



ERSTE NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

tájékoztatója

Alapkezelő: Erste Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: Erste Bank Hungary Zrt.

Forgalmazó: Erste Befektetési Zrt.

Ingatlanértékelő: Colliers Magyarország Kft.

Lajstromozási száma: 1111-169

Hatály: 2026. január 5.

1. Fogalom magyarázat	11
I. A befektetési alaphoz kapcsolódó információk	16
1. A befektetési alap alapadatai	16
1.1 A befektetési alap neve	16
1.2 A befektetési alap rövid neve	16
1.3 A befektetési alap székhelye	16
1.4 A befektetési alapkezelő neve	16
1.5 A letétkezelő neve	16
1.6 A forgalmazó neve	16
1.7 A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)	16
1.8 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)	16
1.9 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	16
1.10 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap.	16
1.11 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	16
A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei	18
1.12 A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa	18
1.13 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése	18
1.14 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	18
2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok	18
2.1 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)	18
2.2 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként)	19
2.3 A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte	19
2.4 A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban	19
2.5 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte	19
2.6 A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte	20
2.7 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	21
3. A befektetési alap kockázati profilja	21
3.1 A befektetési alap célja	21
3.2 Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják	21

3.3	<i>Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása</i>	21
	<i>Nem ingatlan célú befektetések</i>	22
3.4	<i>Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza</i>	22
3.5	<i>A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására</i>	22
3.6	<i>Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra</i>	22
3.7	<i>Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére</i>	23
3.8	<i>Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás</i>	23
3.9	<i>Amennyiben a befektetési alap - a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás</i>	23
3.10	<i>Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ</i>	23
4.	A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége	23
4.1	<i>Annak a helynek a megnevezése, ahol a befektetési alap tájékoztatója, kezelési szabályzata, a kiemelt befektetői információ, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések, valamint a rendkívüli tájékoztatás célját szolgáló közlemények - ezen belül a befektetők részére történő kifizetésekkel, a befektetési jegyek visszaváltásával kapcsolatos információk – hozzáférhetők</i>	23
4.2	<i>Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ</i>	24
5.	Adózási információk	24
5.1	<i>A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása</i>	24
5.2	<i>A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ</i>	24
5.2.1	<i>A belföldi illetőségű magánszemély adózása</i>	24
	<i>Egyéb</i>	25
II.	A forgalomba hozatallal kapcsolatos információk	26
6.	A befektetési jegyek forgalomba hozatala	26
6.1	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei</i>	26
6.2	<i>A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke</i>	26
6.3	<i>Az allokáció feltételei</i>	26
6.3.1	<i>A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja</i>	26
6.3.2	<i>A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja</i>	26
6.3.3	<i>Az allokációról való értesítés módja</i>	26
6.4	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára</i>	26
6.4.1	<i>A fenti ár közzétételének módja</i>	26
6.4.2	<i>A fenti ár közzétételének helye</i>	26

6.5	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek</i>	27
III.	A közreműködő szervezetekre vonatkozó részletes információk	27
7.	A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk	27
7.1	<i>A befektetési alapkezelő neve, cégformája</i>	27
7.2	<i>A befektetési alapkezelő székhelye</i>	27
7.3	<i>A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma</i>	27
7.4	<i>A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése</i>	27
7.5	<i>Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása</i>	27
7.6	<i>Egyéb kezelt vagyon nagysága</i>	27
7.7	<i>A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak</i>	27
7.8	<i>A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt</i>	28
7.9	<i>A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege</i>	28
7.10	<i>A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma</i>	29
7.11	<i>Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe</i>	29
7.12	<i>A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése</i>	29
8.	A letétkezelőre vonatkozó információk	29
8.1	<i>A letétkezelő neve, cégformája</i>	29
8.2	<i>A letétkezelő székhelye</i>	29
8.3	<i>A letétkezelő cégjegyzékszáma</i>	29
8.4	<i>A letétkezelő fő tevékenysége</i>	29
8.5	<i>A letétkezelő tevékenységi köre</i>	30
8.6	<i>A letétkezelő alapításának időpontja</i>	30
8.7	<i>A letétkezelő jegyzett tőkéje</i>	30
8.8	<i>A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje</i>	30
8.9	<i>A letétkezelő alkalmazottainak száma</i>	30
9.	A könyvvizsgálóra vonatkozó információk	30
9.1	<i>A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája</i>	30
9.2	<i>A könyvvizsgáló társaság székhelye</i>	30
9.3	<i>A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma</i>	30
9.4	<i>Természetes személy könyvvizsgáló neve</i>	30
9.5	<i>Természetes személy könyvvizsgáló címe</i>	30
9.6	<i>Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma</i>	31
10.	Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik	31

11.	forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként).....	31
11.1	A forgalmazó neve, cégformája	31
11.2	A forgalmazó székhelye.....	31
11.3	A forgalmazó cégjegyzékszáma.....	31
11.4	A forgalmazó tevékenységi köre.....	31
11.5	A forgalmazó alapításának időpontja	31
11.6	A forgalmazó jegyzett tőkéje	31
11.7	A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	31
11.8	A befektetőkre, illetve képviselőkre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége	31
12.	Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk.....	31
12.1	Az ingatlanértékelő neve	32
12.2	Az ingatlanértékelő székhelye	32
12.3	Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma	32
12.4	Az ingatlanértékelő tevékenységi köre	32
12.5	Az ingatlanértékelő alapításának időpontja.....	32
12.6	Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje.....	32
12.7	Az ingatlanértékelő saját tőkéje	32
12.8	Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma	32
13.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	32
	Joghatóság.....	32
	Felelősségvállaló nyilatkozat.....	32
I.	A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk.....	35
1.	A befektetési alap alapadatai	35
1.1	A befektetési alap neve.....	35
1.2	A befektetési alap rövid neve	35
1.3	A befektetési alap székhelye.....	35
1.4	A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma	35
1.5	A befektetési alapkezelő neve.....	35
1.6	A letétkezelő neve.....	35
1.7	A forgalmazó neve.....	35
1.8	A befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági) ..	35
1.9	A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)	35
1.10	A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	35
1.11	Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy ABAK-irányelv alapján harmonizált alap	35

1.12	A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	36
	A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei.....	37
1.13	A befektetési alap jogszabályi szerinti elsődleges eszközkategória típusa	37
1.14	Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése	37
2.	A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	37
3.	A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	38
4.	A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek;	38
II.	A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként)	39
5.	A befektetési jegy ISIN azonosítója.....	39
6.	A befektetési jegy névértéke.....	39
7.	A befektetési jegy devizaneme	39
8.	A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk	39
9.	A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	39
10.	a befektetőnek a befektetési jegy által biztosított joga, annak leírása, hogy az abak hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az aba-hoz vagy az abak-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	39
III.	A befektetési alap befektetési politikája és céljai, ezen belül különösen:	40
11.	A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)	40
12.	Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	40
13.	Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	43
	Ingatlan célú befektetések	44
	Nem ingatlan célú befektetések	44
14.	Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	44
15.	A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat	46

16.	A portfólió devizális kitettsége	47
17.	Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	47
18.	Hitelfelvételi szabályok	47
19.	Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti.....	47
20.	A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	47
21.	Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni.....	47
22.	A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk.....	48
23.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja	48
25.	Ingatlanalapra, vegyes alapra vonatkozó speciális rendelkezések	49
25.1	<i>Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap</i>	<i>49</i>
25.2	<i>Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap, vegyes alap</i>	<i>49</i>
25.3	<i>Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap, vegyes alap</i>	<i>50</i>
25.4	<i>Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében</i>	<i>50</i>
25.5	<i>Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan</i>	<i>50</i>
25.6	<i>Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya</i>	<i>50</i>
25.7	<i>Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok</i>	<i>50</i>
25.8	<i>Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei</i>	<i>51</i>
25.9	<i>Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása</i>	<i>51</i>
IV.	A kockázatok	51
26.	A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek.....	51
	<i>A politikai, gazdasági és szabályozási környezetből eredő kockázat</i>	<i>51</i>
	<i>Ingatlanpiaci kockázat</i>	<i>51</i>
	<i>Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat</i>	<i>52</i>
	<i>Származtatott ügyletekkel kapcsolatban felmerülő nemteljesítési kockázat.....</i>	<i>52</i>
	<i>A kamatszint változása miatti kockázat.....</i>	<i>52</i>
	<i>A közvetetten megvásárolt befektetési eszközökhöz kapcsolódó kockázatok.....</i>	<i>53</i>
	<i>Az Alap portfóliójában közvetetten levő értékpapírok kibocsátói rossz eredményeket produkálhatnak, csőd vagy felszámolási eljárás alá kerülhetnek, vagy piaci megítélésük egyéb tényezők miatt jelentősen romolhat, ami az Alap</i>	

<i>portfólióját és a befektetési jegyek tulajdonosait hátrányosan érintheti, valamint az Alap által vásárolt mögöttes befektetési alapok folyamatos forgalmazásának alakulása kihatással lehet az Alap likviditására.</i>	53
<i>Az egy jegyre jutó eszközérték ismeretlenségéből eredő kockázat</i>	53
<i>Értékelésből eredő kockázat</i>	53
<i>Likviditási kockázat</i>	53
<i>Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása</i>	54
V. Az eszközök értékelése	57
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	57
28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket	58
29. A származtatott ügyletek értékelése	62
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	62
VI. A hozammal kapcsolatos információk	63
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	63
32. Hozamfizetési napok	63
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	63
VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása	63
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	63
34.1 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)	63
34.2 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)	63
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	63
VIII. Díjak és költségek	63
36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	63
Ha a befektetési Alap saját tőkéjét olyan más kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjába fekteti be, amelyet az adott befektetési alap alapkezelője, vagy azzal szoros kapcsolatban lévő másik alapkezelő kezel - ideértve azt az esetet is, amikor az alapkezelő alvállalkozóként kezeli az adott alapot -, a befektetéssel, illetve annak megszüntetésével kapcsolatosan az adott befektetési alapra eladási és visszaváltási jutalék nem terhelhető.	
A Letétkezelő az Alapkezelő döntése alapján az ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó tranzakciós költségeket (illeték, ügyvédi és tanácsadói díjak, hitelfelvételhez kapcsolódó költségek közvetítői jutalék) elhatárolhatja (legfeljebb az ingatlan értékesítésének időpontjáig) időarányos terhelést alkalmazva.	64
Az Alap Ingatlanértékelőjének fizetendő díj	65
Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak	65
Az Alap Könyvvizsgálói díja	65
Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek	66

38.	Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke.....	67
39.	A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....	68
40.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	68
IX.	A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása.....	68
41.	A befektetési jegyek vétele	68
41.1	<i>A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje.....</i>	<i>68</i>
41.2	<i>A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....</i>	<i>68</i>
41.3	<i>A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap</i>	<i>69</i>
42.	A befektetési jegyek visszaváltása	69
42.1	<i>Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje</i>	<i>69</i>
42.2	<i>A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap</i>	<i>70</i>
42.3	<i>A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....</i>	<i>70</i>
43.	A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	70
43.1	<i>A forgalmazási maximum mértéke</i>	<i>71</i>
43.2	<i>A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei</i>	<i>71</i>
44.	A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása	72
44.1	<i>A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága</i>	<i>72</i>
44.2	<i>A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg.....</i>	<i>72</i>
45.	Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....	73
46.	Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák.....	73
47.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	73
X.	A befektetési alapra vonatkozó további információ	73
48.	Befektetési alap múltbeli teljesítménye.....	74
49.	Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei	74
50.	A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira	74
51.	Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről	75
XI.	Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk	76
52.	A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	76

53.	A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai	76
54.	A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai	76
55.	Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	76
56.	A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai	77
57.	Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai	77
•	ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak a kölcsönös átruházása esetén (csere) meghatározza	77
•	az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét,	77
•	az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét.	77
58.	A prime brókerre vonatkozó információk	77
59.	Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása	78
1. számú melléklet.....		79
2. számú melléklet.....		80
3. számú melléklet.....		81

1. FOGALOM MAGYARÁZAT

Jelen Tájékoztatóban előforduló szakkifejezések és fogalmak tartalma és értelmezése megegyezik a hatályos vonatkozó jogszabályokban különösen a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.; Törvény) és a Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben (Tpt., Tőkepiaci törvény) alkalmazottakkal, illetve az általános szakmai szokványokkal.

Ennek megfelelően néhány kiemelkedően lényeges fogalom magyarázata az alábbi:

Alap: Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Alapkezelő: Erste Alapkezelő Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. emelet)

állampapír: állampapír-kibocsátó, vagy külföldi állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;

állampapír-kibocsátó: az alábbiakban felsorolt jogi személyek bármelyike, amely hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt bocsát ki:

- a) az Európai Unió,
- b) az Európai Unió valamely tagállama, ideértve annak kormányzati szervét, ügynökségét vagy különleges célú gazdasági egységét,
- c) az Európai Unió szövetségi államberendezkedésű tagállama esetében a szövetség tagjai,
- d) több tagállam közös különleges célú gazdasági egysége,
- e) több tagállam által finanszírozás mobilizálása, valamint súlyos finanszírozási problémákkal küzdő vagy finanszírozási szempontból veszélyeztetett tagjai számára pénzügyi segítségnyújtás céljából alapított nemzetközi pénzügyi intézmény vagy
- f) az Európai Beruházási Bank

Kbftv.: a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvény

befektetési alap: a Kbftv.-ben meghatározott feltételekkel létrehozott kollektív befektetési forma;

befektetési alapkezelés: a kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenység, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátása;

befektetési alapkezelő: befektetési alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedéllyel rendelkező ABAK, illetve ÁÉKBV-alapkezelő;

befektetési alap letétkezelési tevékenység: a Bszt 5.§ (2) a. pontja szerinti tevékenység, amely során a letétkezelő a befektetési alapkezelő megbízása alapján letéteményesként a befektetési alap tulajdonában lévő értékpapírok letéti őrzését és az ahhoz kapcsolódó kezelését, továbbá a befektetési alap bankszámlájának – ideértve az alap saját tőkéjének összegyűjtése céljából nyitandó letéti számlát is -, illetve értékpapír számlájának vezetését, valamint a befektetési jegyek eladásával, visszavásárlásával, a hozamok kifizetésével kapcsolatos technikai tevékenységet és az alapkezelők sajátos ellenőrzését végzi;

befektetési alap letétkezelő: a befektetési alap letétkezelési tevékenységet végző szervezet; a Bszt. 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás,

befektetési alap saját tőkéje: a befektetési alap indulásakor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával megegyező tőke, amely az alap működése során a befektetési alap nettó eszközértékével azonos;

befektetési jegy: az e törvényben meghatározott módon és alakszerűséggel a befektetési alap mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, a befektetési alappal szembeni, a befektetési alap kezelési szabályzatában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír;

Befektetési jegy: az Alap által kibocsátott befektetési jegy

befektető: a befektetési jegy vagy az egyéb kollektív befektetési értékpapír tulajdonosa;

Befektetési Jegy Tulajdonosa: Befektetési Jegy mindenkori tulajdonosa

Bszt: a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységekről szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény;

egyedi kockázat: az értékpapír vagy származtatott ügylet esetén az ügylet alapját képező értékpapír egyedi jellemzőihez kapcsolható árfolyamváltozás kockázata;

értékpapír-számla: a dematerializált értékpapírról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás;

Felügyelet: a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatban eljáró Magyar Nemzeti Bank;

folyamatos forgalmazás: a nyílt végű kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjának folyamatos értékesítése és visszaváltása a kollektív befektetési forma futamideje alatt;

forgalmazás-elszámolási nap: az a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott kollektív befektetési értékpapír vételi és visszaváltási megbízásokat elszámolják, meghatározva a teljesítéskor a befektetőknek járó ellenértéket;

forgalmazás-teljesítési nap: az a nap, amelyen az elszámolt vételi és visszaváltási megbízások ellenértékét a befektetők felé teljesítik, jóváírják;

forgalmazó: a kollektív befektetési értékpapír forgalomba hozatalában közreműködő, a Tpt. 23. § (1) bekezdésében meghatározott szervezet;

forgalomba hozatal: a kollektív befektetési értékpapír keletkeztetése és az első tulajdonosnak történő átadása;

Forgalmazási helyek: a Befektetési jegyek forgalomba hozatalával megbízott Forgalmazó székhelye, Internetes kereskedési rendszerei és közvetítőinek forgalmazásra nyitva álló egységei az 1. számú mellékletnek megfelelően

Forgalmazási idő: minden forgalmazási hely hivatalos nyitva tartási idején belül a Befektetési jegyek forgalmazására forgalmazási helyenként megállapított nyitvatartási idő;

Forgalmazási nap: minden munkanap a Forgalmazónál, kivéve a forgalmazás szüneteltetését és forgalmazás Felügyelet által engedélyezett felfüggesztésének időtartamát;

Forgalmazási Órák: A Forgalmazási Napon belül az az időszak, amelyen belül a Forgalmazó az adott Forgalmazási helyen vételi vagy visszaváltási megbízást vesz fel, amelyek az Kezelési Szabályzat szerinti rendben teljesítendőek

Forgalmazó: Erste Befektetési Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)

hátralévő átlagos futamidő: fix kamatozású kötvények esetén az egyes kifizetésekig hátralévő időtartamnak a - kifizetések lejáratig számított hozammal diszkontált jelenértékének a kötvény árfolyamához viszonyított arányával – súlyozott átlaga. Változó kamatozású kötvények esetén az átlagos hátralévő futamidő a következő kamat-megállapításig hátralévő időtartammal egyenlő (duration);

hitelviszonyt megtestesítő értékpapír: minden olyan értékpapír, amelyben a kibocsátó (az adós) meghatározott pénzösszegnek a rendelkezésére bocsátását elismerve arra kötelezi magát, hogy a pénz (kölcson) összegét, valamint kamatozó értékpapír esetén annak meghatározott módon számított kamatát vagy egyéb hozamát (a továbbiakban együtt: kamat), illetőleg az általa vállalt egyéb szolgáltatásokat az értékpapír birtokosának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetve teljesíti;

jegyzés: az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltételten és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére;

Kezelési szabályzat: az alap kezelése során alkalmazandó különös szabályokat tartalmazó, a jelen Tájékoztató részét képező dokumentum

Kibocsátó: az Alap;

kollektív befektetési értékpapír: a kollektív befektetési forma által forgalomba hozott értékpapír, továbbá a kollektív befektetési forma által forgalomba hozott, a kollektív befektetési formában való részvételt tanúsító egyéb okirat;

kollektív befektetési forma: minden olyan kollektív befektetés, amely több befektetőtől gyűjt tőkét abból a célból, hogy meghatározott befektetési politikának megfelelően befektesse a befektetők javára (ÁÉKBV, ABA);

kollektív portfóliókezelés: a kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenység, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátása;

Közzétételi hely: a Felügyelet által üzemeltetett <https://kozvetetelek.mnb.hu> honlap; valamint az Alapkezelő honlapja: www.erste-am.hu

Korm. Rendelet: 78/2014. (III.14.) számú kormányrendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

letétkezelő:

az ABA vonatkozásában:

aa) magyarországi székhelyű hitelintézet illetve az Európai Parlament és a Tanács a hitelintézetek és a befektetési vállalkozások prudenciális felügyeletéről, a 2002/87/EK irányelv módosításáról, a 2006/48/EK és a 2006/49/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2013/36/EU irányelv EGT-állam jogrendszerébe történő átvétele alapján engedélyezett, EGT-államban székhellyel rendelkező hitelintézet,

ab) a Bszt. 5. § (2) bekezdésének *b)* pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás, illetve az Európai Parlament és a Tanács a pénzügyi eszközök piacairól, a 85/611/EGK és a 93/6/EGK tanácsi irányelv és a 2000/12/EK európai parlamenti és tanácsi irányelv módosításáról, valamint a 93/22/EGK tanácsi irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2004/39/EK irányelv EGT-állam jogrendszerébe történő átvétele alapján engedélyezett, EGT-államban székhellyel rendelkező befektetési vállalkozás, amely az irányelv I. melléklete B. szakaszának 1. pontjával összhangban meghatározott szolgáltatás nyújtására jogosult; vagy

ac) egyéb intézmény, amelyre prudenciális szabályozás vonatkozik, és folyamatos felügyelet alatt áll, továbbá amely 2011. július 21-én az ÁÉKBV-irányelv 23. cikke (3) bekezdésének tagállami jogrendszerbe történő átvétele alapján letétkezelési tevékenység folytatására jogosult;

Letétkezelő: Erste Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.);

likvid eszköz: a pénz, a hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repo, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;

Munkanap: azon Naptári nap, amelyen a Forgalmazó nyitva tart;

Naptári nap: Közép-Európai időzóna, 0-24 óra;

Nettó eszközérték: a befektetési alap vagyonában szereplő eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – csökkentve az azt terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is;

nyíltvégű befektetési alap: az olyan befektetési alap, amelynél visszaváltható befektetési jegyek kerülnek folyamatos forgalmazásra;

nyilvános forgalomba hozatal: az értékpapír nem zártkörű forgalomba hozatala;

Ptk: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény

referencia hozam (benchmark): egy adott értékpapír-portfolió szerkezetéhez közel álló, egy adott piac árfolyammozgásait leképező mutató, amely alkalmas arra, hogy a portfólió mérési időszakbeli hozamával összehasonlítva annak objektív, számszerűsíthető mércéje legyen;

aktív repo ügylet, passzív (fordított) repo ügylet (együttesen: repo ügyletek): minden olyan megállapodás, amely értékpapír vagy áru tulajdonjogának, illetve az értékpapír vagy áru tulajdonjogához fűződő garantált jog átruházására vonatkozik - ha e garanciát olyan elismert tőzsde bocsátja ki, amely az értékpapírhoz vagy az áruhoz fűződő joggal rendelkezik -, és a megállapodás nem teszi lehetővé az eladó számára, hogy az adott értékpapírt vagy árut adott időpontban egyszerre több félnek ruhazza át, illetőleg más ügyletbe adja biztosítékkul. A szerződéskötéssel egyidejűleg az értékpapírra vagy árura az eladó visszavásárlási kötelezettséget, a vevő az eladó részére történő viszonteladási kötelezettséget vállal a szerződésben meghatározott vagy az eladó által meghatározandó jövőbeli időpontban történő meghatározott visszavásárlási, illetve viszonteladási áron. A felek közötti megállapodás rendelkezhet úgy is, hogy az ügylet tárgyát képező és biztosítékkul szolgáló értékpapír vagy áru más, egyenértékű értékpapírra vagy árura kicserélhető. Az ügylet az értékpapír vagy áru eladója szempontjából aktív repo ügyletnek, az értékpapír vagy áru vevője szempontjából passzív repo ügyletnek tekintendő;

szabályozott piac: az Európai Unió tagállamának tőzsdéje és minden más olyan piaca, amely megfelel a következő feltételeknek:

- a) piacműködtető által működtetett és/vagy irányított multilaterális rendszer,
- b) megkülönböztetés mentesen, szabályaival összhangban összehozza több harmadik fél pénzügyi eszközökben lévő vételi és eladási szándékát, vagy elősegíti ezt oly módon, hogy az szerződést eredményez a szabályai alapján kereskedésre bevezetett pénzügyi eszköz tekintetében,
- c) a székhely szerinti tagállam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságának engedélyével rendelkezik,
- d) rendszeres időszakonként, meghatározott időben működik,

e) szerepel az Európai Bizottság honlapján közzétett, a szabályozott piacokról készített jegyzékben,

származtatott (derivatív) ügylet: olyan ügylet, amelynek értéke az alapjául szolgáló befektetési eszköz, deviza, áru vagy referenciárata (alaptermék) értékétől függ és önálló kereskedés tárgyát képezi (derivatíva);

Tájékoztató: jelen magyar nyelvű dokumentum;

Tpt: A Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPADATAI

1.1 A befektetési alap neve

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

Erste Euro Ingatlan Alap

1.3 A befektetési alap székhelye

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

1.4 A befektetési alapkezelő neve

Erste Alapkezelő Zrt.

1.5 A letétkezelő neve

Erste Bank Hungary Zrt

1.6 A forgalmazó neve

Erste Befektetési Zrt.

1.7 A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)

Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott befektetési alap.

1.8 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)

Az Alap nyíltvégű befektetési alap.

1.9 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

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

1.10 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap.

Az Alap nem harmonizált befektetési alap.

1.11 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap által kibocsátott sorozatok száma kettő.

Az Alap által kibocsátott befektetési jegy sorozatok jellemzői:

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000707740

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722442

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

Az Alap által kibocsátott egyes sorozatok az alábbiakban térnek el egymástól:

- (i.) A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (ii.) A befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (iii.) Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje
- (iv.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap
- (v.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap
- (vi.) A sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértéke
- (vii.) A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei
- (viii.) A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg

A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

A Befektetési jegyek esetében a befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módjára vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 36.1. pontja tartalmazza.

A befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

A Befektetési jegyek esetében a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módjára vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 36.3. pontja tartalmazza.

Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

A Befektetési jegyek esetében a visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határidejére vonatkozó rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat 42.1. pontja tartalmazza.

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A Befektetési jegyek esetében a visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási napra vonatkozó rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat 42.2. pontja tartalmazza.

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A Befektetési jegyek esetében a visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási napra vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 42.3. pontja tartalmazza.

A sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértéke

A Befektetési jegyek esetében a sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértékére vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 43.1. pontja tartalmazza.

A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei

A Befektetési jegyek esetében a forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételeire vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 43.2. pontja tartalmazza.

A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg

A Befektetési jegyek esetében a befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg a Kezelési Szabályzat 44.2. pontja tartalmazza.

1.12 A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa

Az Alap nyíltvégű ingatlanalap.

Az Alap típusa a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben meghatározott ingatlanalap.

1.13 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem alkalmazandó.

1.14 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

2. A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS HATÁROZATOK**2.1 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának,**

megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)

„T” sorozat:

A 2005. november 30-án kelt 3/2005. számú Ügyvezető igazgatói határozat az Alap létrehozataláról.

„T180” sorozat:

A 2019. július 15-én kelt 17/2019. számú vezérigazgatói határozat a „T180” sorozat létrehozásáról.

2.2 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetemény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként)

„T” sorozat:

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

„T180” sorozat:

H-KE-III-623/2019.; kelte 2019. október 21. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

2.3 A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte

E-III/110.310-1/2006., kelte: 2006. január 30. Az Alap nyilvántartásba vétele

2.4 A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban

1111-169

2.5 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte

A 2009. február 11-én kelt 7/2009. számú Igazgatósági utasítás az Alap nevének és befektetési politikájának változásáról.

2009. július 29-én kelt 10/2009. Cégvezetői utasítás az üzemeltetési díjról

A 2010. július 23-án kelt 29/2010. Cégvezetői utasítás Kezelési szabályzat módosításáról (nettó eszközérték módosítása, mely az összes Erste Alapot érinti: Forrásként alkalmazhatóak a következő elektronikus információszolgáltató rendszerek, illetve gazdasági szaklapok: Reuters rendszerek, az MTI-ECO online oldala, Bloomberg, Magyar Tőkepiac, Napi Gazdaság.)

2010. december 10-én kelt 33/2010. számú Cégvezetői utasítás: Az alapot terhelő díjak és költségek módosításáról

2011. május 02-én kelt 10/2011. számú Cégvezetői utasítás: Az alap nettó eszközérték számítás és a portfólió elemek értékelésének megváltoztatásáról

2011. június 20-án kelt 14/2011. számú Cégvezetői utasítás: Az alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek változásáról

2012. március 9. napján kelt 7/2012. számú vezérigazgatói utasítás: Batv-nak való megfeleltetés, aktualizálás, hozamfizetésre vonatkozó rendelkezések módosítása

2012. október 01. napján kelt 37/2012. számú vezérigazgatói utasítás az Alap Tájékoztatóját és Kezelési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja: Személyi változás átvezetése (új Fb tag Papp György), az alapra vonatkozó szabályok (portfólió lehetséges elemei) módosulnak, felfüggesztésre vonatkozó szabályok pontosításra kerülnek.

2013. április 10. napján kelt 10/2013. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatóját és Kezelési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja: Batv-nak való megfeleltetés, aktualizálás, kockázati tényezők kiegészítése, portfólió elmei értékelésének kiegészítése, az Alap működésével kapcsolatos költségeinek kiegészítése, illetve a befektetési politika korlátozására vonatkozó rész kiegészítésre kerül 2013. december 6. napján kelt 51/2013. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja: az eszközök értékelése című fejezet módosítása.

2014. november 17. napján kelt 43/2014. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzata módosításáról.

2015. március 24. napján kelt 5/2015. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzata módosításáról.

2015. május 15. napján kelt 10/2015. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzata módosításáról

2016. február 15. napján kelt 6/2016. számú vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatának módosításáról

2016. július 19. napján kelt 16/2016. számú vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatának módosításáról

A 2017. július 4. napján kelt 18/2017. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2017. november 17. napján kelt 31/2017. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2018. október 8. napján kelt 20/2018. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2019 április 5. napján kelt 9/2019. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2019. július 15. napján kelt 17/2019. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2019. december 19. napján kelt 34/2019. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2020. november 17. napján kelt 35/2020. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2021. március 5. napján kelt 8/2021. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2021. március 30. napján kelt 14/2021. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2021. október 8. napján kelt 56/2021. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2021. október 21. napján kelt 61/2021. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2022. december 6. napján kelt 46/2022. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2024. május 27. napján kelt 7/2024. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

A 2025. szeptember 17. napján kelt 34/2025. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

2.6 A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte

E-III/110.310-3/2008. – Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása

E-III/120.035/2009. – Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása, Név és befektetési politika változás. (Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap), kelte: 2009. április 29.

EN-III/IA-5/2009. - Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása: Változik az alap könyvvizsgálója (2009. szeptember 14.)

KE-III-422/2010. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2010. október 15.)

