggódnak az infláció miatt, viszont a munkaerőpiac további gyengülését szeretnék elkerülni. Szeptembertől javulni kezdtek a gazdasági mutatók is, ezzel jelentősen csökkentek a rövidtávú recessziós kockázatok.

Európában kedvezőtlenebb piaci hangulat uralkodott, amiben eleinte még a francia parlamenti választásokkal kapcsolatos bizonytalanság is szerepet játszott. Miközben a gazdasági aktivitásról szóló adatok többnyire kiábrándítóak voltak, az élelmiszer- és energiaáraktól megtisztított maginfláció a kényelmetlenül magas 2,9 százalékos szinten ragadt júliusban. A mutatók többsége később sem javult, egyedül az infláció alakulása adhatott okot optimizmusra, az eurózónában az árak növekedése szeptemberre 1,8 százalékosra lassult. Nem meglepő módon az Európai Központi Bank (ECB) újabb 25 bázispontos kamatvágást jelentett be.

A részvénytőzsiacokon komoly pánik alakult ki augusztusban, aminek közvetlen kiváltó oka az amerikai recessziós félelmek átmeneti felerősödése volt. Az eladási hullámot extrém mértékben felerősítette, hogy a japán jegybank meglepetésszerű kamatemelését követően a jen masszívan erősödni kezdett, a befektetők pedig óriási volumenben zárták az olcsó jenhiteleköl finanszírozott pozícióikat. A kedvezőbbé váló amerikai gazdasági adatoknak és a kamatsökkentéseknek köszönhetően azonban gyorsan megnyugodtak a befektetők, a legnagyobb amerikai cégeket tömörítő S&P 500 index végül újabb rekordokat döntött.

Az év végén egyértelműen az amerikai választások voltak a piacok fő mozgatórugói. Miután Donald Trump megnyerte az elnökválasztást, a republikánusok pedig többséget szereztek a képviselőházban és a szenátusban is, megnőtt az esélye a beígért adócsökkentéseknek, deregulációnak és a további költségvetési expanciónak. Bár a Federal Reserve kétszer is 25 bázispontos kamatsökkentést jelentett be, a kötvénypiacokon mérsékelt maradt az optimizmus, mivel az új kormány gazdaságpolitikája várhatóan kevésbé lesz kedvező az infláció további lassulása, illetve a költségvetési konszolidáció szempontjából.

Az európai piacokon jóval hűvösebb volt a hangulat. A befektetők többsége attól tartott, hogy a potenciális amerikai vámemelések tovább rontják a növekedési kilátásokat, ráadásul a Kínába irányuló európai export iránt szintén csökkenhet a kereslet a vámháború fokozódása és a kínai gazdaság folytatódó gyengélkedése esetén. Az Európai Központi Bank a várakozásokkal összhangban ugyancsak kétszer 25 bázispontos kamatvágást jelentett be, de a bank vezetőinek kommunikációját meglepően szigorúnak találta a piac. A német 10 éves államkötvény hozama jelentősen emelkedett, amiben szerepe volt annak a spekulációnak is, hogy a 2025 elejére kiírt választások után lazulhatnak a német adósságszabályok. A francia állampapírok hozamfelára eközben a 2012-es euró-válság óta nem látott szintre tárgult, miután a francia kormány megbukott a bizalmi szavazáson, amire több mint 60 éve nem volt példa.

Trump győzelmét eleinte kitörő lelkesedéssel fogadták az amerikai tőzsdék. Decembertől azonban fordulat kezdődött, aminek fő oka egyértelműen a jegybankok szigorúbbá váló kommunikációja volt. Az amerikai S&P 500 index még így is 25 százalékos nyereséggel zárta 2024-et (az osztalékokat is beszámítva). A jóval kedvezőtlenebb növekedési kilátásokkal rendelkező euró-zóna tőzsdéi viszont az év utolsó három hónapjában veszteséget hoztak, és a teljes évre is jóval szerényebb nyereséget tudtak csak felmutatni.

A hazai állampapírpiacra a hangulatot beárnyékolta a kedvezőtlen költségvetési és gazdasági aktivitási adatok (kiskereskedelem, ipar), a forint instabilitása, valamint a kormány és a jegybank közötti vita. Magyar Nemzeti Bank lassított a kamatsökkentések ütemén, az alapkamat az év végén 6,50 százalékon állt. Az állampapírhozamok a rövid futamidejű papírok esetében az év egészét tekintve lefelé tartottak, de a 2-3 évesnél hosszabb kötvények hozama inkább emelkedett. Ezen az sem segített sokat, hogy a kormány újabb ösztönzőket vezetett be a bankok kötvényvásárlásainak növelésére. Pedig a piaci hangulatot az is javította, hogy az infláció a várakozásoknál kedvezőbben alakult, szeptemberben már csak 3 százalékos volt.

Az év végén a forint jelentős gyengülésnek indult, ráadásul az infláció ismét gyorsulni kezdett, bár ez a kedvezőtlen bázishatás miatt nem jelentett meglepetést. Az állampapírpiacra a kormányzati ösztönzőkkel felturbózott banki vásárlások erőteljesen nyomták lefelé a hozamokat, azonban a kedvezőtlen nemzetközi kötvénypiaci hangulat komoly ellenszélként jelentett. Az év egészét tekintve a hazai állampapírpiacot reprezentáló MAX Composite index szerény 4,17 százalékos növekedést produkált. A legutolsó (harmadik negyedéves) növekedési adatok ismét kiábrándítóak voltak, a hazai gazdaság recesszióban maradt. A hazai tőzsde viszont felülteljesítette a nemzetközi piacokat, a BUX index több mint 30 százalékkal emelkedett az év folyamán.

IRODAPIAAC

2024-ben a teljes bérlői aktivitás 8%-kal nőtt az előző évhez képest, ami a 2024 negyedik negyedének köszönhető, ahol 30%-os éves növekedés volt tapasztalható. A nettó bérbeadás – amely az új kereslet szintjét méri – 20%-kal csökkent 2023-hoz képest (190 730 m² vs. 238 248 m²), és mindössze a teljes bérlői kereslet 38%-át tette ki. A nettó bérbeadás csökkenése elsősorban az új tranzakciók 29%-os éves visszaesésének tudható be (149 009 m² vs. 208 604 m²). A legnagyobb új, nem állami megállapodás nem haladta meg az 5 000 m²-t. A megkötött szerződések megoszlását tekintve a megújítások 2024-ben is a legnagyobb arányt (57,2%) képviselték, hasonlóan a 2023-as trendekhez.

A 2023-ban és 2024-ben átadott új ingatlanok szerény, átlagosan 65%-os bérbeadási rátát értek el. Továbbá, részben az egyes bérleti szerződések megújítása során bekövetkező területcsökkentések és a „B” kategóriában tapasztalható magas üresedési ráta miatt a teljes piaci üresedési ráta - beleértve a saját tulajdonú épületeket is - 2024 végére 14,1%-ra emelkedett. A spekulatív üresedési ráta 17,5%-ot ért el, míg az „A” kategóriás irodák esetében 16,7%-os, a „B” kategóriás irodák esetében pedig 18,9%-os volt.

A 2024-es év kiemelkedő tranzakciói elsősorban az üzleti szolgáltató központok (BSC), az IT, a kormányzati és a pénzügyi szektor bérlőihez köthetők. Bár az energiaárak stabilizálódás jeleit mutatják, a tőzsdei árak továbbra is jelentősen meghaladják a 2021 előtti szinteket. A bizonytalan áringadozások miatt a bérlők továbbra is az energiahatékony és ESG-kompatibilis épületeket részesítik előnyben. Ez a tendencia a különböző alpiacok és épülettípusok üresedési rátájában is megmutatkozik.

A vállalatok egyre inkább az elavult, alacsonyabb kategóriájú irodaházakból – amelyek jellemzően külvárosi vagy peremkerületi elhelyezkedésűek – a modern, ESG-kompatibilis épületekbe költöznek a központi városrészekben. Ezekben a központi kerületekben a vállalatok felismerik, hogy a különböző szolgáltatások közelsége és a jobb közlekedési lehetőségek jobban ki tudják elégíteni alkalmazottaik igényeit és preferenciáit.

2024-ben hét új spekulatív irodaépület átadásával összesen 75 236 m²-rel bővült a piac. Ezen felül 28 400 m²-rel nőtt a saját tulajdonú irodaállomány, így az összes új kínálat elérte a 103 636 m²-t. Ennek eredményeként a teljes irodaállomány jelenleg 4,46 millió m²-re nőtt, amelyből a spekulatív állomány 3,60 millió m²-t tesz ki.

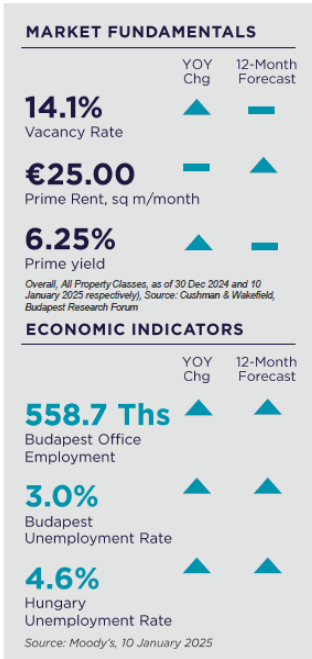
MARKET STATISTICS

SUBMARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QTR TAKE-UP (SQ M)	YTD TAKE-UP (SQ M)	YTD COMPLETIONS (SQ M)	UNDER CNSTR SPEC (SQ M)	UNDER CNSTR BTS (SQ M)	PRIME RENT (€/SQ M / MTH)
CBD	365,790	38,910	10.6%	23,735	58,250	-	3,635	-	25.00
Central Pest (CP)	700,150	135,625	19.4%	14,245	82,705	22,290	22,010	50,375	18.50
Central Buda (CB)	450,970	35,915	8.0%	2,210	37,615	3,425	1,560	-	23.00
Non-Central Pest (NCP)	632,400	117,025	18.5%	6,930	54,505	37,180	15,390	135,800	16.50
North Buda (NB)	349,680	30,250	8.7%	19,695	27,705	-	8,900	-	18.50
South Buda (SB)	686,225	97,110	14.2%	36,685	77,105	26,145	-	104,205	19.00
Váci Corridor VC)	1,155,460	141,745	12.3%	62,555	152,785	14,600	61,575	60,000	18.50
Periphery (P)	114,940	32,860	28.6%	4,575	11,480	-	-	-	11.50
BUDAPEST TOTALS	4,455,615	629,440	14.1%	170,630	502,150	103,640	113,070	350,385	25.00

Prime rents reflect prime asking rents €/sq m/month.

Bérleti piac

Éves összehasonlításban enyhe növekedés figyelhető meg a bérleti piaci aktivitásban. 2024-ben az összes bérbeadott terület 502 151 m²-t tett ki, ami 8%-os éves növekedést jelent. A nettó bérbeadás 190 730 m²-re csökkent, ami 20%-os visszaesést mutat. Figyelemre méltó, hogy 2024-ben a legnagyobb új, nem kormányzati tranzakció nem haladta meg az 5 000 m²-t. A szerződéshosszabbítások volumene viszont jelentős, 29%-os növekedést mutatott 2023-hoz képest (pl. SAP, Ericsson stb.).



Egyre nagyobb hangsúly kerül a munkavállalók visszacsábítására az irodákba. A legtöbb vállalatnál a távmunka aránya 1-2 napra csökkent. Ennek eredményeként az új irodahelyszínek kiválasztásánál a cégek olyan helyeket keresnek, ahol több szolgáltatás érhető el, és a megközelíthetőség gyorsabb és kényelmesebb. Ez továbbra is magas keresletet biztosít a Váci úti folyosó számára.

Üresedési ráta

A jelenlegi üresedési ráta alakulását befolyásolja, hogy a járvány előtti időszakhoz képest kevesebb nagyobb új bérlő lépett be a piacra, valamint az újonnan elkészült ingatlanok alacsony előbérleti aránya is szerepet játszik ebben. Ennek következtében a piaci üresedési ráta jelentősen megemelkedett, jelenleg 14,1%-on áll, míg a spekulatív piac üresedési rátája 17,5%-ot ér el. Ugyanakkor a növekedés üteme mérséklődik; 2024-ben az üresedési ráta mindössze 0,8 százalékponttal emelkedett.

A spekulatív üresedési ráta mértéke alpiacokként és kategóriáinként eltérő. A legmagasabb üresedési ráták a pesti alpiacokon figyelhetők meg, különösen a Central-Pest és a Külső-Pest területein, ahol a spekulatív arány meghaladja az átlagot. Külső-Pest esetében éves szinten a legjelentősebb növekedés volt tapasztalható (+7,3 százalékpont).

A legalacsonyabb üresedési rátákat Buda Központ (11,6%), Észak-Budán (11,7%), a Belvárosban (CBD, 13,6%) és a Váci úti folyosón (14,0%) regisztrálták. Ez részben annak köszönhető, hogy a budai alpiacokon modernabb irodaállomány található, valamint a Váci úti folyosón a bérlői aktivitás magasabb a többi alpiachoz képest. Az új kereslet egyértelmű elmozdulást mutat a korszerűbb irodák és lokációk irányába. Ezt az is alátámasztja, hogy még az „A” kategóriás és a kevesebb, mint 10 éves épületek esetében is az üresedési ráta az átlag alatt maradt.

Továbbá a zöld minősítéssel rendelkező épületek spekulatív üresedési rátája 2024 végére mindössze 14,8% volt, ami

2,7 százalékponttal alacsonyabb a spekulatív piaci átlagnál. Számos vállalat a régebbi irodaépületekről modernebb, környezetbarátabb, energiahatékonyabb és munkavállaló-központú környezetekre helyezte át a fókuszát. Ezt alátámasztja, hogy a „B” kategóriás szegmensben az üresedési ráta továbbra is magasabb (18,9%), mint az „A” kategóriás irodák esetében (16,7%). Várakozásaink szerint a „B” kategóriás irodák esetében jelentősebb üresedési ráta-emelkedés várható, mivel a bérlők egyre inkább a magasabb kategóriájú, ESG-kompatibilis és energiahatékonyabb irodák felé mozdulnak el.

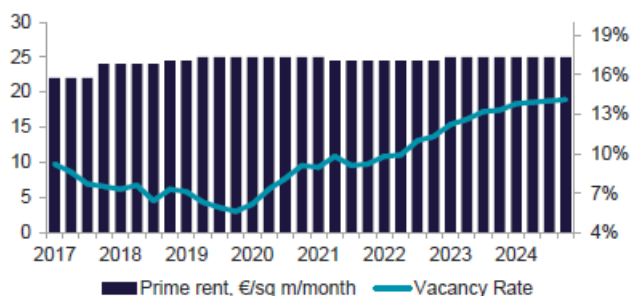
Bérleti díjak

2014 óta mind az „A” kategóriás, mind a „B” kategóriás irodák bérleti díjai emelkedő tendenciát mutattak, ami az elmúlt évben stagnálásba vagy enyhe növekedésbe fordult. Jelenleg az összes „A” kategóriás épület átlagos kínálati bérleti díja körülbelül 17,0 EUR/négyzetméter/hó, míg a „B” kategóriás irodák átlaga 12,8 EUR/négyzetméter/hó. Az olyan kulcsfontosságú alpiacokon, mint a Váci úti folyosó és Dél-Buda, az új fejlesztések kínálati bérleti díjai 2024 negyedik negyedévében 19 és 22 EUR/négyzetméter/hó között mozognak. A bérleti díjak jellemzően eltérőek az egyes alpiacok és kategóriák között (pl. zöld épületek, épület kora, elhelyezkedés stb.).

