



ERSTE NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

tájékoztatója

Alapkezelő: Erste Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: Erste Bank Hungary Zrt.

Forgalmazó: Erste Befektetési Zrt.

Ingatlanértékelő: ESTON International Kft.

Lajstromozási száma: 1211-7

Hatály: 2026. április 1.

Az Alapot terhelő díjak és költségek növekedését érintő változások
2026. április 24. napján lépnek hatályba.

1. Fogalom magyarázat	11
I. A befektetési alaphoz vonatkozó 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	20
1.13 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	20
1.14 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	20
2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok	20
2.1 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetemény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)	20
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)	21
2.3 A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte	21
2.4 A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban	21
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	21
2.6 A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte	23
2.7 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	24
3. A befektetési alap kockázati profilja	24
3.1 A befektetési alap célja	24
3.2 Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják	24

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>	25
3.4	<i>Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza</i>	25
3.5	<i>A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására</i>	25
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>	26
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>	26
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>	26
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>	26
3.10	<i>Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ</i>	27
4.	A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége	27
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>	27
4.2	<i>Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ</i>	27
5.	Adózási információk	27
5.1	<i>A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása</i>	27
5.2	<i>A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ</i>	27
5.2.1	<i>A belföldi illetőségű magánszemély adózása</i>	27
5.3	<i>Egyéb</i>	29
II.	A forgalomba hozatallal kapcsolatos információk	29
6.	A befektetési jegyek forgalomba hozatala	29
6.1	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei</i>	29
6.2	<i>A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke</i>	29
6.3	<i>Az allokáció feltételei</i>	29
6.3.1	<i>A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja</i>	29
6.3.2	<i>A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja</i>	29
6.3.3	<i>Az allokációról való értesítés módja</i>	30
6.4	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára</i>	30
6.4.1	<i>A fenti ár közzétételének módja</i>	30
6.4.2	<i>A fenti ár közzétételének helye</i>	30
6.5	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek</i>	30

III.	A közreműködő szervezetekre vonatkozó részletes információk	30
7.	A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk.....	30
7.1	<i>A befektetési alapkezelő neve, cégformája.....</i>	<i>30</i>
7.2	<i>A befektetési alapkezelő székhelye</i>	<i>30</i>
7.3	<i>A befektetési alapkezelő cégjegyzékszama</i>	<i>30</i>
7.4	<i>A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése.....</i>	<i>30</i>
7.5	<i>Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása.....</i>	<i>30</i>
7.6	<i>Egyéb kezelt vagyon nagysága.....</i>	<i>30</i>
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>	<i>31</i>
7.8	<i>A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt</i>	<i>32</i>
7.9	<i>A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege</i>	<i>32</i>
7.10	<i>A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma</i>	<i>32</i>
7.11	<i>Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe 32</i>	
7.12	<i>A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése</i>	<i>32</i>
8.	A letétkezelőre vonatkozó információk.....	33
8.1	<i>A letétkezelő neve, cégformája.....</i>	<i>33</i>
8.2	<i>A letétkezelő székhelye</i>	<i>33</i>
8.3	<i>A letétkezelő cégjegyzékszama</i>	<i>33</i>
8.4	<i>A letétkezelő fő tevékenysége</i>	<i>33</i>
8.5	<i>A letétkezelő tevékenységi köre</i>	<i>33</i>
8.6	<i>A letétkezelő alapításának időpontja</i>	<i>33</i>
8.7	<i>A letétkezelő jegyzett tőkéje.....</i>	<i>33</i>
8.8	<i>A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 33</i>	
8.9	<i>A letétkezelő alkalmazottainak száma.....</i>	<i>33</i>
9.	A könyvvizsgálóra vonatkozó információk	33
9.1	<i>A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája.....</i>	<i>33</i>
9.2	<i>A könyvvizsgáló társaság székhelye.....</i>	<i>34</i>
9.3	<i>A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma.....</i>	<i>34</i>
9.4	<i>Természetes személy könyvvizsgáló neve</i>	<i>34</i>
9.5	<i>Természetes személy könyvvizsgáló címe.....</i>	<i>34</i>
9.6	<i>Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma</i>	<i>34</i>
10.	Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik 34	
11.	forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)	34

11.1	<i>A forgalmazó neve, cégformája</i>	34
11.2	<i>A forgalmazó székhelye</i>	34
11.3	<i>A forgalmazó cégjegyzékszám</i>	34
11.4	<i>A forgalmazó tevékenységi köre</i>	34
11.5	<i>A forgalmazó alapításának időpontja</i>	34
11.6	<i>A forgalmazó jegyzett tőkéje</i>	35
11.7	<i>A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje</i> 35	
11.8	<i>A befektetőkre, illetve képviselőkre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége</i>	35
12.	Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	35
12.1	<i>Az ingatlanértékelő neve</i>	35
12.2	<i>Az ingatlanértékelő székhelye</i>	35
12.3	<i>Az ingatlanértékelő cégjegyzékszám, egyéb nyilvántartási száma</i>	35
12.4	<i>Az ingatlanértékelő tevékenységi köre</i>	35
12.5	<i>Az ingatlanértékelő alapításának időpontja</i>	36
12.6	<i>Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje</i>	36
12.7	<i>Az ingatlanértékelő saját tőkéje</i>	36
12.8	<i>Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma</i>	36
13.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	36
	Joghatóság	36
	Felelősségvállaló nyilatkozat	36
I.	A befektetési alpra vonatkozó alapinformációk	39
1.	A befektetési alap alapadatai	39
1.1	<i>A befektetési alap neve</i>	39
1.2	<i>A befektetési alap rövid neve</i>	39
1.3	<i>A befektetési alap székhelye</i>	39
1.4	<i>A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma</i>	39
1.5	<i>A befektetési alapkezelő neve</i>	39
1.6	<i>A letétkezelő neve</i>	39
1.7	<i>A forgalmazó neve</i>	39
1.8	<i>A befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)</i> ..	39
1.9	<i>A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)</i>	40
1.10	<i>A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése</i>	40
1.11	<i>Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy ABAK-irányelv alapján harmonizált alap</i> 40	
1.12	<i>A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól</i>	40