KE-III-571/2010. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása: Módosul az alapot terhelő díjak és költségek szerkezete (2010. október 21.)
KE-III-391/2011. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2011. augusztus 3.)
H-KE-III-233/2012. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2012. június 20.)
H-KE-III-589/2012. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2012. november 26.)
H-KE-III-452/2013. Kezelési szabályzat módosítása (2013. június 28.)
H-KE-III-10/2014. Kezelési szabályzat módosítása (2014. január 9.)
H-KE-III-833/2014. Kezelési szabályzat módosítása (2014. december 22.)
H-KE-III-423/2015. Kezelési szabályzat módosítása (2015. április 29.)
H-KE-III-681/2015. Kezelési szabályzat módosítása (2015. július 14.)
H-KE-III-390/2016. Kezelési szabályzat módosítása (2016. április 25.)
H-KE-III-938/2016. Kezelési szabályzat módosítása (2017. december 18.)
H-KE-III-30/2019. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2019. január 15.)
H-KE-III-334/2019. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2019. május 15.)
H-KE-III-623/2019. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2019. október 21.)
H-KE-III-60/2020. 2020. január 20. napján kelt és H-KE-III-74/2020. 2020. január 22. napján kelt módosító határozat a Tájékoztató és Kezelési szabályzat jóváhagyásáról.
H-KE-III-223/2021. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2021. április 21.)
H-KE-III-634/2021. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása (2021. október 19.)
H-KE-III-758/2021. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2021. december 21.
MNB H-KE-III-593/2024. számú 2024. augusztus 30. napján kelt határozata a Kezelési Szabályzat módosításáról
MNB H-KE-III-856/2025. számú 2025. december 2. napján kelt határozata a Kezelési Szabályzat módosításáról

2.7 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

3. A BEFEKTETÉSI ALAP KOCKÁZATI PROFILJA

3.1 A befektetési alap célja

Az Alapkezelő célja olyan ingatlanalap létrehozása, amely hosszú távon stabil tőkenövekedést biztosít befektetői számára. Az Alapkezelő az Alap tőkéjének jelentős részét olyan ingatlanokba kívánja befektetni, melyek stabil jövedelmet biztosítanak. Ennek megfelelően az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan jó műszaki állapotú ingatlanok, melyek hosszú távú bérleti szerződésekkel hasznosíthatóak, a potenciális bérlők stabil multinacionális cégek, és az ingatlanok területi elhelyezkedése is megfelelő.

3.2 Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják

A Befektetési jegyeket devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek szerezhetik meg. Az Alapot azon befektetőknek ajánljuk, akik legalább egy évre kívánják befektetni a pénzüket és a pénzüpi eszközökkel versenyképes hozamot szeretnének elérni. Ez az Alap nem megfelelő olyan befektetők számára, akik egy éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

3.3 Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása

Az Alapkezelő az Alap eszközeit az alábbi befektetési instrumentumokban tarthatja:

Ingatlan célú befektetések:

- Ingatlanok

Nem ingatlan célú befektetések

1. EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok
2. Egyéb eszközök
 - Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ilyen értékpapírokkal szembeni kitettséget biztosító eszközök
 - Magyar Nemzeti Bank, az Európai Központi Bank, illetve az EGT-állam vagy az OECD más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy garantált egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - EGT-állam vagy az OECD tagállama által garantált egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - EGT-államban vagy az OECD tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - EGT-államban vagy az OECD tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű jelzáloglevelek
 - Kollektív befektetési értékpapírok
 - Likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok
 - Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok
 - Számlapénz, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek
 - Származtatott ügyletek

3.4 Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza

A kockázati tényezőket a Kezelési szabályzat IV. fejezete tartalmazza

3.5 A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására

Az Alap származtatott ügyleteket fedezeti célból alkalmazhat. A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálhatja.

Az Alapkezelő által az Alap számára fedezeti céllal kötött származtatott ügyletekre vonatkozó részletes szabályokat a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) számú Korm. rendelet 22. §-a tartalmazza.

3.6 Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra

Az Alapnak a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitettsége haladhatja meg az Alap eszközeinek 20%-t:

- Erste Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
- Erste Befektetési Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
- OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16.)
- Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8-9.)
- Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.)
- Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (1051. Budapest, Nádor u. 31.)
- UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
- UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
- ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe (1068 Budapest, Dózsa György út 84/B.)
- MBH Jelzálogbank Nyrt. (1117 Budapest, Magyar Tudósok körútja 9. G. ép.)
- OTP Jelzálogbank Zrt. (1051 Budapest, Nádor u. 21.)
- Erste Jelzálogbank Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
- Magyar Export-Import Bank Zrt. (1065 Budapest, Nagymező utca 46-48.)

A felsorolt intézmények valamelyikének nem teljesítése az Alap nettó eszközértékének jelentős csökkenését okozhatja.

3.7 Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére

Nem alkalmazandó.

3.8 Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet arra a tényre, hogy a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva szélsőséges piaci események hatására erőteljesen ingadozhat.

3.9 Amennyiben a befektetési alap - a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzpiaci eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Nem alkalmazandó.

3.10 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

4. A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE SZÓLÓ TÁJÉKOZTATÁS ELÉRHETŐSÉGE

4.1 Annak a helynek a megnevezése, ahol a befektetési alap tájékoztatója, kezelési szabályzata, a kiemelt befektetői információ, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések, valamint a rendkívüli tájékoztatás célját szolgáló közlemények - ezen belül a befektetők részére történő kifizetésekkel, a befektetési jegyek visszaváltásával kapcsolatos információk – hozzáférhetőek

Az Alap Kezelési Szabályzata, valamint a rendszeres tájékoztatást szolgáló jelentések megtekinthetők és beszerezhetők a közzétételi (<https://kozzetetelek.mnb.hu>, www.erste-am.hu), valamint a forgalmazási helyeken (1. számú melléklet).

A befektetési jegyek árfolyama a nettó eszközérték számítást követően, a kiszámítást követő napon az Alapkezelő honlapján, valamint a www.bamosz.hu honlapon megtekinthető.

4.2 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Az Alapkezelő a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatja az általa kezelt nyilvános befektetési alap vagyoni, jövedelmi helyzetének, működésének főbb adatairól a Kbftv. rendelkezései szerint.

5. ADÓZÁSI INFORMÁCIÓK

Jelen pont az adózással kapcsolatos általános szabályokat foglalja össze, a Tájékoztató elfogadásakor, illetve a Felügyelet általi jóváhagyásakor hatályos adójogszabályok alapján. A befektető felelőssége az, hogy a tényállás pontos ismeretében a vonatkozó jogszabályok alapján részletesen tájékozódjék. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az adóügyi következmények csak a befektető egyedi körülményei alapján ítéltetők meg, valamint, hogy a jövőben változhatnak.

5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény előírásai szerint, 2015. január 1-jétől adóköteles a Magyarországon székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező befektetési alapkezelő által kezelt és Magyarországon bejegyzett befektetési alap befektetési jegye. Az adó alanya a befektetési alap. Az adó alapja a befektetési alapkezelő által kezelt alapok befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában lévő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét.

Az adó éves mértéke az adóalap 0,05 százaléka. A fizetendő adót a befektetési alapkezelő állapítja meg, vallja be és fizeti meg negyedévente, az éves adómérték egy negyedét figyelembe véve, a negyedévet követő hónap 20. napjáig.

5.2 A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ

5.2.1 A belföldi illetőségű magánszemély adózása

A Befektetési Jegyből származó kamatjövedelem

A Személyi jövedelemadóról szóló, többször módosított 1995. évi CXVII. törvény („Szja tv.”) 65.§ (1) bekezdés b) pontja alapján kamatból származó jövedelemnek minősül

„b) a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott kollektív befektetési értékpapír esetében

ba) a kamatra és/vagy hozamra való jogosultság megszerzése szempontjából meghatározott időpontban történő tulajdonban tartás alapján a magánszemélynek kamat és/vagy hozam címén kifizetett (jövőírt) bevétel,

bb) a beváltáskor, a visszaváltáskor, valamint az átruházáskor [ide nem értve a kollektív befektetési értékpapírnak a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT-államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén történő átruházását] a magánszemélyt megillető bevételből - függetlenül attól, hogy az miként oszlik meg nettó árfolyamérték és felhalmozott kamat vagy hozam címén elszámolt tételekre - az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezések szerint megállapított rész;”

A Befektetési Jegyből származó kamatjövedelmet terhelő adókötelezettség

A kamatjövedelmet terhelő adókötelezettséget az Szja tv. 65. § (2) bekezdése szabályozza az alábbiak szerint:

„ A kamatjövedelem után az adót - amennyiben a kamatjövedelem

a) kifizetőtől [ebben az esetben kifizetőnek minősül a kamatjövedelmet kifizető/juttató hitelintézet, befektetési szolgáltató is] származik - a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be; azzal, hogy a befektetési jegy beváltásakor, a visszaváltáskor, valamint átruházáskor a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a

kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe,

aa) a kifizető által kiadott olyan igazolás alapján, amelyen a kifizető a magánszemély kérelmére feltünteti, hogy azt az említett célból adta ki,

ab) feltéve, hogy a magánszemély a kamatjövedelmet és a levont adót az aa) pont szerinti igazolás alapján bevallja (bevallotta),

b) nem kifizetőtől származik – a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg.

Az Szja tv. 65. § (2) bekezdése szerint a 15% mértékkel számított adót a kifizetőnek kell levonni, megfizetni és bevallani. Az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe, a magánszemély – a kifizető által ilyen céllal kiadott igazolása alapján, amelyről a kifizető adatszolgáltatást teljesít az adóhatóság felé – önadózás keretében is megállapíthatja.

A külföldi magánszemély befektetők adózása

A külföldi magánszemély adókötelezettsége a magánszemély adóügyi illetősége szerinti ország belső jogszabályai szerint, valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatást elkerüléséről szóló egyezmény figyelembe vételével határozható meg abban az esetben, ha a magánszemély biztosítja az alkalmazáshoz szükséges igazolás(oka)t (adóügyi illetőség igazolás, valamint szükség esetén haszonhúzó nyilatkozat).

Az Szja tv. 65. § (3) bekezdés előírásai szerint a kifizető nem von le személyi jövedelemadót – ezért egészségügyi hozzájárulást sem – az EU kamat-adatszolgáltatás hatálya alá tartozó bevétel esetén, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló törvény 7. számú melléklete adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.

Ha a külföldi illetőségű magánszemélytől levont adó mértéke magasabb, mint a nemzetközi egyezmény alapján alkalmazandó adómérték, akkor a levont adó és az egyezmény szerinti adó különbözetének visszaigénylésére a NAV Kiemelt Adó és Vámigazgatóságánál van lehetősége a külföldi magánszemélynek a levont adóról kiadott igazolás, valamint az egyezmény alkalmazásához szükséges iratok (illetőségigazolás és – szükség szerint – haszonhúzó nyilatkozat) magyar nyelvű szakfordításáról készült másolatainak a bemutatásával.

A belföldi intézményi befektetők adózása

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény (Tao.) hatálya alá tartozó adóalanyok esetén a befektetési jegy adás-vételéből származó árfolyamnyereség/-veszteség az adóalapot növeli/csökkenti.

A külföldi intézményi befektetők adózása

A külföldi intézményi befektetők adókötelezettsége a Befektető székhelye szerinti ország belső jogszabályai, valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatást elkerüléséről szóló egyezmény figyelembevételével határozható meg.

Egyéb

A tájékoztatás nem minősül adótanácsadásnak. Sem az Alapkezelő, sem a Forgalmazó, sem pedig az Alap nem tehető felelőssé azért, ami a befektetőt a reá vonatkozó adószabályok kapcsán éri. Javasoljuk, hogy az adózással kapcsolatos általános kérdéseket illetően szükség szerint egyeztessenek adótanácsadójukkal. A tartós befektetési számla, nyugdíj-előtakarékosági számla tekintetében konzultáljanak számlavezető szolgáltatójukkal is döntésük meghozatala előtt. A Tájékoztató nem tér ki a befektetők döntéseit érintő valamennyi adóelőírásra, a jogszabályok tartalmának pontos megismerése a befektető érdeke és feladata.

Az Alapkezelő a módosuló személyi jövedelemadó szabályokra tekintettel felhívja a Tisztelt Befektetőket a Tisztelt Befektetőket a Szja. a Tao, az Eho, a Tbj. valamint a vonatkozó törvényi rendelkezéseinek beható áttekintésére a befektetési döntésük meghozatala előtt.

II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

6. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FORGALOMBA HOZATALA

6.1 A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei

Nem alkalmazandó.

6.2 A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke

Nem alkalmazandó.

6.3 Az allokáció feltételei

Nem alkalmazandó.

6.3.1 A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Nem alkalmazandó.

6.3.2 A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Nem alkalmazandó.

6.3.3 Az allokációról való értesítés módja

Nem alkalmazandó.

6.4 A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

Nem alkalmazandó.

6.4.1 A fenti ár közzétételének módja

Nem alkalmazandó.

6.4.2 A fenti ár közzétételének helye

Nem alkalmazandó.

6.5 A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

Nem alkalmazandó.

III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK**7. A BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK****7.1 A befektetési alapkezelő neve, cégformája**

Erste Alapkezelő Zrt.

7.2 A befektetési alapkezelő székhelye

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

7.3 A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma

Cg.: 01-10-044157

7.4 A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése

1993. augusztus 3. A társaság határozatlan időre alakult, üzleti évei megegyeznek a naptári évekkel.

7.5 Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása

A kezelt befektetési alapok listáját a 2. számú melléklet tartalmazza.

7.6 Egyéb kezelt vagyon nagysága

158.523.926.121 Ft (2024.12.31.)

7.7 A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak

Igazgatóság tagjai

Dr. Mesterházy György Tibor igazgatósági tag (1969): 1993-ban szerzett jogi diplomát az ELTE Állam- és Jogtudományi Karán, majd 1996-ban jogi szakvizsgát tett. Ezt követően, 1998-ban EFFAS (európai pénzügyi elemző) diplomát szerzett. 1993-tól volt a Postabank Értékpapír Rt. alkalmazottja, ahol 1993-1995. között elemzési és vállalatfinanszírozási területen dolgozott. 1995-től részt vett a vagyon- és portfóliókezelési terület kialakításában, melyet 1997-től vezetett. Ezen munkája mellett 2001-2002. között a Postabank Csoporthoz tartozó Trust Befektetési Alapkezelő Rt. vezérigazgatója, majd 2002-2004. között a Postabank Értékpapír Rt. vezérigazgató-helyettese. A Postabank és Takarékpénztár Rt. – Erste Bank Rt. általi – privatizációját követő összeolvadási folyamat eredményeként 2004-től az Erste Alapkezelő Zrt. ügyfélkapcsolati igazgatója lett. 2007-től a befektetési terület vezetéséért is felelős, 2008-tól a társaság vezérigazgatója. 2012. március 1-től az Erste Alapkezelő igazgatósági tagjává nevezték ki. Az Erste Asset Management GmbH - Magyarországi Fióktelepének fióktelepvezető-helyettese 2022. május 10. napjától.

Pázmány Balázs igazgatóság elnöke (1975): közgazdász. A Pénzügyi és Számviteli Főiskola elvégzése után a Janus Pannonius Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett diplomát. Első munkahelye az OTP Confidencia Kft. volt, ahol a nyugdíjpénztári vagyonkezelésben dolgozott, majd az

OTP Értékpapír Rt.-hez történő átszervezést követően értékesítési vezető lett. 2000-ben csatlakozott az Erste Bank Befektetési Rt. vagyonkezelési területéhez, majd 2004-ben megbízták az Erste Ingatlan Alap irányításával. 2008. március 7-től az Erste Alapkezelő igazgatósági tagjává nevezték ki, majd az igazgatóság elnökévé. [...] Az Erste Asset Management GmbH - Magyarországi Fióktelepének fióktelepvezetője 2022. május 10. napjától.

Varga Zalán József CFA (1974): Közgazdász diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte meg 1998-ban, ezt követően CFA (Chartered Financial Analyst) minősítést szerzett. Szakmai pályafutását a Rabobank Securities elemzőjeként kezdte 1997-ben, majd 1999-től a Postabank Értékpapír Rt.-nél portfóliómenedzseri feladatokat látott el 2002-ig. 2002 augusztusában csatlakozott a Postabank Csoporthoz tartozó Trust Befektetési Alapkezelő Rt.-hez befektetési igazgatóként, majd 2002. november és 2004. december között vezérigazgatói pozíciót töltött be. 2005 januárjától a Lemma Invest Consulting Co. tulajdonosaként és vezetőjeként üzleti tanácsadással foglalkozott, majd 2007 januárjától a Dorsum Kft. tanácsadójaként a pénzügyi szoftverek tervezésében és értékesítésében szerzett tapasztalatokat. Az Erste Alapkezelő Zrt. termékértékesítési igazgatója 2009. júliusától, majd 2023. novemberétől az igazgatóság tagja.

Felügyelő Bizottság tagjai

Mag. Iur. Peter Karl – vezérigazgató ERSTE Immobilien KAG., igazgatótanács tagja Erste Asset Management GmbH. Mag. Iur. Peter Karl, 2001 óta dolgozik a bankszektorban és foglalkozik elsősorban ingatlanbefektetésekkel. Az ERSTE Immobilien KAG vezérigazgatója 2007 óta, fő felelősségi körébe tartozik a termékmenedzsment és az ingatlanvásárlások.

dr. Kerekes Orsolya – igazgató, vezető jogtanácsos, Jogi és Társasági Titkárság Igazgatóság Erste Bank Hungary Zrt. Dr. Kerekes Orsolya 2014 februárjától vezeti az Erste Bank Hungary Zrt. Jogi és Társasági Titkárság Igazgatóságát. Az Erste Bank Hungary Zrt. Compliance területének vezetését is ellátta 2014. februárjától 2019. januárjáig. Felelősségi köre kiterjed az Erste Bank Hungary Zrt. és leányvállalatai jogi tevékenységeinek támogatására, amely felöleli a szakmai és általános menedzsmentet, a Jogi és Társasági Titkárság Igazgatóság szervezését, irányítását és felügyeletét, a munkafolyamatok jogi támogatását.

Cselovszki Róbert – elnök-vezérigazgató, Erste Befektetési Zrt. Cselovszki Róbert 1998-ban csatlakozott az Erste Befektetési Zrt.-hez, kezdetben annak ügyvezető igazgatója, 2002-től elnök-vezérigazgató. A Befektetési Szolgáltatók Szövetségének elnöke.

dr. Tercsák Tamás – ügyvéd, a CMS Cameron McKenna Nabarro Olswang LLP Magyarország Fióktelepének tanácsadója

Adrianus Janmaat igazgatósági tag (1964): közgazdász. 1995-98-ig az ING Barings NV ügyfélkapcsolati osztályának vezetője. Ezt követően 2001-ig a Deutsche Bank AG nemzetközi intézményi kapcsolattartási managere. 2001-2008 között az Erste Bank der Oesterreichischen Sparkassen AG csoport stratégiaért felelős senior managere, majd 2008-tól az Erste Asset Management GmbH vezető tisztségviselője. Az Erste Alapkezelő Zrt. igazgatósági tagja volt 2008. decemberétől – 2023. novemberéig.

7.8 A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt

1.000.000.000,-Ft, azaz egymilliárd forint. (amely teljes egészében befizetésre került)

7.9 A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege

5.928.843.000 Ft (2024.12.31.)

7.10 A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

54 fő (2024.12.31.)

7.11 Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe

Az Alapkezelő a tevékenységéhez tartozó bármely feladat esetén igénybe vehet harmadik személyt.

Az Alapkezelőnél (jelen tájékoztató készítésekor)

- a számítógépes és egyéb informatikai rendszereinek üzemeltetését
- az adathordozók irattárazását, őrzését
- a jogi tanácsadást
- a Back Office rendszer főkönyvi feladás moduljának karbantartási, beállítási, tesztelési és ellenőrzési folyamatait, a modulhoz kapcsolódó specifikációk kidolgozását és kapcsolódó egyéb feladatokat, valamint adózással kapcsolatos tanácsadást
- az Informatikai Biztonsági Felelősi tevékenységet
- a kezelt ingatlan befektetési alapokat érintő ingatlan tranzakció menedzsment, ingatlan projekt menedzsment, valamint ingatlanok hasznosításával (értékesítési/sales) körébe tartozó feladatok ellátása

kiszervezett tevékenységként harmadik személy látja el.

Az Erste Alapkezelő Zrt. által kiszervezett tevékenységek körét és a kiszervezett tevékenységek végzőinek aktuális listáját az Erste Alapkezelő Zrt. mindenkor hatályos Üzletszabályzatának 2. számú melléklete tartalmazza.

Az Üzletszabályzat elérhetősége:

<https://www.erste-am.hu/hu/maganbefektetok/rolunk/uzletszabalyzat>

7.12 A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése

A befektetési alapkezelő jelenleg a befektetés kezeléshez nem vesz igénybe harmadik személyt.

8. A LETÉTKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK**8.1 A letétkezelő neve, cégformája**

Erste Bank Hungary Zrt.

8.2 A letétkezelő székhelye

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

8.3 A letétkezelő cégjegyzékszáma

Cg. 01-10-041054

8.4 A letétkezelő fő tevékenysége

64.19'08 Egyéb monetáris közvetítés

8.5 A letétkezelő tevékenységi köre

További tevékenységek:

64.92'08 Egyéb hitelnyújtás

64.99'08 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés

66.12'08 Értékpapír-árutőzsdei ügynöki tevékenység

66.19'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

66.22'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

66.29'08 Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenység

68.20'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

6491 '08 Pénzügyi lízing

8.6 A letétkezelő alapításának időpontja

1986. december 17. (Mezőbank)

8.7 A letétkezelő jegyzett tőkéje

146.000.000.000 Ft (2024. évi éves beszámoló)

8.8 A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje

562.389.000.000 Ft (2024. évi éves beszámoló)

8.9 A letétkezelő alkalmazottainak száma

3119 fő (2024.12.31.)

9. A KÖNYVVIZSGÁLÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK**9.1 A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája**

PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft. (Könczöl Enikő)

9.2 A könyvvizsgáló társaság székhelye

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

9.3 A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma

001464 (007367)

9.4 Természetes személy könyvvizsgáló neve

Nem alkalmazandó.

9.5 Természetes személy könyvvizsgáló címe

Nem alkalmazandó.

9.6 Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma

Nem alkalmazandó.

10. OLYAN TANÁCSADÓKKAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK, AMELYEK DÍJAZÁSA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEIBŐL TÖRTÉNIK

Az Alap a jelen Tájékoztatóban és a Kezelési Szabályzatban feltüntetett személyeken kívül nem vesz igénybe olyan tanácsadót, amelynek a díjazása az Alap eszközeiből történik.

11. FORGALMAZÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (FORGALMAZÓNKÉNT)**11.1 A forgalmazó neve, cégformája**

Erste Befektetési Zrt.

11.2 A forgalmazó székhelye

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

11.3 A forgalmazó cégjegyzékszáma

Cg.: 01-10-041373

11.4 A forgalmazó tevékenységi köre

6499 '08 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés (főtevékenység)

6492 '08 Egyéb hitelnnyújtás

6612 '08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység

7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

6619 '08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

11.5 A forgalmazó alapításának időpontja

1990. március 13.

11.6 A forgalmazó jegyzett tőkéje

2.000.000.000,-Ft, azaz kettőmilliárd forint

11.7 A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje

46.450.000.000 Ft (2024.12.31.)

11.8 A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége

Az Alapkezelő részére nem történik a befektetőikre vagy képviselőikre vonatkozó adatszolgáltatás a Forgalmazó részéről.

12. AZ INGATLANÉRTÉKELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

12.1 Az ingatlanértékelő neve

Colliers Magyarország Nemzetközi Ingatlanközvetítő Kft.

12.2 Az ingatlanértékelő székhelye

1124 Budapest, Csörsz u. 41.

12.3 Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma

Cg.01-09-166209

12.4 Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység
9609 '08 M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás

12.5 Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

1992. április 6.

12.6 Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

15.450.000,- Ft azaz tizenötmillió-négyszázötvenezer forint

12.7 Az ingatlanértékelő saját tőkéje

957.659.000,- Ft (2024.12.31.)

12.8 Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

25 fő (2024.12.31.)

13. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK**JOGHATÓSÁG**

Minden a befektetési jegyek folyamatos forgalmazásával kapcsolatban, így különösen a befektetési jegyek vételével, visszaváltásával létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatokkal, szerződésekkel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket a szereplők, így különösen a Befektetők, a Kibocsátó, a Forgalmazó és a Letétkezelő egyeztetéssel eljárás útján kívánják rendezni, ezek sikertelensége esetén alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíráóság kizárólagos joghatóságának, kivéve, ha ezt jogszabály kizárja.

FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A Kibocsátó nevében eljáró Erste Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. emelet) a jelen felelősségvállaló nyilatkozattal kijelenti, hogy a Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Kijelenti továbbá, hogy az értékpapír tulajdonosának a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó nevében eljáró Erste Alapkezelő Zrt. felel.

Budapest, 2026. január 5.

Erste Alapkezelő Zrt.

Az

**ERSTE NYÍLTVÉGŰ EURO INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP**

Kezelési Szabályzata

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPADATAI

1.1 A befektetési alap neve

Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

Erste Euro Ingatlan Alap

1.3 A befektetési alap székhelye

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

1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

E-III/110.310-1/2006., kelte: 2006. január 30. Az Alap nyilvántartásba vétele

1.5 A befektetési alapkezelő neve

Erste Alapkezelő Zrt.

1.6 A letétkezelő neve

Erste Bank Hungary Zrt.

1.7 A forgalmazó neve

Erste Befektetési Zrt.

1.8 A befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)

Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott befektetési alap.

A lehetséges befektetők köre: szakmai és lakossági

1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)

Az Alap nyíltvégű, befektetési alap.

1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

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

1.11 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy ABAK-irányelv alapján harmonizált alap

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

1.12 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap által kibocsátott sorozatok száma kettő.

Az Alap által kibocsátott befektetési jegy sorozatok jellemzői:

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000707740

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722442

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

A befektetési jegy devizaneme: euró

Az Alap által kibocsátott egyes sorozatok az alábbiakban térnek el egymástól:

- (i.) A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (ii.) A befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (iii.) Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje
- (iv.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap
- (v.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap
- (vi.) A sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértéke
- (vii.) A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei
- (viii.) A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg

A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

A Befektetési jegyek esetében a befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módjára vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 36.1. pontja tartalmazza.

A befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

A Befektetési jegyek esetében a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módjára vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 36.3. pontja tartalmazza.

Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

A Befektetési jegyek esetében a visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határidejére vonatkozó rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat 42.1. pontja tartalmazza.

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A Befektetési jegyek esetében a visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási napra vonatkozó rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat 42.2. pontja tartalmazza.

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A Befektetési jegyek esetében a visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási napra vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 42.3. pontja tartalmazza.

A sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértéke

A Befektetési jegyek esetében a sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértékére vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 43.1. pontja tartalmazza.

A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei

A Befektetési jegyek esetében a forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételeire vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 43.2. pontja tartalmazza.

A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg

A Befektetési jegyek esetében a befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg a Kezelési Szabályzat 44.2. pontja tartalmazza.

1.13 A befektetési alap jogszabályi szerinti elsődleges eszközkategória típusa

Az Alap nyíltvégű ingatlanalap.

Az Alap típusa a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben meghatározott ingatlanalap.

1.14 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem alkalmazandó.

2. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ EGYÉB ALAPINFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

3. A BEFEKTETÉSI ALAPKEZELÉSRE, TOVÁBBÁ A BEFEKTETÉSI JEGYEK FORGALOMBA HOZATALÁRA ÉS FORGALMAZÁSÁRA VONATKOZÓ, VALAMINT AZ ALAP ÉS A BEFEKTETŐ KÖZÖTTI JOGVISZONYT SZABÁLYOZÓ JOGSZABÁLYOK FELSOROLÁSA

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.)
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény (Tpt.)
- a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14) Korm. rendelet
- a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.)
- a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.)
- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
- 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról szóló 2010. július 1-jei 583/2010/EU rendelet
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (ABAK-rendelet)
- 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 rendelet
- a Bizottság (EU) 2016/2251 számú, felhatalmazáson alapuló rendelete (2016. október 4.) a tőzsdén kívüli származtatott ügyletekről, a központi szerződő felekről és a kereskedési adattárakról szóló [648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek](#) a nem központi szerződő félén keresztül elszámolt tőzsdén kívüli származtatott ügyletek kockázatsökkentési technikáit meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről.
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 RENDELETE (2019. november 27.) a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről (SFDR)
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 rendelete (2020. június 18.) a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról

4. A BEFEKTETÉS LEGFONTOSABB JOGI KÖVETKEZMÉNYEINEK LEÍRÁSA, BELEÉRTVE A JOGHATÓSÁGRA, AZ ALKALMAZANDÓ JOGRA ÉS BÁRMILYEN OLYAN JOGI ESZKÖZ MEGLÉTÉRE VAGY HIÁNYÁRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓKAT, AMELYEK AZ ABA LETELEPEDÉSE SZERINTI ORSZÁGBAN HOZOTT ÍTÉLETEK ELISMERÉSÉRŐL ÉS VÉGREHAJTÁSÁRÓL RENDELKEZNEK;

A befektetők jogait részletesen a Kezelési szabályzat 10. pontja tartalmazza.

Az Alap működésére irányadó jog a magyar jog.

Minden a befektetési jegyek folyamatos forgalmazásával kapcsolatban, így különösen a befektetési jegyek vételével, visszaváltásával létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatokkal, szerződésekkel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket a szereplők, így különösen a Befektetők, a Kibocsátó, a Forgalmazó és a Letétkezelő egyeztetéses eljárás útján kívánják rendezni, ezek sikertelensége esetén alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróság kizárólagos joghatóságának, kivéve, ha ezt jogszabály kizárja.

A magyar bíróság által hozott ítéletek külföldi elismerésére és végrehajtására a hatályos magyar jogszabályok és vonatkozó európai uniós jogi aktusok – így különösen a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlament és tanácsi rendelet szabályai az irányadók.

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT)

5. A BEFEKTETÉSI JEGY ISIN AZONOSÍTÓJA

„T” sorozat: HU0000707740

„T180” sorozat: HU0000722442

6. A BEFEKTETÉSI JEGY NÉVÉRTÉKE

„T” sorozat: 1 EUR, azaz egy euró

„T180” sorozat: 1 EUR, azaz egy euró

7. A BEFEKTETÉSI JEGY DEVIZANEME

„T” sorozat: EUR (euró)

„T180” sorozat: EUR (euró)

8. A BEFEKTETÉSI JEGY ELŐÁLLÍTÁSÁNAK MÓDJA, A KIBOCSÁTÁSRA, ÉRTÉKESÍTÉSRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

A Befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

Az Alapkezelő a befektetési jegyeket Magyarországon hozza forgalomba. A befektetési jegyek forgalomba hozatala jegyzési eljárás lebonyolításával történt.

A Befektetési Jegyek a folyamatos forgalmazás során az 1. számú mellékletben felsorolt Forgalmazási helyeken megvásárolhatóak, illetve visszaválthatóak.

9. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ TULAJDONJOG IGAZOLÁSÁNAK ÉS NYILVÁNTARTÁSÁNAK MÓDJA

A Befektetési jegyek a Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlán vannak nyilvántartva. A dematerializált értékpapír átruházására kizárólag értékpapír-számlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor.

A dematerializált értékpapír jogosultjának, annak az értékpapírszámlának a jogosultját kell tekinteni, amelyiken a dematerializált értékpapírt nyilvántartják. A dematerializált értékpapír jogosultja jogosultságát az értékpapírszámla vezetője által kiállított számlakivonattal vagy jogosultság igazolással igazolhatja a számlakivonat vagy a jogosult igazolás kiállításának időpontjában.

10. A BEFEKTETŐNEK A BEFEKTETÉSI JEGY ÁLTAL BIZTOSÍTOTT JOGA, ANNAK LEÍRÁSA, HOGY AZ ABAK HOGYAN BIZTOSÍTJA A BEFEKTETŐKKEL VALÓ TISZTESSÉGES BÁNÁSMÓDOT, ÉS AMENNYIBEN VALAMELY BEFEKTETŐ KIVÉTELEZETT BÁNÁSMÓDBAN RÉSZESÜL, VAGY ERRE JOGOT SZEREZ, A KIVÉTELEZETT BÁNÁSMÓD LEÍRÁSA, A KIVÉTELEZETT BÁNÁSMÓDBAN RÉSZESÜLŐ BEFEKTETŐTÍPUSOK AZONOSÍTÁSA, VALAMINT ADOTT ESETBEN EZEK AZ ABA-HOZ VAGY AZ ABAK-HOZ FÜZŐDŐ JOGI ÉS GAZDASÁGI KÖTÖDÉSÉNEK LEÍRÁSA; AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

A Befektetési jegyek mindenkor tulajdonosa jogosult

- a tulajdonában lévő befektetési jegyek, vagy azok egy részének a kezelési szabályzatban meghatározottak szerinti visszaváltására,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- a nyílt végű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegynek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az alap kezelési szabályzatát és a kiemelt befektetői információt a befektetőknek térítésmentesen át kell adni az alap tájékoztatóját, a legutóbbi éves és féléves jelentését a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani. A befektető külön nyilatkozatot tesz
 - a) a fenti dokumentumok átvételére vonatkozóan, vagy
 - b) arról, hogy a fenti dokumentumok részére történő átadásáról lemond, vagy
 - c) arról, hogy a dokumentumok átadását elektronikus úton kéri.

A befektető részére a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a kiemelt befektetői információt, a tájékoztatót, a kezelési szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat

- a jogszabályokban meghatározott egyéb jogok gyakorlására
- a kezelési szabályzatban meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy az Alap azonos sorozatába tartozó Befektetési jegyek tulajdonosait azonos jogok illetik meg. Ennek megfelelően az Alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN:

11. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI CÉLJAINAK, SPECIALIZÁCIÓJÁNAK LEÍRÁSA, FELTÜNTETVE A PÉNZÜGYI CÉLOKAT IS (PL.: TŐKENÖVEKEDÉS VAGY JÖVEDELEM, FÖLDRAJZI VAGY IPARÁGI SPECIFIKÁCIÓ)

Az Alapkezelő célja olyan ingatlanalap létrehozása, amely hosszú távon stabil tőkenövekedést biztosít befektetői számára. Az Alapkezelő az Alap tőkéjének jelentős részét olyan ingatlanokba kívánja befektetni, melyek stabil jövedelmet biztosítanak. Ennek megfelelően az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan jó műszaki állapotú ingatlanok, melyek hosszú távú bérleti szerződésekkel hasznosíthatóak, a potenciális bérlők stabil multinacionális cégek, és az ingatlanok területi elhelyezkedése is megfelelő.

12. BEFEKTETÉSI STRATÉGIA, A BEFEKTETÉSI ALAP CÉLJAI MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ESZKÖZEI

Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan jó műszaki állapotú ingatlanok, melyek hosszú távú bérleti szerződésekkel hasznosíthatóak, a potenciális bérlők stabil multinacionális cégek. A kiválasztott ingatlan esetében további szempont, hogy az ingatlan értéke a várható tendenciák alapján reálnövekedést érjen el, amely eseteleges későbbi értékesítés esetén jelent hasznot az Alapnak.

Az Alapkezelő az ingatlan-befektetések terén az irodaházakat és kiskereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas ingatlanokat helyezi előtérbe, azonban a földrajzi és szektoronkénti diverzifikációra is ügyel.

Az alap likvid eszközeit az EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírokba, ezen államok által garantált, valamint az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba, jelzáloglevelekbe, és ezek repo ügyleteibe, bankbetétbe, illetve befektetési jegybe fekteti.

A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálja.

Az Alap engedélyezi a diszkrecionális választást. Az Alap minden kamat típusú bevételt befektet.

Az Alap az SFDR 8. cikk szerinti pénzügyi termék, mert környezeti és társadalmi jellemzőket mozdít elő és a befektetési célból kiválasztott vállalkozások helyes vállalatirányítási gyakorlatot követnek.

Az Alap ingatlan befektetései a környezeti jellemzők előmozdítása által részben hozzájárulhatnak az EU Taxonómia rendelet 9. cikkében meghatározott (b) az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás célterülethez. Továbbá az ingatlan befektetések hozzájárulhatnak az EU Taxonómia szerint nem fenntartható gazdasági tevékenységekhez, amelyek azonban előmozdítanak környezeti jellemzőket, úgymint

- az épületek energiafelhasználásának és szén-dioxid-kibocsátásának mérséklése – az ingatlanok energiafogyasztásának és CO₂ intenzitásának csökkentését és a teljes kibocsátás minimalizálását célzó intézkedések, valamint az ingatlanok fenntarthatóbb üzemeltetéséhez és használatához való hozzájárulás.,
- a vízfelhasználás hatékonyságának javítása – a vízkészletek hatékony, fenntartható és felelős használatát és a vízmegtartást elősegítő intézkedések és stratégiák, a vízpazarlás minimalizálása és a vízkészletekhez kapcsolódó ökoszisztémák védelme céljából,
- a hulladék mennyiségének csökkentése és az anyagkörülforgás erősítése – a hulladék minimalizálása, az anyagok hatékony szelektálásának és újrahasznosításának előmozdítása a környezetre gyakorolt negatív hatások csökkentése céljából.

A fenntartható befektetések ezen keresztül járulnak hozzá a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz, a természeti erőforrások felelős használatához, valamint az épített környezet hosszú távú értékmegőrzéséhez.

A célkitűzések megvalósítása során a befektetések olyan megoldásokat részesítenek előnyben, amelyek összhangban vannak az EU Taxonómia követelményeivel, illetve amelyek teljesítményét nemzetközi zöld épületminősítések is visszaigazolják. Ezáltal biztosítható, hogy az előmozdított környezeti jellemzők ténylegesen mérhető és ellenőrizhető módon járuljanak hozzá a fenntarthatósági eredményekhez.

Az Alap értékpapírokba történő befektetései nem rendelkeznek EU Taxonómia célkitűzéssel, azonban hozzájárulhatnak az EU Taxonómia rendelet 9. cikkében meghatározott környezeti célkitűzésekhez, így az (a) éghajlatváltozás mérséklése célterülethez. Továbbá az értékpapír befektetések hozzájárulhatnak az EU Taxonómia részét nem képező, társadalmi jellemzők előmozdításához.

Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

Az értékpapír-befektetések során az Alap arra törekszik, hogy e befektetések legalább 51%-át olyan pénzügyi eszközökbe fektesse, amelyeket az Alapkezelő egy előre meghatározott szűrési folyamat alapján a 2019/2088 rendeletnek (SFDR) 2. cikkének 17. pontja szerint fenntarthatónak minősített.

Egyedi értékpapírokba történő befektetések: A szűrési folyamat során az értékpapír-kibocsátókat környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázataik alapján értékelik. Ez az elemzés belső értékelés és külső kutatások felhasználásával történik. A kibocsátóknak meg kell felelniük a kizárási kritériumoknak is ahhoz, hogy az Alap számára választhatók legyenek. Az államokat illetően a Freedom House által meghatározott autoriter rezsimek kizárára kerülnek a befektetési univerzumból.

Ingatlan befektetések

Az Alap ingatlanportfóliójában található „A” kategóriás irodaházak mindegyike rendelkezik legalább egy, nemzetközileg elismert zöld minősítéssel, amely az ingatlanportfólió értékének 29%-át fedi le. Az Alapkezelő célja e minősítések folyamatos megújítása, valamint a zöld minősítéssel rendelkező ingatlanok arányának növelése.

Ezzel párhuzamosan az Alap ingatlanportfóliója folyamatos vizsgálat alatt áll az EU Taxonómia „Ingatlan vásárlás és tulajdonlás” tevékenységének klímaadaptációs célkitűzései mentén, amely területen szintén a megfelelés és az arány bővítése jelenti a hosszú távú célt.

Új ingatlan befektetések esetén az Alapkezelő részletes műszaki és fenntarthatósági átvilágítást végez, melynek részét képezik energiahatékonysági szempontok is. Az akvizíciót megelőzően belső szabályzat szerinti előzetes, majd részletes fenntarthatósági átvilágításra kerül sor.

Az ingatlanok, mint befektetési termék értékelése során – mind a meglévő, mind a vásárlás előtt álló ingatlanok esetében – az Alapkezelő egy belső ESG pontozási rendszert alkalmaz, amely előre meghatározott környezeti, társadalmi és gazdasági kritériumok alapján értékeli. Az Alap célja, hogy portfóliójában csak olyan ingatlanok szerepeljenek, amelyek legfeljebb 3,5-ös belső ESG pontszámot értek el. Ha az ESG pontszám meghaladja a 3,5-öt, az Alapkezelő megvizsgálja az ingatlan fejlesztési lehetőségeit illetve emellett dönthet úgy, hogy értékesíti az ingatlant. Az Alapkezelő az értékesítési ütemtervet a piaci körülményeknek megfelelően határozza meg, mindenekelőtt szem előtt tartva a befektetők érdekeit.

A jövőbeli befektetések során az Alapkezelő minimum követelményként tűzi ki, hogy irodaépület esetén minimum „B” energetikai besorolású, kereskedelmi épület esetén pedig minimum „D” energetikai besorolású legyen az ingatlan.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap iroda épület portfóliójába minimum BREEM very good vagy LEED Gold minősítéssel rendelkező új építésű ingatlanok kerüljenek (Új építésűnek nevezzük az ingatlant, ha a használatba vételi engedélytől még két év nem telt el.).

Az Alap üzemeltetésében lévő ingatlanok esetén különös figyelmet fordít az Alapkezelő az ingatlan közös területein és a gépészeti rendszerek által felhasznált energia és a CO₂ lábnyom csökkentésére. Az Alap célja, hogy időtálló ingatlan portfólióval rendelkezzen, ennek érdekében energetikai auditokat és átvizsgálásokat végez az épületeken melyek eredménye beépítésre kerül az ingatlankezelési stratégiába. Az Alap portfóliójában található ingatlanok jelentős részén (90%) megvalósul a szelektív hulladékgyűjtés és a felelős hulladékgazdálkodásra is különös figyelemmel fordítanak (pl. újrahasznosítható hulladékok tovább válogatása).

A portfólió legértékesebb épületei részletes fogyasztás mérési struktúrával rendelkeznek és intelligens épületfelügyeleti rendszer vezérli a gépészeti rendszereket. A portfóliót alkotó egyéb épületek kapcsán az Alapkezelő célul tűzte ki a mérhetőség fejlesztését és az okosmérés bővítését.

Az alternatív közlekedési módok támogatása és a CO₂ lábnyom csökkentése érdekében az Alapkezelő célja, hogy az Alap iroda épületei mindegyikén 2028-ig lehetővé váljon, hogy a parkolóhelyek minimum 80%-a elektromos autótöltővel ellátható legyen. A kerékpáros infrastruktúra biztosítását minden iroda épületen kiemelten kezeli jelenleg is az Alapkezelő.

Az Alapra vonatkozó, az SFDR 8. cikke alapján közzétett fenntarthatósági információk a jelent kezelési szabályzat mellékleteként kerültek elhelyezésre. A melléklet az Európai Bizottság (EU) 2022/1288 felhatalmazáson alapuló rendeletének (SFDR RTS) II. mellékletében meghatározott mintadokumentum szerinti formátumban készült.

Az SFDR 7. cikk szerinti nyilatkozat

Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat (PAI) a társadalmi és környezeti kizárási kritériumok alkalmazásával kerülnek figyelembevételre.

Ezek megtekinthetők az alapkezelő anyavállalatának honlapján:

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

Az RTS 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó összes PAI-t figyelembe vették. Az Alap figyelembe veszi továbbá az RTS I. mellékletének 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat:

- 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 súlyozottátlagként kifejezve).

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 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 elérő ESGenius pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb is lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik.

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 értékpapírjai a befektetési-jegy tulajdonosok érdekeinek védelme mellett értékesítésre kerülnek. Ez az Alap által tartott befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásainak jelentős csökkenéséhez vezet.

Ingatlan befektetések

Ezenkívül az alapon lévő összes 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 figyelembevétele az ingatlan befektetések kapcsán 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 -kezelő 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.

13. AZON ESZKÖZKATEGÓRIÁK MEGJELÖLÉSE, AMELYEKBE A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETHET, KÜLÖN UTALÁSSAL ARRA VONATKOZÓAN, HOGY A BEFEKTETÉSI ALAP SZÁMÁRA ENGEDÉLYEZETT-E A SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ALKALMAZÁSA

Az Alapkezelő az Alap eszközeit az alábbi befektetési instrumentumokban tarthatja:

Ingatlan célú befektetések

- Ingatlanok

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét az ingatlan befektetések mellett az alábbi befektetési eszközökben tarthatja:

Nem ingatlan célú befektetések

1. EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok
2. Egyéb eszközök
 - Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ilyen értékpapírokkal szembeni kitettséget biztosító eszközök
 - Magyar Nemzeti Bank, az Európai Központi Bank, illetve az EGT-állam vagy az OECD más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy garantált egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - EGT-állam vagy az OECD tagállama által garantált egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - EGT-államban vagy az OECD tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - EGT-államban vagy az OECD tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű jelzáloglevelek
 - Kollektív befektetési értékpapírok
 - Likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok
 - Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok
 - Számlapénz, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek
 - Származtatott ügyletek

14. AZ EGYES PORTFOLIÓELEMEK MAXIMÁLIS, ILLETVE MINIMÁLIS VAGY TERVEZETT ARÁNYA

A portfólió lehetséges elemei, illetve arányai (az alap nettóeszközértékéhez viszonyítva):

Ingatlan célú befektetések

Eszköz típus	Minimum arány	Maximum arány
Ingatlanok	40%	85%
▪ Lakóingatlanok	0%	50%
▪ Kereskedelmi ingatlanok	0%	85%
▪ Iroda ingatlanok	0%	85%
▪ Ipari ingatlanok	0%	85%
▪ Telek	0%	30%
▪ Egyéb ingatlanok	0%	20%

Az Alapkezelő az Alap eszközeinek jelentős részét olyan ingatlanokba kívánja befektetni, melyek hosszú távon stabil jövedelmet biztosítanak.

Az Alapkezelő az ingatlanportfóliót tekintve az alábbi korlátozásokkal kíván élni:

- Az Alap portfóliójában az értéknövekedési céllal vásárolt ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek a 40 %-át.
- Egy ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg megszerzéskor az Alap eszközeinek 20 %-át, illetve 100 millió EUR összeget.
- Az építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 25 %-át.
- Az Alap Magyarországon kíván befektetni.

Az Alapkezelő a 78/2014. Korm. rendelet 42. § (3) bekezdése alapján köteles az Alap portfóliójába tartozó, biztosítható ingatlanokra teljes körű összkockázatú vagyonszámításra kötni és folyamatosan fenntartani.

E kötelezettségének az ingatlanalap az ingatlanok bérleti által kötött, és az ingatlanalapra vagy az ingatlanalap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehet.

Az Alapkezelő a Korm. rendelet alapján vásárolhat az Alap számára olyan ingóságokat, amelyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Eszköz típusa	Minimum arány	Maximum arány
EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok	8%	65%
▪ amelyből legfeljebb egyéves futamidejű vagy egyéves hátralévő futamidejű EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok	3%	65%
Egyéb eszközök	0%	52%
▪ Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ilyen értékpapírokkal szembeni kitettséget biztosító eszközök	0%	52%
– Magyar Nemzeti Bank, az Európai Központi Bank, illetve az EGT-állam vagy az OECD más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy garantált egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	10%
– EGT-állam vagy az OECD tagállama által garantált egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	52%
– EGT-államban vagy az OECD tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű jelzáloglevelek	0%	25%
– EGT-államban vagy az OECD tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelintézet által kibocsátott kötvények*	0%	10%
– EGT-államban vagy az OECD tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	50%
▪ Kollektív befektetési értékpapírok	0%	20%
– Likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok	0%	20%
– Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok	0%	10%
▪ Számlapénz, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek	0%	52%
▪ Származtatott ügyletek**	0%	4,99%

*Kivéve a szakosított hitelintézet által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt és a hitelintézetekre és befektetési vállalkozásokra vonatkozó prudenciális követelményekről és a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló, 2013. június 26-i 575/2013/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet 72a. és 72b. cikkében meghatározott feltételeknek megfelelő hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt, melyre az EGT-államban vagy az OECD tagállamban kibocsátott egyéb, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok korlátai vonatkoznak

** Az Alap eszközeinek 0-4,99%-át fektetheti származtatott eszközökbe a származtatott pozíciók piaci értékének abszolút értéke alapján

Az Alap a fentiekben meghatározott korlátozásokon felül a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Kormányrendeletben meghatározott keretek között fekteti be a tőkéjét.

Az Alap származtatott ügyleteket fedezeti célból, a portfólió hatékony kialakítása érdekében, illetve a befektetési célok megvalósítása érdekében alkalmazhat.

Az Alap a fentiekben meghatározott korlátozásokon felül nem alakíthat ki vagy érhet el olyan eszközportfóliót, amely a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Kormányrendelet 1/C. § (10) bekezdésében meghatározott vegyes alap típusra, adott esetben az 1/C. § szakaszában meghatározott egyéb befektetési alap típusokra vonatkozik és amely az Alap típusának, illetve altípusának megváltoztatását és az Alap elnevezésének módosítását tenné szükségessé.

15. A BEFEKTETÉSI POLITIKA MINDEN ESETLEGES KORLÁTOZÁSA, VALAMINT BÁRMELY OLYAN TECHNIKA, ESZKÖZ VAGY HITELFELVÉTELI JOGOSÍTVÁNY, AMELY A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSÉHEZ FELHASZNÁLHATÓ IDEÉRTVE A TŐKEÁTTÉTEL ALKALMAZÁSÁRA, KORLÁTOZÁSÁRA, A GARANCIÁK ÉS ESZKÖZÖK ÚJBÓLI FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ MEGÁLLAPODÁSOKAT ÉS AZ ALKALMAZHATÓ TŐKEÁTTÉTEL LEGNAGYOBB MÉRTÉKÉT, UHALVA ARRA, HOGY ABA ESETÉBEN AZ ÉVES ÉS FÉLÉVES JELENTÉS TARTALMAZZA A 6. MELLÉKLET XI. PONTJÁNAK MEGFELELŐ INFORMÁCIÓKAT

Az Alap teljes nettó kockázati kitettségeinek maximális mértéke 200% lehet, az esetleges mögöttes alapok eszközösszetételének figyelembevétele nélkül. A teljes nettó kockázati kitettség számítása során az adott eszközök aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközökön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének összegét kell venni, úgy hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítani kell. A befektetési limiteknek való megfeleltetés szempontjából az Alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül lehet hagyni. Az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat, az alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változásokat, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási jogát, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összegét.

Az Alap eszközeinek 0-110%-át fektetheti származtatott eszközökbe a nettó származtatott pozíciókból származó kitettségek abszolút értéke alapján.

A nyilvános ingatlanalap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

A fentiekben meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot,

illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és egyéb pénzügyi eszközök megvásárlását kivéve az Alapkezelő az Alap eszközeinek terhére kölcsönt nem nyújthat és harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.

Az Alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt és egyéb pénzügyi eszközt, amely nincs az Alap tulajdonában.

A visszaváltás céljára likvid eszköz nem kerül elkülönítésre. A befektetési jegyek napi szintű visszaváltásának lehetőségét az Alapkezelő belső szabályzatában megfogalmazott likviditási akcióterv biztosítja.

16. A PORTFÓLIÓ DEVIZÁLIS KITETTSÉGE

Az Alap eszközeit bármely OECD illetve EGT tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott befektetési instrumentumba fektetheti be. Az alapdevizától eltérő devizában denominált eszközök devizakockázatának fedezésére az Alap fedezeti célú származtatott ügyleteket köthet. Az Alap elsődleges célja a portfóliójában található devizális kitettségből eredő kockázat kiszűrése annak érdekében, hogy a devizák árfolyamváltozásából eredő árfolyamingadozás minimális hatással legyen az Alap euróban kifejezett eszközértékére.

Az Alap nettó deviza kitettsége abszolút értéken a nettó eszközérték 0-10%-át teheti ki.

17. HA A TŐKE-, ILLETVE HOZAMIGÉRET A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJÁVAL VAN ALÁTÁMASZTVA, AKKOR A MÖGÖTTES TERVEZETT TRANZAKCIÓK LEÍRÁSA

Nem alkalmazandó.

18. HITELFELVÉTELI SZABÁLYOK

A nyilvános ingatlanalap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

19. AZON ÉRTÉKPAPÍROKAT KIBOCSÁTÓ VAGY GARANTÁLÓ ÁLLAMOK, ÖNKORMÁNYZATOK VAGY NEMZETKÖZI SZERVEZETEK, AMELYEKNEK AZ ÉRTÉKPAPÍRJAIBA AZ ALAP ESZKÖZEINEK TÖBB MINT 35 SZÁZALÉKÁT FEKTETI

EGT-állam vagy az OECD tagállama

20. A LEKÉPEZETT INDEX BEMUTATÁSA ÉS AZ EGYES ÉRTÉKPAPÍROK INDEXBELI SÚLYÁTÓL VALÓ ELTÉRÉSÉNEK MAXIMÁLIS NAGYSÁGA

Nem alkalmazandó.

21. AZON BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA, AMELYBE A BEFEKTETÉSI ALAPBA FEKTETŐ BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK LEGALÁBB 20 SZÁZALÉKÁT MEGHALADÓ MÉRTÉKBEN KÍVÁN BEFEKTETNI

Nem alkalmazandó.

22. A CÉL-ÁÉKBV, ILLETVE ANNAK RÉSZALAPJÁNAK MEGNEVEZÉSE, A CÉL-ABA MEGNEVEZÉSE, LETELEPEDÉSÉRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

23. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK, ÍGY PL. A MÖGÖTTES ALAPOK LETELEPEDÉSÉRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK, AMENNYIBEN AZ ABA ALAPOK ALAPJA

Nem alkalmazandó.

24. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEKKEL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK**24.1 Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség**

Az Alap származtatott ügyleteket fedezeti célból alkalmazhat. A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálhatja.

24.2 A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre

Az Alap a következő típusú származtatott ügyleteket kötheti:

- bármely OECD, illetve EGT tagállam devizájára vonatkozó származtatott ügyletek;

24.3 Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt

Nem alkalmazandó.

24.4 A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

Az Alapkezelő által az Alap számára fedezeti céllal kötött származtatott ügyletekre vonatkozóan a 78/2014 (III.14.) számú Kormányrendelet 22. §-a állapítja meg részletszabályokat.

Az Alap – származtatott ügyletek figyelembevételével számított – teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének kétszeresét. Az Alap teljes nettósított kockázati kitettségére vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az Alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül lehet hagyni.

Az Alapnak az egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a 78/2014 (III.14.) számú Kormányrendeletben és az Alap Kezelési Szabályzatában az adott eszközre megállapított befektetési korlátokat.

24.5 Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

Az Alapkezelő rendelkezik az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósításának eljárásáról. A befektetési alap egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettséget abszolút értéken kell összegezni. A befektetési alaphoz az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitettségét az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítani kell.

A nettó nyitott deviza pozíció a következő elemek együttes összege:

- a nem származtatott ügyletekből eredő pozíció,

- a nettó származtatottpozíció (a származtatott devizaügyletek alapján fennálló követelések és fizetési kötelezettségek közötti különbség, ideértve a származtatott devizaügyletek tőkeösszegét is),
- a felmerült, de még nem esedékes jövőbeni bevételek/kiadások,

Devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyletek nem számítanak bele a teljes nettósított kockázati kitettség számolásába.

24.6 Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó.

24.7 Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformáció forrása: Bloomberg, Refinitiv, Államadósság Kezelő Központ Zrt. (ÁKK), OECD illetve EGT tagállamok jegybankjainak hivatalos honlapjai.

24.8 Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát

Nem alkalmazandó.

24.9 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Az Alap származtatott ügyleteihez jogosult biztosítékot adni, amennyiben az Alap számára – az adott partner és az Alap között létrejött szerződésben (Szerződés) – megállapított limitet meghaladó pozíciót nyit. Az Alap származtatott ügyleteihez jogosult biztosítékot nyújtani. A biztosíték nyújtásának szabályait, feltételeit és mértékét a Bizottság (EU) 2016/2251 számú, felhatalmazáson alapuló rendelete (2016. október 4.) az EMIR rendeletnek „a nem központi szerződő félen keresztül elszámolt tőzsdén kívüli származtatott ügyletek kockázatcsökkentési technikáit meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről” tartalmazza.

25. INGATLANALAPRA, VEGYES ALAPRA VONATKOZÓ SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

25.1 Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap

Az Alap hozamtermelő és ingatlannövekedési céllal is fektet ingatlanokba.

25.2 Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap, vegyes alap

Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusoknál, az Alap ingatlanjainak az Alap nettóeszköztértékére vetítve az alábbi maximális arányokat határozza meg:

Ingatlantípus	Max. arány
Lakóingatlanok	50%
Kereskedelmi ingatlanok	85%
Iroda ingatlanok	85%
Ipari ingatlanok	85%
Telek	30%
Egyéb ingatlanok	20%

Az Alapkezelő az ingatlan-befektetések terén az irodaházakat és kiskereskedelmi tevékenységet folytatására alkalmas ingatlanokat helyezi előtérbe, azonban a földrajzi és szektoronkénti diverzifikációra is ügyel.

25.3 Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap, vegyes alap

Az Alap Magyarországon kíván befektetni.

25.4 Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében

Egy ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg megszerzéskor a 100 millió euró összeget.

25.5 Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan

Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 20%-át.

25.6 Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya

Az építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 25%-át.

25.7 Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok

Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges természeti katasztrófák szélsőséges ármozgást eredményezhetnek.

Az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen teljesíti kötelezettségét, így módon az Alap hozama is csökkenhet.

További kockázatot jelent a magyarországi ingatlanpiac intézményrendszerének és az ingatlanforgalmazás technikáinak fejletlensége, amely általánosan nehezíti az ingatlanok adás-vételét. Fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében a kivitelezők késedelmes teljesítése esetén előállhat az ingatlanok átadásának elhúzódása, amely eredményezheti a kivitelezési költségek emelkedését, továbbá a hasznosításból származó bevételek csökkenését, amely tényezők úgyszintén negatívan hatnak a hozamra. Ugyancsak a kivitelezéssel kapcsolatos kockázatot jelentik egyes hatósági intézkedések, amelyek annak megvalósítását késleltetik, illetve drágítják – például vizsgálatok elvégzése, engedélyek beszerzése -, valamint környezetvédelmi megfontolásból a kivitelezés során alkalmazott anyagok, eljárások változtatása, ha ezek hatásaként emelkedik a megvalósítási költség.

Az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos illetékek, helyi adók ill. mentességek körének és mértékének változásai nem láthatók előre, melyek szintén befolyásolhatják az ingatlanok és így az Alap értékét és hozamát.

A bérlői nemfizetésből fakadó kockázat kezelése érdekében kiemelten fontos a tartozások pontos nyomon követése, az esetleges vitatási időszak mielőbbi lezárása, a bérlőkkel szembeni megfelelő időben történő fellépés a jó kapcsolat megőrzése mellett. A folyamatban lévő eljárások ellenőrzése, utalások követése, felmerülő feladatok elvégzése napi szinten történik, amit havonta legalább egy, de lehetőség szerint két kintlévőség-kezelési megbeszélés is kiegészít.

25.8 Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei

Az Alapkezelő célja az, hogy az ingatlanalap értékét befolyásoló kockázati tényezők hatásait a leghatékonyabban csökkentse. Ennek érdekében több, különböző típusú bérleti-struktúrával rendelkező ingatlant kíván az Alapba bevonni, valamint felhasználni minden rendelkezésére álló jogi és pénzügyi eszközt a felmerülő kockázatok csökkentésére. Az Alapkezelő tevékenységének eredményeképpen a kockázatok csökkenthetők, azonban az egyes ingatlanok kockázata mindig hatással lesz a teljes portfólió kockázatosságára. Az Alapkezelő kockázatkezelési területe folyamatosan minősíti és nyomon követi a portfólióban lévő ingatlanok megoszlását és értékváltozását, továbbá elemzi az ingatlanok bérletiinek fizetőképességét és pénzügyi eredményeit.

25.9 Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása

Nem alkalmazandó.

IV. A KOCKÁZATOK

26. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek

Az esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos, az Alapkezelő által végzett tevékenységből származó kockázatok fedezésére az Alapkezelő megállapította, hogy a szavatoló tőke hatályos mértéke és összetétele – figyelembe véve a Kbtv. 16. § (1) és (2) bekezdését is – elegendő forrást biztosít és így a szakmai gondatlanságból adódó potenciális felelősséggel kapcsolatos kockázatot a Kbtv. 16. § (5) bekezdés a) pontjában írtak szerint fedezi.

Az Alapkezelő azonosította majd meghatározta a működése során a szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatokat és azok lehetséges mértékét és hatásait.

Az Alapkezelő a következő, a befektetési jegyek tulajdonosait terhelő főbb kockázatokra hívja fel a befektetők figyelmét. Az Alapkezelő felhívja a figyelmet, hogy a kockázatok teljes körű felsorolására nincs mód, ebből következően előfordulhatnak a befektetőket érintő további kockázati helyzetek.

A politikai, gazdasági és szabályozási környezetből eredő kockázat

A kormányzati politika jelentősen befolyásolhatja a gazdasági életet, ezen keresztül a pénz- és tőkepiaci feltételeket, valamint a befektetések hozamait, ami a nettó eszközérték számításán keresztül érezteti hatását a befektetési jegyek forgalmazási árfolyamában. Ilyen tényezők pl.: az infláció, kamat- és árfolyampolitika, a költségvetési deficit alakulása.