SPACE DEMAND / DELIVERIES



OVERALL VACANCY & PRIME RENT



projektek főként Pest Központban és Nem-Központi Pesten találhatók. Ennek eredményeként a legjelentősebb folyamatban lévő fejlesztések a Váci úti folyosón helyezkednek el, ideértve a Centerpoint III és a H2Offices II. ütemét. A Váci úti folyosón a spekulatív fejlesztési állomány összesen 62 000 négyzetméternyi irodaterületet foglal magában, amelybe a Rhodium Irodaház is beletartozik.

Kilátások és előrejelzés

Bár a gazdasági növekedés 2024-ben várhatóan 1% alatt marad, 2025-ben közel 2%-os bővülésre lehet számítani. A javuló gazdasági teljesítmény az irodapiaci keresletet is támogathatja. Az EU-HICP és az eurózána HICP infláció csökkenése hozzájárulhat az indexálásból adódó eltérések mérsékléséhez az új és a meglévő bérleti szerződések között. Az EKB előrejelzése szerint az eurózána inflációs rátája a 2024-es

Fejlesztések

A 2027 negyedik negyedévéig tartó teljes spekulatív irodafejlesztési folyamat összesen 117 582 négyzetméter tesz ki. Ebből várhatóan 42 306 négyzetméter irodaépület készül el 2025 végéig. Azok a projektek, amelyek építkezése már megkezdődött, várhatóan a tervek szerint haladnak (a felfüggesztett projektek kivételével), bár kisebb

A 2027 negyedik negyedévéig tartó spekulatív irodaépítési projektek elsősorban három alpiacra koncentrálnak: a Váci úti folyosón, Pest Központ és Nem-Központi Pest. Azonban a teljes építés alatt álló állomány 27,8%-át kitevő, jelenleg felfüggesztett

2,4%-ról 2025-ben 2,1%-ra, majd 2026-ban 1,9%-ra csökkenhet. Magyarországon ugyanakkor az infláció 2024 végén ismét gyorsulni kezdett, decemberben elérte a 4,6%-ot. Ennek fő oka a tartósan gyenge EUR/HUF árfolyam volt, amely 2025 január közepén is 410 felett maradt. A gyengülő forintárfolyam kedvezőtlen hatással van az építőanyagok árára és a termelői költségekre. Bár ezek a költségek bizonyos stabilizálódási jeleket mutattak, 2025 második felétől ismét emelkedhetnek az építőipari kereslet erősödése miatt.

A „A” kategóriás irodaállomány bővülése várhatóan folytatódik, míg a „B” kategóriás irodák száma tovább csökkenhet. A „B” kategóriás épületek relatíve alacsonyabb energiahatékonysága jelentős növekedést eredményezett a közös költségekben, ami csökkentette a bérleti keresletet. Mivel a közép-távú előrejelzések szerint az energiaárak nem térnek vissza a 2021 előtti szintre, az energiahatékonyságban korlátozott—elsősorban „B” kategóriás—irodák jelentős keresleti nehézségekkel szembesülhetnek.

Az új, nagyobb bérleti hiánya, az alacsony nettó bérbeadás, a kormányzati bérleti új épületekbe való költözése (pl. Dürer Park, BudaPart, Zugló Városházaközpont), valamint a 2024–2027 közötti spekulatív fejlesztések alacsony előbérleti aránya miatt a kihasználatlansági ráta várhatóan tovább emelkedik a következő évben. Hosszabb távon azonban a mérsékelt spekulatív fejlesztések miatt a növekedés üteme lassulhat, és 2026 második felére a kihasználatlanság stabilizálódhat.

Várakozásaink szerint 2025-ben továbbra is a megújítások, valamint a szerényebb volumenű új kereslet fog dominálni. Az ESG-hez kapcsolódó minősítések, mint például a LEED, BREEAM, WELL és Access4You, kulcsszerepet játszanak a bérleti döntéshozatalban—ez a tendencia már most is megfigyelhető az átlag alatti üresedési rátával rendelkező minősített és újonnan épült épületeknél.

A következő öt évben a verseny a bérbeadók között várhatóan fokozódni fog. A régebbi épületek tulajdonosai valószínűleg növelik befektetéseiket az ingatlankezelési fejlesztésekbe, ideértve a külső és belső felújításokat, az ESG-megfelelőséget és az energiahatékonysági fejlesztéseket, hogy vonzóbbá tegyék irodaikat a leendő bérleti számára.

Az Európában tapasztalható folyamatos bizonytalanság—konfliktusok és gazdasági instabilitás miatt—a bérleti számára egyre fontosabbá teszi a nagyobb rugalmasságot a bérleti szerződésekben. Ez olyan tényezőket foglal magában, mint az ösztönzők, a bérleti időtartamok és a térigények rugalmasabb kezelése.

Előrejelzések szerint a bérleti díjak stagnálhatnak, vagy csak enyhe növekedést mutathatnak a közeljövőben.

KEY SALES TRANSACTIONS -2023 & 2024

PROPERTY	SUBMARKET	SELLER/BUYER	SIZE (SQ M)
RoseVille	North Buda	Atenor / Hungarian private company	15,500
H2Offices phase 1	Váci Corridor	Skanska / Erste RE Fund	25,900
Honvéd Center	CBD	WING / Greve Group	6,500
Váci Utca Center	CBD	Generali / Forestay Group	10,200

KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2024

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SIZE (SQ M)	TYPE
Ericsson HQ	South Buda	Ericsson	20,000	Renewal
Graphisoft Park	North Buda	SAP	17,500	Renewal
Vigadó Palota	CBD	Ministry of Agriculture	14,900	Renewal
BudaPart Downtown	South Buda	Alteo	4,700	New

Renewals included in leasing statistics.

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS H2 2024

PROPERTY	SUBMARKET	MAJOR TENANT	SIZE (SQ M)	OWNER/DEVELOPER
Liberty North	Non-Central Pest	Confidential	19,800	WING
Enter City Office Park I	Central Buda	Undisclosed	1,925	Gyetvai Fivérek Zrt.
Liget Center Vitrum	Central Pest	None	2,150	WING

IPARI INGATLANPIAC

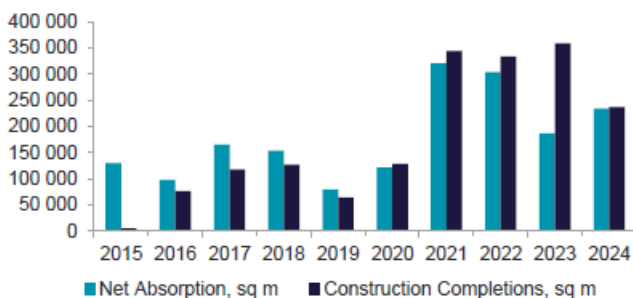
Kínálat

A spekulatív logisztikai fejlesztések továbbra is elsősorban Budapestre összpontosulnak, ami gazdasági okokra, valamint a város GDP- és népességkoncentrációjára vezethető vissza. Az országos GDP közel 40%-a Budapesten termelődik, és a lakosság körülbelül 31%-a Budapest és Pest vármegye területén él. Emellett Budapest fejlettebb infrastruktúrával – úthálózattal és közművekkel – rendelkezik, mint a vidéki térségek.

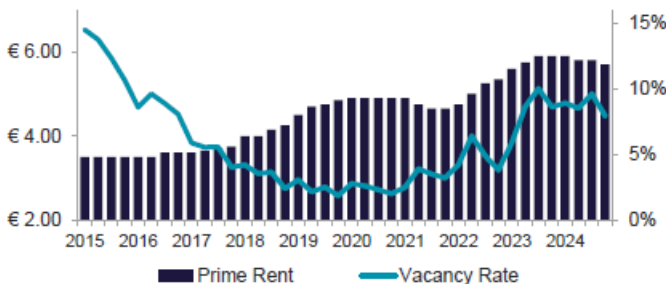
Ezzel szemben a Magyarországot érintő nearshoring trendek alapján a vidéki fejlesztések inkább végfelhasználókhöz vagy gyártótevékenységhez kapcsolódnak. Ugyanakkor bizonyos térségekben, ahol jelentős gyártókapacitások épülnek ki, kisebb spekulatív fellendülés is várható. Erre jó példa lehet Debrecen, Kecskemét, Győr és Tatabánya térsége. Ugyanakkor ez a Budapest környéki volumenhez képest várhatóan továbbra is elhanyagolható marad. A centralizáció fő okai az ország viszonylag kis mérete, a magas minőségű autópálya-hálózat, valamint a vidéki városok kisebb népessége és ipari kapacitása, néhány megagyr kivételével.

A teljes hazai logisztikai és ipari ingatlanpiac koncentrációját tekintve a piac elsősorban Budapestre és annak agglomerációjára fókuszál. A teljes, 5,55 millió négyzetméteres állomány körülbelül 68%-a a fővárosban és annak

GREATER BUDAPEST SPACE DEMAND / DELIVERIES



GREATER BUDAPEST OVERALL VACANCY & ASKING RENT



spekulatív, előbérleti vagy build-to-suit (BTS) projektek keretein belül.

Jelenleg az építés alatt álló állomány 28%-a előbérlettel rendelkezik (a vidéki projektek esetében ez az arány 38%, míg Budapest és környékén 22%).

Budapest és agglomerációjában a legnagyobb folyamatban lévő projekt a HelloParks Alsónémedi AN1 (60 000 m²) és a HelloParks Fót Budapest North FT3 (45 000 m²). Vidéken a legnagyobb aktív építés alatt álló projekt a VGP Park Kecskemét (26 000 m²), ahol az előbérleti arány 100%.

Az építés alatt álló ingatlanok túlnyomó többsége Big-Box típusú raktár, amely az összes fejlesztés 96,0%-át teszi ki.

Piaci kereslet, bérleti díjak – Budapest és környéke

Budapest és környékén a teljes kereslet (beleértve a szerződeshosszabbításokat is) 2024-ben elérte a 614 936 négyzetmétert. A nettó bérbeadás (amely kizárólag az új keresletet tartalmazza) 371 786 négyzetmétert tett ki a budapesti régióban, ami azt mutatja, hogy a bérleti érdeklődés stabil maradt 2023-hoz képest.

A szerződéstípusokat tekintve az új bérleti szerződések és hosszabbítások domináltak a Big-Box szegmensben (38,1%-os részesedéssel, 208 757 négyzetméter, illetve 36,3%-os részesedéssel, 199 096 négyzetméter). A City Logisztika épületeknél a szerződeshosszabbítások különösen magas arányt képviseltek (66,3%, 44 054 négyzetméter). Az arányok változását tekintve a Big-Box ingatlanok esetében az új bérletek aránya jelentősen növekedett, míg a City Logisztika szegmensben inkább a szerződeshosszabbítások emelkedtek látványosan.

Az előbérletek tendenciájában enyhe fordulat figyelhető meg. Míg 2021-ben és 2022-ben az új fejlesztések magas előbérleti arányt mutattak már az átadás időpontjában, 2024 végére ez az arány mindössze 22% volt. Ennek oka az, hogy a rendelkezésre álló terület 2021-2022-ben korlátozott volt, az üresedési ráta 2,94% és 3,85% volt.

A kihasználatlansági ráta 2019 vége óta (1,9%) növekvő trendet mutatott (2021 végén 3,2%, 2022 végén 3,83%). Ez azonban továbbra is jelentősen elmarad a 2010-es évek elején és közepén tapasztalt szintektől. 2024 végén a mutató még mindig 10% alatt van (7,94%) a budapesti agglomerációban.

környezetében található.

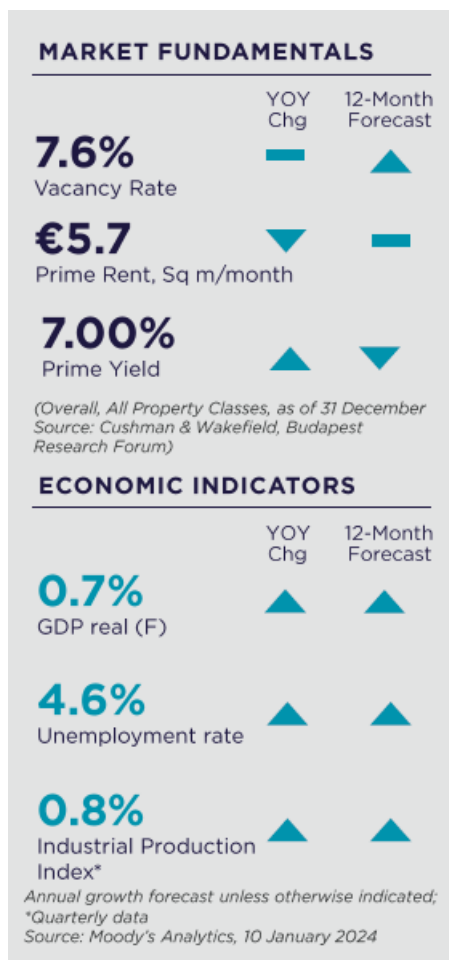
A piac nemcsak regionálisan koncentrálódik, hanem fejlesztői szempontból is, hiszen az országos állomány 63%-a az öt legnagyobb fejlesztő kezében összpontosul, míg a két legnagyobb szereplő együttesen 41%-os részesedéssel bír.

2024 végén Budapest ipari ingatlanállománya 3,755 millió négyzetmétert tett ki, amelynek jelentős része (88%) big-box létesítmény volt, míg 12%-a city logisztika. 2024-ben 237 010 négyzetméternyi új ingatlan került átadásra, ami 33,8%-os visszaesést jelent az előző évi volumenhez képest.

Budapesten és környékén 2017 óta folyamatos és dinamikus az ingatlanállomány növekedése. 2021 és 2022 között 17%-os növekedés (+460 800 négyzetméter) volt tapasztalható, míg 2022 és 2023 között az állomány 11,7%-kal nőtt (korrekciókkal együtt +364 757 négyzetméter), 2024-ben pedig 7,7%-kal bővült (+267 924 négyzetméter). 2025-ben az állomány további 7,3%-os növekedése várható (+269 000 négyzetméter).

Fejlesztések

2026 végéig további 587 300 m² ipari ingatlan kerül átadásra Magyarországon, ebből várhatóan 373 844 m² valósul meg Budapesten és agglomerációjában. Fontos megjegyezni, hogy ezek a számok csak a megerősített átadásokat tükrözik; további területek kerülhetnek piacra



A keresleti folyamatokat talán legpontosabban tükröző mutató, a nettó abszorpció (az elfoglalt terület változása) 2023-ban 186 341 négyzetmétert tett ki a budapesti agglomerációban, míg 2024-ben 233 904 négyzetmétert. A 2024-es érték a negyedik legjobb év 2008, 2021 és 2022 után, ami a stabil kereslet folytatódását jelzi.

A tranzakciós méretek vizsgálata során megfigyelhető, hogy a tárolási igények növekedése mellett jelentősen emelkedett a 10 000 négyzetmétert meghaladó új tranzakciók száma. Ennek egyik oka a logisztikai és szállítási kihívások következményeként megerősödő nearshoring trend. 2020 és 2022 között jelentős növekedés volt megfigyelhető az ilyen tranzakciók terén: 2020-ban 12 tranzakció valósult meg, összesen 225 262 négyzetméteren, 2021-ben 13 tranzakció, összesen 284 621 négyzetméteren, 2022-ben 15 tranzakció, összesen 343 546 négyzetméteren, 2023-ban 10 tranzakció, összesen 209 657 négyzetméteren, 2024-ben pedig 11 új bérleti tranzakció történt 10 000 négyzetméter felett, összesen 197 111 négyzetméteren.