<i>A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei</i>	42
<i>1.13 A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa</i>	44
<i>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</i>	44
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	44
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	44
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;	45
II. A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként)	45
5. A befektetési jegy ISIN azonosítója	45
6. A befektetési jegy névértéke	45
7. A befektetési jegy devizáneme	45
8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk	46
9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	46
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	46
III. A befektetési alap befektetési politikája és céljai, ezen belül különösen	47
11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)	47
12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	47
13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	54
14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	55
<i>Nem ingatlan célú befektetések</i>	<i>56</i>
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	58
16. A portfólió devizális kitétsége	59
17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	59

18.	Hitelfelvételi szabályok	60
19.	Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti.....	60
20.	A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	60
21.	Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni.....	61
22.	A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk.....	61
23.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja	61
25.	Ingatlanalapra, vegyes alapra vonatkozó speciális rendelkezések	62
25.1	<i>Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap</i>	<i>62</i>
25.2	<i>Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap, vegyes alap</i>	<i>62</i>
25.3	<i>Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap, vegyes alap</i>	<i>63</i>
25.4	<i>Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében</i>	<i>63</i>
25.5	<i>Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan</i>	<i>63</i>
25.6	<i>Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya</i>	<i>63</i>
25.7	<i>Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok</i>	<i>63</i>
25.8	<i>Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei</i>	<i>64</i>
25.9	<i>Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása</i>	<i>64</i>
IV.	A kockázatok	64
26.	A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek.....	64
	<i>A politikai, gazdasági és szabályozási környezetből eredő kockázat</i>	<i>64</i>
	<i>Ingatlanpiaci kockázat</i>	<i>65</i>
	<i>Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat</i>	<i>65</i>
	<i>Származtatott ügyletekkel kapcsolatban felmerülő nemteljesítési kockázat.....</i>	<i>65</i>
	<i>A kamatszint változása miatti kockázat.....</i>	<i>65</i>
	<i>Hitelezési és partnerkockázat.....</i>	<i>66</i>
	<i>A közvetetten megvásárolt befektetési eszközökhöz kapcsolódó kockázatok.....</i>	<i>66</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 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>	<i>66</i>
	<i>Az egy jegyre jutó eszközérték ismeretlenségéből eredő kockázat</i>	<i>66</i>

<i>Értékelésből eredő kockázat</i>	67
<i>Likviditási kockázat</i>	67
<i>A befektetési alap nettó eszközértékét - a felfüggesztés ideje alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni.</i>	68
<i>Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása</i>	69
V. Az eszközök értékelése	71
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	71
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	72
29. A származtatott ügyletek értékelése	77
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	77
VI. A hozammal kapcsolatos információk	77
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	77
32. Hozamfizetési napok	77
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	77
VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása	77
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	77
34.1 <i>A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)</i>	77
34.2 <i>A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)</i>	77
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	78
VIII. Díjak és költségek	78
36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	78
Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj	80
Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak	81
Az Alap Könyvvizsgálói díja.....	81
Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek.....	81
A II. pont szerinti kiadások, költségek maximális összege előre nem kalkulálható, illetve a mindenkor hatályos jogszabályok által meghatározottak	82
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	83
39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei	83
40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	83

IX.	A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása.....	83
41.	A befektetési jegyek vétele	83
41.1	<i>A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje.....</i>	<i>83</i>
41.2	<i>A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....</i>	<i>86</i>
41.3	<i>A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap</i>	<i>86</i>
42.	A befektetési jegyek visszaváltása	86
42.1	<i>Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje.....</i>	<i>86</i>
42.2	<i>A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap</i>	<i>89</i>
42.3	<i>A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....</i>	<i>90</i>
43.	A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	90
43.1	<i>A forgalmazási maximum mértéke</i>	<i>90</i>
43.2	<i>A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei</i>	<i>91</i>
44.	A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása	94
44.1	<i>A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága</i>	<i>94</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>94</i>
45.	Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....	95
46.	Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák.....	95
47.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	95
X.	A befektetési alapra vonatkozó további információ	95
48.	Befektetési alap múltbeli teljesítménye.....	96
49.	Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei	97
50.	A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira	97
51.	Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről	97
XI.	Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk	102
52.	A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	102
53.	A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai	102
54.	A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai	102
55.	Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	103
56.	A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai.....	103

57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai	103
• ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak a kölcsönös átruházása esetén (csere) meghatározza ..	103
• az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét,	103
• az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét.	103
58. A prime brókerre vonatkozó információk	104
59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása	104
1. számú melléklet.....	105
2. számú melléklet.....	106
3. számú melléklet.....	107

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 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 államrendezkedésű 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 tevékenységek 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;

folyamos forgalmazás: a nyílt végű kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjának folyamos 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 (kölcsön) 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 ügylet, 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 vagyonaiban 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 fordított passzív repo ügyletnek tekintendő;

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

- piacműködtető által működtetett és/vagy irányított multilaterális rendszer,
- 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,
- a székhely szerinti tagállam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságának engedélyével rendelkezik,
- 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 Ingatlan Befektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

Erste 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 (2004. március 30.) határozatlan ideig terjed.

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

Az Alap az ÁÉKBV-irányelv szerint 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 Ingatlan Befektetési Alap által kibocsátott sorozatok száma négy.

Az Alap által kibocsátott befektetési jegy sorozatok jellemzői:

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000703160

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722434

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„M180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000732490

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„L” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000738844

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

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

- (i.) A befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)
- (ii.) A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (iii.) A befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (iv.) Vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje
- (v.) Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje
- (vi.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap
- (vii.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap
- (viii.) A sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértéke
- (ix.) A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei
- (x.) 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
- (xi.) Forgalmazási helyek
- (xii.) A megvalósítani célzott ingatlanbefektetések

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

A Befektetési jegyek esetében a befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági) vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 1.8. pontja tartalmazza.