Az ingatlanbefektetéseket kedvezőtlenül érinthetik továbbá a jogszabályi változások, valamint az adózási, illeték, településszabályozási -, stb. hatósági intézkedések. A jogszabályi változások esetén az Alap befektetési politikájának megváltoztatására kényszerülhet. Az Alap által kibocsátott befektetési jegyek tulajdonosaira negatívan hathat továbbá a személyi jövedelemadó befektetések jövedelmére vonatkozó rendelkezéseinek változása.

A külföldiek hazai ingatlanbefektetéseire hatással lehet a magyar bel- és külpolitika iránya, hatékonysága. A politikai változások – a külföldiek jelentős ingatlanpiaci részvétele miatt – kedvezőtlenül érinthetik az ingatlanbefektetések értékét és hozamát.

Ingatlanpiaci kockázat

Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges természeti katasztrófák szélsőséges ármozgást eredményezhetnek.

Az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen teljesíti kötelezettségét, így módon az Alap hozama is csökkenhet.

További kockázatot jelent a magyarországi ingatlanpiac intézményrendszerének és az ingatlanforgalmazás technikáinak fejletlensége, amely általánosan nehezíti az ingatlanok adás-vételét.

Fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében a kivitelezők késedelmes teljesítése esetén előállhat az ingatlanok átadásának elhúzódása, amely eredményezheti a kivitelezési költségek emelkedését, továbbá a hasznosításból származó bevételek csökkenését, amely tényezők úgyszintén negatívan hatnak a hozamra. Ugyancsak a kivitelezéssel kapcsolatos kockázatot jelentik egyes hatósági intézkedések, amelyek annak megvalósítását késleltetik, illetve drágítják – például vizsgálatok elvégzetetése, engedélyek beszerzése -, valamint környezetvédelmi megfontolásból a kivitelezés során alkalmazott anyagok, eljárások változtatása, ha ezek hatásaként emelkedik a megvalósítási költség.

Az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos illetékek, helyi adók ill. mentességek körének és mértékének változásai nem láthatók előre, melyek szintén befolyásolhatják az ingatlanok és így az Alap értékét és hozamát.

Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat

Az Alap eszközei és annak jövedelmei között lehetnek olyanok, melyek nem euróban, hanem más devizában kerülnek meghatározásra, és a mindenkor napi devizaárfolyamon kerülnek átszámításra az eszközérték meghatározásakor. Ennek következtében az Alap származtatott ügylettel nem fedezett devizapozícióit a devizaárfolyamok alakulása befolyásolja, ami az Alap eszközértékre is hatással lehet.

Származtatott ügyletekkel kapcsolatban felmerülő nemteljesítési kockázat

Az Alap portfóliójában lévő származtatott ügyletek megkötésében részt vevő üzleti partnerek fizetőképességében, illetve gazdálkodásában beállt kedvezőtlen változás hátrányosan befolyásolhatja a származtatott ügyleteken képződő nyereség Alapnak történő kifizetését. Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek esetében az ügyletnek nem része az elszámolóházi garancia, ezért ekkor az adott Alapnak az ügyfél nemteljesítéséből eredő kockázatot is fel kell vállalnia. Az Alap e kockázat csökkentése érdekében alkalmazza az EMIR rendeletben foglalt kockázatsökkentési technikákat.

A kamatszint változása miatti kockázat

Az Alap portfóliójában meghatározó részt képeznek hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, banki betétek és likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok. A piaci hozamok mértékében bekövetkező változások ellentétes irányban befolyásolják az értékpapírok árfolyamát, ami az értékelési eljárásokon keresztül érezteti hatását az Alap nettó eszközértékében.

Az Alap által felvett esetleges hitelek után fizetendő kamatokra, valamint a hozam alapú beértékelési mód miatt az ingatlanok értékére is hatással lehet a kamatszintek változása.

Hitelezési és partnerkockázat

A bankbetétek és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetén a betét-felvevő pénzintézetek, illetve értékpapír kibocsátók esetleges csődje, fizetéseképtelensége szélsőséges esetben az alap eszközei értékének jelentős csökkenéséhez, akár teljes megszűnéséhez vezethetnek. Az Alapkezelő az alap tőkéjének befektetését megelőzően a vásárolandó eszközöket kibocsátó intézményekkel kapcsolatban átfogó és részletes kockázati elemzést végez. A leggondosabb kiválasztás ellenére sem zárható ki teljes bizonyossággal ezen intézmények, államok fizetéseképtelenné válása, ami jelentős hatással lehet a befektetési jegyek árfolyamának változására.

Az Alap intézményekkel szemben fennálló kockázati kitettsége

Az Alap összevont kockázati kitettsége a Tájékoztató 3.6-os pontjában felsorolt intézményekkel szemben meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át. A felsorolt intézmények valamelyikének nem teljesítése az Alap nettó eszközértékének jelentős csökkenését okozhatja.

A közvetetten megvásárolt befektetési eszközökhöz kapcsolódó kockázatok

Az Alap portfóliója közvetve (az alapban levő befektetési alapokon keresztül) is tartalmazhat értékpapírokat és ingatlanokat.

Az Alap portfóliójában közvetetten levő értékpapírok kibocsátói rossz eredményeket produkálhatnak, csőd vagy felszámolási eljárás alá kerülhetnek, vagy piaci megítélésük egyéb tényezők miatt jelentősen romolhat, ami az Alap portfólióját és a befektetési jegyek tulajdonosait hátrányosan érintheti, valamint az Alap által vásárolt mögöttes befektetési alapok folyamatos forgalmazásának alakulása kihatással lehet az Alap likviditására.

Az Alap portfóliójában közvetetten levő ingatlanok értéke akár nagymértékben is ingadozhat, jövedelem termelő képessége jelentősen csökkenhet, ami az Alap portfólióját és a befektetési jegyek tulajdonosait hátrányosan érintheti.

Az egy jegyre jutó eszközérték ismeretlenségéből eredő kockázat

A befektetők a befektetési jegyek visszaváltására adott megbízásukkor még nem ismerik előre azt az árfolyamot, amelyen a megbízásuk teljesülni fog. A teljesítési árfolyam mindkét irányban eltérhet a megbízás adásakor ismert utolsó árfolyamtól.

A Befektetési jegyek forgalmazása során a T napon felvett megbízások a T+1 Forgalmazási napon közzétett, T napra vonatkozó forgalmazási árfolyamon teljesülnek.

A Befektetési jegyek visszaváltása esetén a T napon felvett megbízások a T sorozat esetén T+3 Forgalmazási napon, T napi árfolyamon, míg a T180 sorozat esetén T+130 Forgalmazási napon, T+129 Forgalmazási napi árfolyamon teljesülnek. A Befektető a visszaváltási megbízása megadásakor nem ismeri pontosan az árfolyamot, amelyen a megbízása teljesülni fog. Az Alap T180 sorozata esetében a megbízáskori árfolyam, és a teljesítéskori árfolyam jelentősen eltérhet.

Értékelésből eredő kockázat

Az Alapkezelő a törvényi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő befektetések aktuális piaci értékét. Előfordulhat azonban, hogy egyes ingatlanok nyilvános árfolyama forgalom hiányában régebbi, ezért az eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltséget mutathatnak, melyek az Alap nettó eszközértékére is hatással vannak.

Likviditási kockázat

A nyíltvégű befektetési alap alapvető tulajdonsága, hogy a befektetési jegyek bármely napon visszaválthatók a forgalmazási helyeken. Ez megfelelő likviditást igényel. Előfordulhat olyan szélsőséges eset is, hogy a nagyarányú visszaváltások miatt az Alap eszközeinek esetlegesen kedvezőtlen időpontbeli kényszerértékesítése válhat szükségessé ami veszteséget okozhat.

A befektetési jegyek nagyarányú visszaváltása miatt az Alap portfóliójába tartozó ingatlanokból is kénytelen esetlegesen kedvezőtlen ingatlanpiaci körülmények között bizonyos elemeket értékesíteni, ami veszteséget okozhat.

A Befektetési jegyek visszaváltása esetén a T napon felvett megbízások a T sorozat esetén T+3 Forgalmazási napon, T napi árfolyamon, míg a T180 sorozat esetén T+130 Forgalmazási napon, T+129 Forgalmazási napi árfolyamon teljesülnek, így a T sorozatú és a T180 sorozatú Befektetési jegyek forgalmazás-elszámolási napjai között 129 Forgalmazási nap különbség van visszaváltás esetén. A T180 sorozat esetében a Befektetési jegyek visszaváltására adott megbízás és a Befektetési jegyek visszaváltása között 130 Forgalmazási nap telik el, ami jelentős likviditási kockázatot hordoz magában.

A befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztése

A nyíltvégű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegy folyamatos forgalmazását az Alapkezelő kizárólag elháríthatatlan külső ok miatt, a befektetők érdekében az alábbi rendkívüli esetekben, a Magyar Nemzeti Bank haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggesztheti, ha:

- a befektetési alap adott sorozata szerinti nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha a befektetési alap saját tőkéje több mint 10 százaléka vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ;
- a befektetési jegyek értékesítése vagy visszaváltása a befektetési alapkezelő, a letétkezelő, a forgalmazó vagy a központi értéktár - működési körében felmerülő okokból nem végezhető és ezen akadály fennálltánál időtartama alatt várhatóan meghaladja vagy már meghaladta a folyamatos forgalmazás szüneteltetésének a Kbftv. 113. § (1) bekezdésben meghatározott leghosszabb időtartamát;
- a befektetési alap nettó eszközértéke negatívvá vált.

Az „T” sorozat Befektetési jegyeinek fogalomba hozatala szünetel továbbá abban az esetben is, ha a kibocsátott Befektetési jegyek darabszáma eléri a kibocsátási maximumként meghatározott Befektetési jegy darabszámot.

Az Alapkezelő az „T” sorozat forgalomban lévő Befektetési jegyeinek mennyiségére forgalmazási maximumot határozott meg. Abban az esetben amennyiben a Befektetési jegyek darabszáma elérte a kibocsátási maximumként meghatározott Befektetési jegy darabszámot, úgy az „T” sorozat Befektetési jegyeinek fogalomba hozatala szünetel. A Befektetési jegyek ismételt forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámhoz mérten 5.000.000 (azaz ötmillió) darab Befektetési jegy darabszámmal nem kevesebb.

A Felügyelet a befektetők érdekében felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, amennyiben:

- a) a befektetési alapkezelő nem tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének, vagy
- b) a befektetési alap működésének törvényben előírt feltételei nem biztosítottak.

A Felügyelet a befektetési alapkezelő intézkedésének hiányában felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását a Kbftv. 114. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint a befektetési jegyek visszaváltását a Kbftv. 114. § (2) bekezdésében meghatározott esetben.

A felfüggesztés időtartama legfeljebb 30 nap, azzal, hogy az eszközeit a kezelési szabályzatában meghatározott befektetési politikája szerint legalább 20%-ban más befektetési alapba fektető befektetési alap esetében a felfüggesztés időtartama a mögöttes befektetési alap felfüggesztési szabályaihoz igazodik. A Felügyelet indokolt esetben a befektetési alapkezelő kérelmére a felfüggesztést további, legfeljebb 1 évig terjedő időtartammal meghosszabbíthatja.

A befektetési jegyek forgalmazását a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell.

A befektetési alap nettó eszközértékét - a felfüggesztés ideje alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni.

Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása

Az Alap működése során előfordulhat olyan kedvezőtlen szituáció, hogy a nagyarányú visszaváltások következtében az Alap tőkéje oly mértékben csökken, hogy szükségessé válik az Alap megszüntetése, illetve határozott futamidejűvé alakítása.

Működési kockázat

Az Alapkezelő tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások és felügyeleti ajánlásoknak megfelelően végzi. Az ügyletmenet különböző területein, az adott jogszabályai előírásoknak megfelelő végzettségű és gyakorlati tapasztalattal rendelkező munkatársakat alkalmaz. Mindezekről függetlenül a

külső ráhatás, belső személyi illetve rendszerszintű problémák következménye kihathat a kezelt Alap eredményességére.

Fenntarthatósági kockázat

A fenntarthatósági kockázat olyan környezeti, társadalmi vagy irányítási esemény vagy körülmény, melynek bekövetkezése, illetve fennállása tényleges vagy potenciális, lényeges negatív hatást gyakorolhat a befektetés értékére.

A fenntarthatósági kockázatok nem tekintendők külön kockázattípusnak, mivel azoknak tükröződniük kell a meglévő kockázati kategóriákban, tekintettel arra, hogy azok befolyásolják azokat a meglévő kockázatokot, amelyeknek a befektetési alap potenciálisan ki van téve.

Az Alapkezelő a következő releváns fenntarthatósági kockázatokat azonosította:

- A környezeti kockázatok azaz befektetések értékét kedvezőtlenül befolyásoló egyes környezeti események vagy körülmények, úgymint éghajlatváltozás hatásainak enyhítésével, az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodással és az alacsony szén-dioxid-kibocsátású gazdaságra való áttéréssel, a biodiverzitás védelmével, a hatékony erőforrás-gazdálkodással, valamint a hulladék- és egyéb szennyezőanyag-kibocsátással kapcsolatos folyamatok nem megfelelő kezelése.
- A munkaügyi és biztonsági feltételek, az elismert munkaügyi normák be nem tartásával, az emberi jogok be nem tartásával és a termelés biztonságával kapcsolatos társadalmi kockázatok (a befektetések értékét kedvezőtlenül befolyásoló társadalmi események vagy körülmények).
- Az irányítási kockázatok, azaz a befektetések értékét kedvezőtlenül befolyásoló, nem megfelelő vállalatirányítási események vagy körülmények, amelyek a vállalat vezető testületeinek átvilágításával, a vesztegetés és a korrupció leküzdésére irányuló intézkedésekkel, valamint a vonatkozó törvények és rendeletek betartásával kapcsolatosak.

A közvetlen befektetésekre alkalmazandó minimális követelmények jelentik az Alapkezelő összes alapjára vonatkozó alapvető környezeti fenntarthatósági követelményeket. A minimális követelmények betartása érdekében az Alapkezelő három kategóriában alkalmaz tiltólistát a kibocsátókkal szemben:

Szénbányászat

A szénbe történő befektetés szigorú korlátozásával az Alapkezelő hozzájárul az üvegházhatású gázok nagy mértékű kibocsátása elleni intézkedésekhez, valamint kizárja hosszútávon annak a piacról történő kiszorításához.

Fegyvergyártás és fegyverkereskedelem

A vitatott fegyverek (gyártásának és kereskedelmének) kizárása, amelyeket nemzetközi egyezmények tiltanak az általuk a civil lakosságnak okozott óriási szenvedés miatt.

Fokozott átvilágítás

A társadalmi és etikai elvek betartása érdekében az Alapkezelő kizárja azon kibocsátókat is befektetéseik közül, amelyek gyermekmunkával, pornográfiával köthetőek össze, valamint kizárja az élelmiszer-spekulációs ügyletek kötését.

A fentiekben ismertetett követelmények érvényesülnek akkor is, amikor az Alapkezelő az Erste cégcsoport által kezelt befektetési alapokat vásárol. Azon esetekben pedig, amikor az Alapkezelő nem az Erste cégcsoport kezelésében lévő befektetési alapokba kíván befektetni, a megvásárolni kívánt alapok kiválasztásakor törekszik a fentiekben ismertetett követelményeknek való megfelelésre.

Ezen minimális követelményeknek történő megfelelést az Alapkezelő Értékpapír Jávahagyási Folyamatának keretében valósítja meg.

A fenntarthatósággal kapcsolatos nyers adatok gyűjtését és elemzését az Alapkezelő tulajdonosa (EAM) látja el, ehhez külső szolgáltatók adataira is támaszkodik. Tekintettel arra, hogy a felhasznált adatok hiányosak, pontatlanok lehetnek, illetve előfordulhat, hogy ideiglenesen nem érhető el, ezért fennáll annak a kockázata, hogy egy értékpapírt vagy egy kibocsátót nem lehet megfelelően besorolni.

Az Alapkezelő a fenntarthatósági kockázatok befektetési döntésekben történő integrálásakor a cégcsoport szinten kidolgozott, saját minősítési modelljét, az ún.: ESGenius-t alkalmazza. Ennek a minősítési modellnek célja, hogy a piacon uralkodó fenntarthatósági irányzatokat (etika-orientált megközelítés ill. kockázati nézet) kombinálja és egy összetett statisztikai mérőszámot állítson elő a kibocsátókra. A különböző szolgáltatók adatainak ötvöztetésével csökkenthető az adathiányok kockázata és elvégezhető az eltérő nézetek hitelességének ellenőrzése.

A saját minősítési modell során figyelembe vett kritériumokat az Erste Asset Management GmbH. fenntarthatóságról szóló kézikönyve tartalmazza, amely az alábbi helyen tekinthető meg:

<https://www.erste-am.hu/hu/maganbefektetok/fenntarthatosag>

Az Alap portfóliójában felhasználni kívánt értékpapírok kiválasztása során az Alapkezelő a fenntarthatósági kockázatokra kiemelt hangsúlyt helyez.

A fenntarthatósági kockázatok a befektetési alap hozamára gyakorolt várható hatásának előre tekintő értékelése azt eredményezi, hogy a befektetési alap teljesítménye eltérhet szektortársaitól, ill. alacsonyabb megtérülést érhet el bizonyos piaci időszakokban.

Az Alapkezelő álláspontja szerint, a fenntarthatósági kockázatok figyelembevétele pozitívan befolyásolhatja a hozamot, mivel azon kibocsátók értékpapírai, amelyek magasabb fenntarthatósági kockázattal bírnak, alacsonyabb súllyal kerülnek be a befektetési portfólióba, így enyhíthetők vagy teljesen elkerülhetők az aránytalanul gyenge eredmények az esetleges fenntarthatósági kockázati esemény bekövetkezése miatt.

Az Alap portfóliójába vásárolni kívánt ingatlanok kiválasztása során, az Alapkezelő szem előtt tartja az ingatlanok hosszú távú hasznos élettartamát, különösen a fenntartható értékmegőrzést és a fenntartható jövedelem szerzésének szempontját. Ennek fényében minden ingatlan esetén előre meghatározott környezeti, társadalmi és gazdasági fenntarthatósági kritériumokat is figyelembe vevő ismérvek alapján történik az ingatlanok értékelése. A bérlők kiválasztási folyamatában, a potenciális bérlők átvilágításakor felülvizsgálatra kerül, hogy azok üzleti tevékenysége megfelel-e a cégcsoport által előírt minimum kritériumoknak.

26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat

Az Alapkezelőnél a likviditási kockázat kezelése a folyamatos kockázatkezelési folyamat része. A likviditási kockázat mérése során alkalmazott módszereket az Alapkezelő Kockázatkezelési szabályzat és politika című belső dokumentuma szabályozza.

Az Alap nyilvános, nyíltvégű befektetési alap, amelynek forgalmazása folyamatos, azaz a befektetési jegyek bármely forgalmazási napon visszaválthatók az 1. sz. mellékletben szereplő forgalmazási helyeken.

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 stresszteszteteket 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.

Az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza a 2014. évi XVI. törvény 6. sz. melléklet X. pontjában azokat a releváns információkat, amelyek az Alap aktuális kockázati profilját és az Alapkezelő által a kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszereket bemutatják.

Az Alapkezelő nagyarányú befektetési jegy visszaváltás esetére likviditási akciótervet dolgozott ki.

V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

27. A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA, KÖZZÉTÉTELÉNEK HELYE ÉS IDEJE, A HIBÁS NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK SZÁMÍTÁS ESETÉN KÖVETENDŐ ELJÁRÁS

Az Alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket az Alapkezelő határozza meg, továbbá a fenti számítások alapjául szolgáló eszközök értékelését szintén az Alapkezelő végzi.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a befektetők számára a kiszámítást követően érhető el Közzétételi helyen, valamint a forgalmazási helyeken.

Amennyiben a nettó eszközérték bármely okból nem állapítható meg, azt a tényt kell nyilvánosságra hozni, hogy miért nem került sor a nettó eszközérték meghatározására.

Az Alap nettó eszközértékét az Alap eszközeire vonatkozó, a jelen kezelési szabályzat értékelési szabályai alapján érvényesnek tekintendő piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni.

Ha hibás nettó eszközértéken befektetési jegy forgalmazására került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a befektetővel legfeljebb harminc napon belül el kell számolni, kivéve ha

- a) a hibás nettó eszközérték-számítás miatti, egy befektetési jegyre jutó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét, illetve – ha a kezelési szabályzat ennél kisebb értéket határoz meg – a kezelési szabályzatban megállapított értéket,
- b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, illetve – ha a kezelési szabályzat ennél kisebb értéket határoz meg – a kezelési szabályzatban megállapított összeget, vagy
- c) a befektetési alapkezelő a nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben a befektetési alapot ért vagyonsökkenést a befektetési alapkezelő vagy a letétkezelő pótolja a befektetési alap számára.

Az Alapkezelő dönthet úgy, hogy nem él a befektetőkkel szembeni harminc napon belüli elszámolási jogával, ha a nettó eszközérték számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában (árfolyam) keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettség keletkezett. Az Alapkezelő a fenti döntésénél figyelembe veszi az érintett befektetők számát, a nettó eszközértékben keletkezett hiba nagyságát. Az Alapkezelő az adott hiba kompenzációja esetén az érintett ügyfelekkel szemben azonos módon jár el.

A nettó eszközérték számítása során alkalmazott szabályok

A nettó eszközérték számításának általános szabályai

- Az Alap T napi nettó eszközértékét az Alapkezelő T+1 napon készíti el, míg a Letétkezelő ellenőrzi, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatainak, valamint a Kbftv. 38. §-ában meghatározott eljárásoknak megfelelően értékelte és számította-e ki az Alapkezelő.
- A nettó eszközérték közzétételi helyeken (www.erste-am.hu; www.bamosz.hu) való napi megjelentetéséről az Alapkezelő gondoskodik.
- Az Alap nettó eszközértékét a tulajdonában lévő pénz- és tőkepiaci instrumentumok a későbbiekben bemutatott módon számított értékének, az Alap pénzeszközeinek és egyéb eszközeinek az értéke határozza meg, amelyet korrigálni kell a tárgynapon meghatározott követelések és kötelezettségek egyenlegével.
- Az Alapot terhelő költségeket a nettó eszközérték számítás során T napig kell elszámolni.
- Az Alap T napi nettó eszközértékében a T napig adott vételi és visszaváltási megbízásokat kell figyelembe venni a jelen kezelési szabályzat 41. és 42. pontjaiban meghatározott határidő mindenkorai szem előtt tartásával. A 41. és 42. pontban meghatározott határidő után felvett megbízások a következő napi nettó eszközértékében kerülnek figyelembevételre.
- A portfólió elemeinek értékeléséhez - a 28. pontban meghatározott értékelési szabályok figyelembevételével - a T napra érvényes piaci árfolyamokat kell használni. Forrásként alkalmazhatóak a következő elektronikus információszoigálató rendszerek, illetve egyéb források: Bloomberg, Refinitiv, ÁKK hivatalos honlapja, MNB hivatalos honlapja, BAMOSZ hivatalos honlapja, Budapesti Értéktőzsdé hivatalos honlapja, Erste Group Bank AG. OECD és EGT tagállamok jegybankjainak hivatalos honlapja, illetve a portfólióban szereplő befektetési jegyek hivatalos közzétételi helyei.
- Ha a nettó eszközérték számítás alapjául szolgáló adatok tekintetében felmerül, hogy adott adat piaci adatként nem vehető figyelembe (pl. az előzőleg közzétett árfolyam olyan mértékben változott, amit egyébként a piaci helyzet nem indokol), az Alapkezelő (a Letétkezelővel egyeztetett módon) a befektetők védelme érdekében dönthet az adatok figyelmen kívül hagyásáról és használhatja a jelen Tájékoztatóban meghatározott értékelési módszereket, illetve egyéb olyan módszert is jogosult alkalmazni, amely a piaci árat szakmai megítélése alapján reálisabban tükrözi (pl. modell árak alkalmazása). Ezekben az esetekben dokumentálni kell mind a rendhagyó értékelés okát, mind pedig a használt árfolyam származási helyét.

Az Alap devizájától eltérő devizában denominált eszközök értékeléséhez az elérhető legfrissebb T napi MNB devizaárfolyam-adatokat kell felhasználni, illetve ennek hiányában a legutolsó, hivatalos közzétett árat.

28. A PORTFÓLIÓ ELEMEINEK ÉRTÉKELÉSE, AZ ÉRTÉKELÉSI ELJÁRÁSNAK ÉS AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE SORÁN HASZNÁLT ÁRKÉPZÉSI MÓDSZERNEK A LEÍRÁSA, BELEÉRTVE A NEHEZEN ÉRTÉKELHETŐ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE SORÁN A 38. §-NAK MEGFELELŐEN ALKALMAZOTT MÓDSZEREKET

- **Ingatlanok**

Az ingatlanok értékének meghatározása során a gyakorlatban három alapvető módszer elfogadott. Ezek a piaci összehasonlításra alapuló módszer, a nettó jelenérték számításra alapuló módszer, valamint az újraelőállítási költségen alapuló módszer. Az ingatlan értékének meghatározása, és az ingatlan specifikus tulajdonságaitól függő optimális értékelési módszer kiválasztása az értékebecslő jogköre. Amennyiben az ingatlan értékének megállapításához felhasznált adatok, információk azt indokolják (például: nettó jelenérték számításra alapuló értékelésnél devizában megállapított, vagy devizaárfolyamhoz kötött bérleti díj esetében) az értékelés történhet devizában is.

Piaci összehasonlításra alapuló módszer

Az Összehasonlító értékelés már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítanak, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keresik, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- az egyensúly vizsgálatokor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgálják, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Nettó jelenérték számításra alapuló módszer

A nettó jelenérték számításra alapuló módszer esetén az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálják, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítik, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értik, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

Tekintettel arra, hogy a nettó jelenérték számításra alapuló értékbecslés feltétele, hogy az elérhető legmagasabb hozam figyelembevételével történjen, minden esetben meg kell határozni az ingatlan legelőnyösebb mértékű, legkedvezőbb hasznosítását.

Újraelőállítási költségen alapuló módszer

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonják a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadják a földterület összehasonlító értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával.

Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A műszaki érték megállapításakor valós reprezentáns példák elemzésével a megvalósulási összköltséget az ingatlanra jellemző munkanemenkénti költséghányadokra bontják, és ezeket a konkrét műszaki jellemzők alapján a valós helyzethez korrigálják.

Az ezek összegzéséből kapott viszonyszám fejezi ki az ingatlan műszaki értékének és a kiindulási reprezentatív ingatlanok viszonyát. A műszaki értékből kiindulva az ingatlan állapotától, piaci-, és közgazdasági viszonyától függően határozzák meg az ingatlan forgalmi értékét, úgy hogy a földterület értékét is figyelembe veszik.

- **Számlapénz, látra szóló betétek**

A számlapénz és a látra szóló betétek értéke a T napig felhalmozott kamat és a T napi záró állomány alapján kerül meghatározásra, majd a tényleges havi zárlat alapján kerül sor az esetleges korrekció elszámolására.

- **Lekötött betét**

A lekötött betéteknél a betét összegét a T napig felhalmozott kamatokkal kell növelni és a nettó eszközértékben szerepeltetni.

- **Hitelek**

Az Alap által felvett hiteleket mindenkor értékét úgy kell meghatározni, hogy a tőketartozásból le kell vonni a már visszafizetett tőketörlesztéseket, és hozzá kell adni a felhalmozódott kamattartozást.

Eurótól eltérő devizanemű hitelek esetében a fenti eljárást követően a devizában megkapott összeget - az MNB által közzétett legutolsó deviza középárfolyamot elszámoló árként alkalmazva - kell euróra átszámítani.

- **Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

Magyar Állam által forintban kibocsátott fix és változó kamatozású valamint diszkont állampapírok

- a) az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett, **3 hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által a T napon, illetve annak hiányában a legutolsó munkanapon közzétett legjobb vételi és eladási nettó árfolyamok számtani átlaga és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;
- b) amennyiben **3 hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén, ha az Államadósság Kezelő Központ még nem jegyzett árat a kötvény hátralévő futamidejéhez legközelebb eső ÁKK referenciahozamok súlyozott átlaghozamának felhasználásával a T napra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;
- c) a **3 hónapos vagy annál rövidebb** hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén az ÁKK által a T napon, illetve annak hiányában a legutolsó munkanapon közzétett 3 hónapos referenciahozam és a megegyező napon közzétett két hetes BUBOR index súlyozott átlaghozamának felhasználásával a fordulónapra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;
- d) amennyiben fix kamatozású és diszkontkötvények esetén az előző pontokban megfogalmazott információk nem áll rendelkezésre az értékelés a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik;
- e) amennyiben változó kamatozású kötvények esetén az előző pontokban megfogalmazott információ nem áll rendelkezésre az értékelés a beszerzési áron T napra számított bruttó értéken történik.

MNB által kibocsátott forintban denominált kötvények és diszkontkötvények

- f) a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, **3 hónapnál hosszabb** hátralévő futamidőjű kötvények és diszkontkötvények a Magyar Nemzeti Bank által közzétett T napi záró ár hiányában, az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által a T napon, illetve az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett a kötvény hátralévő futamidejéhez legközelebb eső referenciahozamok súlyozott átlaghozamának felhasználásával a T napra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;

- g) a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott **3 hónapnál hosszabb** futamidejű, de **3 hónapos vagy annál rövidebb hátralévő futamidőjű** kötvények és diszkontkötvények esetén az ÁKK által a T napon, illetve annak hiányában a legutolsó munkanapon közzétett 3 hónapos referenciahozam és a megegyező napon közzétett két hetes BUBOR index súlyozott átlaghozamának felhasználásával a T napra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;
- h) a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, **3 hónapnál rövidebb** hátralévő futamidőjű kötvények és diszkontkötvények értékelése a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

Forinttól eltérő devizában kibocsátott állampapírok, továbbá jelzáloglevelek és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

- i) **3 hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű kötvények és jelzáloglevelek esetén a T napi árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés a legutolsó legfeljebb 30 napos árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik;
- j) **3 hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű kötvények és jelzáloglevelek esetén, amennyiben az i) pontban meghatározott árjegyzés nem alkalmazható, akkor az utolsó, legfeljebb 30 napos tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon kell értékelni;
- k) **3 hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű kötvények és jelzáloglevelek esetén, ha az i) és j) pontban meghatározott eljárások nem alkalmazhatóak, akkor *fix kamatozású kötvények, jelzáloglevelek és diszkontkötvények* esetében az értékelés a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik, *változó kamatozású kötvények és jelzáloglevelek* esetében pedig beszerzési nettó érték plusz a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerül értékelésre;
- l) **3 hónapnál rövidebb** hátralévő futamidőjű kötvények és jelzáloglevelek esetében a T napi árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés a legutolsó legfeljebb 10 napos árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Ennek hiányában *fix kamatozású kötvények, jelzáloglevelek és diszkontkötvények* esetében az értékelés a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik, *változó kamatozású kötvények és jelzáloglevelek* pedig beszerzési nettó érték plusz a T napig felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre

Kibocsátás előtt álló hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok minden esetben beszerzési értéken kerülnek értékelésre.