A modern, megfelelő infrastruktúrával rendelkező, ESG-kompatibilis, kisebb és közepes méretű önálló épületek – vállalati központok, raktárak vagy ipari létesítmények – iránti vásárlói kereslet továbbra is erős az 1 000–5 000 négyzetméteres kategóriában. Ugyanakkor az ilyen ingatlanok kínálata továbbra is szórványos, eseti jellegű és korlátozott.

A Big-Box ingatlanok esetében a 2018 és 2020 közötti stagnálás után 2021-től jelentős bérleti díjnövekedés volt tapasztalható. Míg 2021-ben a listaárak 4,50–4,75 EUR/nm/hó körül alakultak, 2024-ben a piac 5,30–5,75 EUR/nm/hó közötti tartományban mozgott. Ennek oka többek között a magasabb építési költségek, a finanszírozási nehézségek, valamint a drágább telekárak.

A City Logisztika ingatlanok esetében az átlagos bérleti díjak általában 5,00–6,90 EUR/nm/hó között mozognak, míg a prime bérleti díjak akár 8,00 EUR/nm/hó-t is elérhetnek.

Az irodabérleti díjak Big-Box ingatlanok esetében 9,00–12,00 EUR/nm/hó, míg a City Logisztika épületeknél 10,00–14,00 EUR/nm/hó

között alakulnak.

A 2024-es raktárbérleti díjak a közép-kelet-európai országokban eltérően alakulnak. Bukarestben alacsonyabbak, körülbelül 4,50 EUR/nm/hó. Prágában jelentősen magasabbak, körülbelül 7,00 EUR/nm/hó, ami a rendkívül alacsony kihasználtsági rátának köszönhető. Varsóban a bérleti díjak körülbelül 4,50 EUR/nm/hó körül mozognak. Pozsonyban a Big-Box létesítmények bérleti díja körülbelül 5,60 EUR/nm/hó.

Vidék

A magyar logisztikai ingatlanpiac továbbra is elsősorban Budapestre összpontosul. A nagy nemzetközi fejlesztők csak mérsékelt vagy korlátozott jelenléttel rendelkeznek a vidéki piacon. Ehelyett inkább hazai vagy helyi fejlesztők építenek jellemzően egy-két épületből álló projekteket bérbeadásra. Jelenleg a vidéki állomány mindössze körülbelül 25%-a tartozik olyan nemzetközi fejlesztőkhöz, akik Budapesten is aktívak. Ezek között azonban számos gyártóüzem, SLB (sale and lease back – visszabérleti konstrukció), valamint egyedi, önálló BTS (build-to-suit) ingatlan található.

A Budapest Research Forum 2022 óta vizsgálja a bérbeadott vidéki ingatlanállományt, amely jelenleg körülbelül 1,6 millió négyzetmétert tesz ki. Fontos azonban megjegyezni, hogy ennek az állománynak az összetétele rendkívül heterogén, és sok ingatlan nem felel meg a budapesti kritériumoknak.

Területi eloszlás tekintetében az állomány 18,7%-a Győr-Moson-Sopron vármegyében található (elsősorban Győrben), ezt követi Hajdú-Bihar 15,4%-kal (főként Debrecen), Bács-Kiskun 13,1%-kal (Kecskemét), majd Komárom-Esztergom 12,2%-kal. Összességében tehát ez a négy vármegye teszi ki a teljes vidéki állomány 59,4%-át.

A vidéki bérbeadott ingatlanállomány jelentős részét hosszú távra lekötött szerződések teszik ki (jellemzően 10–20 éves épületekben). Ezzel szemben az újonnan épült ingatlanokat többnyire végfelhasználók (elsősorban gyártó vállalatok) saját használatra fejlesztik.

Hosszú ideig Győr és Északnyugat-Magyarország számított a budapesti piac után a második legnagyobb keresleti központnak. Jelenleg azonban egyértelműen megfigyelhető, hogy az M3-as autópálya vonala, különösen a Miskolc - Debrecen - Nyíregyháza által alkotott háromszög került előtérbe. Emellett a déli országrész iránti érdeklődés is folyamatosan növekszik, párhuzamosan az ezen térséget támogató kormányzati intézkedésekkel.

Az ingatlanvásárlói oldalon erős kereslet mutatkozik meglévő, modern ipari épületek iránt az 5 000–30 000+ négyzetméteres tartományban. Az országos kínálat azonban rendkívül szűkös, jellemzően csak 5 000–10 000 négyzetméteres ingatlanok érhetők el alkalmanként.

Fejlesztések

Telekpiac

2018 és 2022 között jelentős kereslet mutatkozott Budapesten és környékén, mind a fejlesztők, mind a végfelhasználók aktívak voltak a piacon. Ennek következtében az M0-s körgyűrű közvetlen közelében lévő, fejlesztésre kész telkek szinte teljesen elfogytak.

2023-ban és 2024-ben, bár a kereslet és a tranzakciós volumen csökkent, az árak inkább emelkedtek a korábbi 25/30-35/40 EUR/nm tipikus árszintről a magasabb 30/40-60/70+ EUR/nm tartományba. Az elmúlt évek áremelkedésének oka részben az, hogy folyamatosan csökken a problémamentes, jó elhelyezkedésű, megfelelő közművekkel és besorolással rendelkező területek kínálata, részben pedig az, hogy a telektulajdonosok – a kedvező ingatlanpiaci kilátások és az áremelkedés hatására – hajlamosabbak kivárni a magasabb árakat.

Továbbá a kínálat bővülése is korlátozott marad, mivel az elérhető telkeken új fejlesztési területek kialakítása egyre nagyobb kihívást jelent. A potenciális kínálatot szigorú szabályozás korlátozza; például a termőföldek átminősítése összetett folyamat, amely központi jóváhagyást igényel a mezőgazdasági művelésből való kivonásra, miközben a növekvő kivonási díjak tovább nehezítik a folyamatot.

Piaci kilátások

2024-ben a pénzügyi költségek továbbra is történelmi magasságokban maradtak, annak ellenére, hogy Magyarországon az alapkamat fokozatos csökkenésnek indult. A vártnál alacsonyabb gazdasági dinamika nagyrészt a német gazdaság gyengeségének és az ipari teljesítmény visszafogottságának tudható be, különösen az autógyártás, az elektromos járművek és a kapcsolódó alkatrészgyártás terén. Ennek eredményeként a hazai gazdaság mindössze 0,5%-kal bővült 2024-ben.

Bár a HICP-infláció csökkenő pályán van, továbbra is meghaladja a régió legtöbb országában tapasztalható szinteket. 2024 decemberében az infláció (HICP) 4,8%-ot ért el (+0,9 százalékpont novemberhez képest), ami 2,1 százalékponttal magasabb az EU-átlagnál. Az egész évet tekintve Magyarországon az infláció 3,7% volt, míg az EU-ban 2,6%.

Továbbra is jelentős tényleges külföldi közvetlentőke-befektetési (FDI) beáramlásra számítunk, részben a vidéki piacokat érintő kormányzati támogatások vonzó hatásának köszönhetően. Ugyanakkor területi átrendeződés is várható, elsősorban a Dél-Dunántúl és a Dél-Alföld régióban, például Szeged, Pécs és környéke nagyobb figyelmet kaphat.

Ez bizonyos vidéki térségekben teret nyithat a spekulatív fejlesztések előtt, bár továbbra is korlátozott volumenben. A fejlesztések dinamikáját továbbra is az elérhető infrastruktúra (pl. elektromos áram, vízellátás) határozza meg. A magas FDI elsősorban saját tulajdonú fejlesztésekbe áramlik, ami élénk piacot eredményez vidéken, a nagyobb fejlesztők azonban továbbra is óvatosak a spekulatív projektek tekintetében.

Az autógyártáshoz kapcsolódó folyamatban lévő beruházások, az ázsiai kereslet növekedése (a regionális logisztikai piac felértékelődése), valamint a nearshoring és a termelési trendek miatti raktározási igények bővülése és az ellátási láncok zavarainak enyhítése jelentős felszívó hatást gyakorolnak a piacra. Ez hosszú távon a kihasználatlansági ráta konszolidációját eredményezheti.

Az építőanyag-ellátási zavarok enyhülése és az építőipari kereslet csökkenése lassíthatja az építési költségek növekedési ütemét, ami támogathatja a folyamatban lévő fejlesztések időben történő befejezését.

A megnövekedett energiaköltségek hatására az ipari/logisztikai ingatlanpiacon is egyre nagyobb a befektetői és bérlői kereslet a fenntartható, ESG-kompatibilis raktárak iránt (a BREEAM-minősítés alapelvárásnak számít). Az általánosan alacsony befektetői aktivitás ellenére az ipari/logisztikai szegmens iránti befektetői kereslet erősebb maradhat, mint más szektorokban.

MARKET STATISTICS

SUBMARKET	STOCK (SQ M)	AVAILABILITY (SQ M)	OVERALL VACANCY RATE	CURRENT QUARTER TAKE-UP (SQ M)	YTD TAKE-UP (SQ M)	YTD COMPLETIONS (SQ M)	UNDER CNSTR (SQ M)	PRIME RENT (€/SQ M/MONTH)
Budapest North	449,285	80,270	17.9%	1,945	42,175	4,255	54,535	5.70
Budapest South	1,336,355	80,365	6.0%	120,280	183,840	120,880	59,695	5.70
Budapest East	901,930	45,710	5.1%	26,850	141,555	45,415	106,120	5.70
Budapest West	1,068,180	91,905	8.6%	76,890	247,360	66,460	97,330	5.70
GREATER BUDAPEST TOTAL	3,755,750	298,250	7.9%	225,960	614,935	237,010	317,680	5.70
Central Hungary	22,540	17,300	76.8%	0	0	0	0	5.70
Central Transdanubia	501,860	41,505	8.3%	59,245	82,650	73,190	10,205	5.70
Northern Great Plain	293,655	8,950	3.0%	24,865	42,430	75,650	121,445	5.70
Northern Hungary	245,410	31,675	12.9%	0	0	22,795	10,000	5.70
Southern Great Plain	263,535	550	0.2%	19,200	62,550	54,500	40,000	5.50
Southern Transdanubia	52,950	2,010	3.8%	0	0	0	0	5.00
Western Transdanubia	416,770	20,165	4.8%	19,510	30,010	23,250	0	5.50
COUNTRYSIDE TOTAL	1,796,720	122,155	6.8%	122,820	217,640	249,385	181,650	5.70
HUNGARY TOTAL	5,552,470	420,405	7.6%	348,780	832,575	486,395	499,325	5.70

Prime rents reflect prime asking rents €/sq m/month.

KEY LEASE TRANSACTIONS Q4 2024

PROPERTY	SUBMARKET	TENANT	SQ M	TYPE
CTPark Tatabánya, TBN5	Central Transdanubia	Confidential manufacturing company	35,200	New
Debrecen Déli Gazdasági Övezet – Xanga Park	Northern Great Plain	Confidential	22,000	Pre-lease
Prologis Park Budapest - Budaörs	Budapest West	Logistics Service provider	22,200	Renewal*
CTPark Budapest Szigetszentmiklós	Budapest South	Confidential	20,750	New
Prologis Park Budapest - Gyál	Budapest South	Multi-Customer 3PL	20,700	Renewal*

*Renewals included in leasing statistics

KEY CONSTRUCTION COMPLETIONS Q4 2024

PROPERTY	SUBMARKET	MAJOR TENANT	SQ M	OWNER/DEVELOPER
CTP Park Sziget - SZG1	Budapest South	Tesco	99,900	CTP
CTPark Tatabánya - TBN5	Central Transdanubia	Confidential manufacturing company	35,200	CTP
CTP Park Sziget - SZG2	Budapest South	Confidential	20,950	CTP
VGP Kecskemét –D	Southern Great Plain	Confidential	20,000	VGP
VGP Győr Beta-C	Western Transdanubia	Transdanubia	19,750	VGP
InPark Tatabánya	Central Transdanubia	Raben	16,600	InPark
Panattoni Kecskemét	Southern Great Plain	ZF	16,600	Panattoni

Source: Cushman&Wakefield & Budapest Research Forum

Befektetési piac jelentés

A kihívásokkal teli gazdasági környezet, mind hazai, mind globális szinten, valamint a magas finanszírozási költségek 2023-ban és 2024-ben jelentős lassulást eredményeztek a befektetési aktivitásban. Ennek következtében az éves befektetési volumen évtizedes mélypontra süllyedt. A befektetési volumen 2024-ben nem haladta meg a 370 millió eurót, amely az elmúlt 10 év legalacsonyabb értéke volt. Az összes befektetési volumen legnagyobb részét az irodapiac tette ki 29,0%-kal, amelyet a kiskereskedelmi szektor (26%) és az ipari szektor (12%) követett. A legaktívabb befektetők továbbra is a hazai szereplők voltak, akik az összes befektetés 78%-át adták.

A hozamok az emelkedő trendeket követően 2024-ben stabilizálódtak, az irodapiaci szegmens viszont enyhé növekedést mutatott. Ez a visszafogott keresletet, a tartósan magas finanszírozási költségeket és a Nyugat-Európa-hoz, valamint néhány közép-kelet-európai országhoz viszonyított kockázati prémiumot tükrözi. 2024 végére a prime hozamszintek 6,5%-on alakultak az irodapiacon, 7,0%-on a kiskereskedelmi szektorban (bevásárlóközpontok), míg a modern ipari és logisztikai ingatlanok esetében körülbelül 6,75%-ot értek el.

Mivel az irodapiac egyre inkább bérlőközpontúvá válik, arra számíthatunk, hogy az új projektek irányadó bérleti díjai stabilizálódnak, vagy csak minimális elmozdulást mutatnak. A modern, ESG-kompatibilis irodák a prémium lokációkban továbbra is a befektetők fókuszában maradnak. Ugyanakkor növekedhet az opportunista befektetők érdeklődése az alacsonyabb kategóriájú, de kedvező elhelyezkedésű irodaházak iránt, amelyek magasabb hozampotenciált kínálnak. Összességében nem számíthatunk jelentős változásokra az irodapiaci hozamszintek tekintetében a közeljövőben.

Az ipari ingatlanok esetében az intézményi befektetők elsősorban a Budapesten és a főbb közlekedési útvonalak mentén található logisztikai és raktározási létesítményekre összpontosítanak. Az ESG-kritériumoknak való megfelelés továbbra is kulcsfontosságú tényező ebben az eszközosztályban, különösen befektetési szempontból. E hajtóerők ellenére az ipari piacon várhatóan továbbra is történelmileg alacsony marad a hozamszint, körülbelül 6,75%-on. A befektetők részéről a logisztikai ingatlanok iránti kereslet magas, azonban a megfelelő kínálati lehetőségek elérhetősége kihívást jelenthet.

2024-ben a kiskereskedelmi befektetési volumen megközelítőleg 94 millió eurót ért el, ami 56%-os növekedést jelent a 2023-ban rögzített csupán 60 millió eurós értékhez képest. E figyelemre méltó növekedés mögött a szupermarketek, élelmiszerboltok, valamint a barkácsáruházak és a sporttermékek iránti fokozott befektetői érdeklődés állt. A kereslet ezeken a területeken várhatóan továbbra is erős marad, amit a kiskereskedelmi (retail) parkok iránti növekvő érdeklődés követ. A bevásárlóközpontok esetében a hozamszint jellemzően körülbelül 7,0%, míg a high-street üzletek hozama 2024 végén körülbelül 6,5%-os szinten alakult.

A szállodai szektor továbbra is profitál a turizmus COVID-19 utáni fellendüléséből, elsősorban a külföldi turisták növekvő száma miatt. Az elmúlt években a szállodai befektetési piacot túlnyomórészt hazai befektetők mozgatták,

míg a nemzetközi fejlesztők elsősorban terjeszkedésre összpontosítanak – és ez a trend várhatóan a jövőben is folytatódik.