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.

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

A Befektetési jegyek esetében a Vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határidejére vonatkozó rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat 41.1. 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.

Forgalmazási helyek

A Forgalmazási helyekre vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.

Az „M180” sorozat különbözik a „T” sorozattól, valamint a „T180” sorozattól a megvalósítani célzott ingatlanbefektetések vonatkozásában. Az „M180” sorozat az alább felsorolt ingatlanbefektetések megvalósítását célozza:

- a sorozatban lévő befektetést magyarországi ingatlanok fejlesztésére, felújítására, vagy megvásárlására fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 80%-ával (nyolcvan százalékkal) megegyező összeget ingatlan vásárlásra, felújítására és fejlesztésére fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 50%-ával (ötven százalékkal) megegyező összeget el fogja érni az új ingatlanok fejlesztésére, vagy ingatlanok energiahatékonysági felújítására fordított összeg azzal, hogy felújítás esetén kizárólag a felújítási munkák értéke kerül figyelembe vételre a vállalt arány teljesítésében;
- legfeljebb a sorozatban lévő befektetés összege 30%-ával (harminc százalékkal) megegyező összeget fordít – már használatbavételi engedéllyel rendelkező – ingatlan megvásárlására;
- a sorozatban lévő befektetés eredményeként létrehozott, illetve felújított vagy vásárolt ingatlan energiahatékonysági minősítése el fogja érni, vagy már Felújítás előtt elérte
 - kereskedelmi (nem lakó-) ingatlanok esetében a BREEAM minősítési rendszerben legalább a Very good, vagy a LEED minősítési rendszerben legalább a Gold minősítést,
 - lakóingatlanok esetében – tanúsítvánnyal igazoltan – legalább a BB osztályú energetikai besorolást.
 - ingatlantársaságon keresztül kiserőművekbe (különösen, de nem kizárólagosan napenergia, szélenergia, vízenergia, biomassa, geotermikus energia, biogáz, zöldhidrogén) történő beruházás. A BREEAM, valamint LEED minősítésre vonatkozó elvárások nem alkalmazandók.
- amennyiben az ingatlan energiahatékonysági minősítése már a Felújítás előtt elérte az előző bekezdés albekezdéseiben meghatározott minősítéseket illetve besorolást, abban az esetben elfogadható, ha a Felújítás eredményeként egy független szakértő által igazolt módon javul az ingatlan fajlagos energiaigénye.

Az „L” sorozat különbözik a „T” sorozattól, a „T180” sorozattól, valamint az „M180” sorozattól a megvalósítani célzott ingatlanbefektetések vonatkozásában. Az „M180” sorozat az alább felsorolt ingatlanbefektetések megvalósítását célozza:

1. a befektetés 100%-ával megegyező összeget magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítja; ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható; a fejlesztés fogalmát a 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltakkal azonosan kell értelmezni;
2. a befektetés legalább 80%-ával (nyolcvan százalékkal) megegyező összeget (i) lakóépület, (ii) bérlakás, vagy (iii) kollégiumi épület fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, tervezetetését –, építésére vagy vásárlására fordít; ezen összegbe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók; ezen előírás teljesítésébe csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
3. a befektetés fennmaradó, legfeljebb 20%-ával (húsz százalékkal) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordít, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat,

tárolókat is; ezen előírás teljesítésébe ebben az esetben is csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;

4. a befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlást – az alábbi 5) alpont alatti kivétellel – az alábbiak szerint finanszírozhat: az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak;
5. a befektetés összegével megegyező összegből már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant akkor vásárolhat, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén a befektetés felhasználásának a teljes megszerzésre, bontásra és fejlesztésre fordított költség, egyéb rendeltetésmódosítás esetén kizárólag a rendeltetésmódosításhoz kapcsolódó fejlesztési költség tekinthető.
6. Vevői kör: a lakások legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek adható el;
7. a gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 1. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.

Pályázatban szereplő lakóingatlan/energiahatékony ingatlan fejlesztési arány:

- Lakóingatlan 80%
- Energiahatékony ingatlanok fejlesztésére 20%

Pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány:

- Budapest 100%
- Vidék 0%

Az Alapkezelő törekszik a pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány megtartására a befektetések során.

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 hirdetemény alapkezelő általi elfogadásának,

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

„T” sorozat:

A 2004. január 5. napján kelt 1/2004. számú Ügyvezető igazgatói utasítás az Alap létrehozataláról.

„T180” sorozat:

A 2021. július 14. napján kelt 40/2021. számú vezérigazgatói határozat a „T180” sorozat létrehozásáról.

„M180” sorozat:

A 2023. május 8. napján kelt 6/2023. számú vezérigazgatói utasítás a „M180” sorozat létrehozásáról.

„L” sorozat

A 2025. július 7. napján kelt 28/2025. számú vezérigazgatói utasítás az „L” 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:

III/120.018/2004., kelte: 2004. március 8.: Az Alap tájékoztatójának és nyilvános ajánlattételének jóváhagyása

„T180” sorozat:

H-KE-III-528/2021.; kelte 2021. szeptember 6. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

„M180” sorozat:

H-KE-III-485/2023.; kelte 2023. július 26. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

„L” sorozat

H-KE-III-468/2025.; kelte 2025. július 29. Az Alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának jóváhagyása

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

III/120.018-1/2004., kelte: 2004. március 30.: Az Alap nyilvántartásba vétele

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

1211-7

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

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 32/2010. 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. szeptember 26. napján kelt 35/2012. 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 9/2013. 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 50/2013. számú vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja: az eszközök értékelése című fejezet módosítása.