• **Repo ügyletek**

- a) Aktív repo (prompt eladás, határidős vétel): az ügylet árkülönbözetének naptári napra számított időarányos (lineáris) része. A nettó eszközértékből kikerül az eladott értékpapír.
- b) Passzív repo (prompt vétel, határidős eladás): az ügylet árkülönbözetének naptári napra számított időarányos (lineáris) része. A megvásárolt értékpapír piaci értéken szerepel a nettó eszközértékben.

• **Kollektív befektetési értékpapírok**

Az értékelés napjára vonatkozó nyilvánosan közzétett vagy az Alapkezelő által elérhető legfrissebb (amennyiben ilyen nem áll rendelkezésre, úgy az utolsó nyilvánosan közzétett) egy jegyre jutó nettó eszközérték és az Alap tulajdonában levő kollektív befektetési értékpapírok darabszámának szorzata.

- **Származtatott ügyletek**

Származtatott deviza ügyletek esetén a nyitott pozíciókból származó nyereség/veszteség a T napi (amennyiben nem áll rendelkezésre, az azt megelőző legfrissebb) azonnali árfolyam és az érintett devizákban jegyzett bankközi kamatok alapján számított elméleti árfolyam különbözetén kerül értékelésre. A számításban használandó kamatok az ügylet hátralévő futamidejéhez két legközelebb eső, a vonatkozó devizákhoz tartozó piaci kamatlábak napokkal súlyozott átlaga alapján kerülnek meghatározásra.

- **Nehezen értékelhető eszközök**

Nehezen értékelhetőként kezelendők azon – nem ingatlan típusú – eszközök, amelyek árának meghatározásához 30 napnál frissebb piaci adat nem áll rendelkezésre, illetve felmerül az értékesíthetőség ellehetetlenülésének vagy a kibocsátó/partner fizetéseképtelenségének a kockázata.

- az eszközértékelést rendszeresen felül kell vizsgálni a kockázatkezelési terület jóváhagyása mellett;
- a rendszeres felülvizsgálat során figyelembe kell venni az adott eszköz kapcsán minden rendelkezésre álló információt, szükséges felmérni az értékesíthetlenség és a nemfizetés kockázatát is;
- amennyiben ilyen kockázat felmerül, azt az értékmegállapítás során a bekövetkezés becsült valószínűségével arányosan be kell építeni, így folyamatosan csökkentve a nyilvántartási értéket;
- amennyiben az adott eszköz nem értékesíthető, továbbá vélhetően a jövőben sem lesz az, illetve a kibocsátó fizetéseképtelenné válik, fel kell mérni az eszköz teljes leírásának lehetőségét;
- amennyiben az eszköz kapcsán új releváns információ válik nyilvánossá, úgy az értékelést ismételtel el kell végezni;
- két értékelés között eltelt idő nem haladhatja meg a 30 napot;
- a fentiek alapján megállapított értéket – a megfelelő dokumentumok megküldése mellett – a letétkezelővel is egyeztetni szükséges, a nettó eszközérték megállapítása során a letétkezelő által jóváhagyott érték vehető figyelembe.

Az Alap portfóliójában nehezen értékelhető eszközök közé az ingatlanok tartoznak, ezek értékelését a Tájékoztató 12. pontjában feltüntetett ingatlanértékelő végzi.

Az ingatlanokon kívüli portfólió elemek értékelését az Alapkezelő maga végzi.

29. A SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSE

Származtatott deviza ügyletek esetén a nyitott pozíciókból származó nyereség/veszteség a T napi (amennyiben nem áll rendelkezésre, az azt megelőző legfrissebb) azonnali árfolyam és az érintett devizákban jegyzett bankközi kamatok alapján számított elméleti árfolyam különbözetén kerül értékelésre. A számításban használandó kamatok az ügylet hátralévő futamidejéhez két legközelebb eső, a vonatkozó devizákhoz tartozó piaci kamatlábak napokkal súlyozott átlaga alapján kerülnek meghatározásra.

30. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK**31. A HOZAM MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK ÉS KIFIZETÉSÉNEK FELTÉTELEI ÉS ELJÁRÁSA**

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot, a befektetéseinek elért nyereséget újra befekteti. A hozam a befektetési jegyek nettó eszközértékének változásán keresztül mérhető.

32. HOZAMFIZETÉSI NAPOK

Nem alkalmazandó.

33. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA**34. A TŐKE MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET****34.1 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)**

Nem alkalmazandó.

34.2 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)

Nem alkalmazandó.

35. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK**36. A BEFEKTETÉSI ALAPOT TERHELŐ DÍJAK, KÖLTSÉGEK MÉRTÉKE ÉS AZ ALAPRA TERHELÉSÜK MÓDJA**

Az Alapot terhelő díjakat és költségeket az Alapkezelő lehetőség szerint időarányosan terheli az Alapra, csökkentve ezáltal az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték költségelszámolás miatti esetleges ingadozását. Így bizonyos költségek kifizetését felmerülésükkor az Alapkezelő megelőlegezheti, majd az összeg nagyságától függően ezeket hosszabb idő alatt terhelheti tovább az Alapra, bizonyos előre ismert mértékű költségeket pedig már a számla beérkezését és pénzügyi teljesítését megelőzően a Letétkezelő egyetértésével a költségek elhatárolásával fokozatosan, illetve folyamatosan terhelhet az Alapra. Az egyes időszakok költségeinek részletes bemutatását az Alap féléves és éves jelentései tartalmazzák.

Ha a befektetési Alap saját tőkéjét olyan más kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjába fekteti be, amelyet az adott befektetési alap alapkezelője, vagy azzal szoros kapcsolatban lévő másik alapkezelő kezel - ideértve azt az esetet is, amikor az alapkezelő alvállalkozóként kezeli az adott alapot -, a befektetéssel, illetve annak megszüntetésével kapcsolatosan az adott befektetési alapra eladási és visszaváltási jutalék nem terhelhető.

A Letétkezelő az Alapkezelő döntése alapján az ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó tranzakciós költségeket (illeték, ügyvédi és tanácsadói díjak, hitelfelvételhez kapcsolódó költségek közvetítői jutalék) elhatárolhatja (legfeljebb az ingatlan értékesítésének időpontjáig) időarányos terhelést alkalmazva.

36.1 A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

„T” sorozat esetén:

Alapkezelőnek fizetett díj: Az Alapkezelőt az alapkezelői feladatok ellátásáért éves díj illeti meg. Az éves díj magában foglalja a tőkenövekedési célú alapkezelési; (tőkenövekedési alapkezelési díj) valamint az alap portfóliójának működtetési díját (működtetési alapkezelési díj). A befektetők információval való ellátásával kapcsolatos költségeket – kivéve a napi nettó eszközérték folyamatos közzétételével, illetve a jogszabályban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó közzététellel kapcsolatos költségeket - és a reklámköltségeket az Alapkezelő viseli, azok az Alapot nem terhelik.

Az Alapkezelő a kezelési díjat nem terhelheti a nyilvános befektetési alapra, ha az alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételt el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő kezelési díj utólagosan sem terhelhető az Alapra.

Az Alapkezelőnek és a forgalmazásban résztvevő személyeknek fizetendő összesített díj mértéke maximum az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 2,0/365$ %-a (ill. 366). A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

„T180” sorozat esetén:

Alapkezelőnek fizetett díj: Az Alapkezelőt az alapkezelői feladatok ellátásáért éves díj illeti meg. Az éves díj magában foglalja a tőkenövekedési célú alapkezelési; (tőkenövekedési alapkezelési díj) valamint az alap portfóliójának működtetési díját (működtetési alapkezelési díj). A befektetők információval való ellátásával kapcsolatos költségeket – kivéve a napi nettó eszközérték folyamatos közzétételével, illetve a jogszabályban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó közzététellel kapcsolatos költségeket - és a reklámköltségeket az Alapkezelő viseli, azok az Alapot nem terhelik.

Az Alapkezelő a kezelési díjat nem terhelheti a nyilvános befektetési alapra, ha az alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételt el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő kezelési díj utólagosan sem terhelhető az Alapra.

Az Alapkezelőnek és a forgalmazásban résztvevő személyeknek fizetendő összesített díj mértéke maximum az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 2,0/365$ %-a (ill. 366). A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

36.2 Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

A Letétkezelő szolgáltatásaiért éves díjat számít fel. A díj mértéke az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 0,15/365$ %-a (ill. 366), mely a Letétkezelő által kiállított számla ellenében az Alapkezelő

rendelkezésére kifizetésre kerül. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

36.3 Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

„T” sorozat esetén:

Forgalmazásban résztvevő személyek díja: a Forgalmazó, valamint a Forgalmazó forgalmazásba bevont közvetítői szolgáltatásainak díja, mértéke az Alapkezelő és a Forgalmazó valamint e közvetítők között kötött egyedi forgalmazásra vonatkozó szerződésekben kerül meghatározására.

Az Alapkezelőnek és a forgalmazásban résztvevő személyeknek fizetendő összesített díj mértéke maximum az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 2/365$ %-a (ill. 366). A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

„T180” sorozat esetén:

Forgalmazásban résztvevő személyek díja: a Forgalmazó, valamint a Forgalmazó forgalmazásba bevont közvetítői szolgáltatásainak díja, mértéke az Alapkezelő és a Forgalmazó valamint e közvetítők között kötött egyedi forgalmazásra vonatkozó szerződésekben kerül meghatározására.

Az Alapkezelőnek és a forgalmazásban résztvevő személyeknek fizetendő összesített díj mértéke maximum az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 2/365$ %-a (ill. 366). A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

Az Alap Ingatlanértékelőjének fizetendő díj

Ingatlan típustól és mérettől függetlenül:

Elsődleges értébecslés elkészítése ingatlanonként ÁFA nélkül maximum [EUR]	Negyedéves felülvizsgálat ingatlanonként ÁFA nélkül maximum [EUR]
3000	750

Ingatlan alatt egy fizikai ingatlanegység értendő, amely egy értékkel kerül az Alap nyilvántartásába, és amelyet egy értékelési jelentésben kell értékelni.

A negyedéves értébecslés díja az értébecslésben meghatározott fordulónapot követően 90 napon keresztül kerül elhatárolásra.

Az Alapot terheli a fentiekén túlmenően az ingatlanértékelő, mint szakértő által esetileg nyújtott egyéb szolgáltatások kapcsán felmerülő díjak is a 37. pontban foglaltaknak megfelelően.

Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank, mint felügyeleti hatóság részére a vonatkozó hatályos jogszabályban meghatározott mindenkor felügyeleti díjat köteles fizetni, melynek éves mértéke az Alap nettó eszközértékének 0,35 ezreléke.

Az Alap Könyvvizsgálói díja

Az Alap éves auditálásával kapcsolatban felmerült az Alapot terhelő költség, amely évente maximum 35.000 EUR+ÁFA

Könyvelési díj:

Az Alap könyvelésével kapcsolatban felmerült, az Alapot terhelő költség. Havi mértéke maximum 6.000.000,- Ft + ÁFA.

PRIIPS Arrival Price

A PRIIPS Arrival Price, egy olyan módszer, amelyet a PRIIPS szabályozás keretében kell alkalmazniuk a befektetési alapkezelőknek a felmerülő tranzakciós költségek kiszámításához. Ez a módszer pontosabb képet ad tranzakciós költségekről, mivel figyelembe veszi a piac reakcióját a megbízásra, illetve vizsgálja, hogy a vételi és eladási megbízások az üzletkötéskori piaci középárfolyamhoz képest milyen áron teljesültek. A PRIIPS Arrival Price kapcsán felmerült az Alapot terhelő költség, mely maximum évente az Alap tárgyévire meghatározott átlagos nettó eszközértékének 0.005%-a.

37. A BEFEKTETÉSI ALAPOT ÉS A BEFEKTETŐKET TERHELŐ EGYÉB LEHETSÉGES KÖLTSÉGEK VAGY DÍJAK (EZ UTÓBBIAK LEGMAGASABB ÖSSZEGE), KIVÉVE A 36. PONTBAN EMLÍTETT KÖLTSÉGEKET**Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek**

Az Alapot terheli minden, az Alap vagyonának befektetésével, portfóliójának összeállításával és működtetésével kapcsolatos költség, amely nem terhelhető az alap tulajdonában lévő ingatlanok bérlőire vagy 3. félre, így különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak:

I.

- ingatlanok megszerzésének és elidegenítésének folyamata során felmerülő díjak, költségek, jutalékok (ide nem értve az ingatlanszerzési illetéket);
- ingatlanok bérbeadási folyamata során felmerülő díjak, költségek, jutalékok;
- az alap tulajdonában lévő ingatlanok működtetésével és üzemeltetésével kapcsolatos költségek;
- tanácsadók, közreműködők, szakértők azon díjai, költségei, amelyek nem egy ingatlan-tranzakció lebonyolításához kapcsolódnak;
- pályázati költségek
- biztosítási díjak;
- illetékek (ide nem értve az ingatlanszerzési illetéket), eljárási díjak, hatósági engedély megszerzésével kapcsolatban felmerülő díjak;
- marketing tevékenységgel kapcsolatos költségek
- adminisztrációs költségek
- tervezési költségek
- az Alap egyesülése vagy szétválása engedélyezésére irányuló eljárások kivételével – a Magyar Nemzeti Bank által lefolytatott engedélyezési eljárásokkal kapcsolatban felmerülő igazgatási szolgáltatási díjak
- értékpapírok adásvételével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- az Alap számláit vezető bank mindenkor hatályos kondíciós listájában feltüntetett bankköltségek (pl.: számlavezetési díj, tranzakciós díj...)
- hozamfizetés költségei;
- az Alap nevében felvett hitelek után fizetendő hiteldíjak és bankköltségek, továbbá az Alapok esetleges felszámolásával kapcsolatos minden egyéb költség és díj (ide nem értve a hitel kamatát és a tőketörlesztést)
- a befektetési jegyek keletkeztetésének a KELER Zrt. mindenkor hatályos díjjegyzékében meghatározott költségei
- az elszámolóházak, LEI kód¹ kibocsátók és kereskedési adattárak által felszámított költségek

¹ tőzsdén kívüli származtatott ügyletekről, a központi szerződő felekről és a kereskedési adattárakról szóló 648/2012/EU rendelet) (továbbiakban: EMIR) 1247/2012/EU technikai standardok meghatározásáról szóló rendeletének 3. cikke alapján minden piaci szereplőnek rendelkeznie kell egyedi azonosítóval (Legal Entity Identifier (továbbiakban: LEI kód). A LEI kód egy olyan referenciaazonosító, amely egyedileg azonosítja a pénzügyi tranzakciókban résztvevő partnereket.

- az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdetményeinek közzétételével kapcsolatos költségek
- Az Alap portfóliójában található ingatlanok, valamint bérlők ESG minősítésének meghatározásával kapcsolatos költségek

Az I. pont szerinti kiadások maximális összege évente az Alap átlagos nettó eszközértékének 0,8%-a.

II.

- ingatlanok állagmegőrzésének, szükséges felszerelési tárgyainak, egyéb eszközeinek, valamint az ingatlanok felújításának költségei, díjai, jutalékai;
- az ingatlanokat ért káreseményekhez kapcsolódó kifizetések;
- ingatlanok értéknövelő beruházásával kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok, adók és illetékek;
- építés alatt álló ingatlanok befejezésével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok, adók és illetékek;
- adók, járulékok, pótlékok, késedelmi kamat, kártérítés, kártalanítás;
- ingatlanszerzési illeték,
- az Alappal szembeni vagy az Alap általi igényérvényesítés költségei;
- Az Alapot terhelő továbbá minden egyéb olyan kiadás és költség, amelyek az Alap kezelésével és befektetéseivel kapcsolatban merülnek fel, beleértve az adókat, jogi költségeket, eljárási költségeket, valamint a jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az Alapot terhelő fizetési kötelezettségeket is, az eljárási költségekkel és az eljárással kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadással és költséggel együtt, továbbá egyéb, az Alappal szembeni vagy az Alap általi esetleges igényérvényesítés költségeit is,
- Az Alapot terhelő az Alap javára megkötött ügyletekhez kapcsolódó elemzési díjak.

A II. pont szerinti kiadások, költségek maximális összege előre nem kalkulálható, illetve a mindenkor hatályos jogszabályok által meghatározottak.

Az Alapot terhelő költségek részletesen bemutatásra kerülnek a féléves és az éves jelentésekben.

A befektetőket terhelő egyéb költségek és díjak:

A befektetési jegyek vételéhez és visszaváltáshoz kapcsolódó felszámítható jutalékok maximális mértékét a 44.2. pont szabályozza.

Az Alap által kibocsátott Befektetési jegyek letéti őrzésével az ehhez kapcsolódó számlavezetéssel, a befektetés megszüntetésekor az árfolyamérték készpénzben történő felvételével vagy átutalásával, valamint egyéb igénybe vett szolgáltatásokkal kapcsolatban a Befektetőket további költségek is terhelhetik. Ezen költségek szintjét és struktúráját a Forgalmazó mindenkor hatályos díjjegyzéke tartalmazza.

A Forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatát és Díjjegyzékét a befektetők a forgalmazási helyeken és a Forgalmazó székhelyén kaphatják meg, illetve megismerhetik a Forgalmazó honlapján (www.ersteinvestment.hu) is.

38. HA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK LEGALÁBB 20 SZÁZALÉKÁT MÁS KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁKBA FEKTETI, A BEFEKTETÉSI CÉLKÉNT SZEREPLŐ EGYÉB KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁKAT TERHELŐ ALAPKEZELÉSI DÍJAK LEGMAGASABB MÉRTÉKE

Nem alkalmazandó

39. A RÉSZALAPOK KÖZÖTTI VÁLTÁS FELTÉTELEI ÉS KÖLTSÉGEI

Nem alkalmazandó.

40. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA**41. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VÉTELE****41.1 A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje**

A befektetési jegyekre történő üzletkötés, azaz a befektetési jegyek váltása a Forgalmazóval a befektetési és kiegészítő befektetési szolgáltatások tárgyában kötött keretjellegű megállapodásoknak, az egyedi szerződéseknek a továbbá a Forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően történhet. Ezen dokumentumok határozzák meg az ügyfél ajánlata megadásának, az ajánlati kötöttségnek, az ajánlat elfogadásának a szabályait, az üzletkötéssel és annak elszámolásával kapcsolatos, jelen Tájékoztatóban eltérően meg nem állapított szabályokat. A meghatalmazotti eljárás szabályaira szintén a felsorolt dokumentumok rendelkezései irányadók.

Befektetési jegyek vásárlására csak akkor van mód, ha a Befektető értékpapír-számlával rendelkezik.

A megbízás teljesítésének feltétele, hogy a teljes, a vásárlást terhelő forgalmazási jutalékkal növelt vételár jóváírásra kerüljön a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámláján és a Befektető érvényes megbízási szerződést kössön a Forgalmazóval.

A késedelmes átutalásból eredő esetleges veszteségeikért a Forgalmazó és az Alapkezelő felelősséget nem vállal.

Az adott Forgalmazási napon 16.30-ig felvett megbízást a Forgalmazó a következő Forgalmazási napon teljesíti, a megbízás napjára érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, az adott napon 16.30-at követően felvett megbízás teljesítésére csak az ezt követő második Forgalmazási napon kerül sor

A megbízási (bizományosi) szerződésben meg kell határozni a vásárolandó Befektetési jegyek megnevezését, a tranzakció irányát (vétel), valamint a Befektető meghatározza azt az összeget, amelyet Befektetési jegyek vásárlására kíván fordítani.

Amennyiben a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt keretösszegeből egész számú befektetési jegy maradékösszeg nélkül nem vásárolható, úgy a megbízás annyi befektetési jegy vételére érvényes, amelynek ára (egész darabszám szorozva az elszámolás napján érvényes egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel, növelve a forgalmazási jutalék összegével) a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt keretösszeghez legközelebb eső, annál kisebb összeg a kerekítés szabályai alapján.

Az Alap befektetési jegyeinek vásárlása esetén a megvásárolt befektetési jegyeket a Forgalmazó legkésőbb a vásárlást követő Munkanappal írja jóvá az ügyfél értékpapír számláján.

41.2 A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Az Alap forgalmazás elszámolási napja vétel esetén T Forgalmazási nap.

41.3 A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Az Alap esetén forgalmazás-teljesítési nap vétel esetén T+1 Forgalmazási nap.

42. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSA

42.1 Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

„T” sorozat esetén:

A befektetési jegyekre történő üzletkötés, azaz a befektetési jegyek visszaváltása a Forgalmazóval a befektetési és kiegészítő befektetési szolgáltatások tárgyában kötött keretjellegű megállapodásoknak, az egyedi szerződéseknek a továbbá a Forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően történhet. Ezen dokumentumok határozzák meg az ügyfél ajánlata megadásának, az ajánlati kötöttségnek, az ajánlat elfogadásának a szabályait, az üzletkötéssel és annak elszámolásával kapcsolatos, jelen Tájékoztatóban eltérően meg nem állapított szabályokat. A meghatalmazotti eljárás szabályaira szintén a felsorolt dokumentumok rendelkezései irányadók.

Amennyiben a Befektető értékesíteni kívánja Befektetési jegyei egy részét vagy egészét, úgy a Forgalmazó helyen erre vonatkozó megbízási szerződést kell kötnie.

A megbízási (bizományosi) szerződésben meg kell határozni a visszaváltandó Befektetési jegyek megnevezését, mennyiségét, a tranzakció irányát (eladás). A Befektető a visszaváltandó Befektetési jegyek darabszáma helyett meghatározhatja a visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénz összegét is. Amennyiben a Befektető darabszámot és visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénzüsszeget is meghatároz, úgy a Forgalmazó kizárólag a megjelölt darabszám alapján teljesíti a megbízást, a megbízásnak a visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénz összegére vonatkozó részét nem írtnak tekinti.

Az ügyfél köteles biztosítani, hogy – legkésőbb megbízás adásakor – eladás esetén a visszaváltani kívánt értékpapír mennyiség az ügyfél Forgalmazónál vezetett értékpapírszámláján rendelkezésre álljon. A késedelmes transzferből eredő esetleges veszteségeért a Forgalmazó és az Alapkezelő felelősséget nem vállal.

A Befektetési jegyek visszaváltása esetén az adott Forgalmazási napon 16.30-ig felvett megbízást a Forgalmazó a megbízás napját követő harmadik Forgalmazási napon teljesíti, a megbízás napján érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, az adott napon 16.30-at követően felvett megbízás teljesítésére csak a negyedik Forgalmazási napon kerül sor.

Amennyiben a Befektető a megbízási (bizományosi) szerződésben visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénzüsszeget határozza meg, úgy a megbízás annyi Befektetési jegy eladására érvényes, amelynek visszaváltási ára (darabszám szorozva az elszámolás napján érvényes egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel, csökkentve a visszaváltást terhelő forgalmazási jutalékkal) a kerekítés általános szabályai szerint a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt pénzüsszeghez a legközelebb esik.

A Forgalmazó a Befektető értékpapír számláját a megbízás teljesítésének napján terheli meg.

Az ellenérték kifizetésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

„T180” sorozat esetén:

A befektetési jegyekre történő üzletkötés, azaz a befektetési jegyek visszaváltása a Forgalmazóval a befektetési és kiegészítő befektetési szolgáltatások tárgyában kötött keretjellegű megállapodásoknak, az egyedi szerződéseknek a továbbá a Forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően történhet. Ezen dokumentumok határozzák meg az ügyfél ajánlata megadásának, az ajánlati kötöttségnek, az ajánlat elfogadásának a szabályait, az üzletkötéssel és annak elszámolásával kapcsolatos, jelen Tájékoztatóban eltérően meg nem állapított szabályokat. A meghatalmazotti eljárás szabályaira szintén a felsorolt dokumentumok rendelkezései irányadók.

Amennyiben a Befektető értékesíteni kívánja Befektetési jegyei egy részét vagy egészét, úgy a Forgalmazó helyen erre vonatkozó megbízási szerződést kell kötnie.

Befektetési jegyek esetén a megbízási (bizományosi) szerződésben meg kell határozni a visszaváltandó Befektetési jegyek megnevezését, mennyiségét, a tranzakció irányát (eladás).

Az ügyfél köteles biztosítani, hogy – legkésőbb megbízási adásakor – eladás esetén a visszaváltani kívánt értékpapír mennyiség az ügyfél Forgalmazónál vezetett értékpapírszámláján rendelkezésre álljon. A késedelmes transzferből eredő esetleges veszteségeért a Forgalmazó és az Alapkezelő felelősséget nem vállal.

A Befektetési jegyek visszaváltása esetén az adott Forgalmazási napon 16.30-ig felvett megbízást a Forgalmazó a megbízási napját követő százharmincadik Forgalmazási napon teljesíti, a megbízási napját követő százhuszonkilencedik Forgalmazási napon érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken. Az adott napon 16.30-at követően felvett megbízási teljesítésére csak a százharmincegyedik Forgalmazási napon kerül sor a százharmincadik Forgalmazási napon érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken.

A Forgalmazó a Befektető értékpapír számláját a megbízási teljesítésének napján terheli meg.

Az ellenérték kifizetésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

42.2 A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap**„T” sorozat esetén:**

A Befektetési jegyek forgalmazás elszámolási napja visszaváltás esetén T Forgalmazási nap.

„T180” sorozat esetén:

A Befektetési jegyek forgalmazás elszámolási napja visszaváltás esetén T+129 Forgalmazási nap.

42.3 A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap**„T” sorozat esetén:**

A Befektetési jegyek forgalmazás-teljesítési napja visszaváltás esetén T+3 Forgalmazási nap

„T180” sorozat esetén:

A Befektetési jegyek forgalmazás-teljesítési napja visszaváltás esetén T+130 Forgalmazási nap.

43. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSÁNAK RÉSZLETSZABÁLYAI

43.1 A forgalmazási maximum mértéke

A forgalomban lévő Befektetési jegyek száma és az Alap saját tőkéje a Befektetési jegyek forgalomba hozatalára, valamint azok visszaváltására tekintettel folyamatosan változhat.

„T” sorozat esetén:

Az Alapkezelő Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása során felső korlátot, forgalmazási maximumot határoz meg.

A forgalmazási maximum 275.000.000 darabszámú Befektetési jegy.

„T180” sorozat esetén:

Nem alkalmazandó.

43.2 A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei

„T” sorozat esetén:

Az Alapkezelő a forgalomban lévő Befektetési jegy darabszámra forgalmazási maximumot határozott meg. Amennyiben a forgalomban lévő Befektetési jegyek darabszáma ezt elérte, úgy a Befektetési jegyek forgalomba hozatala szünetel.

Felhívjuk a Tisztelt Befektetők figyelmét, hogy a T napon beadott vételi megbízások idején a Befektetési jegyek T napi árfolyama nem ismert, a T napi árfolyam T+1 napon kerül kiszámításra. Az Alap Befektetési jegyeinek pontos darabszáma T+1 napon határozható meg. Emiatt technikailag előfordulhat, hogy az Alap Befektetési jegyeinek darabszáma akár napon belül túllépheti a forgalmazási maximumként meghatározott Befektetési jegy darabszámot. Ennek a körülménynek a kezelésére az alábbiakat alkalmazza az Alapkezelő.

Abban az esetben, amennyiben a forgalomban lévő Befektetési jegy darabszám elérné vagy meghaladná a forgalmazási maximumot, úgy a T napi vételi megbízások visszautasításra kerülhetnek, olyan mértékben, hogy a forgalomban lévő Befektetési jegy darabszám ne haladja meg a forgalmazási maximumot. Mindezek alapján tájékoztatjuk a Tisztelt Befektetőket, hogy a vételi megbízásaik részben vagy egészben visszautasításra kerülhetnek, a teljesíthető vételi megbízások meghatározásához a Forgalmazó időrendi allokációs mechanizmust alkalmaz. Felhívjuk a Tisztelt Befektetők figyelmét, hogy a vételi megbízás időrendi allokációjának alapját a vételi megbízásnak, a forgalmazási rendszerben történő rögzítésének pontos ideje határozza meg. Az Alapkezelő megállapítja T+1 napon a T napi végleges árfolyamot, ezzel együtt a T napi forgalomban levő befektetési jegyek darabszámát. Ha a T napi forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma meghaladta a forgalmazási maximumot, a Forgalmazó T+1 napon visszautasítja a forgalmazási maximum feletti darabszámra szóló megbízásokat, és ezzel egyidőben ugyanezen befektetési jegyeket az eredeti, T napi árfolyamon visszaváltja.

A T napi forgalomban lévő Befektetési jegy darabszám meghatározását követően, ha a Befektetési jegyek darabszáma elérte a forgalmazási maximumot úgy abban az esetben a Befektetési jegyek forgalomba hozatal szünetel és az adott napi minden vételi megbízás teljeskörűen visszautasításra kerül.

A Befektetési jegyek ismételt forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámhoz mérten 5.000.000 (azaz ötmillió) darab Befektetési jegy darabszámmal nem kevesebb.

Felhívjuk a Tisztelt Befektetők figyelmét, hogy a T napon forgalomban lévő Befektetési jegyek darabszáma T+1 napon kerül megállapításra. Tájékoztatjuk a Tisztelt Befektetőket, hogy a Befektetési jegyek ismételt forgalomba hozatalára akkor van lehetőség, ha az Alapkezelő megállapítja a forgalomban lévő Befektetési jegyek pontos darabszámát.

Amennyiben a megállapított forgalomban lévő Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumhoz mérten minimum 5.000.000 (azaz ötmillió) darabbal kevesebb, úgy az Befektetési jegyek ismételt forgalomba hozhatóak a megállapítást követő forgalmazási naptól.

Az Alapkezelő a forgalmazási maximum elérését, a Befektetési jegyek forgalomba hozatalának szünetelését, valamint a Befektetési jegyek forgalomba hozatalának újraindítását haladéktalanul közlésezi az Alap közzétételi helyein.