Piaci kilátások

2025-ben az euró kamatlábak további csökkenése várható, azonban az ingatlanpiaci hozamok jelentős fordulata továbbra sem valószínű. A nagy külföldi intézményi befektetők előreláthatólag óvatosabbak lesznek a felvásárlások terén, és hosszabb időt vesznek igénybe a döntéshozatal során. Ugyanakkor a pénzügyi források továbbra is rendelkezésre állnak, és a piacon növekedhet az opportunistá befektetők aktivitása, akik az alacsonyabb kategóriájú, magasabb hozamot kínáló eszközöket célozzák meg az aktuális kamatkörnyezethez igazodva. Magyarország befektetési piacának vonzerejének megőrzése Nyugat-Európával és más közép-kelet-európai országokkal szemben hozamstabilitást igényel, ezért 2025-ben nem várható jelentős fordulat. A tranzakciós volumen várhatóan a 2023 előtti szintek alatt maradnak. A legkeresettebb ingatlantípusok között az ipari és logisztikai ingatlanok, bizonyos kisebb kiskereskedelmi egységek, hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkező barkácsruházak, retail parkok és prime irodák szerepelnek.

Az ESG-kritériumoknak való megfelelés növekvő jelentősége egyre inkább megmutatkozik, még azoknál a befektetőkknél is, akik korábban kevésbé helyeztek erre hangsúlyt. Ez a tendencia várhatóan az árképzésre is hatással lesz. A piacot elsősorban a hazai és a már aktív befektetők mozgatják, bár az ázsiai, különösen a kínai befektetők továbbra is jelen vannak, jelentős külföldi közvetlen tőkebefektetésekkel (FDI) párhuzamosan.

A közép-kelet-európai régióban az egészségügyi és adatközponti szektorhoz hasonló, nem hagyományos ingatlanpiaci szegmensek egyre népszerűbbé válnak. Magyarországon az alternatív befektetések, különösen a lakóingatlanpiacon, szintén növekvő figyelmet kaphatnak. A Build-to-Rent (BTR) szektorban egyre több tranzakció történik, azonban ez a szegmens Nyugat-Európaéhoz képest még mindig fejletlen.

Összességében kiemelten fontos, hogy az Európai Központi Bank referencia-kamatlábai 2025-ben tovább csökkenjenek a befektetési volumen növekedése érdekében. A kereskedelmi ingatlanpiaci tranzakciók a közeljövőben várhatóan visszafogottak maradnak, miközben a tőke költség kulcsszerepet játszik a piaci trendek alakulásában. Mindazonáltal 2025-ben, különösen az év második felében fordulat várható a tőkepiaci tendenciákban és a tranzakciós volumenekben.

Az Alap kezelése során hozott befektetési döntések

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

Az Alap befektetési politikája a biztonságot tartja szem előtt: a likvid eszközök megcélzott aránya 50%. Az Alap az ingatlan befektetések terén is rendkívül konzervatív stratégiát folytat. Az Alapkezelő 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 bővítési 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 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.

2024. évben a meglévő portfólióból értékesítésre került egy budapesti irodaház, valamint több budapesti üzlethelyiség, illetve a portfólió bővült egy budapesti kiskereskedelmi üzlettel és kettő vidéki logisztikai épülettel.

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 törzstőkéjét az átalakulási vagyonmérleg tervezet alapján az Alapító a Társaság rendelkezésére bocsátotta. A részvények kibocsátási értéke megegyezett azok névértékével.

Az Alapító 2002. május 30-án 100.000.000 Ft összegű alaptőke-emelésről döntött, az alaptőke-emelés összegét 2002. június 26-án bocsátotta a Társaság rendelkezésére. A részvények kibocsátási értéke a névérték 150%-kal egyezett meg. Az alaptőke-emelést a Cégbíróság 2002. július 15-én jegyezte be.

A Társaság tulajdonosi szerkezetében 2004. november 19-én történt további változás, amikor a Portfólió Kft. 1 db 1.000.000 Ft névértékű részvény tulajdonosi jogait szerezte meg.

A Társaság 2008. június 27-én tartott közgyűlése az alaptőke 1.000.000.000 Ft-ra történő felemeléséről döntött, amely részben tőketartalék terhére (50.000.000 Ft), részben új részvények (750.000.000 Ft) kibocsátásával valósult meg. Az alaptőke felemelését a Cégbíróság 2008. augusztus 5-én jegyezte be, a részvények teljes névértékének befizetésére 2008. november 13-án került sor. A többségi tulajdonos Erste Befektetési Zrt. 2008. november 17-én megvásárolta a Portfólió Kft. részesedését, ezzel a Társaság egyszemélyes társasággá vált.

A nemzetközi Erste Csoport holdinggá alakulásának újabb állomásaként Társaság tulajdonosa, az Erste Befektetési Zrt. a Társaságban fennálló 100%-os tulajdonrészét 2009. január 21. napján eladta az Erste Asset Management GmbH-nak (továbbiakban: EAM GmbH). Az egyedüli részvényes személyének megváltozása 2009. február 9-én került bejegyzésre a cégjegyzékbe, ezért a Társaság a 2009. évi beszámolóban az Erste Befektetési Zrt.-t még mint kapcsolt vállalkozást tüntette fel. Az EAM GmbH az egyedüli részvényessé válása időpontjában az ERSTE Bank Group AG 100%-os közvetett tulajdonában álló társaság, mely stratégiai irányítási feladatai mellett biztosította az alap-, és vagyonkezelési üzletág infrastruktúráját. A tulajdonosváltás a Társaság működését, üzletpolitikáját, az ügyfelekkel kialakított kapcsolatot nem befolyásolta, ugyanakkor tulajdonos változás következtében a Társaság kikerült az ERSTE Bank Hungary Zrt. konszolidációs köréből.

A Társaság kizárólagos tulajdonosának (EAM GmbH) székhelye A-1100 Vienna, Belvedere 1. Ausztriára változott 2016. március 7-ével.

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

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 2024. 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 döntéshozattal 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 2024*
Erste Arany Alapok Alapja DPM EUR sorozat	HU0000723580	nyilvános nyíltvégű	EUR	537 634 551 Ft
Erste Arany Alapok Alapja DPM HUF sorozat	HU0000725528	nyilvános nyíltvégű	HUF	119 215 911 Ft
Erste Arany Alapok Alapja DPM USD sorozat	HU0000723598	nyilvános nyíltvégű	USD	282 785 856 Ft
Erste Arany Alapok Alapja HUF sorozat	HU0000723572	nyilvános nyíltvégű	HUF	21 055 112 487 Ft
Erste Arany Alapok Alapja USD sorozat	HU0000735568	nyilvános nyíltvégű	USD	6 304 387 238 Ft
Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja	HU0000708631	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 771 354 047 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja EUR sorozat	HU0000723432	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 447 395 021 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja HUF sorozat	HU0000708649	nyilvános nyíltvégű	HUF	654 108 962 Ft
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja USD sorozat	HU0000723440	nyilvános nyíltvégű	USD	1 030 676 630 Ft
Erste DPM Nyíltvégű Alternatív Alapok Alapja	HU0000705314	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 197 616 493 Ft
Erste DPM Nyíltvégű Nemzetközi Kötvény Alapok Alapja	HU0000711692	nyilvános nyíltvégű	HUF	4 676 466 876 Ft
Erste Duett Nyíltvégű Alapok Alapja	HU0000703830	nyilvános nyíltvégű	HUF	374 642 038 026 Ft
Erste Emerging Markets Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000732011	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 744 965 968 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726674	nyilvános nyíltvégű	HUF	16 191 976 866 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	HU0000727268	nyilvános nyíltvégű	EUR	7 820 021 400 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	HU0000727276	nyilvános nyíltvégű	USD	6 235 065 387 Ft
Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Befektetési Alap	HU0000708243	nyilvános nyíltvégű	HUF	189 335 528 328 Ft
Erste Local Strategy Befektetési Alap	HU0000705306	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 334 106 438 Ft
Erste Magyar Kötvény Befektetési Alap	HU0000733589	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 324 012 303 Ft
Erste Megatrend Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726070	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 131 010 795 Ft
Erste Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000704507	nyilvános nyíltvégű	HUF	148 599 126 133 Ft
Erste Multi Asset Balanced Alapok Alapja	HU0000720529	nyilvános nyíltvégű	HUF	18 044 626 047 Ft
Erste Multi Asset Base Alapok Alapja	HU0000709993	nyilvános nyíltvégű	HUF	25 819 513 808 Ft
Erste Multi Asset Diversified Alapok Alapja	HU0000722301	nyilvános nyíltvégű	HUF	46 762 514 281 Ft
Erste Multi Asset ESG Active Alapok Alapja	HU0000709985	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 529 653 510 Ft
Erste Multi Asset ESG Active EUR Alapok Alapja	HU0000730064	nyilvános nyíltvégű	EUR	5 007 398 319 Ft
Erste Multi Asset Growth Alapok Alapja	HU0000708656	nyilvános nyíltvégű	HUF	44 646 243 392 Ft
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap	HU0000710694	nyilvános nyíltvégű	HUF	85 754 703 370 Ft
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap D	HU0000719539	nyilvános nyíltvégű	HUF	2 647 040 072 Ft
Erste Nyíltvégű Bázis Befektetési Alap	HU0000702006	nyilvános nyíltvégű	HUF	346 685 774 068 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap	HU0000717525	nyilvános nyíltvégű	USD	6 051 700 899 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Alap D	HU0000719562	nyilvános nyíltvégű	USD	2 552 591 246 Ft
Erste Nyíltvégű Dollár Bázis Befektetési Alap	HU0000705991	nyilvános nyíltvégű	USD	69 364 216 292 Ft

Erste Nyíltvégű Dollár Duett Alapok Alapja	HU0000717533	nyilvános nyíltvégű	USD	80 601 496 525 Ft
Erste Nyíltvégű Euró Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000728159	nyilvános nyíltvégű	EUR	27 144 771 383 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Bázis Befektetési Alap	HU0000706007	nyilvános nyíltvégű	EUR	272 110 253 642 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000707740	nyilvános nyíltvégű	EUR	170 169 649 757 Ft
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap T180 sorozat	HU0000722442	nyilvános nyíltvégű	EUR	21 536 004 741 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap M 180 sorozat	HU0000732490	nyilvános nyíltvégű	HUF	33 298 405 114 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722434	nyilvános nyíltvégű	HUF	17 010 483 972 Ft
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T sorozat	HU0000703160	nyilvános nyíltvégű	HUF	706 045 770 585 Ft
Erste Nyíltvégű Pénzpiaci Befektetési Alap	HU0000735857	nyilvános nyíltvégű	HUF	200 000 706 Ft
Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap	HU0000707716	nyilvános nyíltvégű	HUF	7 586 668 280 Ft
Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap D	HU0000719521	nyilvános nyíltvégű	HUF	1 111 718 593 Ft
Erste Real Assets EUR Alapok Alapja	HU0000714191	nyilvános nyíltvégű	EUR	1 340 693 880 Ft
Erste Real Assets HUF Alapok Alapja	HU0000727821	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 255 949 866 Ft
Erste Real Assets USD Alapok Alapja	HU0000722012	nyilvános nyíltvégű	USD	1 329 712 337 Ft
Erste ESG Stock Cost Averaging 6 Alapok Alapja	HU0000731674	nyilvános nyíltvégű	HUF	3 369 218 852 Ft
Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	HU0000712492	nyilvános nyíltvégű	HUF	15 170 348 939 Ft
Erste Stock Hungary Indexkövető Részvény Befektetési Alap A sorozat	HU0000704200	nyilvános nyíltvégű	HUF	14 070 177 980 Ft
Erste Stock Hungary Indexkövető Részvény Befektetési Alap D sorozat	HU0000723457	nyilvános nyíltvégű	HUF	50 628 113 Ft

*Nettó eszközérték forintban kifejezve

2 823 702 534 288 Ft

Az Alapkezelő a 2024-es évben befektetési alapjainak választékát a következő alapokkal bővítette:

Név	Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása indult:
Erste ESG Stock Cost Averaging 6 Alapok Alapja	2024.06.04
Erste Nyíltvégű Pénzpiaci Befektetési Alap	2024.11.19

Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapokra vonatkozó, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2024. július 1-jén hatályba lépett módosítása alapján az Alapkezelő valamennyi alapjának befektetési politikáját felülvizsgálta és módosította annak érdekében, hogy azok maradéktalanul megfeleljenek a jogszabályi változásoknak:

Régi nevén	Új nevén	Dátum
Erste Multi Asset Diversified Alapok Alapja	Erste Multi Asset Diversified Vegyes Alapok Alapja	2024.09.01
Erste Duett Nyíltvégű Alapok Alapja	Erste Duett Alapok Alapja	2024.09.01
Erste Stock Cost Averaging 3 Alapok Alapja	Erste Stock Cost Averaging 3 Részvény Alapok Alapja	2024.09.01
Erste Nyíltvégű Dollár Duett Alapok Alapja	Erste Dollár Duett Alapok Alapja	2024.09.01
Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Befektetési Alap	Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Kötvény Befektetési Alap	2024.09.01
Erste Nyíltvégű Bázis Befektetési Alap	Erste Nyíltvégű Bázis Kötvény Befektetési Alap	2024.09.01
Erste Multi Asset Balanced Alapok Alapja	Erste Multi Asset Balanced Vegyes Értékpapíralap	2024.09.01
Erste Multi Asset Growth Alapok Alapja	Erste Multi Asset Growth Vegyes Értékpapíralap	2024.09.01
Erste Local Strategy Befektetési Alap	Erste Local Strategy Abszolút Hozamú Alap	2024.09.01
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvényalap	2024.09.01

A 2024-es évben a következő alapok olvadtak be:

Beolvadó alap	Befogadó alap	Dátum
Erste Top Stocks HUF Alapok Alapja	Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	2024.05.16
Erste Stock Cost Averaging EUR 2 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	2024.12.12
Erste Stock Cost Averaging USD 2 Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	2024.12.12
Erste Stock Cost Averaging 3 Részvény Alapok Alapja	Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	2024.12.12

Az Erste Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 329,4 milliárd forinttal nőtt a tavalyi évhez képest, és így decemberre elérte a 2823,7 milliárd forintos kezelt vagyont, 13,2%-os növekedést produkálva.

A teljes évet tekintve a magyar befektetési alapokba összesen 3444,19 milliárd forintnyi* tőke érkezett.

Az Alapkezelő 17,64%-os* piaci részesedéssel zárta az évet a nyilvános befektetési alapok piacán, ez 2,22 százalékpontos* csökkenés a 2023-as évhez képest.

*2024 december hó végi adat a Bamosz statisztikái alapján

A vagyon és portfóliókezelési üzletág 12,06%-os növekedéssel zárta a 2024-es évet. Csökkenés volt tapasztalható az egyéb portfóliók kezelt vagyonában (-29%). A nyugdíjpénztári vagyonkezelésben (17%), míg a DPM portfóliókban (16%) növekedést könyvelhettek el 2024. decemberére.

Az Alapkezelő által kezelt teljes vagyon 2024-ben 13,1%-kal növekedett, és így 2982,2 milliárd forinton zárta az évet.

Forrás: Bamosz

A kezelt vagyon portfólió kategóriánkénti megoszlása a következő:

	2023.12.29	Megoszlás (%)	Éves változás (%)	2024.12.31	Megoszlás (%)
Befektetési Alapok	2 494 265 786 071 Ft	94.63%	13.2%	2 823 702 534 288 Ft	94.68%
Önkéntes Nyugdíjpénztárak	65 048 425 618 Ft	2.47%	17.0%	76 131 567 558 Ft	2.55%
DPM portfóliók	62 507 990 123 Ft	2.37%	16.0%	72 527 726 584 Ft	2.43%
Egyéb portfóliók	13 903 835 116 Ft	0.53%	-29.1%	9 864 631 980 Ft	0.33%
Összesen:	2 635 726 036 927 Ft		13.1%	2 982 226 460 410 Ft	

A Társaság működését igazgatóság irányítja

Az igazgatóság tagjai 2024. december 31-én:

Pázmány Balázs, igazgatóság elnöke

Dr. Mesterházy György Tibor, igazgatósági tag

Varga Zsolt, igazgatósági tag

A Társaság képviselőjére 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.