2014. november 17. napján kelt 42/2014. számú vezérigazgatói utasítás

2015. március 24. napján kelt 5/2015. számú vezérigazgatói utasítás

A 10/2015. számú 2015. május 15. napján kelt vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatának módosításáról

A 25/2015. számú 2015. december 21. napján kelt vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatának módosításáról

A 6/2016. számú 2016. február 16. napján kelt vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzata módosításáról

A 16/2016. számú, 2016. július 19. napján kelt vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzata 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. július 14 napján kelt 40/2021. 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. április 27. napján kelt 15/2022. 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 2023. május 8. napján kelt 6/2023. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról
A 2023. október 6. napján kelt 28/2023. 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. július 7. napján kelt 28/2025. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról
A 2025. november 19. napján kelt 39/2025. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról
A 2026. január 23. napján kelt 6/2026. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

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

III/120.018-2/2004. Új ingatlan értébecslői keretszerződés jóváhagyása
E-III/120.018-3/2005 Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása: Megváltozik a befektetési jegyek vásárlásának és visszaváltásának módja, valamint a nettó eszközérték számításának módja.
E-III/120.018-4/2008 Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása: Megváltoznak az alap hivatalos hirdetményi helye, valamint a könyvvizsgálói díj mértéke
EN-III/IA-4/2009. Változik a könyvvizsgáló személye illetve az ingatlanüzemeltetési díjjal bővül az alapot terhelő költségek köre.
E-III-120.018-6/2009. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása (2009. április 16.)
KE-III-422/2010. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása (2010. október 15.)
KE-III-397/2010. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása: Változik az ingatlanértékelést végző társaság (2010. szeptember 30.)
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-232/2012. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása, 2012.június 20.
H-KE-III-590/2012. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása, 2012.november 26.
H-KE-III-452/2013 Kezelési Szabályzat módosítása,2013. június 28.
H-KE-III-921/2013 Kezelési Szabályzat módosítása, 2013. december 20.
H-KE-III-832/2014 Kezelési Szabályzat módosítása, 2014. december 22.
H-KE-III-433/2015 Kezelési Szabályzat módosítása, 2015. április 29.
H-KE-III-616/2015 Kezelési Szabályzat módosítása, 2015. július 13.
H-KE-III-397/2016 Kezelési Szabályzat módosítása, 2016. április 25.
H-KE-III-941/2017 Kezelési Szabályzat módosítása, 2017.december 18.
H-KE-III-19/2019. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása, 2019. január 15.
H-KE-III-335/2019. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása 2019. május 15.
H-KE-III-622/2019. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2019. október 21.
H-KE-III-176/2021. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2021. április 12.
H-KE-III-528/2021. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2021. szeptember 6.
H-KE-III-633/2021. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2021. október 19.
H-KE-III-757/2021. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2021. december 20.
H-KE-III-485/2023. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2023. július 26.
H-KE-III-16/2024. Tájékoztató és Kezelési szabályzat módosítása 2024. január 8.
H-KE-III-584/2024. számú 2024. augusztus 30. napján kelt határozata a Kezelési Szabályzat módosításáról

H-KE-III-468/2025. számú 2025. július 29. napján kelt határozata a Kezelési Szabályzat módosításáról
H-KE-III-907/2025. számú 2025. december 17. napján kelt határozata a Kezelési Szabályzat módosításáról
MNB H-KE-III-145/2026. számú 2026. március 16. 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

„T” sorozat

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.

„T180” sorozat

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.

„M180” sorozat

Az „M180” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket kizárólag az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.), az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg.

Az „M180” sorozatba tartozó Ingatlanbefektetési Jegyet a hosszabb befektetési időtávban gondolkozó, magasabb kockázatvállalású befektetőknek ajánljuk, akik jelentősebb megtakarításokkal rendelkeznek, figyelemmel a 15.000.000.0000- Ft-os belépési korlátra, valamint hosszútávú, 5 éves visszaváltási időre. Az Alapkezelő az „M180” sorozatba tartozó befektetési jeggyel egy olyan befektetői szegmenst kíván megszólítani, amely hosszútávú, azaz 5 évet meghaladó befektetésekben érdekelt.

„L” sorozat

Az „L” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket kizárólag az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg.

Az „L” sorozatba tartozó Ingatlanbefektetési Jegyet a hosszabb befektetési időtávban gondolkozó, magasabb kockázatvállalású befektetőknek ajánljuk, akik jelentősebb megtakarításokkal rendelkeznek, figyelemmel a 5.000.000.- Ft-os belépési korlátra, valamint hosszútávú, 6 éves visszaváltási időre. Az Alapkezelő az „L” sorozatba tartozó befektetési jeggyel egy olyan befektetői szegmenst kíván megszólítani, amely hosszútávú, azaz 5 évet meghaladó befektetésekben érdekelt.

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
- Ingatlantársasági részesedés a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezete szerint

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

Nem ingatlancélú 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.)
- OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16.)
- Erste Befektetési Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
- UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
- ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe (1068 Budapest, Dózsa György út 84/B.)
- J.P. Morgan SE (60310 Frankfurt am Main, Taunustor 1)
- Raiffeisen Bank Zrt. (1133 Budapest, Váci út 116-118.)
- K&H Bank Zrt. (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.)

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 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

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 megtekinthetőek és beszerezhetőek a közzétételi (<https://kozvetetelek.mnb.hu>, www.erste-am.hu), valamint a forgalmazási helyeken (1. számú melléklet).

A befektetési jegyek árfolyama a nettó eszközérték számítását 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 (jövőért) 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

134) 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.

5.3 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-előtakarékossági 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 Befektetők figyelmét az 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 cégjegyzékszám

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 évekkkel.