Vételi megbízás adására abban az esetben van lehetőség, amennyiben a forgalomba hozott Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámhoz mérten 5.000.000 (azaz ötmillió) darab Befektetési jegy darabszámmal kevesebb, illetve ezt követően, amíg a forgalomban lévő Befektetési jegyek darabszáma nem éri el a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámot.

A Forgalmazó a Befektető vételi megbízásának teljesíthetőségéről a rendelkezésére álló információk birtokában haladéktalanul értesíti a Befektetőt.

Az Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékelni fogja, és amennyiben az a Magyar Nemzeti Bank 13/2023. (XII.15.) számú ajánlása céljainak teljesülése érdekében indokolt, fokozatosan csökkenti annak mértékét. Az ajánlás szövegét a Kezelési Szabályzat 3. melléklete tartalmazza.

„T180” sorozat esetén:

Nem alkalmazandó.

44. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VÉTELI, ILLETVE VISSZAVÁLTÁSI ÁRÁNAK MEGHATÁROZÁSA

44.1 A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

Az Alap Befektetési jegyei a folyamatos forgalmazás során az elszámolás napján érvényes (vásárláskor a vásárlást terhelő forgalmazási jutalékkal növelt, visszaváltás esetén a visszaváltási jutalékkal csökkentett) egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken vásárolhatók meg, illetve válthatók vissza.

A nettó eszközérték kiszámításának módját, gyakoriságát a Kezelési Szabályzat 27. pontja tartalmazza.

44.2 A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg

„T” sorozat esetén:

Az Alap Befektetési jegyeinek vásárlásakor a forgalmazó helyek által felszámított jutalék mértéke maximum 5%, minimum 4 EUR.

Az Alap Befektetési jegyeinek visszaváltásakor a forgalmazó helyek által felszámított jutalék mértéke a visszaváltott Befektetési jegyek nettó eszközértékének legfeljebb 0,5%-a (minimum 2 euró, maximum 20 euró). Amennyiben azonban a Befektető az egy teljes évnél nem régebben vásárolt Befektetési jegyeit kívánja visszaváltani, úgy a visszaváltást a fenti mértékű normál visszaváltási jutalékon felül további a

visszaváltott Befektetési jegyek nettó eszközértéke maximum 3,0%-ának megfelelő mértékű büntető jutalék terhelheti.

A forgalmazás valamennyi jutaléka a Forgalmazót illeti. A Forgalmazó a forgalmazás jutalékai tekintetében jogosult az itt meghatározottaknál – saját döntése alapján – egyoldalúan alacsonyabb díjakat érvényesíteni.

„T180” sorozat esetén:

Az Alap Befektetési jegyeinek vásárlásakor a forgalmazó helyek által felszámított jutalék mértéke maximum 5%, minimum 4 EUR.

Az Alap Befektetési jegyeinek visszaváltásakor a forgalmazó helyek által felszámított jutalék mértéke a visszaváltott Befektetési jegyek nettó eszközértékének legfeljebb 0,5%-a (minimum 2 euró, maximum 20 euró). Amennyiben azonban a Befektető az egy teljes évnél nem régebben vásárolt Befektetési jegyeit kívánja visszaváltani, úgy a visszaváltást a fenti mértékű normál visszaváltási jutalékon felül további a visszaváltott Befektetési jegyek nettó eszközértéke maximum 3,0%-ának megfelelő mértékű büntető jutalék terhelheti.

A forgalmazás valamennyi jutaléka a Forgalmazót illeti. A Forgalmazó a forgalmazás jutalékai tekintetében jogosult az itt meghatározottaknál – saját döntése alapján – egyoldalúan alacsonyabb díjakat érvényesíteni.

45. AZOKNAK A SZABÁLYOZOTT PIACOKNAK A FELTÜNTETÉSE, AHOL A BEFEKTETÉSI JEGYEKET JEGYZIK, ILLETVE FORGALMAZZÁK

Az Alap befektetési jegyei nem kerülnek szabályozott piacon bevezetésre.

46. AZOKNAK AZ ÁLLAMOKNAK (FORGALMAZÁSI TERÜLETEKNEK) A FELTÜNTETÉSE, AHOL A BEFEKTETÉSI JEGYEKET FORGALMAZZÁK

A befektetési jegyek Magyarországon kerülnek forgalmazásra.

47. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

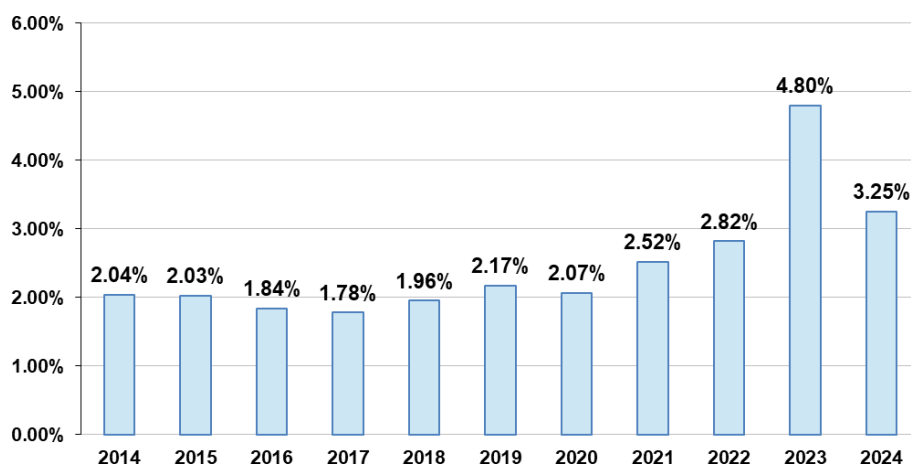
A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztéséről a Kbtv. 113.-116. § §-ai rendelkeznek.

A Kbtv. 128. § (8) bekezdése alapján a befektetési alap befektetési jegyeinek forgalmazását a Kbtv. 128. § (1) bekezdése szerinti elkülönítés esetén az elkülönítésről szóló döntés közzétételével egy időben, az elkülönítés végrehajtásáig fel kell függeszteni.

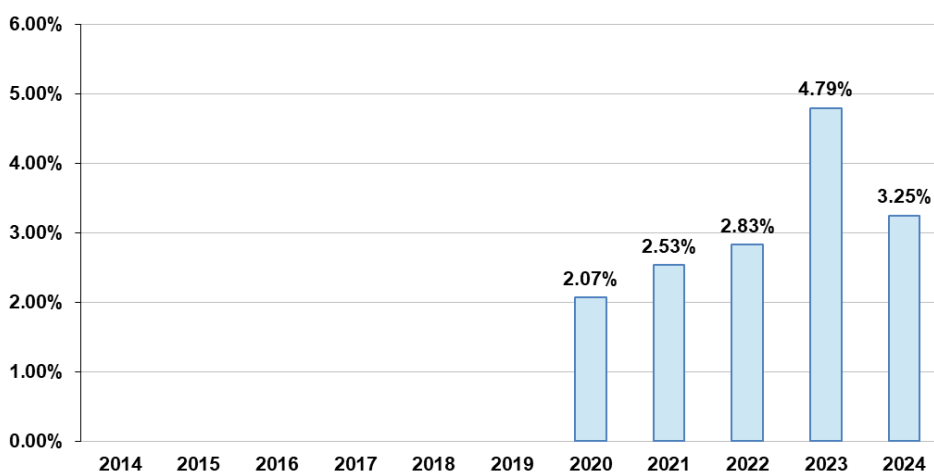
X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

48. BEFEKTETÉSI ALAP MÚLTBELI TELJESÍTMÉNYE

„T” sorozat



„T180” sorozat

**49. AMENNYIBEN AZ ADOTT ALAP ESETÉBEN MÓD VAN A BEFEKTETÉSI JEGYEK BEVONÁSÁRA, ENNEK FELTÉTELEI**

Nem alkalmazandó.

50. A BEFEKTETÉSI ALAP MEGSZŰNÉSÉT KIVÁLTÓ KÖRÜLMÉNYEK, A MEGSZŰNÉS HATÁSA A BEFEKTETŐK JOGAIRA

A befektetési alap megszűnésére vonatkozó szabályokat a Kbfv. 75. - 79. § -ai tartalmazzák.

A befektetési alap átalakulására a Kbfv. 80. - 81. §-ai irányadók.

51. MINDEN OLYAN TOVÁBBI INFORMÁCIÓ, AMELY ALAPJÁN A BEFEKTETŐK KELLŐ TÁJÉKOZOTTSÁGGAL TUDNAK HATÁROZNI A FELKÍNÁLT BEFEKTETÉSI LEHETŐSÉGRŐL

Repoügyletek

Repo ügyletek (aktív repo ügylet, valamint passzív repo ügylet) az Alap befektetéseit kezelő Erste Alapkezelő Zrt. Igazgatósága által elfogadott aktív partnerlistán szereplő partnereivel köthető (Az Erste Alapkezelő Zrt. Üzletszabályzata „Szabályzat legjobb végrehajtásról” elnevezésű melléklet tartalmazza az aktív partnerek listáját).

A partnerkiválasztás részletes kritériumait és a partnerek értékelésének szabályait az Erste Alapkezelő Zrt. Kockázatkezelési Szabályzata és Politikája tartalmazza.

A repo ügyletekből származó valamennyi hozam és esetleges veszteség teljes mértékben az Alapot terheli.

Repo ügyletek esetén vagy az ügyletben szereplő értékpapírnak (aktív repo ügylet), vagy a teljes értékpapír ellenértéknek (passzív repo ügylet) a repo ügyletek nyitásakor az Alap rendelkezésére kell állnia, melyek az Alap számára a repo ügyletek biztosítékaul szolgálnak. Az Alap a repo ügyletek fedezeteként megkapott ellenértékkel szabadon rendelkezik, annak értékelése a hatályos belső értékelési szabályoknak megfelelően történik. A repo ügyletek indulásakor az ellenérték piaci értéke a repo ügyletek üzleti volumenének 100%-a.

Aktív repo:

Az aktív repo ügylet esetén az Alap a tulajdonában levő EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, vagy nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok terhére köthet aktív repo ügyletet. Az aktív repo ügyletbe bevont értékpapírok aránya nem haladhatja meg az Alap 10%-át, azonban normál piaci körülmények között az Alap aktív repo állománnyal várhatóan nem fog rendelkezni, így az aktív repo ügylet alkalmazására inkább mint kivételes vagy egyedi piaci eseményre kell tekintettel lenni, amelyre várhatóan legtöbbször az Alap likviditásának alakulása miatt kerül sor.

Passzív repo:

A passzív repo ügylet esetén az Alap a tulajdonába kerülő értékpapírok kizárólag EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok lehetnek, azzal a feltétellel, hogy a portfólióba kerülő értékpapírok figyelembevételével az Alap betartja a befektetési korlátokat.

Az értékpapír-finanszírozási ügyletekhez kapcsolódó kockázatok, valamint a biztosíték újrafelhasználásából eredő kockázat kezelésének ismertetése

Repoügylet esetén értékpapír vevője újrafelhasználhatja a kapott értékpapírokat, így fennáll annak a kockázata, hogy a repoügylet végén ezen értékpapírok nem állnak rendelkezésre tulajdonában. Piaci likviditás hiányában elképzelhető, hogy az értékpapír vevője nem tudja a piacon az ügyletben meghatározott időre beszerezni a megfelelő értékpapírokat, ezért a teljesítési kötelezettségének nem tud eleget tenni (likviditási kockázat).

Ha a két fél valamelyike a futamidő alatt fizetéseképtelenné válik, vagy a szerződéses feltételeket nem teljesíti, akkor az ügylet lezárásra kerülhet az eredeti ügylet adásvételként való elszámolásával vagy a visszavásárlási ügylet előrehozott elszámolásával.

A repóügyletek kapcsán felmerülő kockázatok megegyeznek a Kezelési szabályzatban 26. pontjában feltüntetett kockázati tényezőkkel.

Az Alapkezelő a 2011/61/EU irányelv 22. cikkében említett éves jelentésében közli a befektetőkkel az értékpapír-finanszírozási ügyletekre vonatkozó aktuális információkat.

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

52. A BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK (CÉGNÉV, CÉGFORMA, CÉGJEGYZÉKSZÁM)

Az Alapkezelő neve: Erste Alapkezelő Zrt.
Cégforma: Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cégjegyzékszáma: 01-10-044157

53. A LETÉTKEZELŐRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK (CÉGNÉV, CÉGFORMA, CÉGJEGYZÉKSZÁM), FELADATAI

A Letétkezelő neve: Erste Bank Hungary Zrt.
Cégforma: Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cégjegyzékszáma: 01-10-041054

A letétkezelő feladatait a Kbtv. illetve az annak alapján a felek között kötött letétkezelői megbízási szerződés határozza meg, amelyek alapján ellátja az Alap tulajdonában lévő értékpapírok letéti őrzését, valamint az Alap Értékpapírszámlájának, Értékpapír-letéti Számlájának és Ügyfélszámlájának vezetését, továbbá a Kbtv. 64. §-ában meghatározott feladatokat.

54. A KÖNYVVIZSGÁLÓRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK (CÉGNÉV, CÉGFORMA, CÉGJEGYZÉKSZÁM), FELADATAI

Cégnév: PricewaterhouseCoopers Könyvvizsgáló Kft.
Cégforma: Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszám: 01-09-063022

A könyvvizsgáló a Kbtv. 135. § (1) bekezdésben meghatározott feladatokat látja el, így különösen Felülvizsgálja az Alap éves jelentésében közölt számvetési információkat. A felülvizsgálat magába foglalja az alábbiakat:

- a) az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának vizsgálatát,
- b) az adott időszakban elszámolt kezelési költségek ellenőrzését a letétkezelő által adott értékelés alapján.

A könyvvizsgáló további feladatait a felek között kötött könyvvizsgálói megbízási szerződés határozza meg.

55. AZ OLYAN TANÁCSADÓRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK (CÉGNÉV, CÉGFORMA, CÉGJEGYZÉKSZÁM), AMELYNEK DÍJAZÁSA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEIBŐL TÖRTÉNIK

Az Alap a Tájékoztatóban és a Kezelési Szabályzatban meghatározott személyeken kívül nem vesz igénybe olyan tanácsadót, amelynek a díjazása az Alap eszközeiből történik

56. A FORGALMAZÓRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK (CÉGNÉV, CÉGFORMA, CÉGJEGYZÉKSZÁM), FELADATAI

A Forgalmazó neve: Erste Befektetési Zrt.
Cégforma: Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cégjegyzékszáma: 01-10-041373

A forgalmazó feladatait a Kbtv. illetve az annak alapján a felek között kötött forgalmazási megbízási szerződés határozza meg, amelyek alapján a forgalmazó legfontosabb feladata a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása, a befektetők információkkal, tájékoztatókkal való ellátása.

57. AZ INGATLANÉRTÉKELŐRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK (CÉGNÉV, CÉGFORMA, CÉGJEGYZÉKSZÁM), FELADATAI

Az Ingatlanértékelő neve: Colliers Magyarország Kft.
Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszáma: 01-09-166209

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (Korm. rendelet) szerinti ingatlanértékelői, és ingatlan értékbecslői szakértelmet igénylő feladatok ellátása, és ingatlan értékbecslői szolgáltatások nyújtása az Alap részére a felek által egyeztetett metodika szerint, a mindenkor hatályos jogszabályok, különösen Korm. rendelet alapján.

Az ingatlanértékelő legfontosabb feladatai:

- Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok rendszeres értékbecslése az ide vonatkozó jogi szabályozás alapján;
- Az Alap portfóliójában lévő ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeg meghatározása,
- Az Alap portfóliójában lévő ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az ingatlanalap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeg meghatározása,
- A nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok tehermentességének rendszeres (külön felhívásra történő) ellenőrzése;
- Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékének megállapítása, a kivitelezési dokumentáció teljesülésének ellenőrzése az ide vonatkozó jogi szabályozás alapján
- ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak a kölcsönös átruházása esetén (csere) meghatározza
- az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét,
- az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét.
- meghatározza az ingatlan Alapba történő apportja esetén a Korm rendelet 38. § (2) bekezdése szerint az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető, valamint
- ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén meghatározza az ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

Az ingatlanértékelő további feladatait a felek között fennálló mindenkor hatályos megbízási szerződés határozza meg.

58. A PRIME BRÓKERRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

58.1. A prime bróker neve

Nem alkalmazandó.

58.2. Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása

Nem alkalmazandó.

58.3. A letétkezelővel kötött esetleges megállapodás azon elemének leírása, amely az ABA eszközei átruházásának és újrafelhasználásnak lehetőségére vonatkozik, továbbá a prime brókerre esetlegesen átruházott felelősségre vonatkozó információ leírása

Nem alkalmazandó.

59. HARMADIK SZEMÉLYRE KISZERVEZETT TEVÉKENYSÉGEK LEÍRÁSA, AZ ESETLEGES ÖSSZEFÉRHETETLENSÉGEK BEMUTATÁSA

Az Alapkezelő a tevékenységéhez tartozó bármely feladat esetén igénybe vehet harmadik személyt.

Az Alapkezelőnél (jelen tájékoztató készítésekor)

- a számítógépes és egyéb informatikai rendszereinek üzemeltetését
- az adathordozók irattárazását, őrzését
- a jogi tanácsadást
- a Back Office rendszer főkönyvi feladás moduljának a portfólió-kezeléshez kapcsolódó, a befektetési alapokat semmilyen módon nem érintő folyamatos karbantartási, beállítási, tesztelési és ellenőrzési folyamatait, a modulhoz kapcsolódó specifikációk kidolgozását és kapcsolódó egyéb feladatokat, valamint adózással kapcsolatos tanácsadást
- az Informatikai Biztonsági Felelősi tevékenységet
- a kezelt ingatlan befektetési alapokat érintő ingatlan tranzakció menedzsment, ingatlan projekt menedzsment, valamint ingatlanok hasznosításával (értékesítési/sales) körébe tartozó feladatok ellátása

kiszervezett tevékenységként harmadik személy látja el.

Az Erste Alapkezelő Zrt. által kiszervezett tevékenységek körét és a kiszervezett tevékenységek végzőinek aktuális listáját az Erste Alapkezelő Zrt. mindenkor hatályos Üzletszabályzatának 2. számú melléklete tartalmazza.

Az Üzletszabályzat elérhetősége:

<https://www.erste-am.hu/hu/maganbefektetok/rolunk/uzletszabalyzat>

A fentebb felsorolt kiszervezett tevékenységek végzőinek az Alapkezelővel való összeférhetlensége nem merül fel.

Budapest, 2026. január 5.

Erste Alapkezelő Zrt.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET**Forgalmazási helyek listája**

A Forgalmazó neve: **Erste Befektetési Zrt.** A Forgalmazó székhelye: **1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.**

Az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) fiókhálózatába tartozó fiókok, az Erste Befektetési Zrt. Üzletszabályzatának mellékletét képező mindenkor hatályos ügynöklistájának II. pontjában felsorolt további függő ügynökei a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény 111.§ (2) bekezdés a) pontja alapján, amelyeket az Erste Befektetési Zrt. Üzletszabályzatának **1. számú** mellékletét képező mindenkor hatályos ügynöklistája tartalmaz:

<https://www.ersteinvestment.hu/hu/uzletszabalyzat.html>

Az Erste Befektetési Zrt. alábbi Internetes kereskedési rendszerei: NetBroker, www.hozamplaza.hu, Portfolio Online Tőzsde

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapok

Név	ISIN	Deviza
Erste Nyíltvégű Bázis Kötvény Befektetési Alap	HU0000702006	HUF
Erste Nyíltvégű Dollár Bázis Befektetési Alap	HU0000705991	USD
Erste Nyíltvégű Euro Bázis Befektetési Alap	HU0000706007	EUR
Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Kötvény Befektetési Alap	HU0000708243	HUF
Erste Nyíltvégű Dollár Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000717525 - A sorozat HU0000719562 - D sorozat	USD USD
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000710694 - A sorozat HU0000719539 - D sorozat	HUF HUF
Erste DPM Nyíltvégű Nemzetközi Kötvény Alapok alapja	HU0000711692	HUF
Erste Nyíltvégű XL Kötvény Befektetési Alap	HU0000707716 - A sorozat HU0000719521 - D sorozat	HUF HUF
Erste Local Strategy Abszolút Hozamú Alap	HU0000705306	HUF
Erste Multi Asset Base Alapok Alapja	HU0000709993	HUF
Erste Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000704507	HUF
Erste Multi Asset ESG Active Alapok Alapja	HU0000709985	HUF
Erste Real Assets EUR Alapok Alapja	HU0000714191	EUR
Erste Multi Asset Balanced Vegyes Értékpapíralap	HU0000720529	HUF
Erste Multi Asset Growth Vegyes Értékpapíralap	HU0000708656	HUF
Erste Stock Hungary Indexkövető Befektetési Alap	HU0000704200 – A sorozat HU0000723457 – D sorozat	HUF
Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja	HU0000708631	HUF
Erste DPM Megatrend Alapok Alapja	HU0000708649 – HUF sorozat HU0000723432 – EUR sorozat HU0000723440 – USD sorozat	HUF EUR USD
Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	HU0000712492	HUF
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap	HU0000707740 – T sorozat HU0000722442 – T180 sorozat	EUR EUR
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap	HU0000703160 – T sorozat HU0000722434 – T180 sorozat HU0000732490- M180 sorozat HU0000738844] – L sorozat	HUF
Erste Nyíltvégű Dollár Duett Alapok Alapja	HU0000717533	USD
Erste DPM Nyíltvégű Alternatív Alapok Alapja	HU0000705314	HUF
Erste Duett Alapok Alapja	HU0000703830	HUF
Erste Real Assets USD Alapok Alapja	HU0000722012	USD
Erste Multi Asset Diversified Vegyes Alapok Alapja	HU0000722301	HUF
Erste Arany Alapok Alapja	HU0000723572 – HUF sorozat HU0000738612 – EUR sorozat HU0000735568 – USD sorozat HU0000723580 – DPM EUR sorozat HU0000723598 – DPM USD sorozat HU0000725528 – DPM HUF sorozat	HUF EUR USD USD HUF
Erste Megatrend Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726070	HUF
Erste ESG Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000726674	HUF
Erste ESG Stock Cost Averaging EUR Alapok Alapja	HU0000727268	EUR
Erste ESG Stock Cost Averaging USD Alapok Alapja	HU0000727276	USD
Erste Real Assets HUF Alapok Alapja	HU0000727821	HUF
Erste Nyíltvégű Euró Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap	HU0000728159	EUR
Erste Multi Asset ESG Active EUR Alapok Alapja	HU0000730064	EUR
Erste Emerging Markets Stock Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000732011	HUF
Erste Magyar Kötvény Befektetési Alap	HU0000733589	HUF
Erste Nyíltvégű Pénzpiaci Befektetési Alap	HU0000737259 – A sorozat HU0000735857 – D sorozat	HUF
Erste ESG Stock Cost Averaging 7 Alapok Alapja	HU0000737325	HUF
Erste Gold Cost Averaging Alapok Alapja	HU0000737523	HUF
Erste Multi Asset Diversified EUR Alapok Alapja	HU0000738653	EUR

3. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Magyar Nemzeti Bank 13/2023. (XII.15.) számú ajánlása

a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozataláról, likviditási profiljának kialakításáról, illetve koncentrációs kockázatainak kezeléséről**I. Az ajánlás célja és hatálya**

Az ajánlás célja a Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: MNB) elvárásainak megfogalmazása a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozatala vonatkozásában az egységes és következetes piaci gyakorlat biztosítása érdekében, figyelemmel – többek között, de nem kizárólagosan – a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a továbbiakban: **Kbftv.**) 36. § (2) bekezdésére, amely kimondja, hogy az ABAK-nak biztosítania kell, hogy a befektetési stratégia, a likviditási profil és a visszaváltási politika a kezelésében lévő minden egyes ABA tekintetében összhangban álljon egymással. Az MNB meglátása szerint ezen összhang meghatározása során indokolt figyelembe venni, hogy az ingatlanalapok mögött befektetésként ingatlanok állnak, amelyek értékesítési ideje hosszú időtartamú lehet. Az MNB a nemzetközi gyakorlatot is figyelembe véve kockázatot lát abban, ha a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó teljesítési feltételek akként kerülnek meghatározásra, hogy azok figyelmen kívül hagyják az ingatlanalap eszközeinek adott piaci körülmények között vagy a piaci forgalomnak a szokásos feltételei mellett alkalmazható értékesíthetőségének időtartamát. Az MNB felhívja a figyelmet, hogy az ilyen struktúra jelentős tőkekivonással járó időszakokban vagy krízishelyzetekben a befektetési alapok teljesítőképességében fennakadáshoz, a befektetési alapok akár hosszú időn keresztül felfüggesztéséhez és a befektetők bizalomvesztéséhez vezethet. Ilyenkor a mögöttes ingatlan vagyon természetesen fedezetet nyújt a követelésre, de ahhoz a befektetők csak jóval később, az ingatlan tényleges eladása után tudnak hozzájutni.

Tekintettel a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok portfóliójába potenciálisan megvásárolható eszközök likviditási profiljára, illetve a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: **78/2014. Korm. rend.**) meghatározott, az ingatlanalapokra vonatkozó befektetési szabályokra és befektetési korlátokra, az MNB úgy látja, hogy a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek likviditását közelíteni szükséges a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok eszközeinek – mint például belföldi és külföldi ingatlanok, ingatlantársasági részesedések, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok – likvidálhatóságához.

A fenti jogszabályhelyek értelmezése során figyelembe veendő az ingatlanalapok befektetési jegyeinek visszaváltásáról szóló 449/2023. (X. 3.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **449/2023. Korm. rend.**), amely szabályokat tartalmaz a likviditási profil és a visszaváltási politika tekintetében a 449/2023. Korm. rend. hatálya alá tartozó és annak szabályait 2026. október 1. napját megelőzően önkéntesen, azon naptól pedig kötelező jelleggel alkalmazó nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok (a továbbiakban: **Megfelelő Alapok**) részére. A 449/2023. Korm. rend. a likviditási profil esetén – az MNB álláspontjával egyező módon – azokat a befektetési jegyeket tekinti a stabilitás gerincének, amelyeknél a forgalmazás-teljesítési nap legalább 180 naptári nappal vagy 130 forgalmazási nappal meghaladja a visszaváltási megbízás beérkezésének napját. A 449/2023. Korm. rend.-tel összhangban az MNB mind a befektetők érdekének védelmében, mind a tőkepiaci stabilitás és bizalom megőrzése védelmében ezen hosszú visszaváltási periódusú sorozatok mennyiségének növekedését tartja helyes célnak a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok piacán.

A 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet (a továbbiakban: **ABAK rendelet**) 47. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján az ABAK nyomon követi az ABA eszközportfóliójának likviditási profilját, tekintettel az egyes eszközök fedezeti hozzájárulására, amely jelentős hatást gyakorolhat a likviditásra, valamint tekintettel a lényeges kötelezettségekre, illetve a

feltételes vagy másmilyen kötelezettségvállalásokra, amelyekkel az ABA alapkötelezettségeivel kapcsolatosan rendelkezhet. E célból az ABAK figyelembe veszi az ABA befektetői bázisának profilját, beleértve a befektetőtípusokat, a befektetések relatív méretét és az ezekre a befektetésekre vonatkozó visszaváltási határidőket. Az ABAK rendelet 39. cikk (1) bekezdés a) pontja szerint továbbá az Alapkezelő állandó kockázatkezelési funkciót hoz létre és tart fenn, amely eredményes kockázatkezelési politikákat és eljárásokat működtet az egyes ABA-k befektetési stratégiája szempontjából releváns, az egyes ABA-kkal kapcsolatban ténylegesen vagy potenciálisan fennálló minden kockázat azonosítása, mérése, kezelése és folyamatos nyomon követése érdekében.

Az ajánlás címzettjei a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozatalában közreműködő, a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Bszt.**) szerinti befektetési vállalkozások, a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény szerinti hitelintézetek, amennyiben a Bszt. szerinti befektetési szolgáltatási tevékenységet végeznek, és a Kbfvtv. szerinti alternatív befektetési alapkezelők a Kbfvtv. 7. § (2) bekezdés b) pontban szereplő tevékenységek végzése körében (a továbbiakban együtt: **Intézmény**), valamint a Kbfvtv. szerinti nyilvános, nyílt végű ingatlanalapot kezelő alternatív befektetési alapkezelők (a továbbiakban: **Befektetési Alapkezelő**).

Jelen ajánlás a jogszabályi rendelkezésekre teljeskörűen nem utal vissza az elvek és elvárások megfogalmazásakor, az ajánlás címzettjei a kapcsolódó jogszabályi előírásoknak való megfelelésre azonban természetesen továbbra is kötelesek.

Jelen ajánlás adatkezelési, adatvédelmi kérdésekben iránymutatást nem fogalmaz meg, a személyes adatok kezelése vonatkozásában semmilyen elvárást nem tartalmaz, és az abban foglalt követelmények semmilyen módon nem értelmezhetők személyes adatok kezelésére vonatkozó felhatalmazásnak. Az ajánlásban rögzített felügyeleti elvárások teljesítésével összefüggésben történő adatkezelés kizárólag a mindenkor hatályos adatvédelmi jogszabályi rendelkezések betartásával végezhető.

II.

1. Az ajánlásban használt fogalmak a Bszt.-ben, a Kbfvtv.-ben, valamint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben meghatározottak szerint értelmezendők.
2. Jelen ajánlás alkalmazásában:
 - a) *Hosszú visszaváltási periódusú sorozat*: olyan nyilvános, nyílt végű ingatlanalap által kibocsátott befektetési jegy sorozat, amely visszaváltása esetén a forgalmazásteljesítési nap legalább 180 naptári nappal vagy 130 forgalmazási nappal meghaladja a visszaváltási megbízás beérkezésének a napját;
 - b) *Rövid visszaváltási periódusú sorozat*: olyan nyilvános, nyílt végű ingatlanalap által kibocsátott befektetési jegy sorozat, amely visszaváltása esetén a forgalmazásteljesítési nap legalább 180 naptári nappal vagy 130 forgalmazási nappal nem haladja meg a visszaváltási megbízás beérkezésének a napját.

III.