Varga Zsolt, Igazgatósági tag, értékesítési és termékfejlesztési igazgató

2030 Érd, Deák Ferenc utca 110.

A könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatokat ellátásával megbízott személy:

Ács-Molnár Szilvia
1181 Budapest, Hunyadi László utca 36.
NGM nyilvántartási száma: 176882

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

A Társaság 2024. 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 2024. üzleti évre vonatkozó mérlegbeszámoló könyvvizsgálataért felszámított díj bruttó 6.823.024,- forint volt.

A Társaság 2024. december 31-én az ERSTE Group Bank AG konszolidációs körébe tartozik az alábbiak szerint:

Az ERSTE Group Bank AG leányvállalatának tekinti az Erste Asset Management GmbH-t, és konszolidált éves beszámolójában konszolidálja leányvállalatának, Erste Alapkezelő Zrt.-nek éves beszámolóját is.

A fenti konszolidált beszámolók az alábbi helyeken tekinthetők meg:

A vállalkozáscsoport legkisebb egységének összevont konszolidált éves beszámolója:

Erste Asset Management GmbH
A-1010 Vienna, am Belvedere 1.
Ausztria

A vállalkozáscsoport legnagyobb egységének összevont konszolidált éves beszámolója:

ERSTE Group Bank AG
A-1010 Vienna, am Belvedere 1.
Ausztria
erstegroup.com

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

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

adatok forintban	
Megnevezés	Összeg
2024. évre kifizetett javadalmazás teljes összege	1 084 680 725
- Teljes összegből a rögzített javadalom	870 484 319
- Teljes összegből a változó javadalom	214 196 406
- Teljes összegből a vezetők javadalmazása	163 728 699
- Teljes összegből az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorlók javadalmazása	451 513 354
Kedvezményezették száma	51.40
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 jellegüknel 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 megfeleljen az Alap kötelezettségeinek. Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni alapjainak likviditási kockázatát.

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

17. Az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások bemutatása

Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások:

Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitettség 2024.12.31-én 101,86% volt.

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

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

Az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege:

2024.12.31-én nettó összesített kockázati kitettség alapján a tőkeáttétel teljes összege a nettó eszközérték 1,86%-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	2,14%
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap T 180 sorozat	HU0000722434	2,14%
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap M sorozat	HU0000732490	1,61%

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 teljes hozam-csereügyletek egyes típusaiban felhasznált eszközök értéke abszolút értékben (a kollektív befektetési forma pénznemében) és a kollektív befektetési forma által kezelt eszközökhöz viszonyított arányuk

Az Alapnak év végén nem volt nyitott vétel-eladás ügylete.

19.2 Koncentrációra vonatkozó adatok

A tíz legnagyobb biztosíték kibocsátó az összes értékpapír-finanszírozási ügyletre és teljes hozam-csereügyletre vetítve

Vétel-eladás ügylet esetén biztosíték maga a megvásárolt értékpapír.

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:	Nulla

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 belüli egy éven túli
Biztosíték pénzneme:	HUF USD
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: 19.2-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 ügyletkez kapcsolódóan nem nyújt biztosítékot.

20. Egyéb információk

Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 számú, a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről szóló rendelet (továbbiakban Közzétételi Rendelet) 11. cikkének történő megfelelést szolgáló időszakos jelentés a 1. számú mellékletben található.

Budapest, 2025. április 28.

Erste Alapkezelő Zrt.

Az (EU) 2019/2088 rendelet 8. cikkének (1), (2) és (2a) bekezdésében, valamint az (EU) 2020/852 rendelet 6. cikkének első bekezdésében említett, pénzügyi termékekre vonatkozó időszakos közzététel mintadokumentuma

A termék elnevezése:
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

Jogalany-azonosító:
529900JEBLS9CAQWHM54

Fenntartható befektetés: olyan gazdasági tevékenységbe történő befektetés, amely hozzájárul valamely környezeti vagy társadalmi célkitűzéshez, feltéve, hogy a befektetés nem károsít jelentős mértékben egyetlen környezeti vagy társadalmi célkitűzést sem, és ha a befektetést befogadó vállalkozások helyes vállalatirányítási gyakorlatokat követnek.

Az **uniós taxonómia** az (EU) 2020/852 rendeletben meghatározott osztályozási rendszer, amely meghatározza a **környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységek** jegyzékét. Az említett rendelet nem határozza meg a társadalmi szempontból fenntartható gazdasági tevékenységek listáját. A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések vagy megfelelnek a taxonómiának vagy nem.

Környezeti és/vagy társadalmi jellemzők

Az Erste Asset Management GmbH ("EAM") a fenntartható befektetések terén csoportos elveket vezetett be. Minden olyan elv, amely mellett az EAM elkötelezte magát, az EAM csoport valamennyi egységének termékkínálatára, folyamataira, kockázatkezelésére és befektetési döntéseire vonatkozik, és az alapkezelő ebben az összefüggésben együttműködik az EAM-mel. Az osztrák internetes doménnel (.at) rendelkező weboldalra mutató linkek, valamint az aktív tulajdonlással, szavazással, elkötelezettséggel kapcsolatos szövegek esetében az alapkezelő kifejezés az EAM-et jelenti, amely ezeket a tevékenységeket saját maga végzi.

A jelen dokumentum alkalmazásában a "Taxonómiai rendelet" az (EU) 2020/852 rendeletet, "Közzétételi rendelet" vagy "SFDR" az (EU) 2019/2088 rendeletet, "RTS" pedig az (EU) 2022/1288 felhatalmazáson alapuló rendeletét jelenti.

Rendelkezett ez a pénzügyi termék fenntartható befektetési célkitűzéssel?	
☒ ☐ Igen	☒ ☐ Nem
☐ A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések aránya: __% ☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe ☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak nem minősülő gazdasági tevékenységekbe ☐ A társadalmi célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések aránya: __%	☒ Környezeti/társadalmi (K/T) jellemzőket mozdított elő és bár nem rendelkezett fenntartható befektetési célkitűzéssel, az értékpapír befektetések legalább 6,05 % - a míg az ingatlan befektetések 48,45%-a olyan fenntartható befektetésekbe történt ☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe, amelyek környezeti célkitűzéssel rendelkeznek ☒ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak nem minősülő gazdasági tevékenységekbe, amelyek környezeti célkitűzéssel rendelkeznek ☐ amelyek társadalmi célkitűzéssel rendelkeznek ☐ Környezeti/társadalmi jellemzőket mozdított elő, de nem eszközölt fenntartható befektetéseket



Milyen mértékben teljesültek a pénzügyi termék által előmozdított környezeti és/vagy társadalmi jellemzők?

Az Alap által támogatott környezeti és társadalmi jellemzőkkel való összhangot az alábbiakban ismertetett folyamat folyamatos alkalmazása biztosította:

Az alap a fenntarthatóságot tágan értelmezi. Mind a környezeti, mind a társadalmi jellemzőket elősegíti az Alapkezelő saját fenntarthatósági megközelítésének alkalmazása. Ezt az Erste Asset Management GmbH ESG Toolboxának a befektetési folyamat részeként történő használata biztosítja.

Különbséget kell tenni az értékpapírokba történő közvetlen befektetések, valamint az ingatlan befektetések között.

Közvetlen értékpapír-befektetések

Kizárási kritériumok			ESG elemzés/ Best in Class		Integráció	Szerepvállalás	Szavazás	Tematikus alapok	Fókuszált fenntarthatósági hatás	Osztrák ökocímke / FNG címke
Minimális követelmények	Kizárás	Normalapú átvilágítás	ESG kockázatelemzés	Best in Class						
	✓	✓	✓		✓				nem alkalmazandó	

Az alap szintjén az alapkezelő a saját fenntarthatósági megközelítése révén az alábbi kulcsfontosságú környezeti és társadalmi szempontok javítását tűzte ki célul:

- Az alap által tartott befektetések ökológiai lábnyoma, különösen a következők
 - a karbonlábnyom és általában az éghajlatváltozás mérséklése, és
 - a vízkészletek felelősségteljes felhasználása
- A környezeti kockázatok elkerülése
 - a biológiai sokféleség védelme
 - a hulladékok és egyéb kibocsátások felelős kezelése
- Társadalmi tényezők, mint például
 - az ellentmondásos fegyvereket gyártó vagy azokkal kereskedő vállalatokba történő befektetések kizárása.
 - az emberi jogok előmozdítása és az emberi jogok megsértésében részt vevő kibocsátók kizárása.
 - a jó munkakörülmények előmozdítása, például a munkahelyi biztonság és a képzés területén, valamint a munkajog, különösen az ILO alapvető normáinak megsértésében bűnrészes kibocsátók kizárása.
 - a sokszínűség előmozdítása és a diszkriminációt gyakorló kibocsátók kizárása.
 - a korrupció és a csalás elkerülése.
- A helyes vállalatirányítás előmozdítása:
 - a felügyeleti szervek függetlensége
 - a menedzsment javadalmazása
 - helyes számviteli gyakorlat
 - részvényesi jogok védelme

Ingatlan Befektetések

Az Alap által támogatott környezeti jellemzőkkel való összhangot az Alapkezelő belső folyamatai és stratégiai döntései biztosították.

2024-ben nem történt jelentős változás az ingatlanportfólió összetételében, továbbra is stabilan jövedelmező ingatlanok találhatóak a portfólióban. Az irodaházak zöld minősítései meghosszabbításra kerültek, folyamatosan zajlanak az átfogó műszaki és energiahatékonysági auditok és az ingatlanfelújítások.

Milyen eredményt mutatnak a fenntarthatósági mutatók?

Értékpapír-befektetések

Az Alap társadalmi és környezeti jellemzőinek való megfelelést a következő mutatók alapján értékelik:

ESGenius pontszám:

Az ESGenius pontszám az ESG kockázati profilt és a kibocsátó ESG-menedzsmentjének minőségét mutatja. Átfogó képet ad az elemzett kibocsátó teljesítményéről a fent felsorolt fenntarthatósági fókuszok tekintetében.

Az Alap számára előírt minimális pontszám és az Alap által tartott befektetések átlagos pontszámai egyaránt figyelembe vételre kerülnek

1-es mutató: Az Alap számára előírt minimális pontszámnak való megfelelés az alap eszközeinek százalékában kifejezve. Az Alap eszközeinek 100%-a megfelel az alap kizárási kritériumainak.

2-es mutató: Az Alap birtokában lévő befektetések átlagos pontszáma a beszámolási időszakban 69,55 /100

Fenntarthatósági fejlődési célok:

Az, hogy az alap által tartott befektetések milyen mértékben járulnak hozzá az ENSZ által meghatározott 17 fenntartható fejlődési célhoz (SDG) értékelésre, majd nyilvánosságra hozatalra kerülnek. Az egyes célokhoz való hozzájárulásokról, valamint a fenntartható fejlődési célokhoz való pozitív és negatív általános hozzájárulásról megtörténik a tájékoztatás adás.

1-es mutató: Az alap eszközeinek azon részesedése, amely pozitívan járul hozzá a 17 fenntartható fejlesztési célhoz a jelentési időszakban

A fenntarthatósági mutatók azt mérik, hogy mennyire sikerül elérni a pénzügyi termék által előmozdított környezeti vagy társadalmi jellemzőket.

SDG	% alap volumen
Szegénység felszámolása #1	0,33
Éhezés megszüntetése #2	0,00
Egészség és jólét #3	0,08
Minőségi oktatás #4	0,75
Nemek közötti egyenlőség #5	0,00
Tiszta víz és alapvető #6	0,08
Megfizethető és tiszta energia #7	3,00
Tisztességes munka és gazdasági #8	0,00
Ipar, innováció és infrastruktúra #9	0,00
Az egyenlőtlenségek csökkentése #10	0,25
Fenntartható városok és közösségek #11	0,25
Felelős fogyasztás és termelés #12	0,00
Fellépés az éghajlatváltozás ellen #13	3,00
Óceánok és tengerek védelme #14	0,00
Szárazföldi ökoszisztémák védelme #15	0,00
Béke, igazság és erős intézmények #16	0,00
Partnerségek a célok eléréséért #17	0,00

2- es mutató: A befektetési alap befektetése által generált, pozitív természetű SDG-hatás aránya: A fenntartható fejlesztési célokhoz kifejtett hatások/hozzájárulások 100 %-a pozitív jellegű a jelentési időszakban

3- as mutató: A befektetési alap befektetése által generált, természetüknél fogva negatív hatások aránya a fenntartható fejlesztési célokra: 0,00 %-a a fenntartható fejlesztési célokra gyakorolt hatások negatív jellegűek a jelentési időszakban

A mutatók átfogó leírása, az SDG-khez való legfontosabb hozzájárulások kibocsátók szerinti bontásban, valamint a számítás alapjául szolgáló módszertan megtekinthető az alapkezelő anyavállaltának, az Erste Asset Management GmbH-nak a honlapján (angol nyelven)
<https://www.erste-am.at/en/private-investors/sustainability/publications-and-guidelines/green-pledge#sdg-report>

Karbonlábnyom:

Az alapkezelő társaság az alap karbonlábnyomát az 1. és 2. szintű üvegházhatású gázkibocsátás 12 havi átlaga alapján számítja ki.

Mutató: Karbonlábnyom

Az alap szén-dioxid-kibocsátása 1 millió EUR befektetési összegre vetítve 5,85 tonna (31.12.2024 napján).

A mutatók leírása és a számítás alapjául szolgáló módszertan megtekinthető az alapkezelő anyavállaltának, az Erste Asset Management GmbH-nak a honlapján (angol nyelven):
<https://www.erste-am.at/en/private-investors/sustainability/responsible#co2-footprint>

A befektetési alapok portfóliójába vásárolt befektetési alapok esetében ezeket a tényezőket a rendelkezésre álló átvilágítási adatok alapján követik nyomon. A követés csak az alapkezelő vagy az Erste csoport által kezelt befektetési alapok esetében garantált.

Ingatlan Befektetések

Az alap ingatlan portfóliójában a referencia-időszak végén (2024. 12. 31.) szereplő ingatlanok 50%-a (érték alapon) rendelkezik legalább egy zöld minősítéssel és további 8% esetében folyamatban van a minősítés.

...és a korábbi időszakokkal összehasonlítva?

Nem alkalmazandó

Melyek voltak a pénzügyi termék által részben megvalósított fenntartható befektetések célkitűzései, és hogyan járult hozzá a fenntartható befektetés ezekhez a célkitűzésekhez?

A kiválasztási folyamat többek között olyan gazdasági tevékenységekbe vagy eszközökbe történő beruházásokat ír elő, amelyek a taxonómiai rendelet 9. cikke értelmében hozzájárulnak egy vagy több környezetvédelmi célkitűzéshez, illetve előmozdítják azokat. A kiválasztási folyamat ugyanakkor nem zárja ki annak lehetőségét, hogy a befektetési alap alapjául szolgáló befektetésekkel a jelenleg a taxonómia-rendeletben előírtaktól eltérő környezetvédelmi célokat vagy a szociális ügyek és a jó vállalatirányítás területére vonatkozó célokat támogassanak.