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 menedzser. 2001-2008 között az Erste Bank der Oesterreichischen Sparkassen AG csoport stratégiáért felelős senior menedzser, 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 kezeléséhez 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 cégjegyzékszama

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 Mashova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés

66.12'08 Értékpapír-árutózsdei 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 cégjegyzékszám

Cg.: 01-10-041373

11.4 A forgalmazó tevékenységi köre

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

6492 '08 Egyéb hitelnyújtás

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**

ESTON International Korlátolt Felelősségű Társaság

12.2 Az ingatlanértékelő székhelye

1123 Budapest, Alkotás utca 55-61. 5. em.

12.3 Az ingatlanértékelő cégjegyzékszám, egyéb nyilvántartási száma

01-09-391659

12.4 Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

68.31'08 Ingatlanügynöki tevékenység
 5813 '08 Napilapkiadás
 5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
 6612'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
 6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 6832'08 Ingatlankezelés
 8110'08 Építményüzemeltetés
 6203'08 Számítógép-üzemeltetés
 6311'08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
 5811'08 Könyvkiadás
 5812'08 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
 5819'08 Egyéb kiadói tevékenység
 5821'08 Számítógépes játék kiadása
 5829'08 Egyéb szoftverkiadás
 5920'08 Hangfelvétel készítése, kiadása
 6010'08 Rádióműsor-szolgáltatás
 6201'08 Számítógépes programozás
 6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
 0240'08 Erdészeti szolgáltatás

7021'08	PR, kommunikáció
7022'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7490'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
8560'08	Oktatást kiegészítő tevékenység
7311'08	Reklámügynöki tevékenység
7312'08	Médiareklám
6399'08	M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
7410'08	Divat-, formatervezés
7740'08	Immateriális javak kölcsönzése
8230'08	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8291'08	Követelésbehajtás
8299'08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
8551'08	Sport, szabadidős képzés
9609'08	M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás
6920 '08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
8122 '08	Egyéb épület-, ipari takarítás
8129 '08	Egyéb takarítás
8121 '08	Általános épülettakarítás
7721 '08	Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése

12.5 Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

2021. október 7.

12.6 Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

30 000 000 Ft azaz harmincmillió forint

12.7 Az ingatlanértékelő saját tőkéje

380 750 000 Ft (2024.12.31.)

12.8 Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

31 (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 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.

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. április 1.

Erste Alapkezelő Zrt.

Az

**ERSTE NYÍLTVÉGŰ INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP**

Kezelési Szabályzata

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK**1. A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPADATAI****1.1 A befektetési alap neve**

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

Erste 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

Az Alap nyilvántartásba vételének száma: III/120.018-1/2004., kelte: 2004. március 30.

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.

„T” sorozat esetén

A lehetséges befektetők köre: szakmai és lakossági

„T180” sorozat esetén

A lehetséges befektetők köre: szakmai és lakossági

„M180” sorozat esetén

Az „M180” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomképessége korlátozott, azokat kizárólag az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Invest Zrt.), az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.), az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők (MFB Csoport) szerezhetik meg.

Az „L” sorozatú Befektetési Jegyek belépési korláttal kerülnek forgalomba hozatalra, azaz egy Befektető által a forgalomba hozatal során megszerezhető „L” sorozatú Befektetési Jegyek minimális össznévértéke tranzakciónként 15.000.000.000 Ft (tizenötmilliárd).

„L” sorozat esetén

Az „L” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomképessége korlátozott, azokat kizárólag az MFB Invest Zrt., az MFB Zrt., az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők (MFB Csoport) szerezheti meg.

Az „L” sorozatú Befektetési Jegyek belépési korláttal kerülnek forgalomba hozatalra, azaz egy Befektető által a forgalomba hozatal során megszerezhető „L” sorozatú Befektetési Jegyek minimális össznévértéke tranzakciónként 5.000.000.000 Ft (ötmilliárd).

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 (2004. március 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 Ingatlan Befektetési Alap által kibocsátott sorozatok száma négy.

Az Alap által kibocsátott befektetési jegy sorozatok jellemzői:

„T” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000703160

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„T180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000722434

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„M180” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000732490

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

„L” sorozat

A befektetési jegy ISIN azonosítója: HU0000738844

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

A befektetési jegy devizaneme: forint

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

- (i.) A befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)
- (ii.) A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (iii.) A befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja
- (iv.) Vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje
- (v.) Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje
- (vi.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap
- (vii.) A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap
- (viii.) A sorozatokra vonatkozó forgalmazási maximum mértéke
- (ix.) A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei
- (x.) 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
- (xi.) Forgalmazási helyek
- (xii.) A megvalósítani célzott ingatlanbefektetések

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

A Befektetési jegyek esetében a befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági) vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 1.8. pontja tartalmazza.

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.

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

A Befektetési jegyek esetében a Vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határidejére vonatkozó rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat 41.1. 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.

Forgalmazási helyek

A Forgalmazási helyekre vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat 1. számú melléklete tartalmazza.

Az „M180” sorozat különbözik a „T” sorozattól, valamint a „T180” sorozattól a megvalósítani célzott ingatlanbefektetések vonatkozásában. Az „M180” sorozat az alább felsorolt ingatlanbefektetések megvalósítását célozza:

- a sorozatban lévő befektetést magyarországi ingatlanok fejlesztésére, felújítására, vagy megvásárlására fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 80%-ával (nyolcvan százalékkal) megegyező összeget ingatlan vásárlásra, felújítására és fejlesztésére fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 50%-ával (ötven százalékkal) megegyező összeget el fogja érni az új ingatlanok fejlesztésére, vagy ingatlanok energiahatékonysági felújítására fordított összeg azzal, hogy felújítás esetén kizárólag a felújítási munkák értéke kerül figyelembe vételre a vállalt arány teljesítésében;

- legfeljebb a sorozatban lévő befektetés összege 30%-ával (harminc százalékával) megegyező összeget fordít – már használatbavételi engedéllyel rendelkező – ingatlan megvásárlására;
- a sorozatban lévő befektetés eredményeként létrehozott, illetve felújított vagy vásárolt ingatlan energiahatékonysági minősítése el fogja érni, vagy már Felújítás előtt elérte
 - kereskedelmi (nem lakó-) ingatlanok esetében a BREEAM minősítési rendszerben legalább a Very good, vagy a LEED minősítési rendszerben legalább a Gold minősítést,
 - lakóingatlanok esetében – tanúsítvánnyal igazoltan – legalább a BB osztályú energetikai besorolást.
 - ingatlantársaságon keresztül kiserőművekbe (különösen, de nem kizárólagosan napenergia, szélenergia, vízenergia, biomassza, geotermikus energia, biogáz, zöldhidrogén) történő beruházás. A BREEAM, valamint LEED minősítésre vonatkozó elvárások nem alkalmazandók.
- amennyiben az ingatlan energiahatékonysági minősítése már a Felújítás előtt elérte az előző bekezdés albekezdéseiben meghatározott minősítéseket illetve besorolást, abban az esetben elfogadható, ha a Felújítás eredményeként egy független szakértő által igazolt módon javul az ingatlan fajlagos energiaigénye.