3. Az MNB a megfelelő likviditás biztosítása érdekében követendő gyakorlatnak tartja, hogy a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozatalát (ideértve a folyamatos forgalmazás keretében történő forgalomba hozatalt, értékesítést is) végző Intézmény és az ilyen alapot kezelő Befektetési Alapkezelő együttműködve elsősorban a Hosszú visszaváltási periódusú sorozat befektetési jegyeinek forgalomba hozatalát preferálja.
4. Az Intézmény az ajánlásnak – többek között – akként tud megfelelni, ha kerüli az MNB által helytelennek tartott következő gyakorlatokat: az Intézmény kizárólag a Rövid visszaváltási periódusú sorozat befektetési jegyeire irányuló marketing tevékenységet folytat; az értékesítésben résztvevő munkavállalói, megbízottjai képzését vagy javadalmazási jellegű ösztönzését csak a Rövid visszaváltási periódusú sorozatra irányítja; vagy adminisztratív

folyamatokkal a Rövid visszaváltási periódusú sorozatok vásárlását jelentősen könnyebbé teszi a Hosszú visszaváltási periódusú sorozatok vásárlásához képest.

5. A Bszt. 43. § (2) bekezdés alapján, a 2014/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a befektetési vállalkozások szervezeti követelményei és működési feltételei, valamint az irányelv alkalmazásában meghatározott kifejezések tekintetében történő kiegészítéséről szóló 2016. április 25-i 2017/565 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet 48. cikk (1) bekezdése szerint az Intézménynek megfelelő részletességgel el kell magyaráznia az érintett konkrét eszköztípus jellegét, a pénzügyi eszköz működését és a teljesítményét különböző piaci feltételek mellett, ideértve mind a kedvező, mind a kedvezőtlen feltételeket, valamint az adott típusú eszközzel járó kockázatokat is. Ezekbe – többek között – a 48. cikk (2) bekezdése szerint beletartozik az is, hogy a tőkekivonás lehetséges korlátairól, akadályairól is tájékoztatást nyújtson. Javasolt a befektetők fokozott tájékoztatása az ingatlanalapok tényleges értékesítése során a likviditási, visszaváltási és felfüggesztési kockázati tényezőkről, hogy ezeket az ügyfelek pontosan megértsék. Ezért javasolt, hogy a Rövid visszaváltási periódusú sorozatok értékesítését akár befektetési tanácsadás keretében végző, akár kizárólag végrehajtás mellett biztosító Intézmény kiemelten és dokumentált módon felhívja az ügyfelek figyelmét a likviditási, visszaváltási, illetve felfüggesztési kockázatokra. Így azon túl, hogy az Intézmény a tájékoztatót és a kiemelt információkat tartalmazó dokumentumot átadja vagy elérhetővé teszi az ügyfelek részére, elvárt, hogy ezen kockázatok megértésével és vállalásával kapcsolatosan ezen felül beszerezze az ügyfelek kifejezett nyilatkozatát is a megbízás megadását megelőzően. A kockázatvállaló nyilatkozat esetén elvárt, hogy azt az Intézmény a rendelkezésre álló tájékoztató és kiemelt információkat tartalmazó dokumentum alapján állítsa össze, és az kellően részletes legyen ahhoz, hogy az ügyfelek megértsék az ingatlanalapokból eredő – elsősorban likviditási, visszaváltási, illetve felfüggesztési – kockázatokat. A nyilatkozat ügyféltől való beszerzése megvalósulhat erre szolgáló önálló dokumentum révén vagy az ügyféllel folytatott, rögzített szóbeli kommunikáció során (telefonbeszélgetésben, jegyzőkönyvben), online felületen történő tranzakciók esetén pedig önálló nyilatkozat formájában. A kockázatok megértéséről és vállalásáról szóló nyilatkozatot nem szükséges minden nyilvános, nyílt végű ingatlanalap által kibocsátott befektetési jegyre vonatkozó megbízás előtt beszerezni, csupán az adott sorozatba tartozó befektetési jegyre vonatkozó első tranzakció előtt. Elvárás az ügyfélnyilatkozatok nyomonkövethetőségének biztosítása, illetve 3 éves gyakorisággal történő frissítése.
6. Az MNB elvárt magatartásnak tekinti, hogy a Befektetési Alapkezelő – jelen ajánlás alkalmazását követő időszakra – állapítson meg, vagy amennyiben már korábban megállapított, úgy tartson fenn a Kbftv. 110. §-ban meghatározott forgalmazási maximumot az általa kezelt nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok azon, a jelen ajánlás alkalmazását megelőzően már meglévő sorozatai befektetési jegyeinek vonatkozásában, amelyek Rövid visszaváltási periódusú sorozatnak minősülnek. Az MNB elvárja, hogy a Befektetési Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékelje, és amennyiben az az ajánlás céljainak teljesülése érdekében indokolt, fokozatosan csökkentse annak mértékét. A 2019. május 15. napján nyilvántartásban lévő nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok sem bocsáthatnak ki új Rövid visszaváltási periódusú sorozatot, a 449/2023. Korm. rend. alapján csak a jelen ajánlás kiadásának időpontjában már kibocsátott sorozatok forgalmazási maximumát jogosultak emelni a 449/2023. Korm. rend. rendelkezéseinek megfelelően.
7. A Megfelelő Alapok esetén az MNB azzal az eltéréssel várja el az előző pont alkalmazását, hogy a Rövid visszaváltási periódusú sorozatok esetén a 449/2023. Korm. rend. 1. § (2) bekezdése szerinti döntési jogkörével a Befektetési Alapkezelő a Kbftv. 110. §-ban meghatározott és az érintett alap kezelési szabályzatában feltüntetett forgalmazási maximum módosításával élhet. Következésképpen a Megfelelő Alapok esetén is elvárt a Rövid

visszaváltási periódusú sorozatokra forgalmazási maximum bevezetése a kezelési szabályzatokban. A gyakorlatban az MNB a 449/2023. Korm. rend. szerinti rövidebb visszaváltási idő alkalmazását a kezelési szabályzatokban rögzített forgalmazási maximumok módosításának Kbftv. 72. § (3) bekezdés szerinti engedélyezésével tartja alkalmazhatónak. Az MNB egyedül a Megfelelő Alapok esetén tartja elfogadhatónak – a 449/2023. Korm. rend. szerinti mértékkel és gyakorisággal – a forgalmazási maximum emelését a Rövid visszaváltási periódusú sorozatok esetén. A forgalmazási maximum emelése olyan módon történhet, hogy amennyiben a viszonyítási időponthoz képesti felülvizsgálatkor a Befektetési Alapkezelő növekményt mutat ki, akkor azt a felülvizsgálat napján ténylegesen forgalomban lévő befektetési jegy darabszámhoz adhatja hozzá a Befektetési Alapkezelő. Amennyiben a növekmény 50%-ának és a ténylegesen forgalomban lévő befektetési jegy darabszám összege meghaladja a kezelési szabályzatban rögzített forgalmazási maximumot, akkor a Befektetési Alapkezelő kezdeményezheti a kezelési szabályzat módosításának MNB általi engedélyezését, amelyben a Rövid visszaváltási periódusú sorozat új forgalmazási maximuma megegyezik a felülvizsgálat napján ténylegesen forgalomban lévő darabszám és a 449/2023. Korm. rend. szerinti növekmény 50%-ának darabszáma átszámított értékének összegével. A növekmény 50%-ának összegét az Alapkezelő a felülvizsgálat napján érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték figyelembevételével számíthatja át darabszámmá.

8. Az MNB elvárja, hogy a Befektetési Alapkezelő és az Intézmény a befektetőkkel való egyenlő bánásmód biztosítása érdekében biztosítsa a folyamatos forgalmazás során történő értékesítésnél a forgalmazási maximum elérése esetén annak megállapíthatóságát, hogy mely befektetők megbízása teljesíthető, és melyeket kell részben vagy egészben visszautasítani.
9. Az MNB felhívja a figyelmet, hogy – meglátása szerint – a 449/2023. Korm. rend. kezelési szabályzatban történő alkalmazása a 2019. május 15. napján már nyilvántartásba vett nyilvános, nyílt végű ingatlanalap által kibocsátott valamennyi Rövid visszaváltási periódusú sorozatra vonatkozóan, befektetési jegyre vonatkozó konkrét darabszámként rögzített forgalmazási maximum nélkül nem lehetséges. Nem elfogadható az, ha a forgalmazási maximum a 449/2023. Korm. rend. szabályainak megfelelő módszertanként kerül a kezelési szabályzatba, nem pedig konkrétan meghatározott mennyiségként.
10. A Megfelelő Alapok a 449/2023. Korm. rend. rendelkezéseinek – annak 1. § (1) bekezdése szerint – 2026. október 1. napjától kötelesek megfelelni, azt megelőzően pedig önkéntes alkalmazással felelhetnek meg. Erre tekintettel az MNB elvárja minden olyan Befektetési Alapkezelőtől, amely a 449/2023. Korm. rend. hatálya alá tartozó, de az 1. § (2) bekezdés szerinti döntéssel még nem érintett alapot kezel, hogy az általa kezelt ezen alapok tekintetében legkésőbb jelen ajánlás alkalmazásának kezdő napjától számított 30 munkanapon belül nyújtson be az MNB részére részletes tervet arra vonatkozóan, hogy tervezi-e az önkéntes megfelelést, vagy csak a kötelező megfelelést kívánja alkalmazni. Az MNB elvárja, hogy a benyújtott dokumentumban a Befektetési Alapkezelő részletesen mutassa be az általa végzett számításokat és tervezett intézkedéseket a forgalmazási maximumok bevezetésével, fenntartásával, módosításával kapcsolatban. Javasolt, hogy a terv térjen ki a 2026. október 1. napjáig elérendő megfelelés részletes ütemezésére. Amennyiben a benyújtott tervhez képest a későbbiekben változás történik, úgy elvárt, hogy a módosított tervet a Befektetési Alapkezelő haladéktalanul nyújtsa be az MNB részére.
11. Az MNB megítélése szerint – figyelemmel a nyilvános, nyílt végű, 78/2014. Korm. rend. 43. § (1) bekezdés a) pontja szerinti belépési korláttal nem rendelkező ingatlanalapok (**Érintett Ingatlanalap**) portfóliójába potenciálisan megvásárolható eszközök likviditási profiljára, illetve a 78/2014. Korm. rend.-ben meghatározott, az Érintett Ingatlanalapokra vonatkozó

befektetési szabályokra és befektetési korlátokra – az Érintett Ingatlanalapok likviditási profiljának kialakítása során továbbra is kiemelt figyelmet indokolt fordítani a befektetésekre vonatkozó visszaváltási megbízásokra, azok többi befektetőre gyakorolt hatásaira. Ennek megfelelően azon Érintett Ingatlanalapok esetén, amelyek rendelkeznek Rövid visszaváltási periódusú sorozattal, az MNB elvárt magatartásnak tekinti, hogy a Befektetési Alapkezelő, amennyiben az általa kezelt Érintett Ingatlanalap a 78/2014. Korm. rendelet 41. § (6) bekezdése szerint meghatározott likvid eszköz aránya (a továbbiakban: **Likviditási szint**) 25% alá esik, úgy hozzon arányos intézkedéseket, valamint haladéktalanul mutassa be és küldje meg az MNB részére

- a) az Érintett Ingatlanalap üzleti tervét, rövid- és hosszútávú (likviditási politikát, illetve előrejelzéseket is tartalmazó) stratégiáját;
- b) az annak érdekében hozott, illetve tervezett intézkedések bemutatását, hogy a jövőbeni visszaváltások ne veszélyeztessék az érintett ingatlanalap működőképességét, a jövőbeni kifizetéseket;
- c) az Érintett Ingatlanalapra készített likviditási stressztesztet, melyek kiemelt fókusz a 2020. március-április hónapokra eső fokozott pandémiás helyzet (az ebben az időszakban tapasztalt negatív kiáramlási adatok kerülnek rávetítésre a stresszelt időszakra).

12. A jelen ajánlás 11. pontját a Megfelelő Alapnak minősülő Érintett Alapok esetében az alábbi eltérésekkel szükséges alkalmazni. [Az eltérő alkalmazás kezdő időpontja az az időpont, amikor – élve a 449/2023. Korm. rend. 1. § (2) bekezdése szerinti lehetőséggel – a Rövid visszaváltási periódusú sorozat esetén először engedélyezésre kerül számukra a forgalmazási maximum emelése. Az eltérő alkalmazás záró időpontja az az időpont, amikor a forgalmazási maximumot legalább az első emelést megelőző szintre csökkentik.]:

- a) A Megfelelő Alapok esetében az MNB legalább 30%-os Likviditási szint alatt várja el a 11. pont a. és b. alpontjainak alkalmazását.
- b) Az MNB a Likviditási szint mértékétől függetlenül elvárja a Befektetési Alapkezelőtől, hogy a 11. pont c. alpontja szerinti, az ÁÉKBV-kre és ABA-kra végzett likviditási stressztesztelésről szóló – jelen ajánlás kiadásakor – 6/2021. (IV.29.) számú MNB ajánlásban évente vagy negyedévente megkövetelt stressztesztet havi gyakorisággal készítse el, és azokat havi gyakorisággal küldje meg az MNB részére.

13. Az MNB elvárja a Befektetési Alapkezelőtől, hogy az általa kezelt Megfelelő Alapok esetén minden olyan helyen és csatornán, ahol a meglévő vagy leendő befektetők a Megfelelő Alap hivatalos dokumentumait vagy marketing anyagait elérik olyan folyamatosan elérhető, rövid és közérthető közleményt (**Közlemény**) készítsen és hozzon nyilvánosságra, amely részletesen ismerteti a meglévő és leendő befektetőkkel a Rövid visszaváltási periódusú sorozatok kapcsán

- a. a bennük rejlő likviditási kockázatokat, kiemelve egy stresszhelyzet esetén a kezelési szabályzatban rögzített képesti késedelmes visszaváltás lehetőségét; valamint
- b. bemutatja azon intézkedéseket, amelyeket a Befektetési Alapkezelő annak érdekében tesz, hogy a kockázatokat kezelje, ugyanakkor felhívja a figyelmet arra, hogy ezen intézkedések a kockázatokat megszüntetni nem tudják.

14. Az MNB elvárja a Befektetési Alapkezelőtől, hogy olyan kockázatkezelési funkciót hozzon létre és tartson fenn, amely az egyes ABA-k befektetési stratégiája szempontjából releváns, az egyes ABA-kkal kapcsolatban ténylegesen vagy potenciálisan fennálló minden kockázat azonosítása, mérése, kezelése és folyamatos nyomon követése keretében a piaci körülmények által indokolt rendszerességgel értékeli a kezelt nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok koncentrációs kockázatát, amelyről egyúttal – szükség esetén javaslatot is tartalmazó – jelentést készít a

Befektetési Alapkezelő felső vezetése részére. A Megfelelő Alapok esetén az MNB a legalább havi gyakoriságú, Befektetési Alapkezelő felső vezetése részére megküldött jelentést tartja indokoltnak. A Befektetési Alapkezelő felső vezetése felé megtett kockázatkezelői jelentések során elvárt, hogy annak formája eleget tegyen a Kbtv. 32. § (1) bekezdése által hivatkozott 22. § (2) bekezdés d) pontja szerinti felügyelet által történő ellenőrzés követelményének.

IV. Záró rendelkezések

15. Az ajánlás a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 13. § (2) bekezdés i) pontja szerint kiadott, a felügyelt pénzügyi szervezetekre kötelező erővel nem rendelkező szabályozó eszköz. Az MNB által kiadott ajánlás tartalma kifejezi a jogszabályok által támasztott követelményeket, az MNB jogalkalmazási gyakorlata alapján alkalmazni javasolt elveket, illetve módszereket, a piaci szabványokat és szokványokat.
16. Az ajánlásnak való megfelelést az MNB az általa felügyelt pénzügyi szervezetek körében az ellenőrzési és monitoring tevékenysége során figyelemmel kíséri és értékeli, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.
17. Az MNB felhívja a figyelmet arra, hogy a pénzügyi szervezet az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben a pénzügyi szervezet jogosult feltüntetni, hogy vonatkozó szabályzatában foglaltak megfelelnek az MNB által kiadott vonatkozó számú ajánlásnak. Amennyiben a pénzügyi szervezet csupán az ajánlás egyes részeit kívánja szabályzataiban megjeleníteni, úgy az ajánlásra való hivatkozást kerülje, illetve csak az ajánlásból átemelt részek tekintetében alkalmazza.
18. Az MNB a jelen ajánlás alkalmazását – figyelemmel a 19. pontban foglaltakra – az ajánlás közzétételét követő naptól várja el az érintett pénzügyi szervezetektől.
19. Az MNB a jelen ajánlás III. fejezet 5. pontjának alkalmazását az alábbiak szerint várja el az érintett pénzügyi szervezetektől:
 - a. Megfelelő Alap esetén attól a naptól alkalmazandók, amelyik napon a Rövid visszaváltási periódusú sorozat forgalmazási maximumát megemelő vagy új Rövid visszaváltási periódusú sorozat kibocsátást lehetővé tevő kezelési szabályzat hatályba lép.
 - b. Nem Megfelelő Alapok esetén a III. fejezet 5. pontjainak az alkalmazását az MNB az ajánlás közzétételét követő naptól várja el az érintett pénzügyi szervezetektől, azzal, hogy a III. fejezet 5. pontjában meghatározott kockázattelátoló nyilatkozat ügyfelektől való beszerzését és 3 évenkénti megismétlését 2024. március 1. napjától várja el.
20. Jelen ajánlás közzétételének napján hatályát veszti a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozataláról szóló 5/2019. (IV.1.) MNB ajánlás, továbbá visszavonásra kerül a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok likviditási profiljának kialakításáról, illetve koncentrációs kockázatainak kezeléséről szóló 451767-2/2020. iktatószámú vezetői körlevél.

Dr. Matolcsy György s.k.,
a Magyar Nemzeti Bank elnöke

A termék elnevezése:
Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap

Jogalany-azonosító:
529900JEBLS9CAQWHM54

Környezeti és/vagy társadalmi jellemzők

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.

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 termékinálátára, 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”, vagy „uniós taxonómia”, vagy „taxonómia” az (EU) 2020/852 rendeletet, „Közzétételi rendelet” vagy „SFDR” az (EU) 2019/2088 rendeletet, „RTS” pedig az (EU) 2022/1288 felhatalmazáson alapuló rendeletét jelenti. „K/T jellemzők” a környezeti és/vagy társadalmi jellemzők

Rendelkezik ez a pénzügyi termék fenntartható befektetési célkitűzéssel?

☒ ☒ ☐ **Igen**

☐ **A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések minimális aránya: __ %**

☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe

☐ az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe

☐ **A társadalmi célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések minimális aránya: __ %**

☒ ☐ ☒ **Nem**

☒ **Környezeti/társadalmi (K/T) jellemzőket mozdít elő, és bár nem rendelkezik fenntartható befektetési célkitűzéssel, a befektetések legalább 16 %-a olyan fenntartható befektetésekbe történik**

☒ 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 mozdít elő, de **nem eszközöl fenntartható befektetéseket**

Milyen környezeti és/vagy társadalmi jellemzőket mozdít elő a pénzügyi termék?

Az Alap környezeti és társadalmi jellemzőket kíván előmozdítani, az alábbiak szerint.



Tekintettel arra, hogy az Erste Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap portfóliója értékpapír (A) és ingatlan (B) befektetésekből tevődik össze, jelen közzétételben és célkitűzésekben különbséget kell tenni az értékpapírokba történő közvetlen és közvetett befektetések, és az ingatlan befektetések között.

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoportjához tartozó társaságai kezelnek környezeti és társadalmi célterületei:

Az Alapkezelő az értékpapír befektetések esetén a saját fenntarthatósági megközelítése¹ (érvényesítésén keresztül az alábbi kulcsfontosságú környezeti és társadalmi szempontok javítását tűzte ki célul:

Környezeti tényezők:

- éghajlatváltozás mérséklése, különös tekintettel a karbonlábnyom csökkentésére,
- a vízkészletek felelősségteljes felhasználása,
- a környezeti kockázatok elkerülése, úgymint:
 - a biológiai sokféleség védelme,
 - a hulladékok és egyéb kibocsátások felelős kezelése.

Társadalmi tényezők:

- pozitív hozzájárulás alapján:
 - az emberi jogok előmozdítása,
 - a jó munkakörülmények előmozdítása, például a munkahelyi biztonság, a képzés és a munkajog területén,
 - a sokszínűség előmozdítása,
 - a korrupció és a csalás elkerülése.
- kizárási lista alapján:
 - az ellentmondásos fegyvereket gyártó vagy azokkal kereskedő vállalatokba történő befektetések kizárása.
 - az emberi jogok megsértésében részt vevő kibocsátók kizárása.
 - az ILO alapvető normáinak megsértésében bűnrészes kibocsátók kizárása.
 - a diszkriminációt gyakorló kibocsátók kizárása.

Az Alap szintjén az Alapkezelő Társaság saját fenntarthatósági megközelítésén keresztül a következő kulcsfontosságú társadalmi szempontok javítását tűzte ki célul:

- Az emberi jogok előmozdítása, különösen az autoriter rezsimekbe (a Freedom House meghatározása szerint) történő befektetések elkerülésével.

B) Ingatlan befektetések környezeti célterületei

Az Alap által az ingatlaneszközökre vonatkozóan támogatott környezeti jellemzők:

- Az ingatlan befektetések esetén az Alap a taxonómia rendelet 9. cikkének b) pontja szerinti, az "éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás" környezeti cél előmozdításához járul hozzá.
- Azon befektetések esetén, amelyek az EU Taxonómia szerint nem minősülnek fenntartható befektetéseknek, az Alap az alábbi környezeti jellemzők előmozdításához kíván hozzájárulni:
 - az éghajlatváltozás mérséklése, különös tekintettel az ingatlanok energiahatékonyságának támogatása
 - Felelős vízgazdálkodás
 - Felelősségteljes hulladékgazdálkodás

Az Alapnál kitűzött környezeti vagy társadalmi jellemzők eléréséhez referenciaérték nem került kijelölésre.

Milyen fenntarthatósági mutatókat alkalmaznak annak mérésére, hogy mennyire sikerül elérni a pénzügyi termék által előmozdított egyes környezeti és társadalmi jellemzőket?

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoportjához tartozó társaságai kezelnek fenntarthatósági mutatói

Az Alap által az értékpapírokba történő befektetések révén a társadalmi és környezeti jellemzőknek való megfelelést a következő mutatók alapján értékeli:

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 figyelembevételre kerülnek.

Fenntartható fejlődési célok:

Az, hogy az Alap által tartott befektetések milyen mértékben járulnak hozzá az ENSZ által meghatározott 17

¹ bővebben: [Publications & Guidelines](#) – Handbook for Responsible Investing

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

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.

Karbonlábnyom:

Az Alapkezelő társaság az Alap karbonlábnyomát az SFDR rendelet I. melléklet 2., karbonlábnyom számításra vonatkozó képlete szerint, az 1. és 2. szintű üvegházhatású gáz kibocsátásra (scope 1 és scope 2) vonatkoztatva, 12 havi átlaga alapján számítja ki.

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.

B) Ingatlan befektetések fenntarthatósági mutatói

EU Taxonómia megfelelés

Az Alap az EU Taxonómia szerint fenntartható befektetések (EU Taxonómia kompatibilis/igazított) arányát az EU Taxonómia rendelet ingatlanvásárlás és -tulajdonlás tevékenység éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás célja tekintetében vizsgálja. Az EU Taxonómia ezen tevékenysége és célterülete szerinti megfelelést (EU Taxonómia igazodást), azaz a fenntartható gazdasági tevékenységnek megfelelést független, külső fél általi igazolással méri.

Zöld Épület Minősítések

Az Alap az alábbi nemzetközileg elismert zöld épületminősítési rendszerek értékelési kritériumai közül a vízfelhasználás hatékonyságára, a hulladékgazdálkodásra, valamint az energiahatékonyságra vonatkozó mutatókat alkalmazza. E területekhez kapcsolódó kreditek teljesítése és folyamatos fejlesztése az Alap által előmozdított környezeti jellemzők megvalósulásának egyik fő mutatója.

Breeam

A magyarországi viszonylatban legelterjedtebb zöld minősítés a BREEAM rendszer. A rendszer 9 kategóriába csoportosítva fogalmazza meg a fenntarthatósági kritériumokat, ezzel holisztikus módon mérve a minősített projekt teljesítményét. A kritériumok jellemzően az Európai, illetve hazai szabványokat követik. Az eltérő súlyozású kategóriák határozzák meg az össz-pontszámot ami csillag jelölésű minősítési szinteket eredményez. Az új építésű projekteket jellemzően két lépcsőben, a tervezési fázisban (design stage) és a kivitelezést követően (post construction) minősítik, míg a meglévő épületek minősítése egylépcsőben, online felületen keresztül zajlik és éves megújításra is szorul (in-use). A minősítéseket minden esetben egy licenszrel és akkreditációval rendelkező BREEAM minősítővel kell lebonyolítani, aki a minősítői dokumentációkat összeállítja és a minősítői szerv felé benyújtja. További információk: <https://www.breeam.com>

LEED

Az amerikai LEED minősítési rendszer szerint minősített épületek számát tekintve hazánkban és a Közép-európai régióban is a BREEAM után a második legsikeresebb rendszer, illetve az 1998-as bevezetése óta globálisan is az egyik legelterjedtebb rendszernek mondható. A LEED rendszer keretében minősíteni lehet új (LEED Building Design and Construction), új belső kialakítások (LEED Interior Design and Construction) illetve meglévő (LEED Building Operations and Maintenance) kereskedelmi, irodai vagy ipari funkciójú épületeket is.

A LEED zöldépületértékelő rendszer öt környezeti kategóriába sorolja a különböző követelményeket. Minden minősítendő projektnek teljesítenie kell egy sor előkövetelményt is és a további kritériumoknak való megfelelésség határozza meg az össz-pontszámot, mely minősített, ezüst, arany, illetve platina minősítési szintet eredményez.

További információk: <https://www.usgbc.org/leed>

WELL

Az Egyesült Államokból származó WELL minősítés az egyik legújabb nemzetközi minősítő rendszer, mely hazánkban is elérhető. Ez a rendszer annyiban különbözik a BREEAM, LEED vagy DGNB rendszerektől, hogy ez a minősítés kifejezetten az egészséges és élhetőbb belső terek kialakítására, illetve értékelésére helyezi a hangsúlyt. A WELL minősítési rendszer új verziója tíz témakörben fogalmaz meg alapkövetelményeket és ajánlásokat a jobb beltéri környezet kialakítása érdekében: levegőminőség, víz, táplálkozás, fény, mozgás, hőkomfort, akusztika, anyaghasználat, szellemi környezet és közösség. További információk: <https://wellstandard.hu>

Belső ESG pontozás

Az ingatlanok, mint befektetési termék értékelése során az Alapkezelő egy belső ESG pontozási rendszert alkalmaz, amely előre meghatározott környezeti, társadalmi és gazdasági fenntarthatósági kritériumok alapján értékeli.

A következő paramétereket 1-től (nagyon jó) 6-ig (nagyon rossz) terjedő skálán értékeli:

- Területfelhasználás és ökológia
- Erőforrás- és hulladékgazdálkodás
- Energhatékonyág
- Közlekedés és mobilitás
- Lokáció és szociális infrastruktúra
- Egészség és jólét
- Bérllők összetétele és tevékenysége
- Az ingatlan fenntarthatósági stratégiája

A pontozást évente egyszer, illetve az egyes ingatlanok esetében jelentős változások bekövetkeztekor felülvizsgálják és ellenőrzik.

Energhatékonyági kategória

Egy épület energiahatékonyági besorolását és minőségét a hiteles energetikai tanúsítás számítási eredménye határozza meg az összesített energetikai jellemző alapján, amely magában foglalja a fűtés, hűtés, szellőztetés, melegvíz-ellátás és világítás energiaigényét. Az energetikai besorolást (A+++ - I skálán) az adott épület kiszámított

energetikai jellemzőjének és az új épületekre vonatkozó követelményérték arányának százalékos értéke adja. Az energetikai tanúsítvány 5 évig érvényes, az Alap azonban minden jelentős felújítás és korszerűsítés után új tanúsítványt készítet.

Az Alap három féle számítási módszert alkalmaz a mutató (%) számításakor: darabszám, alapterület és érték szerint fajlagosítva.

Vízhasználat volumene

Az ingatlanportfólió éves vízigényének egységnyi alapterületre vetített mennyisége. Az éves vízigény a vezetékes ivóvíz felhasználást jelenti az adott évben. (m³/m²*a)

Tevékenységgel járó hulladékképződés

Hulladékhasznosítási vagy -újrafeldolgozási szerződés hatálya alá nem tartozó és hulladékválogató létesítményekkel fel nem szerelt ingatlaneszközök aránya. (%)

Melyek a pénzügyi termék által részben megvalósítani kívánt fenntartható befektetések célkitűzései, és hogyan járul hozzá a fenntartható befektetés ezekhez a célkitűzésekhez?

Az Alap nem rendelkezik dedikált fenntarthatósági befektetési céllal, azonban célja, hogy eszközeinek legalább 10%-a olyan fenntartható befektetésekbe kerüljön elhelyezésre, melyek rendelkeznek környezeti és/vagy társadalmi célkitűzéssel, vagy környezeti és/vagy társadalmi tényezők előmozdítását támogatják.

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

Az Alap értékpapírokba történő befektetései nem rendelkeznek EU Taxonómia célkitűzéssel, azonban hozzájárulhatnak az EU Taxonómia rendelet 9. cikkében meghatározott környezeti célkitűzésekhez, így az (a) éghajlatváltozás mérséklése célterülethez. Továbbá az értékpapír befektetések hozzájárulhatnak az EU Taxonómia részét nem képező, társadalmi jellemzők előmozdításához.

Az Alap az értékpapírokba történő befektetések által az Alapkezelő saját fenntarthatósági megközelítésének alkalmazásával elsődlegesen az alábbi kulcsfontosságú társadalmi szempont javítását célozza:

- Az emberi jogok előmozdítása, különösen az autoriter rezsimekbe (a Freedom House meghatározása szerint) történő befektetések elkerülésével

Az Alap az értékpapírokba történő befektetések által megvalósítani kívánt 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 értékpapírválasztás 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:

Minden kibocsátó, amelybe az Alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint kerül elemzésre és kiválasztásra. A saját fejlesztésű ESGenius folyamat átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profil és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján. Ezen elemzés eredményei, az ESGenius minősítés alapján csak azokat a kibocsátókat hagyják jóvá befektetésre az ESG kockázatelemzési megközelítés alapján, amelyek a lehetséges 100 pontból legalább 30 pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik. Minden kibocsátót értékelnek az Alap kizárési kritériumainak megsértése szempontjából is. A befektetési univerzumot negyedévente legalább egyszer értékelik e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint frissítik.

Az alkalmazandó befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzik. A befektetési alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók értékpapírjait az alap érdekében értékesítésre kerülnek.