A Taxonómia-rendelet (9. cikk) a környezeti szempontból fenntartható tevékenységeket a következő hat környezetvédelmi célkitűzéshez való hozzájárulásuk alapján határozza meg:

- Az éghajlatváltozás mérséklése;
- Alkalmazkodás az éghajlatváltozáshoz;
- A víz- és tengeri erőforrások fenntartható használata és védelme;
- Átmenet a körforgásos gazdaságra;
- a környezetszennyezés megelőzése és csökkentése;
- A biológiai sokféleség és az ökoszisztémák védelme és helyreállítása.

Egy gazdasági tevékenység akkor tekinthető környezeti szempontból fenntarthatónak, ha jelentősen hozzájárul a hat környezetvédelmi célkitűzés közül egy vagy több megvalósításához, nem veszélyeztet jelentősen a környezetvédelmi célkitűzések egyikét sem, és azt a Taxonómiai rendelet 18. cikkében meghatározott minimális biztosítékoknak megfelelően végzik.

A nem kielégítő adathelyzet miatt jelenleg nem lehetséges a fenntartható létesítménynek a meghatározott célokhoz való hozzájárulásának differenciált felosztása.

Az elmúlt beszámolási időszakban többek között szociális célú, fenntartható befektetések valósultak meg. Ezek leírását fentebb tárgyaljuk.

Ha a befektetésekkel érintett vállalatokról szóló közvéleményből nem derül ki egyértelműen, hogy a befektetések milyen mértékben irányulnak a környezeti szempontból fenntartható üzleti tevékenységekre, akkor az ESG-kutatással foglalkozó partnerektől származó adatokat használjuk, amennyiben azok rendelkezésre állnak.

Értékpapír befektetések

Az Alap társadalmi és környezetvédelmi célkitűzései megfelelnek a fent bemutatott fókuszoknak. Az Alap fenntartható befektetési folyamata biztosítja, hogy az Alap nem fektet be olyan kibocsátókba, amelyek megsértik ezeket a kritériumokat. Ezen túlmenően az ESGenius pontszámot figyelembe vevő értékpapírkiválasztás azt eredményezi, hogy a portfólióban előnyben részesülnek azok a kibocsátók, amelyeknél kisebb a kockázata az Alap környezeti és társadalmi célkitűzéseire gyakorolt kedvezőtlen hatásoknak, és amelyek e kockázatok példamutató kezelése révén pozitív környezeti és/vagy társadalmi hozzájárulást nyújtanak:

Ezenkívül minden kibocsátó, amely értékpapírjaiba az alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint elemzésre kerül, és ennek eredménye alapján kerül kiválasztásra. A saját fejlesztésű ESGenius rendszer átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profilja és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján. Ezen elemzés eredményei, az ESGenius minősítés alapján csak azok a kibocsátók, amelyek a 100 lehetséges pontból legalább 30 pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb is lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik. Minden kibocsátó értékelésre kerül az Alap kizárási kritériumainak megsértése szempontjából is. Ezáltal az elemzett kibocsátók legalább fele kizárással kerül az Alap támogatható befektetési univerzumából. A befektetési univerzumot negyedévente legalább egyszer értékelésre kerül e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint aktualizálásra kerül. Az elfogadható befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzésre kerül. Az Alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók értékpapírai a befektetők érdekeinek védelme mellett értékesítésre kerülnek.

Ezen túlmenően a társadalmi és környezeti jellemzők is támogatásra kerülnek a kizárási kritériumok alkalmazásával.

Az Alap kizárási kritériumai az alábbi weboldalon érhetők el:

<https://www.erste-am.at/en/exclusioncriteria>

Az ESG-elemzés, a kiválasztási folyamat és az aktív tulajdonosi gyakorlat középpontjában álló témák az egyes kibocsátók sajátos ESG-kockázati profiljához igazodnak.

Ingatlan befektetések

Az Alap a taxonómiai rendelet 9. cikkének a) b) pontja szerinti, az „éghajlatváltozás mérséklése” és az „éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás” környezetvédelmi jellemzőt kívánja előmozdítani. Az Alap célja olyan ingatlanokba történő befektetés, amelyek hosszú távú hasznos élettartammal rendelkeznek, valamint zöld minősítéssel rendelkeznek (LEED minősítési rendszer szerint „Gold” vagy a BREEAM minősítési rendszer szerint „Very Good” vagy WELL).

Az Alap által az ingatlaneszközökre vonatkozóan támogatott környezeti jellemzők a következő témák mentén kerülnek kezelésre: a Taxonómia rendelethez történő igazodás, nettó nulla széndioxid-kibocsátási célok, az energiahatékonyság növelését és az éghajlati kockázatok mérséklését célzó aktív ingatlanfelújítási stratégiák.

Az alap ingatlan portfóliójában a referencia-időszak végén (2024. 12. 31.) szereplő ingatlanok 50%-a (érték alapon) rendelkezik legalább egy zöld minősítéssel és további 8% esetében folyamatban van a minősítés. (2024-ben értékesítésre került a Europe Tower irodaház, amellyel csökkent az arány, azonban a 2025-ben zárult pátyi logisztikai ingatlanok megvásárlásával javulni fog az arány.)

A portfólióban található zöld minősített és energiahatékony épületek, valamint ezek további fejlesztése, korszerűsítése hozzájárul a széndioxid-kibocsátás csökkentéséhez és az energiahatékonyság növeléséhez, ezáltal az éghajlatváltozás mérsékléséhez. Az épületeink korszerűsítése során vizsgáljuk és figyelembe vesszük, hogy az épületek alkalmasak legyenek az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodásra.

A pénzügyi termék által részben megvalósított fenntartható befektetések hogyan kerültek el a jelentős károkozást a környezeti vagy társadalmi szempontból fenntartható befektetési célkitűzések tekintetében?

Értékpapír befektetések

Az alábbiakban ismertetett fenntartható befektetések, amelyek e pénzügyi termék részét képezik, nem sértik jelentősen a környezeti vagy társadalmi fenntartható befektetési célkitűzéseket, mivel e pénzügyi termék kizárólag olyan kibocsátókba fektet be, amelyeket az alapkezelő a fent ismertetett fenntartható befektetési folyamat alapján fenntarthatónak minősített. Ez a kategorizálás rögzíti, hogy a kibocsátóknak nem lehet jelentős káros hatása a környezeti vagy társadalmi tényezőkre, mivel egy ilyen jogsértés kizárná az e befektetési folyamat kötelező ESG-jellemzői alapján történő befektetést.

Ingatlan befektetések

A befektetési alap olyan ingatlanokba fektet be, amelyek a fent említettek alapján az Alapkezelő által fentebb ismertetett befektetési folyamat alapján, amely a fenntarthatósági orientált befektetési stratégiával összhangban vannak. Az ingatlanok területén az Alapkezelő a jelentős károkozás elkerülésének elvével összhangban az Alap azonosította a befektetési döntések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásainak mutatóit.

Hogyan vették figyelembe a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásokra vonatkozó mutatókat?

Értékpapír befektetések

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt legfontosabb kedvezőtlen hatások ("Principle Adverse Impact" - "PAI") mérlegelése és csökkentése a beszámolási időszakban az alábbi eljárások és módszerek segítségével történt:

- Társadalmi és/vagy ökológiai kizárási kritériumok alkalmazása Ezek

megtekinthetők az alapkezelő honlapján:

<https://www.erste-am.at/en/private-investors/sustainability/publications-and-guidelines>

- Minden kibocsátót, amelybe az alap befektet, a felvásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat alapján elemeznek és választanak ki.

A saját fejlesztésű ESGenius program átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profil és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján. Ezen

elemzés eredménye, az ESGenius minősítés alapján csak azok a kibocsátók jogosultak befektetésre, amelyek legalább az előre meghatározott minimális pontszám elérése után ESGenius pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb is lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik.

Ez kizárja az elemzett kibocsátók legalább felét az Alap elfogadható befektetési univerzumából.

A befektetési univerzum negyedévente legalább egyszer értékelésre kerül e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint aktualizálásra kerül. Az elfogadható befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzésre kerül. Az Alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók értékpapírai a befektetési-jegy tulajdonosok érdekeinek védelme mellett értékesítésre kerülnek.

A jelentéstételi időszak során ez az Alap által tartott befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásainak jelentős csökkenéséhez vezetett.

Az (EU) 2019/2088 rendelet 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó mind a PAI-t figyelembe vették. Az Alap a 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat is figyelembe veszi:

- 8-as mutató (2. táblázat) - a súlyosan vízhiányos területeknek való kitettség (Súlyosan vízhiányos területeken található, vízgazdálkodási politikával nem rendelkező befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya).
- 14-es mutató (3. táblázat) - Súlyos emberi jogi problémák és incidensek azonosított eseteinek száma (A befektetést befogadó vállalkozásokkal kapcsolatos súlyos emberi jogi problémák és incidensek száma súlyozott átlagként kifejezve).

Ingtatlan befektetések

Ezenkívül az alapon lévő összes ingatlanbefektetésnél a következő PAI-k kerültek figyelembe vételre:

- 17. mutató (1. táblázat) Fosszilis tüzelőanyagok, és
- 18. mutató (1. táblázat) Energiahatékonyság, és
- 20. mutató (2. táblázat) Működő hulladéktermelés: azon ingatlanok aránya, amelyek nem rendelkeznek hulladékválogató berendezéssel, és amelyekre nem kötöttek hulladékhasznosítási vagy újrahasznosítási szerződést.

A PAI kezelése az ingatlanszektorban különösen az alábbiak révén történik.

(1) A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésére, tárolására, szállítására vagy előállítására használt épületekbe történő beruházások elkerülése (17. mutató, 1. táblázat).

(2) az energiahatékony épületekbe történő beruházásokra való összpontosítás (az energiateljesítményre vonatkozó tanúsítványokkal értékelve) (18. mutató, 1. táblázat); és

(3) hulladékválogató és -ártalmatlanító létesítményekkel rendelkező épületek (20. mutató, 2. táblázat)

A fosszilis tüzelőanyagok kitermelését, tárolását, szállítását vagy előállítását szolgáló épületekbe (pl. benzinkutak) nem történik beruházás. Továbbá a beruházási döntések és a portfóliófejlesztés részeként a lehető legnagyobb arányban energiahatékony épületek és olyan épületek, amelyek hulladékválogatóval és hulladékhasznosítási vagy újrahasznosítási szerződéssel rendelkező épületek. Az Alap esetében a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokra vonatkozó információk az Alap éves jelentésében állnak rendelkezésre

További információkat olvashatnak a „Hogyan vette figyelembe a pénzügyi termék a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat?” pontban.

A fenntartható befektetéseket hozzáigazították-e az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveihez és az üzleti vállalkozások emberi jogi felelősségére vonatkozó ENSZ-irányelvekhez? Részletek:

Értékpapír befektetések

A fenntartható befektetések a fent leírt kizárási kritériumok alkalmazásával és a kibocsátók ESG-elemzésének figyelembevételével valósulnak meg az OECD Multinacionális Vállalkozásokra vonatkozó Iránymutatása és az ENSZ Üzleti és Emberi Jogi Irányelvei alapján. A vonatkozó kritériumok részletei az alábbi weboldalon érhetők el: <https://www.erste-am.at/en/exclusioncriteria>

Ezeket a fent leírtak szerint értékelték és betartották a jelentési időszak során.

Az uniós taxonómia meghatározza a jelentős károkozás elkerülését célzó elvet, amely szerint a taxonómiához igazodó befektetések nem sérthetik jelentősen az uniós taxonómia célkitűzéseit, és egyedi uniós kritériumok tartoznak hozzá.

A jelentős károkozás elkerülését célzó elv kizárólag a pénzügyi termék alapjául szolgáló azon befektetésekre vonatkozik, amelyek figyelembe veszik a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat. Az e pénzügyi termék többi részének alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

A többi fenntartható befektetés sem sértheti jelentősen a környezeti és társadalmi célkitűzéseket.



Hogyan vette figyelembe a pénzügyi termék a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat?

Értékpapír befektetések

Az alap befektetési stratégiája figyelembe veszi a fenntarthatósági tényezők fő káros hatásait

(PAI). Az itt leírt folyamat a jelentési időszak során végig betartásra került.

Az (EU) 2022/1288 rendelet I. mellékletében meghatározott valamennyi éghajlat-politikai és egyéb környezeti mutató, valamint a társadalmi és munkavállalói kérdésekre, az emberi jogok tiszteletben tartására, a korrupció elleni küzdelemre és a vesztegetés elleni küzdelemre vonatkozó további mutató elvben figyelembe vételre kerül. Meg kell azonban jegyezni, hogy nem minden mutató releváns az Alap által végrehajtott minden befektetés esetében. A befektetési folyamat biztosítja, hogy az adott befektetés értékelése során figyelembe vételre kerüljenek azok a környezetvédelmi, társadalmi és vállalatirányítási kritériumok, amelyek az adott befektetés értékelése szempontjából relevánsak.

Az (EU) 2022/1288 rendelet 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó mind a 14 PAI-t figyelembe vették. Az Alap a 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat is figyelembe veszi ahol elegendő adat áll rendelkezésre.

Az Alapkezelő az üvegházhatású gázok kibocsátásának elkerülését, a felelős vízhasználatot és az emberi jogok tiszteletben tartását tartja a legfontosabb PAI-nak.

A PAI-k alapvetően nem mennyiségi követelményekkel kerülnek figyelembe vételre, hanem a vonatkozó kritériumoknak az Alap befektetési folyamatának részét képező fenntarthatósági elemzésbe történő strukturált beépítésével.

Az Alap legfontosabb PAI mutatói a befektetési folyamat több elemén keresztül kerülnek figyelembe vételre. Az alábbi táblázat azokat a legfontosabb folyamatelemeket mutatja be, ahol ez az Alapkezelő ESG eszköztára alapján történik.

Erste Asset Management ESG-Toolbox - PAI-k figyelembevétele

Fő káros hatások (PAI)		Kizárási kritériumok			ESG Analysis / Best in Class		Integráció	Szerepvállalás	Szavazás	Tematikus alapok	Fókuszált fenntarthatósági hatás	Osztályok ököcíme / FNG címe	
		Minimális követelmények	Kizárás	Normalapú átvilágítás	ESG kockázatelemzés	Best in Class							
Környezetvédelem	Üvegházhatású gázok kibocsátása	✓	✓		✓	✓		✓	✓	nem alkalmazandó			
	Biológiai sokszínűség	✓			✓	✓		✓	✓				
	Víz				✓	✓		✓	✓				
	Hulladék		✓		✓	✓		✓	✓				
Társadalmi és munkavállalói ügyek	ENSZ Globális Megállapodás		✓	✓	✓	✓		✓	✓				
	OECD iránymutatások a multinacionális vállalkozások számára		✓	✓	✓	✓		✓	✓				
	Nemek közötti egyenlőség		✓	✓	✓	✓		✓	✓				
	Ellentmondásos fegyverek	✓											

Ennek során többek között a következő intézkedéseket hozzák:

- 1 Üvegházhatású gáz (ÜHG) kibocsátás
- 2 Karbonlábnyom
- 3 A befektetés tárgyát képező vállalatok ÜHG-intenzitása
- 4 A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásoknak való kitettség
- 5 A nem megújuló energiafogyasztás és -termelés aránya
- 6 Energiafogyasztási intenzitás nagy éghajlati hatású ágazatonként
- 7 A biológiai sokféleségre érzékeny területeket hátrányosan érintő tevékenységek
- 8 Vízbe történő kibocsátások
- 9 Veszélyes hulladékok és radioaktív hulladékok aránya
- 10 Az ENSZ Globális Megállapodása elveinek és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek megsértéseAz ENSZ Globális Megállapodása elvei és az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelvei betartásának nyomon követésére szolgáló eljárások és megfelelési mechanizmusok hiánya
- 11 Nemek közötti kiigazítatlan bérkülönbség
- 12 Az igazgatóságok összetételének nemek szerinti megoszlása
- 13 Vitatott fegyvereknek (gyalogsági aknáknak, kazettás lőszernek, vegyi fegyvereknek és biológiai fegyvereknek) való kitettség

Az alábbi táblázat azokat a kulcsfontosságú folyamatokat mutatja be, ahol ez az alapkezelő ESG eszköztára alapján történik.