Az „L” sorozat különbözik a „T” sorozattól, a „T180” sorozattól, valamint az „M180” sorozattól a megvalósítani célzott ingatlanbefektetések vonatkozásában. Az „L” sorozat az alább felsorolt ingatlanbefektetések megvalósítását célozza:

1. a befektetés 100%-ával megegyező összeget magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítja; ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható; a fejlesztés fogalmát a 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltakkal azonosan kell értelmezni;
2. a befektetés legalább 80%-ával (nyolcvan százalékával) megegyező összeget (i) lakóépület, (ii) bérlakás, vagy (iii) kollégiumi épület fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, terveztetését –, építésére vagy vásárlására fordít; ezen összegbe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók; ezen előírás teljesítésébe csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
3. a befektetés fennmaradó, legfeljebb 20%-ával (húsz százalékával) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordít, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is; ezen előírás teljesítésébe ebben az esetben is csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
4. a befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlást – az alábbi 5) alpont alatti kivétellel – az alábbiak szerint finanszírozhat: az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak;
5. a befektetés összegével megegyező összegből már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant akkor vásárolhat, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén a befektetés felhasználásának a teljes megszerzésre, bontásra és fejlesztésre fordított költség, egyéb rendeltetésmódosítás esetén kizárólag a rendeltetésmódosításhoz kapcsolódó fejlesztési költség tekinthető.
6. Vevői kör: a lakások legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek adható el;
7. a gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 1. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.

Pályázatban szereplő lakóingatlan/energiahatékony ingatlan fejlesztési arány:

- Lakóingatlan 80%
- Energiahatékony ingatlanok fejlesztésére 20%

Pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány:

- Budapest 100%
- Vidék 0%

Az Alapkezelő törekszik a pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány megtartására a befektetések során.

1.13 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.

1.14 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 letétkelzők, 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 félen 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 Választottbíróóság 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 parlamenti és tanácsi rendelet szabályai az irányadók.

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT)

5. A BEFEKTETÉSI JEGY ISIN AZONOSÍTÓJA

„T” sorozat: HU0000703160
 „T180” sorozat: HU0000722434
 „M180” sorozat: HU0000732490
 „L” sorozat: HU0000738844

6. A BEFEKTETÉSI JEGY NÉVÉRTÉKE

„T” sorozat: 1 HUF, azaz egy forint „T180” sorozat: 1 HUF, azaz egy forint, „M180” sorozat: 1 HUF, azaz egy forint, „L” sorozat: 1 HUF, azaz egy forint

7. A BEFEKTETÉSI JEGY DEVIZANEME

„T” sorozat: HUF (forint)
 „T180” sorozat: HUF (forint)
 „M180” sorozat: HUF (forint)

„L” sorozat: HUF (forint)

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 jogosulti 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 KÖTŐDÉSÉNEK 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 vagyomból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- a nyílt végű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyek 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.

Az MFB Invest Zrt., az MFB Zrt., az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, az NTH Zrt. a jogszabályi minimum elvárásokon felül többlet adatszolgáltatásra jogosultak – a 4. számú melléklet szerint – a 2025. március 5-én kihirdetett Lakhatási Tőkeprogramban („LTP”) meghatározott feltételek teljesülésének vizsgálata érdekében mind az Alapra, mind az „L” sorozatú befektetési jegyek vonatkozásában.

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.

Az Alap az SFDR 8. cikk szerinti pénzügyi termék, tekintettel arra, az Alap a taxonómiai rendelet 9. cikkének a) b) pontja szerinti, az „éghajlatváltozás mérséklése” és az "éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás" környezetvédelmi jellemzőt kívánja előmozdítani.

Az Alap célja olyan ingatlanokba történő befektetés, amelyek

- hosszú távú hasznos élettartammal rendelkeznek,
- zöld minősítéssel rendelkeznek (LEED minősítési rendszer szerint “Gold” vagy a BREEAM minősítési rendszer szerint “Very Good” vagy WELL)

Az Alap által az ingatlaneszközökre vonatkozóan támogatott környezeti jellemzők a következő témák mentén kerülnek kezelésre: a Taxonómia rendelethez történő igazodás, nettó nulla szén-dioxid-kibocsátási célok, az energiahatékonyság növelését és az éghajlati kockázatok mérséklését célzó aktív ingatlanfelújítási stratégiák. Az Alapnál kizárólag környezeti vagy társadalmi jellemzők eléréséhez referenciaérték nem került kijelölésre.

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.

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 minimum BREEAM very good vagy LEED Gold minősítéssel rendelkező új építésű ingatlanok kerüljenek az Alap portfóliójába (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 Alapkezelő célja, hogy időtálló ingatlan portfólióval rendelkezzen, ennek érdekében energetikai auditokat és átvizsgálásokat végez az épületeken melyek eredménye beépítésre kerül az ingatlankezelési stratégiába.

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 SFDR 7. cikk szerinti nyilatkozat

Közvetlen értékpapír-befektetések

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

Az (EU) 2019/2088 rendelet 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó mind a 14 PAI-t figyelembe vették. Az Alap a 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat is figyelembe veszi:

- 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 (A befektetést befogadó vállalkozásokkal kapcsolatos súlyos emberi jogi problémák és incidensek száma súlyozottátlagként kifejezve). azonosított eseteinek száma (A befektetést befogadó vállalkozásokkal kapcsolatos súlyos emberi jogi problémák és incidensek száma súlyozott átlagként kifejezve). Ezenkívül minden kibocsátó, amely értékpapírjaiba az alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint elemzésre kerül, és ennek eredménye alapján kerül kiválasztásra. A saját fejlesztésű ESGenius program átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profil és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján.