Az államkötvényekbe történő befektetések hasonló, egyedi elemzés tárgyát képezik. Az államkötvényekbe történő befektetés minimális ESGenius pontszáma 30 pont a 100-ból.

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

Az Alap kizárési kritériumai az alábbi weboldalon érhetők el:

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

B) Ingatlan befektetések

Az Alap ingatlan befektetései a környezeti jellemzők előmozdítása által részben hozzájárulhatnak az EU Taxonómia rendelet 9. cikkében meghatározott (b) az éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás célterülethez. Továbbá az ingatlan befektetések hozzájárulhatnak az EU Taxonómia szerint nem fenntartható gazdasági tevékenységekhez, amelyek azonban előmozdítanak környezeti jellemzőket, úgymint

- az épületek energiafelhasználásának és szén-dioxid-kibocsátásának mérséklése – az ingatlanok energiafogyasztásának és CO₂ intenzitásának csökkentését és a teljes kibocsátás minimalizálását célzó intézkedések, valamint az ingatlanok fenntarthatóbb üzemeltetéséhez és használatához való hozzájárulás.,
- a vízfelhasználás hatékonyságának javítása – a vízkészletek hatékony, fenntartható és felelős használatát és a vízmegtartást elősegítő intézkedések és stratégiák, a vízpazarlás minimalizálása és a vízkészletekhez kapcsolódó ökoszisztémák védelme céljából,
- a hulladék mennyiségének csökkentése és az anyagkörforgás erősítése – a hulladék minimalizálása, az anyagok hatékony szelektálásának és újrahasznosításának előmozdítása a környezetre gyakorolt negatív

hatások csökkentése céljából.

A fenntartható befektetések ezen keresztül járulnak hozzá a klímaváltozáshoz való alkalmazkodáshoz, a természeti erőforrások felelős használatához, valamint az épített környezet hosszú távú értékmegőrzéséhez.

A célkitűzések megvalósítása során a befektetések olyan megoldásokat részesítenek előnyben, amelyek összhangban vannak az EU Taxonómia követelményeivel, illetve amelyek teljesítményét nemzetközi zöld épületminősítések is visszaigazolják. Ezáltal biztosítható, hogy az előmozdított környezeti jellemzők ténylegesen mérhető és ellenőrizhető módon járuljanak hozzá a fenntarthatósági eredményekhez.

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

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

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.

B) Ingatlan befektetések

A befektetési alap kizárólag olyan ingatlanokba fektet be, amelyek az Alapkezelő által fentebb ismertetett befektetési folyamat alapján, a fenntarthatósági orientált befektetési stratégiával összhangban vannak. Az ingatlanok területén az Alapkezelő a jelentős károkozás elkerülésének elvével összhangban azonosította a befektetési döntések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásainak mutatóit. Az Alap az alábbiakban ismertetett meghatározott módszertant és folyamatokat alkalmazza.

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

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

A fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat (PAI) a társadalmi és környezeti kizárási kritériumok alkalmazásával kerülnek figyelembevételre.

Ezek megtekinthetők az alapkezelő anyavállalatának honlapján:

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

Az RTS 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó összes PAI-t figyelembe vették. Az Alap figyelembe veszi továbbá az RTS I. mellékletének 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat:

- 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 súlyozottátlagként kifejezve).

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 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 elértő ESGenius pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb is lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik.

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 értékpapírjai a befektetési-jegy tulajdonosok érdekeinek védelme mellett értékesítésre kerülnek. Ez az Alap által tartott befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásainak jelentős csökkenéséhez vezet.

B) Ingatlan befektetések

A Taxonómiához igazodó fenntartható befektetések esetében az Alap a Taxonómia DNSH kritériumait veszi figyelembe.

Az uniós taxonómiához nem igazodó, környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések esetében az Alap az RTS I. mellékletének 1., 2. és 3. táblázatában szereplő, az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos összes mutatót figyelembe veszi, amelyekhez elegendő adat áll rendelkezésre. Ezek az alábbiak:

- 17. mutató (1. táblázat) Fosszilis tüzelőanyagoknak való kitettség (A fosszilis tüzelőanyagok kitermelésével, tárolásával, szállításával vagy előállításával foglalkozó ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya)

A főbb káros hatások

a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt legjelentősebb negatív hatásai, amelyek a környezeti, társadalmi és munkavállalói kérdésekkel, az emberi jogok tiszteletben tartásával, a korrupció elleni küzdelemmel és a vesztegetés elleni küzdelemmel kapcsolatosak.

- 18. mutató (1. táblázat) Nem energiahatékony ingatlaneszközöknek való kitettség (A nem energiahatékony ingatlaneszközökbe eszközölt befektetések aránya)
- 19. mutató (2. táblázat) Energiafogyasztási intenzitás (A saját tulajdonú ingatlanok négyzetméterenkénti energiafogyasztása GWh- ban)
- 20. mutató (2. táblázat) Tevékenységgel járó hulladékképződés (Hulladékhasznosítási vagy -újrafeldolgozási szerződés hatálya alá nem tartozó és hulladékválogató létesítményekkel fel nem szerelt ingatlaneszközök aránya)

A PAI figyelembevétele az ingatlan befektetések kapcsán 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 befektetésekre való összpontosítás (az energiateljesítményre vonatkozó tanúsítványokkal értékelve) (18. mutató, 1. táblázat)
- (3) az ingatlanok energiafogyasztásának csökkentését célzó intézkedések (19. mutató, 2. táblázat)
- (4) hulladékválogató és -kezelő létesítményekkel rendelkező épületekre való összpontosítás (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.

Hogyan igazodnak a fenntartható befektetések az OECD multinacionális vállalkozásokra vonatkozó irányelveihez és az üzleti vállalkozások emberi jogi felelősségére vonatkozó ENSZ-irányelvekhez? Részletek:

A) Közvetlen értékpapír-befektetések

Az alap értékpapír befektetései között elsősorban államkötvények szerepelnek. Ezekre nem vonatkoznak az OECD multinacionális vállalatokra vonatkozó iránymutatásai és az ENSZ üzleti és emberi jogokra vonatkozó irányelvei. A vállalatokba történő befektetések esetében a kizárási kritériumokat és a kibocsátók ESG-elemzését veszik figyelembe az OECD multinacionális vállalatokra vonatkozó iránymutatásaival és az ENSZ üzleti és emberi jogokra vonatkozó irányelveivel összhangban. A vonatkozó kritériumok részletei az alábbi weboldalon érhetők el:

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

B) Ingatlan befektetések

Közvetlen ingatlanbefektetések esetén az OECD multinacionális vállalatokra vonatkozó irányelveinek és az ENSZ üzleti és emberi jogokra vonatkozó irányelveinek való megfelelést nem vizsgálják.

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.

Figyelembe veszi a pénzügyi termék a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat?

☒ Igen ☐ Nem

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

Az Alap befektetési stratégiája figyelembe veszi a fenntarthatósági tényezők fő káros hatásait (PAI).

Az RTS I. mellékletének 1., 2. és 3. táblázatában szereplő, az államkötvényekkel kapcsolatos összes mutatót figyelembe veszik, amennyiben elegendő adat áll rendelkezésre. Az alapkezelő a szólásszabadság védelmét és az ehhez kapcsolódó, a Freedom House által meghatározott autoriter rezsimekbe történő befektetések kizárását tartja a legfontosabb PAI-nak ennél a befektetési alapnál.

Alapvetően a PAI-kat nem mennyiségi követelmények alapján veszik figyelembe, hanem az Alap befektetési folyamatának részeként végzett fenntarthatósági elemzés strukturált beépítésén keresztül.

Az Alap államkötvény-befektetéseiből származó legfontosabb PAI-kat a befektetési folyamat több elemén keresztül veszik figyelembe. Az alábbi táblázat az Erste Asset Management GmbH ESG eszköztárára alapozva mutatja be azokat a kulcsfolyamat-elemeket, ahol ez megtörténik.

A PAI-mutatók és a PAI figyelembevételéből származó mérőszámok megtalálhatók az Alap éves jelentéseinek fenntarthatósággal kapcsolatos információk mellékletében.

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	Osztárk ökokimke / FNG címke
		Minimális követelmények	Kizárás	Normalapú átvilágítás	ESG kockázatelemzés	Best in Class						
Környezet védelem	Üvegházhatású gázok kibocsátása				✓		✓	nem alkalmazandó				
Társadalmi	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

B) Ingatlan befektetések

Az ingatlanszektorban a fő mutatók az energiára összpontosítanak, és magukban foglalják a fűtési igényt, a primerenergia-szükségletet, a CO₂-kibocsátást és az általános energiahatékonysági tényezőt. Továbbá a beruházási döntések során törekvés van arra, hogy az Alap ingatlan portfóliójába a lehető legnagyobb arányban energiahatékony épületek és olyan épületek kerüljenek, amelyek hulladékválogatóval és hulladékhasznosítási rendszerrel rendelkező épületek.

Összességében tehát, az ökológiai és társadalmi jellemzők teljesítése érdekében a befektetési folyamatba olyan tényezők kerülnek beépítésre amely eredményeképpen az Alapba csak olyan ingatlanok és értékpapírok kerülhetnek, amelyeket az Alapkezelő egy előre meghatározott kiválasztási folyamat alapján a befektetési stratégia értelmében fenntarthatónak minősített.

Az Alap esetében a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokra vonatkozó információk az Alap éves jelentésében állnak rendelkezésre.

Milyen befektetési stratégiát követ a pénzügyi termék?

Az Alapkezelő célja olyan ingatlanalap létrehozása, amely hosszú távon stabil tőkenövekedést biztosít befektetői számára. Az Alapkezelő az Alap tőkéjének jelentős részét olyan ingatlanokba kívánja befektetni, melyek stabil jövedelmet biztosítanak. Ennek megfelelően az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan jó műszaki állapotú ingatlanok, melyek hosszú távú bérleti szerződésekkel hasznosíthatóak, a potenciális bérlők stabil multinacionális cégek, és az ingatlanok területi elhelyezkedése is megfelelő. A kiválasztott ingatlan esetében további szempont, hogy az ingatlan értéke a várható tendenciák alapján reálnövekedést érjen el, amely esetleges későbbi értékesítés esetén jelent hasznot az Alapnak. Az Alapkezelő az ingatlan-befektetések terén az irodaházakat és kiskereskedelmi tevékenység folytatására alkalmas ingatlanokat helyezi előtérbe, azonban a földrajzi és szektoronkénti diverzifikációra is ügyel.

Az Alap likvid eszközeit az EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírokba, ezen államok által garantált, valamint az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba, jelzáloglevelekbe, és ezek repo ügyleteibe, bankbetétbe, illetve befektetési jegybe fekteti.

A befektetési stratégia mely kötelező elemei biztosítják, hogy a kiválasztott befektetések a pénzügyi termék által előmozdított egyes környezeti vagy társadalmi jellemzők elérését szolgálják?

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

Az értékpapír-befektetések során az Alap arra törekszik, hogy e befektetések legalább 51%-át olyan pénzügyi eszközökbe fektesse, amelyeket az Alapkezelő egy előre meghatározott szűrési folyamat alapján a 2019/2088 rendeletnek (SFDR) 2. cikkének 17. pontja szerint fenntarthatónak minősített.

Egyedi értékpapírokba történő befektetések: A szűrési folyamat során az értékpapír-kibocsátókat környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázataik alapján értékeli. Ez az elemzés belső értékelés és külső kutatások felhasználásával történik. A kibocsátóknak meg kell felelniük a kizárási kritériumoknak is ahhoz, hogy az Alap számára

választhatók legyenek. Az államokat illetően a Freedom House által meghatározott autoriter rezsimek kizárásra kerülnek a befektetési univerzumból.

Az Alap kizárási kritériumainak történő folyamatos megfelelés értékelésre kerül. Ezt az ellenőrzést az Alapkezelő kockázatkezelési osztálya naponta elvégzi.

A közvetlen befektetésekre alkalmazandó minimális követelmények jelentik az Alapkezelő összes alapjára vonatkozó alapvető környezeti fenntarthatósági követelményeket. A minimális követelmények betartása érdekében az Alapkezelő három kategóriában alkalmaz tiltólistát a kibocsátókkal szemben:

Szénbányászat

A szénbe történő befektetés szigorú korlátozásával az Alapkezelő hozzájárul az üvegházhatású gázok nagy mértékű kibocsátása elleni intézkedésekhez, valamint kizárja hosszútávon annak a piacról történő kiszorításához.

Fegyvergyártás és fegyverkereskedelem

A vitatott fegyverek (gyártásának és kereskedelmének) kizárása, amelyeket nemzetközi egyezmények tiltanak az általuk a civil lakosságnak okozott óriási szenvedés miatt.

Fokozott átvilágítás

A társadalmi és etikai elvek betartása érdekében az Alapkezelő kizárja azon kibocsátókat is befektetéseik közül, amelyek gyermekmunkával, pornográfiával köthetőek össze, valamint kizárja az élelmiszer-spekulációs ügyletek kötését.

Az Alap kizárási kritériumai az alábbi weboldalon érhetők el: <https://www.erste-am.at/en/exclusioncriteria>

További részletek a Kezelési Szabályzat 12. pontjában találhatóak.

B) Ingatlan befektetések

Az Alap ingatlanportfóliójában található „A” kategóriás irodaházak mindegyike rendelkezik legalább egy, nemzetközileg elismert zöld minősítéssel, amely az ingatlanportfólió értékének 29%-át fedi le. Az Alapkezelő célja a minősítések folyamatos megújítása, valamint a zöld minősítéssel rendelkező ingatlanok arányának növelése.

Ezzel párhuzamosan az Alap ingatlanportfóliója folyamatos vizsgálat alatt áll az EU Taxonómia „Ingatlan vásárlás és tulajdonlás” tevékenységének klímaadaptációs célkitűzései mentén, amely területen szintén a megfelelés és az arány bővítése jelenti a hosszú távú célt.

Új ingatlan befektetések esetén az Alapkezelő részletes műszaki és fenntarthatósági átvilágítást végez, melynek részét képezik energiahatékonysági szempontok is. Az akvizíciót megelőzően belső szabályzat szerinti előzetes, majd részletes fenntarthatósági átvilágításra kerül sor.

Az ingatlanok, mint befektetési termék értékelése során – mind a meglévő, mind a vásárlás előtt álló ingatlanok esetében – az Alapkezelő egy belső ESG pontozási rendszert alkalmaz, amely előre meghatározott környezeti, társadalmi és gazdasági kritériumok alapján értékeli. Az Alap célja, hogy portfóliójában csak olyan ingatlanok szerepeljenek, amelyek legfeljebb 3,5-ös belső ESG pontszámot értek el. Ha az ESG pontszám meghaladja a 3,5-öt, az Alapkezelő megvizsgálja az ingatlan fejlesztési lehetőségeit illetve emellett dönthet úgy, hogy értékesíti az ingatlant. Az Alapkezelő az értékesítési ütemtervet a piaci körülményeknek megfelelően határozza meg, mindenekelőtt szem előtt tartva a befektetők érdekeit.

A jövőbeli befektetések során az Alapkezelő minimum követelményként tűzi ki, hogy irodaépület esetén minimum „B” energetikai besorolású, kereskedelmi épület esetén pedig minimum „D” energetikai besorolású legyen az ingatlan.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap iroda épület portfóliójába minimum BREEAM very good vagy LEED Gold minősítéssel rendelkező új építésű ingatlanok kerüljenek (Új építésűnek nevezzük az ingatlant, ha a használatba vételi engedélytől két év még nem telt el.)

Az Alap üzemeltetésében lévő ingatlanok esetén különös figyelmet fordít az Alapkezelő az ingatlan közös területein és a gépészeti rendszerek által felhasznált energia és a CO₂ lábnyom csökkentésére. Az Alap célja, hogy időtálló ingatlan portfólióval rendelkezzen, ennek érdekében energetikai auditokat és átvizsgálásokat végez az épületeken melyek eredménye beépítésre kerül az ingatlankezelési stratégiába.

Az Alap portfóliójában található ingatlanok jelentős részén (90%) megvalósul a szelektív hulladékgyűjtés és a felelős hulladékgazdálkodásra is különös figyelemmel fordítanak (pl. újrahasznosítható hulladékok tovább válogatása).

A portfólió legértékesebb épületei részletes fogyasztás mérési struktúrával rendelkeznek és intelligens épületfelügyeleti rendszer vezérli a gépészeti rendszereket. A portfóliót alkotó egyéb épületek kapcsán az Alapkezelő célul tűzte ki a mérhetőség fejlesztését és az okosmérés bővítését.

Az alternatív közlekedési módok támogatása és a CO₂ lábnyom csökkentése érdekében az Alapkezelő célja, hogy az Alap iroda épületei mindegyikén 2028-ig lehetővé váljon, hogy a parkolóhelyek minimum 80%-a elektromos autótöltővel ellátható legyen. A kerékpáros infrastruktúra biztosítását minden iroda épületen kiemelten kezeli jelenleg is az Alapkezelő.

Ezekon túlmenően további környezeti, társadalmi és vállalatirányítási (ESG) kritériumokat is figyelembe lehet venni.

A "fenntarthatósági kockázatokról" és azok befektetési döntéshozatalba történő integrálásáról részletes leírás található a Kezelési Szabályzat 26. pontjában.

Az értékpapírba történő befektetési folyamat részeként alkalmazott ESG eszköztár bemutatása:

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 Ingatlan befektetések kiválasztási folyamatának részeként alkalmazott ESG eszköztár bemutatása:

ESG Ingatlan Eszköztár	Minimium kritéria		További kritériumok	
	Nemzetközi zöld minősítés <i>Irodaépület esetén</i>	Energetikai tanúsítvány szintje	Taxonómia megfelelés	Belső fenntarthatósági értékelés
	✓	✓	✓	✓

Milyen minimális rátát határoztak meg a mérlegelésre kerülő befektetések körének a befektetési stratégia alkalmazását megelőző csökkentésére?

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

A fenntarthatósági megközelítés alkalmazása révén az alap elemzett befektetési univerzuma legalább 5%-kal szűkül. Az erre vonatkozó felülvizsgálat a befektetési univerzum negyedéves frissítésének keretében történik.

B) Ingatlan befektetések

Az ingatlanbefektetések kapcsán minimális ráta nem került meghatározásra.

Milyen politikát alkalmaznak a befektetést befogadó vállalkozások helyes vállalatirányítási gyakorlatainak értékelésére?

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és befektetések olyan befektetési alapokba (közvetett befektetések), amelyeket az alapkezelő társaság vagy annak csoporthoz tartozó társaságai kezelnek

Az Alap elsősorban államkötvényekbe fektet, amelyekre nem vonatkoznak a helyes vállalatirányítási gyakorlatok követelményei. Vállalati befektetések esetén a helyes vállalatirányítási gyakorlatok értékelése a kizárási kritériumok teljesítésével, az ESGenius minimális pontszámának elérésével, valamint az ENSZ Globális Megállapodás elveinek való megfelelés alapos felülvizsgálatával történik.

A helyes vállalatirányítási gyakorlatok értékelése az alábbi mentén történik::

- a felügyeleti szervek függetlensége
- a menedzsment javadalmazása
- helyes számviteli gyakorlat
- részvényesi jogok védelme

kizárási lista alapján:

- az ellentmondásos fegyvereket gyártó vagy azokkal kereskedő vállalatokba történő befektetések kizárása,
- az emberi jogok megsértésében részt vevő kibocsátók kizárása,
- az ILO alapvető normáinak megsértésében bűnrészes kibocsátók kizárása, a diszkriminációt gyakorló kibocsátók kizárása.

B) Ingatlan befektetések

Közvetlen ingatlanbefektetések esetén a helyes vállalatirányítási gyakorlatoknak való megfelelést nem vizsgálják, tekintve, hogy nem vállalkozásokba történik a befektetés.

Milyen eszközallokációt terveznek ehhez a pénzügyi termékhez?

A helyes vállalatirányítási gyakorlatok közé tartoznak a megfelelő irányítási struktúrák, a munkavállalói kapcsolatok, a személyzet javadalmazása és az adózási fegyelem.

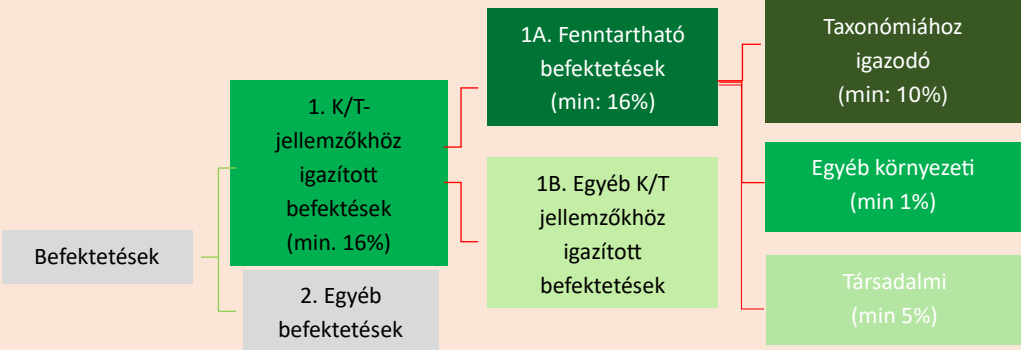


Az **eszközallokáció** az egyes eszközökbe történő befektetések arányát írja le.

Taxonómiához igazodó tevékenységeket a következők arányában kell kifejezni:

- a befektetést befogadó vállalkozások zöld tevékenységeiből származó bevétel részesedését tükröző **árbevétel**,
- a befektetést befogadó vállalkozások zöld, pl. a zöld gazdaságra való átállás érdekében eszközölt befektetéseit mutató **tőkeiadások** (CapEx),
- a befektetést befogadó vállalkozások zöld operatív tevékenységeit tükröző **működési költségek** (OpEx).

- ingatlanba történő befektetések esetében az eszköz piaci értéke alapján.



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, a melyek 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

A befektetési alap az alap eszközeinek legalább 16 % - át az az 2019/2088 rendeletnek (SFDR) 2. cikkének 17. pontja szerinti fenntartható befektetésekbe fekteti.** Ezt a befektetési alap fenntarthatósági szemléletének való megfelelés biztosítja. A célzott befektetések magyarázó leírását lásd a "Milyen befektetési stratégiát követünk ezzel a pénzügyi termékkel?" pontban.

Az értékpapírokba történő befektetések esetében, minden befektetésnek a vásárlás időpontjában meg kell felelnie ennek a fenntarthatósági megközelítésnek, és így a rendelet értelmében fenntarthatónak kell minősülnie. Abban az esetben, ha az ESG-elemzés rendszeres frissítése során megállapítást nyer, hogy egy befektetés már nem minősül fenntarthatónak, azt a befektetők érdekeinek védelme mellett értékesíteni kell.

*Ingatlan befektetések esetében a befektetések aránya az eszközök piaci értéke alapján kerül meghatározásra.

- **A származtatott termékek alkalmazása hogyan segíti a pénzügyi termék által előmozdított környezeti vagy társadalmi jellemzők elérését?**

Az Alap nem használ származtatott ügyleteket környezeti és/vagy társadalmi jellemzőinek eléréséhez.



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

Az Alap eszközeinek legalább 10 % - át az (EU) 2020/852 rendeletnek megfelelő, az ingatlanok vásárlása és tulajdonlása tevékenység környezeti célterületnek megfelelő fenntartható befektetésekké fekteti. Ezen befektetések az ingatlan befektetések köréből kerülnek ki.

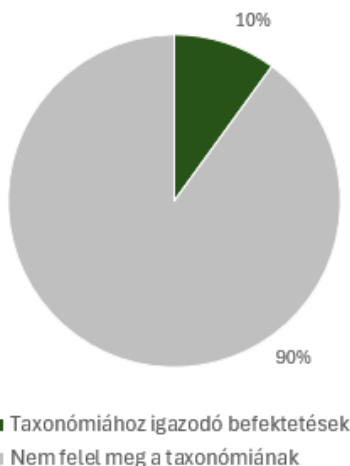
- **A pénzügyi termék fosszilis gázzal és/vagy atomenergiával kapcsolatos olyan tevékenységekbe fektet be, amelyek megfelelnek az uniós taxonómiának ¹ ?**

☐ Igen
 ☐ Fosszilis gázba
 ☐ Atomenergiába
☒ Nem

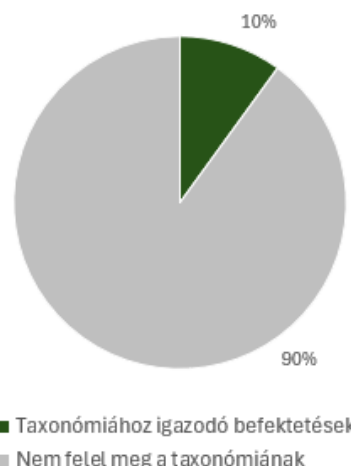
¹A fosszilis gázzal és/vagy nukleáris energiával kapcsolatos tevékenységek csak akkor felelnek meg az uniós taxonómiának, ha hozzájárulnak az éghajlatváltozás korlátozásához ("éghajlatváltozás mérséklése"), és nem sértik jelentősen az EU taxonómiájának egyik célkitűzését sem - lásd a bal oldali margón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

Az alábbi két diagram zöld színnel mutatja be az uniós taxonómiához igazodó befektetések minimális 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 vonatkozóan mutatja be a taxonómiához való igazodást.

1. A befektetések - beleértve az állampapírokat * is - taxonómiához való igazodása



2. A befektetések taxonómiához való igazodása – az állampapírok* nélkül



*E diagramok alkalmazásában az „állampapírok” minden állampapír-kitettséget magukban foglalnak.

Az átállási és támogató tevékenységekbe történő befektetések minimális részaránya

0%

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 áttérést 2035 végéig. Az **atomenergia** esetében a kritériumok közé tartoznak az átfogó biztonsági és hulladékkezelési szabályok.

A támogató tevékenységek közvetlenül támogatják más tevékenységek környezeti célkitűzéseinek való jelentős hozzájárulását.

Az átállási tevékenységek olyan tevékenységek, amelyek esetében még nem állnak rendelkezésre alacsony karbonintenzitású alternatívák, és amelyek többek között a legjobb teljesítménynek megfelelő üvegházhatású gáz-kibocsátási szinttel rendelkeznek.



Az uniós taxonómiához nem igazodó, környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések minimális részaránya

1%

Az Alap legalább 1%-át az EU Taxonómiához nem igazított, de egyéb környezeti jellemzőt előmozdító befektetésekre eszközöl. Ezen befektetések akár az értékpapír, akár az ingatlan befektetések köréből is származhatnak.



A társadalmi szempontból fenntartható befektetések minimális részaránya

5%

Az Alap legalább 5%-át társadalmi szempontból fenntartható befektetésekre eszközli. Ezen befektetések az értékpapír befektetések köréből származnak.

A saját fenntarthatósági megközelítés keretében elemzésre kerül valamennyi kibocsátó társadalmilag fenntartható üzleti gyakorlata, és kiválasztásra kerülnek azok a kibocsátók, amelyekről megállapítható, hogy társadalmilag felelős üzleti magatartást tanúsítanak. Csak ezek minősülnek fenntarthatónak az SFDR 2. cikkének 17. pontja értelmében.

Az Alap szintjén az Alapkezelő a saját fenntarthatósági megközelítésével elsődlegesen az alábbi kulcsfontosságú társadalmi szempontok javítását célozza:

- Az emberi jogok előmozdítása, különösen az autoriter rezsimekbe (a Freedom House meghatározása szerint) történő befektetések elkerülésével.



Milyen befektetések tartoznak a „2. Egyéb befektetések” kategóriába, mi ezeknek a céljuk és érvényesülnek-e minimális környezeti vagy társadalmi biztosítékok?

A) Közvetlen értékpapír-befektetések és az alapkezelő vagy az Erste csoport által kezelt befektetési alapokba történő befektetések (közvetett befektetések)

A „#2 Egyéb” tétel kizárólag látra szóló betétekből, lekötött betétekből és likviditáskezelési és derivatívákból áll, valamint az olyan, a közzétételi rendelet 6. cikke szerint befektetésre alkalmas befektetési alapokban lévő részesedéseket, amelyek nem felelnek meg az adott befektetési alap fenntartható befektetési folyamatának. A látra szóló és lekötött betétek a további likviditásként tartott készpénzre vonatkoznak. Az befektetési alap által tartott derivatívákat fedezeti célokra, likviditáskezelésre és a befektetési stratégia részeként használják fel.

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.

Az Alapban tartott minden egyéb befektetést (#1 a K/T jellemzőkkel összhangban) az Alapkezelő az előre meghatározott átvilágítási folyamat alapján a megszerzés időpontjában fenntarthatónak minősít. A társadalmi és környezeti kizárási kritériumok és a saját ESG-elemzés alkalmazása, valamint az ezen az elemzésen alapuló ESG-kockázatelemzési megközelítéssel együtt átfogó környezeti és társadalmi minimumvédelmet jelent a teljes befektetési alap számára.

B) Ingatlan befektetések

A „#2 Egyéb” tartalmazza azokat az ingatlan befektetéseket, amelyeket az Alapkezelő a fentebb leírt kritériumok alapján nem minősített fenntarthatónak. Ezen ingatlanok tartásának célja, hogy stabil bérleti jövedelmet biztosítsanak és hozzájáruljanak a portfólió diverzifikációjához. Az ilyen ingatlanok esetében is alkalmazzuk a minimális környezeti és társadalmi biztosítékokat, ideértve a jelentős károkozás elkerülését és a nemzetközi normák tiszteletben tartását.

Kijelöltek-e egy konkrét indexet referenciamutatóként annak megállapítására, hogy ez a pénzügyi termék igazodik-e az általa előmozdított környezeti és/vagy társadalmi jellemzőkhöz?

A környezeti és/vagy társadalmi jellemzők eléréséhez referenciamutató nem került kijelölésre.

Hogyan valósítják meg, hogy a referenciamutató folyamatosan igazodjon a pénzügyi termék által előmozdított minden egyes környezeti és társadalmi jellemzőhöz?

Nem alkalmazandó

Hogyan biztosítják, hogy a befektetési stratégia folyamatosan össze legyen hangolva az index módszertanával?

Nem alkalmazandó

olyan környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések, amelyek **nem vesznek** figyelembe az uniós taxonómia szerinti, környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó kritériumokat.

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

- **Miben tér el a kijelölt referenciamutató az általános piaci indexektől?**

Nem alkalmazandó

- **Hol található meg a kijelölt index számításának módszertana?**

Nem alkalmazandó



Hol található további termékspecifikus információ az interneten?

További termékspecifikus információ a következő weboldalon található:

<https://www.erste-am.hu/hu/maganbefektetok/alapjaink/alapkereso>