Erste Asset Management ESG-Toolbox - PAI-k figyelembevétele

Fő káros hatások (PAI)		Kizárási kritériumok			ESG Analysis / Best in Class		Integráció	Szerepvállalás	Szavazás	Tematikus alapok	Fókuszált fenntarthatósági hatás	Osztrák ökocímke / FNG címke
Környezet védelem	Környezet	Minimális követelmények	Kizárás	Normalapú átvilágítás	ESG kockázatelemzés	Best in Class						
Környezet védelem	Üvegházhatású gázok kibocsátása		✓	✓	✓	✓	✓	nem alkalmazandó				
	Szociális rendelkezések nemzetközi szerződésekben, egyezményekben és az ENSZ alapelvei		✓	✓	✓	✓	✓					

A PAI-t az ESG-elemzés szintjén, valamint a vonatkozó kizárási kritériumok alkalmazásával és a kiválasztott kötvények pénzügyi elemzésének integrálásával veszik figyelembe.

Ez a következő PAI-kra vonatkozik:

1. ÜHG-intenzitás
2. A társadalmi jogsértés által érintett befektetést befogadó országok

Ingatlan befektetések

Az ingatlanbefektetésnél a következő PAI-ket veszik figyelembe:

- 17. mutató (1. táblázat) Fosszilis tüzelőanyagok, és
- 18. mutató (1. táblázat) Energiahatékonyság, és
- 20. mutató (2. táblázat) Működő hulladéktermelés: azon ingatlanok aránya, amelyek nem rendelkeznek hulladékválogató berendezéssel, és amelyekre nem kötöttek hulladékhasznosítási vagy újrahasznosítási szerződést.

A PAI kezelése az ingatlanszektorban különösen az alábbiak révén történik.

(1) A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésére, tárolására, szállítására vagy előállítására használt épületekbe történő beruházások elkerülése (17. mutató, 1. táblázat).

(2) az energiahatékony épületekbe történő beruházásokra való összpontosítás (az energiateljesítményre vonatkozó tanúsítványokkal értékelve) (18. mutató, 1. táblázat); és

(3) hulladékválogató és -ártalmatlanító létesítményekkel rendelkező épületek (20. mutató, 2. táblázat)

A fosszilis tüzelőanyagok kitermelését, tárolását, szállítását vagy előállítását szolgáló épületekbe (pl. benzinkutak) nem történt új beruházás.

Az ingatlan portfólióba a 2024-es év során egy nem újjépítésű ingatlan került, amely egy jelentős felújításon átesett kereskedelmi épület, összesített energetikai jellemző szerinti energetikai besorolása B, CO2 kibocsátás szerinti besorolása pedig A.

2024 év során több kedvezőtlen energetikai besorolással rendelkező ingatlan került ki a portfólióból. (Budapest, Home Center üzlethelyiségek G és F besorolással és Csongrád üzlethelyiség F besorolással.)

A szelektív hulladékgyűjtési arány stabilan 90% fölött maradt és újabb irodaházon került bevezetésre a hulladék továbbválogatási rendszer.

Az ökológiai és társadalmi jellemzők kielégítése érdekében a befektetési folyamatba megfelelő tényezőket integráltak, és az ingatlanalapban csak azokat az ingatlanokat vásárolják meg, amelyeket egy előre meghatározott kiválasztási folyamat alapján befektetési stratégiája szerint fenntarthatónak minősítettek. Ez az Alap beruházásainak a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt fő káros hatásainak csökkenéséhez vezet.

Mennyiségi PAI kimutatás

Értékpapír befektetések

A befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók

Káros fenntarthatósági hatásokra vonatkozó mutató	Mérőszám	Hatás
ÉGHAJLAT-POLITIKAI ÉS EGYÉB KÖRNYEZETI MUTATÓK		
Üvegházhatásúgáz- 1. ÜHG-kibocsátás kibocsátás	1. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve	8,30
	2. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve	61,24
	3. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve	1434,84
	4. körbe tartozó - A befektetés tárgyát képező vállalatok üvegházhatásúgáz-kibocsátása CO2-egyenérték tonnában kifejezve	1504,38
2. Karbonlábnyom	Teljes ÜHG-kibocsátás millió EUR-ban kifejezve befektetett összegre vetítve	0,82
3. A befektetést befogadó vállalkozások ÜHG-intenzitása	A befektetést befogadó vállalkozások ÜHG-intenzitása	284,84
4. A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásoknak való kitettség	A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya	0,00 %
5. A nem megújuló energiafogyasztás és -termelés aránya	A befektetést befogadó vállalkozások nem megújuló energiaforrásokból származó nem megújuló energiafogyasztásának és nem megújuló energiatermelésének aránya a megújuló energiaforrásokhoz képest, az összes energiaforrás százalékában kifejezve	0,00 %
6. Energiafogyasztási intenzitás nagy éghajlati hatású ágazatonként	A befektetést befogadó vállalkozások energiafogyasztása GWh/millió EUR bevételben, nagy éghajlati hatású ágazatonként	
	A - MEZŐGAZDASÁG, ERDŐGAZDÁLKODÁS ÉS HALÁSZAT	0,00
	B - BÁNYÁSZAT ÉS KŐFEJTÉS	0,00
	C - FELDOLGOZÓIPAR	0,00

		D - VILLAMOSENERGIA-, GÁZ-, GŐZ- ÉS LÉGKONDITIONÁLÓ-ELLÁTÁS	0,00
		E - VÍZELLÁTÁS; SZENNYVÍZELVEZETÉS, HULLADÉKGAZDÁLKODÁS ÉS SZENNYEZŐDÉSMENTESÍTÉS	0,00
		F - ÉPÍTŐIPAR	0,00
		G - NAGY- ÉS KISKERESKEDELEM; GÉPJÁRMŰVEK ÉS MOTORKERÉKPÁROK JAVÍTÁSA	0,00
		H - SZÁLLÍTÁS ÉS RAKTÁROZÁS	0,00
		L - INGATLANÜGYLETEK	0,00
Biológiai sokféleség	7. A biológiai sokféleség szempontjából érzékeny területeket hátrányosan érintő tevékenységek	Olyan, a biológiai sokféleség szempontjából érzékeny területeken vagy azok közelében található telephelyekkel/műveletekkelrendelkező befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya, ahol a befektetést befogadó vállalkozások tevékenysége negatív hatást gyakorol ezekre a területekre	0,00 %
Víz	8. Vízbe történő kibocsátások	A befektetést befogadó vállalkozás által előidézett vízbe történő kibocsátások tonna/millió EUR befektetésben	0,00
Hulladékok	9. A veszélyes hulladék és a radioaktív hulladék aránya	A befektetést befogadó vállalkozás által előidézett veszélyeshulladék- és radioaktív hulladék-kibocsátások tonna/millió EUR befektetésben	3,11

A TÁRSADALMI ÉS MUNKAVÁLLALÓI KÉRDÉSEKRE, AZ EMBERI JOGOK TISZTELETBEN TARTÁSÁRA, A KORRUPCIÓ ELLENI KÜZDELEMRE ÉS A VESZTEGETÉS ELLENI KÜZDELEMRE VONATKOZÓ MUTATÓK

Társadalmi és munkavállalói kérdések	10. Az ENSZ Globális Megállapodása elveinek és a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek megsértése	Az ENSZ Globális Megállapodása elveinek vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek megsértése kapcsán érintett befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya	0 %
--	--	--	-----

	11. Az ENSZ Globális Megállapodása elvei és az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelvei betartásának nyomon követésére szolgáló eljárások és megfelelési mechanizmusok hiánya	Befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt azon befektetések aránya, amelyeknél nem biztosított az ENSZ Globális Megállapodása elveinek vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveinek való megfelelés nyomon követése vagy nem alkalmaznak az ENSZ Globális Megállapodása elvei vagy az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelvei megsértésével összefüggő panaszok kezelésére szolgáló mechanizmusokat	3,86 %
	12. A nemek közötti kiigazítatlan bérkülönbség	A nemek közötti kiigazítatlan, átlagos bérkülönbség a befektetést befogadó vállalkozásoknál	7,21 %
	13. Az igazgatóságok összetételének nemek szerinti megoszlása	A befektetést befogadó vállalkozásoknál a női és férfi igazgatótanácsi tagok átlagos aránya, az összes igazgatótanácsi tag százalékában kifejezve	16,67 %
	14. Vitatott fegyvereknek (gyalogosági aknáknak, kazettás lőszereknek, vegyi fegyvereknek és biológiai fegyvereknek) való kitettség	A vitatott fegyverek gyártásában vagy értékesítésében részt vevő, befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya	0 %
További mutatók	1. Súlyosan vízhiányos területeknek való kitettség	Súlyosan vízhiányos területeken található, vízgazdálkodási politikával nem rendelkező befektetést befogadó vállalkozásokba eszközölt befektetések aránya	0 %
	2. Súlyos emberi jogi problémák és incidensek azonosított eseteinek száma	Súlyos emberi jogi problémák és incidensek azonosított eseteinek száma	0 eset

Szuverénekbe és szupranacionális szervezetekbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók

Környezeti	15. ÜHG-intenzitás	A befektetést befogadó országok ÜHG-intenzitása	321,77 tonna CO ₂ e/EUR millió GDP
Társadalmi	16. A társadalmi jogsértés által érintett befektetést befogadó országok	A nemzetközi szerződésekben és egyezményekben, ENSZ-alapelvekben és adott esetben nemzeti jogszabályban említett szociális jogok megsértése által érintett befektetést befogadó országok száma (abszolút szám és a befektetést befogadó országok összességéhez viszonyított arány)	0 darab 0,00 %

Ingalanleszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók

			Hatás 2024	Hatás 2023	Megtett intézkedések, tervezett intézkedések és a következő referenciaidőszakra kitűzött célok
Fosszilis tüzelőanyagok	17. Fosszilis tüzelőanyagoknak való kitettség ingatlaneszközökön keresztül	A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésével, tárolásával, szállításával vagy előállításával foglalkozó ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya	0,03%	0,14%	Egy üzemanyagtöltő állomást is magába foglaló épület értékesítésre került a portfólióból 2024-ben.
	18. Nem energiahatékony ingatlaneszközöknek való kitettség	A nem energiahatékony ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya	60,09%	80,81%	2024-ben új rendelet szabályozza az energetikai tanúsítványok módszertanát, ennek megfelelően a teljes épületállomány újraminősítésre került.
Energia-hatékonyság	A tevékenységekkel járó hulladékképződés	Hulladékhasznosítási vagy -újrafeldolgozási szerződés hatálya alá nem tartozó és hulladékválogató létesítményekkel fel nem szerelt ingatlaneszközök aránya	1,56%	5,19%	2024-ben tovább nőtt a szelektív hulladékgyűjtés aránya.
Hulladékok					



Melyek voltak a pénzügyi termék legfontosabb befektetései?

I.) Értékpapír befektetések

Legnagyobb befektetések		Ágazat	Eszközök %-a	Ország
AT0000A3BPY0	OESTERREICH 24/25 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	5,600864497	AT
HU0000525068	UNGARN 24/25 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	5,278029227	HU
BE0312798706	BELGIQUE 24/09.01.25	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	5,208310564	BE
HU0000525076	UNGARN 24/25 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	4,543322466	HU
BE0312794663	BELGIQUE 23/09.05.24	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	4,413540162	BE
HU0000524939	UNGARN 23/24 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	4,150787998	HU
HU0000524830	UNGARN 23/24 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	4,014482722	HU
FR0128537182	FRANKREICH 24/25 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	3,14708386	FR
HU0000406087	UNGARN 22/32 FLR	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	3,14065189	HU
HU0000525019	UNGARN 23/24 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	2,91737952	HU
HU0000363858	HU.EX.IMP.BK 24/25	K - PÉNZÜGYI ÉS BIZTOSÍTÁSI TEVÉKENYSÉGEK	2,802137138	HU
FI4000567110	FINNLAND 24/25 ZO	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	2,76279132	FI
HU0000403571	HUNGARY 18-24 2024/C	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	2,567606691	HU
HU0000402748	HUNGARY 14-25 25/B	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	2,520794808	HU
HU0000404157	UNGARN 20/27 FLR	O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	2,480611634	HU

II.) Ingatlan befektetések

Legnagyobb befektetések	Ágazat	Eszközök %-a	Ország
Budapest XIII. H2O Offices B Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	5,2%	HU
Budapest XIII. Promenade Gardens Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	3,8%	HU
Vecsés, Market Central Férihegy Bev.központ	L- INGATLANÜGYLETEK	3,4%	HU
Budapest XIII. Nordic Light A Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	2,7%	HU
Budapest IX. Mill Park West - A épület Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	2,6%	HU
Budapest XII. Krisztina Palace Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	2,4%	HU
Budapest XI. Office Garden II. Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	2,3%	HU
Budapest IX. Mill Park East - B épület Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	2,0%	HU
Szeged Napfény Park Bevásárlóközpont	L- INGATLANÜGYLETEK	1,8%	HU
Budapest XIII. Vision Towers ÉSZAK Irodaház	L- INGATLANÜGYLETEK	1,8%	HU



Mekkora volt a fenntarthatósággal kapcsolatos befektetések aránya?

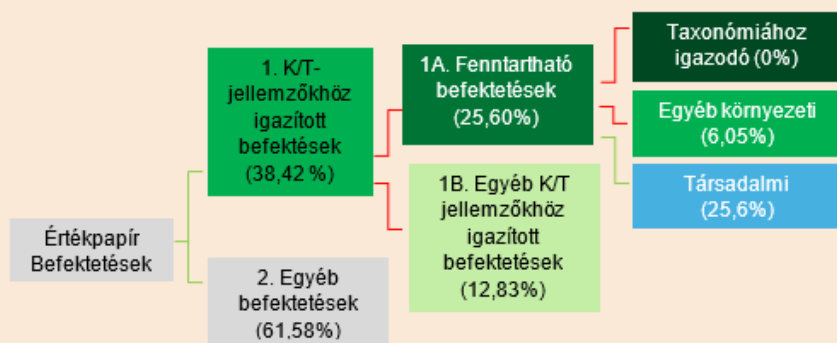
Az **eszközallokáció** az egyes eszközökbe történő befektetések arányát írja le.

Milyen volt az eszközallokáció?

Az Alap portfólióját értékpapír- és ingatlanbefektetések képezik. Mivel e két befektetési típus eltérő jellemzői miatt nem alkalmazható egységes számítási módszer, az eszközallokációt az alábbiakban külön-külön részletezzük.

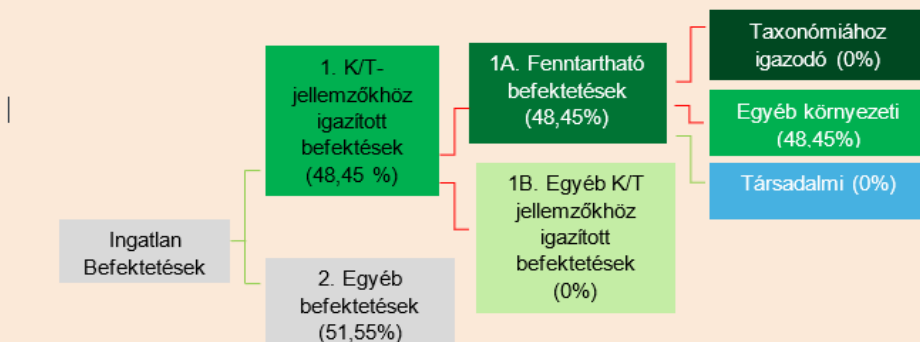
1.) Értékpapír befektetések

Az alábbiakban megadott arányszámok a referencia időszak 12 hónapjának hónap végi értékeinek gördülő átlagán alapulnak, és kizárólag az Alap értékpapír-befektetéseire terjednek ki.