Ingatlan befektetések

Ezenkívül az alapanban 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 kezelése az ingatlanszektorban különösen az alábbiak révén történik.

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

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

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

A fosszilis tüzelőanyagok kitermelését, tárolását, szállítását vagy előállítását szolgáló épületekbe (pl. benzinkutak) nem történik beruházás. Továbbá a beruházási döntések és a portfóliófejlesztés részeként a lehető legnagyobb arányban energiahatékony épületek és olyan épületek, amelyek hulladékválogatóval és hulladékhasznosítási vagy újrahasznosítási szerződéssel rendelkező épületek. Az Alap esetében a

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

A PAI általában nem mennyiségi előírás révén kerül figyelembe vételre, hanem azáltal, hogy az ingatlanalap befektetési folyamatának részeként strukturáltan beépítésre kerülnek a megfelelő kritériumok a fenntarthatósági elemzésbe.

Az Alap esetében meghatározó, az Erste Asset Management GmbH (továbbiakban: EAM), így az Alapkezelő által is alkalmazott ESG módszertan bemutatása a befektetők tájékoztatása érdekében:

I. Értékpapír befektetések

Az Alapkezelő megítélése szerint hosszú távon minden vállalatnak a fenntarthatóságot kell a felelős vállalatirányítás egyik alapelvevé tenni, valamint a fenntarthatóság meghatározza minden vállalat pénzügyi teljesítményét.

A felelősség és a megtérülés nincs ellentmondásban egymással. A fenntartható befektetések jobb megtérülési és kockázati profillal rendelkeznek, figyelembe véve a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási tényezőket (ESG).

Az Alapkezelő anyavállalatának, az EAM-nek fenntartható befektetési megközelítésének alapját az ENSZ Felelős Befektetési Elvei (Principles of Responsible Investing, PRI) adják, amely aláírásával az EAM elkötelezte magát amellet, hogy befektetési döntései meghozatalakor figyelembe veszi az alábbi elveket:

1. a környezeti, társadalmi és irányítási (ESG) kritériumok integrálása a befektetési elemzésekbe és a döntéshozatali folyamatokba.
2. az ESG kritériumok beépítése a szerepvállalási politikába és a gyakorlatba,
3. törekvés arra, hogy a ESG kritériumokról megfelelő információkat hozzanak nyilvánosságra azok a vállalatok, amelyekbe az EAM befektet
4. a PRI a befektetési üzletágon belüli bevezetésének és alkalmazásának támogatása.
5. együttműködés az ENSZ Felelős Befektetési Elvei alkalmazása hatékonyságának növelése érdekében.
6. beszámolás az ENSZ Felelős Befektetési Elvei alkalmazása terén végzett tevékenységekről és az elért eredményekről

Az EAM szervezetén belül a különböző fenntarthatósági hatások és fenntarthatósági mutatók kezelésére egy ún.: ESG eszköztár került kialakításra.

Minimum követelmények

A közvetlen befektetésekre alkalmazandó minimális követelmények jelentik az Alapkezelő alapjaira vonatkozó alapvető környezeti és fenntarthatósági követelményeket.

A szénbe történő befektetés szigorú korlátozásával az üvegházhatású gázok legnagyobb mértékű kibocsátása elleni intézkedésekhez, valamint hosszútávon annak a piacról történő kiszorításához járulunk hozzá.

Minimális követelményeinknek emellett társadalmi és etikai elvek is a részét képezik.

Kulcsfontosságú eleme ennek a vitatott fegyverek (gyártásának és kereskedelmének) kizárása, amelyeket nemzetközi egyezmények tiltanak az általuk a civil lakosságnak okozott hatalmas szenvedések miatt.

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

Szerepvállalás

A szerepvállalás e szempontból azt jelenti, hogy az Alapkezelő anyavállalata az EAM az üzleti tevékenysége részeként konstruktív, célzott párbeszédet folytat azokkal a társaságokkal, melyekbe befektet annak érdekében, hogy e cégek vezetőinél az üzleti stratégia fenntarthatósági szempontokat figyelembe vevő kialakítását segítse elő. Az EAM egyaránt eljár közvetlenül és olyan befektetői platformokon keresztül, mint a PRI és a CRIC és folytat közös szerepvállalási tevékenységeket elemzést végző szolgáltatókon keresztül. Ezek a projektek hosszabb távúak, így tartós hatással lehetnek a komplex fenntarthatósági folyamatokra, például a gyermekmunka tényleges eltörlésére.

Az Alapkezelő munkavállalói lehetőség szerint rendszeresen részt vesznek a kibocsátók által az intézményi befektetők részére szervezett rendezvényeken, különösen prezentációkon, konferenciákon, intézményi találkozók, továbbá telefonon és/vagy e-mailen kommunikálnak a kibocsátó képviselőivel.

Szavazás

A szavazati jogok gyakorlása az irányítási folyamat szerves része. Az Alapkezelő mindenkor hatályos Szerepvállalási és szavazási politikájában foglaltaknak megfelelően gyakorolja a befektetési alapok és a kezelt portfóliók közvetlen tulajdonában álló pénzügyi eszközök által biztosított szavazati jogokat. A cél ebben az esetben a fenntarthatóság vállalati szemléletbe való beépítésének előmozdítása, valamint az egyes, különösen releváns ESG kockázatoknak a célzott kezelése.