2.) Ingatlan befektetések

Az alábbiakban megadott arányszámok a referencia időszak 12 hónapjának hónap végi értékeinek gördülő átlagán alapulnak, és kizárólag az Alap ingatlan-befektetéseire terjednek ki.



Az 1. K/T-jellemzőkhöz igazított befektetések kategória a pénzügyi terméknek a pénzügyi termék által előmozdított környezeti-vagy társadalmi jellemzők elérését szolgáló befektetéseit tartalmazza.¶

A 2. Egyéb befektetések kategória a pénzügyi termék azon fennmaradó befektetéseit tartalmazza, amelyek nem igazodnak a környezeti-vagy társadalmi jellemzőkhöz, és nem minősülnek fenntartható befektetésnek sem.¶

Az 1. K/T-jellemzőkhöz igazított befektetések kategória a következőket foglalja magában:¶

– Az **1A. Fenntartható befektetések** a I kategória a környezeti-vagy társadalmi célkitűzésekkel rendelkező fenntartható befektetéseket foglalja magában.¶

– Az **1B. Egyéb K/T-jellemzőkhöz igazított befektetések** a I kategória a környezeti-vagy társadalmi jellemzőkhöz igazított, fenntartható befektetésnek nem minősülő befektetéseket tartalmazza.¶

● **Mely gazdasági ágazatokban hajtották végre a befektetéseket?**

Értékpapír befektetések

Ágazat	Eszközök %-a
O - KÖZIGAZGATÁS, VÉDELEM; KÖTELEZŐ TÁRSADALOMBIZTOSÍTÁS	82,12
K – PÉNZÜGYI, BIZTOSÍTÁSI TEVÉLEKNYSÉG	17,57
NA - Nem alkalmazandó	0,31

Mely gazdasági ágazatokban hajtották végre a befektetéseket?

Ingatlan befektetések

Ágazat	Eszközök %-a
L - INGATLANÜGYLETEK	100



Az uniós
taxonómiának való
megfelelés érdekében
a **fosszilis gázra**
vonatkozó
kritériumok
magukban foglalják a
kibocsátások
korlátozását és a
megújuló energiára
vagy alacsony
szén-dioxid-kibocsátású
üzemanyagokra való
átállást 2035 végéig.
Az **atomenergia**
esetében a
kritériumok közé
tartoznak az átfogó
biztonsági és



A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések milyen mértékben igazodtak az uniós taxonómiához?

A pénzügyi termék fosszilis gázzal és/vagy atomenergiával kapcsolatos olyan ¹tevékenységekbe fektetett be, amelyek megfelelnek az uniós taxonómiának ?

☐

Igen

☐

Fosszilis
gázba

☐

Atomenergiába

☒

Nem

¹ A fosszilis gázzal és/vagy az atomenergiával kapcsolatos tevékenységek csak akkor felelnek meg az uniós taxonómiának, ha hozzájárulnak az éghajlatváltozás korlátozásához (az éghajlatváltozás mérséklése), és nem sértik jelentősen az uniós taxonómia célkitűzéseit - lásd a bal oldali margón található magyarázó megjegyzést. Az uniós taxonómiának megfelelő, fosszilis gázzal és atomenergiával kapcsolatos gazdasági tevékenységekre vonatkozó teljes kritériumrendszert az (EU) 2022/1214 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet határozza meg.

hulladékkezelési szabályok.

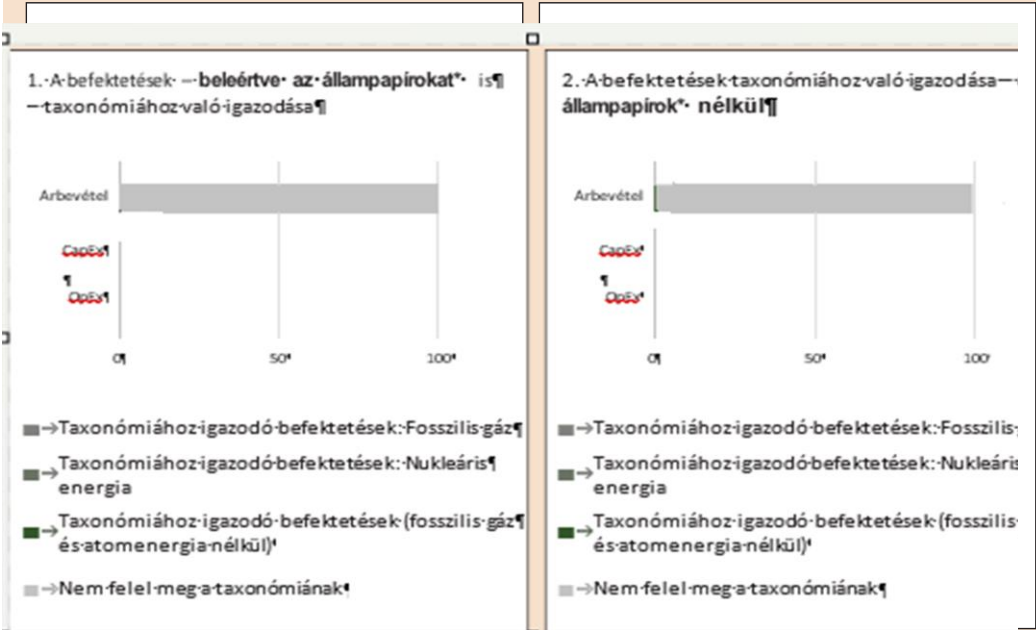
A taxonómiához igazodó tevékenységeket a következők arányában kell kifejezni:

- az **árbevétel** a befektetést befogadó vállalkozások jelenlegi „zöld voltát” tükrözi,
- a **tőkekiadások** (CapEx) a befektetést befogadó vállalkozások által eszközölt, a zöld gazdaságra való átállás szempontjából releváns zöld befektetéseket mutatják,
- a **működési költségek** (OpEx) a befektetést befogadó vállalkozások zöld operatív tevékenységeit tükrözik.

A **támogató tevékenységek** közvetlenül támogatják más tevékenységek környezeti célkitűzésekhöz való jelentős hozzájárulását.

Az **átállási tevékenységek** olyan tevékenységek, amelyek esetében még nem állnak rendelkezésre alacsony karbonintenzitású alternatívák, és amelyek többek

Az alábbi diagramok zöld színnel mutatják be az uniós taxonómiához igazodó befektetések százalékos részarányát. Mivel az állampapírok* taxonómiához való igazodásának meghatározására nem létezik megfelelő módszertan, az első diagram a pénzügyi termék összes befektetéséhez viszonyítva mutatja be a taxonómiához való igazodást, beleértve az állampapírokat is, míg a második diagram csak a pénzügyi termék állampapíroktól eltérő befektetéseire viszonyítva mutatja be a taxonómiához való igazodást



Az Alap a referencia-időszakban nem fektetett be a taxonómiához igazodó fosszilis gázzal és/vagy atomenergiával kapcsolatos tevékenységekbe.

- **Mekkora volt az átállási és támogató tevékenységekbe történő befektetések részaránya?**
Nem állnak rendelkezésre adatok.
- **Hogyan viszonyult az uniós taxonómiához igazodó befektetések százalékos aránya a korábbi referencia-időszakokhoz?**
Nem alkalmazandó

között a legjobb teljesítménynek

 olyan környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések, amelyek **nem veszik figyelembe** az (EU) 2020/852 rendelet szerinti, környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó **kritériumokat**.



Mekkora volt az uniós taxonómiához nem igazodó, környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések részaránya?

Az egyéb környezeti szempontból fenntartható befektetések az alap értékpapír befektetéseinek: 6,05 %-át, míg az alap ingatlan befektetéseinek 48,45 %-át tették ki

A Taxonómiai rendelet jelenleg csak a környezetvédelmi technológiákból származó, környezetileg fenntartható termékeket és szolgáltatásokat veszi figyelembe, amelyeket kereskedelmi forgalomban kínálnak. A környezetileg fenntartható üzleti tevékenységek más gazdasági ágazatok árutermelésében nem szerepelnek.

Az EAM úgy véli, hogy minden tevékenységet a pozitív vagy negatív hozzájárulása alapján is értékelni kell, és hogy az ilyen pozitív hozzájárulások alapvető fontosságúak az éghajlatbarát és/vagy környezeti szempontból fenntartható gazdaságra való áttérésben. A befektetési alap befektetési folyamata elemzi az összes befektetett vállalat ökológiailag fenntartható üzleti magatartását, és azokat a vállalatokat választja ki, amelyeknél elismert a környezeti szempontból felelős gazdasági tevékenység, a Taxonómia-rendelet által meghatározott tiszta környezetvédelmi technológiákon kívül is. Ezeknek a befektetéseknek a megszerzésükkor meg kellett felelniük ennek a fenntarthatósági megközelítésnek, és ezért a közzétételi rendelet értelmében környezeti szempontból fenntarthatónak minősíthetők, függetlenül attól, hogy a Taxonómia-rendelet értelmében környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységként vannak-e besorolva.



Mekkora volt a társadalmi szempontból fenntartható befektetések részaránya?

Az Alap esetében nem került meghatározásra arányszám a társadalmi szempontból fenntartható befektetésekre vonatkozóan.

Ugyanakkor az Alap által eszközölt értékpapír befektetések 25,06 %-a társadalmilag fenntartható befektetésnek minősül.



Milyen befektetések kerültek az „egyéb befektetések” kategóriába, mi volt ezeknek a céljuk és érvényesültek-e minimális környezeti vagy társadalmi biztosítékok?

A 2. tétel tartalmazza a látra szóló betéteket és a lekötött betéteket, valamint a 6. cikk szerinti befektetési alapokban a közzétételi rendelet szerint befektetésre jogosult olyan részesedéseket, amelyek nem felelnek meg a befektetési alap fenntartható befektetési folyamatának. A látra szóló betétek és lekötött betétek a kiegészítő likviditásként tartott készpénzre vonatkoznak.

Az Alap egyéb befektetései - amelyek nem mozdítanak elő környezeti vagy társadalmi jellemzőket, és nem minősülnek fenntartható befektetésnek – az adott időszakban számlapénz (mely természetesen nem rendelkezik ESG besorolással, és nem számít a klasszikus értelemben befektetésnek), bankbetétek, egyéb eszközök, amelyek a likviditás biztosításához szükségesek, továbbá az olyan ingatlanok tartoznak, amelyek nem rendelkeznek zöld minősítéssel.

A fenntartható befektetési cél elérését a 2. tétel alá tartozó befektetések és azok felhasználása nem befolyásolja tartósan, mivel ezek az eszközök jelenleg vagy környezetvédelmi és társadalmi szempontból semlegesnek tekinthetők, vagy fenntarthatósági szabványokat alkalmaztak a minimális társadalmi és környezeti védelem biztosítása érdekében.



Milyen intézkedéseket hoztak a környezeti és/vagy társadalmi jellemzők teljesítése érdekében a referencia-időszakban?

Közvetlen befektetések értékpapírokba

A fent leírt befektetési folyamat teljes mértékben alkalmazásra került. Az ESG-kritériumok következetesen betartásra kerültek mind a környezeti, társadalmi és etikai kizárási kritériumok, mind az ESG-elemzés tekintetében az alapkezelő saját ESGenius modelljének keretében.

Ezt a befektetési univerzumnak a "Felelős Befektetésekért" felelős terület általi negyedéves felülvizsgálata és frissítése, valamint a befektetési alapnak a kockázatkezelés általi napi felülvizsgálata biztosította

Ingatlan Befektetések

2024 év során két jelentős ingatlan befektetés előkészítése és műszaki átvilágítása történt meg, amely során részletes fenntarthatósági átvilágítás is elvégzésre került. (Az ügylet zárása 2025-ben történt meg.) Az ingatlan portfólióba a 2024-es év során egy nem úépítésű ingatlan került, amely egy jelentős felújításon átesett kereskedelmi épület, összesített energetikai jellemző szerinti energetikai besorolása B, CO2 kibocsátás szerinti besorolása pedig A.

2024 év során több kedvezőtlen energetikai besorolással rendelkező ingatlan került ki a portfólióból. (Budapest, Home Center üzlethelyiségek G és F besorolással és Csongrád üzlethelyiség F besorolással.)

A portfólióban a referenciaidőszak végén (2024.12.31.) található ingatlanok (érték alapon) 68%-a C vagy jobb energetikai besorolással rendelkezik, közel 40% pedig B vagy jobb besorolású.

Az Alap üzemeltetésében lévő ingatlanok (nagy részt irodaházak és bevásárlóparkok) esetében az ingatlanok által felhasznált energia az előző évhez képest 4,1%-kal csökkent. Az energiafelhasználás 75%-a villamos energiából adódik, míg 13%-a földgáz és 12%-a távhő. A 2024-es évben az elektromos áram fogyasztás 95%-ban megújuló forrásból származó, tanúsított zöld árammal került fedezésre, így a CO2 lábnyom rendkívüli mértékben csökkent.

2024-ben több irodaház és kereskedelmi park esett át átfogó energetikai auditon, amelyek eredménye beépült az ingatlan kezelési stratégiába. Az év során 6 irodaházban és 12 kiskereskedelmi épületben indult el, illetve került befejezésre a közös területek LED-esítése, jelentősen csökkentve ezzel a világításra fordított energia mennyiségét.

Több irodaházon indult el az épületfelügyeleti rendszer jelentős felújítása, új mérőórák kerültek kiépítésre és bekötésre a felügyeletbe, ezzel növelve a mérhetőséget és az energiahatékony működést. Összesen 6 kereskedelmi áruház tetőfelületén került kialakításra naperőmű, amely hozzájárul a független és megújuló forrásból származó energiaellátáshoz.

A szelektív hulladékgyűjtési arány stabilan 90% fölött maradt és további intézkedéseket hoztunk több épületen a hulladékválogatás fejlesztése érdekében.

2024-ben 2 irodaházban épült ki az elektromos autótöltők kiépítését szolgáló gerincvezeték hálózat és összesen közel 80 db töltő került telepítésre.

Egy belső használatú fenntarthatósági minősítési rendszerrel minden évben értékelésre kerülnek az ingatlanok és ennek eredményét integrálják a stratégiai döntésekbe.

Hogyan teljesített a pénzügyi termék a referenciamutatóhoz képest?

A környezeti és/vagy társadalmi jellemzők elérésének referenciaértékeként nem jelöltek ki indexet.

- ***Miben tér el a referenciamutató az általános piaci indexektől?***
Nem alkalmazandó
- ***Hogyan teljesített a pénzügyi termék a fenntarthatósági mutatók tekintetében annak megállapítása szempontjából, hogy a referenciamutató mennyire igazodik az előmozdított környezeti vagy társadalmi jellemzőkhöz?***
Nem alkalmazandó
- ***Hogyan teljesített a pénzügyi termék a kijelölt referenciamutatóhoz képest?***
Nem alkalmazandó
- ***Hogyan teljesített a pénzügyi termék az általános piaci indexhez képest?***
Nem alkalmazandó



A referenciamutatók

annak mérésére szolgáló indexek, hogy a pénzügyi termék képes-e elérni az általa előmozdított környezeti vagy társadalmi jellemzőket.