Ha az adott társaság üzleti megközelítésében nem kellő mértékű a fenntarthatósági orientáció, nem hagyhatók jóvá a tőzsdén jegyzett társaság igazgatóságának intézkedései vagy a felügyelő bizottsági tagok megválasztása. A környezeti és társadalmi kérdésekre a megoldási javaslatok hivatalosan benyújtásra kerülnek a tőzsdén jegyzett társaság igazgatótanácsához, igennel szavazva a megfelelő részvényesi indítványokra. Etikai, erkölcsi és fenntarthatósági érdekektől függetlenül ez minden befektető pénzügyi érdekeit is szolgálja. A szavazási politikáról részletesebb információk található az Alapkezelő honlapján is

A szerepvállalási és szavazási politikáról további információ található a Társaság weboldalán <https://www.erste-am.hu/hu/maganbefektetok/rolunk/szerepvallalas>

Integráció

A már az értékpapír kiválasztás során jelentkező integráció és a kapcsolódó ESG kockázatok csökkentése révén egyrészt javítható az adott befektetési alap kockázati profilja a fenntarthatósági célokkal összhangban lévő nem, vagy csak kevésbé figyelembe vevő pénzügyi eszközök portfólión belül képviselt alacsonyabb súlya által, másrészt ezáltal biztosítható, hogy a befektetési alap aktívan hozzájáruljon a társadalmi és környezeti problémák elkerüléséhez.

Erre példa a jellemzően javuló karbonlábnyom.

Az ESG kockázatok befektetési döntésekbe történő beépítése által javuló kockázat-korrigált hozamlehetőségeket számos tanulmány támasztja alá.

Az "ESGenius" nevű belső ESG minősítő modell minden alap- és portfóliókezelő számára hozzáférést biztosít a saját portfóliójuk és az egyedi értékpapírokhoz kapcsolódó releváns ESG információkhoz. A saját minősítési modell során figyelembe vett kritériumokat az EAM fenntarthatóságról szóló kézikönyve tartalmazza, amely az alábbi helyen tekinthető meg:

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

Emellett még az alábbi eszközök is alkalmazhatók:

Szabványokon alapuló átvilágítás

A szabványokon alapuló átvilágítás keretében a befektetések abból a szempontból kerülnek megvizsgálásra, hogy megfelelnek-e bizonyos nemzetközi szabványoknak és normáknak a portfóliók fenntarthatósági kockázatának kezelése és korlátozása érdekében. Az Alapkezelő befektetési alapjainak kizárési kritériumai figyelembe veszik a vonatkozó nemzetközi normákat az emberi jogoktól a Nemzetközi Munkaügyi Szervezet (ILO) munkaügyi szabványain át az ENSZ Globális Megállapodás előírásáig. Az ezeket az elveket megsértő társaságok kizárásra kerülnek annak érdekében, hogy a befektetési alapok semmiképp ne legyenek érintettek ilyen nemzetközi szabványok megsértésében.

Kizárások

Az Alapkezelő kizárési feltételei szigorú etikai határvonalat határoznak meg. E kizárési kritériumok nem csupán a befektetőkre vonatkozó magas szintű etikai követelményeknek hivatottak megfelelni, hanem emellett kifejezetten tiltják az olyan társadalmilag, gazdaságilag és környezetvédelmi szempontból releváns területeken történő befektetéseket, mint az atomenergia, a kőolaj termékek vagy a szénből történő áram előállítás, azok negatív hatása vagy kockázati profilja miatt. Ez közvetlenül hozzájárul a társadalmi és a környezeti lábnyomjavításához.

Best-in-class

A best-in-class (kategóriájában a legjobb) megközelítés a ESG kritériumokat arra használja, hogy egy adott gazdasági ágazaton belül a legjobban teljesítőket azonosítsa. Ez a megközelítés ágazat-semleges befektetési stratégiát tesz lehetővé a fenntarthatósági kockázatok részleges csökkentése mellett.

Az EAM a "ESGenius" modellén belüli ESG elemzés a cégeket SRI/ESG kockázati profiljuk alapján értékeli. A best-in-class megközelítéssel a befektetési univerzum a ESG szempontból legjobb társaságokra korlátozódik, és ezáltal biztosítja a legszigorúbb fenntarthatósági előírásoknak történő megfelelést. Középtávon ez hozzájárul célvállalatok fenntarthatósági menedzsmentjének javításához. Az ilyen sikerek egyértelműen láthatók, különösen az európai piacon a javuló átlagos minősítésekkel.

Minden kibocsátó, amely értékpapírjaiba az alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint kerül elemzésre és kiválasztásra. A szabadalmaztatott 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 Rating alapján csak azokat a kibocsátókat hagyják jóvá befektetésre az ESG kockázatelemzési megközelítés alapján, amelyek a lehetséges 100 pontból legalább 30 pontszámot érnek el. A kibocsátó gazdasági ágazatától függően ez a minimális pontszám magasabb is lehet. Valamennyi kibocsátót ezenfelül a befektetési alapok kizárési kritériumainak megsértése szempontjából is átvilágítják.

Továbbá az alap eszközeinek legfeljebb 49%-a fektethető be olyan vállalatokba, amelyek esetében nem áll rendelkezésre ESGenius minősítés, de amelyek esetében egyrészt az ESG adatszolgáltatók által végzett elemzés és kutatás után nem állapítottak meg az ENSZ Globális Megállapodás megsértését, másrészt a Truevalue Labs által meghatározott legalább 30 ESG pontszámot értek el. E két tényező kombinációja biztosítja, hogy a jó kormányzás követelményei teljesülnek. A befektetési univerzum

legalább negyedévente egyszer felülvizsgálatra kerül az e kritériumoknak való megfelelés tekintetében, és ennek megfelelően frissítésre kerül.

II. Ingatlan befektetések

Az ingatlanbefektetések kapcsán többek között a következő intézkedésekre kerül sor:

Üvegházhatású gázok: az Alapkezelő kizárta a szén bányászatába és villamos energiává alakításába történő befektetéseket. Ennek alapján az üvegházhatású gázok egyik legnagyobb forrásába történő beruházásokat elkerüljük. Az Alap, tekintettel arra, hogy figyelembe veszi a felelős fenntarthatósági megközelítést, szintén általában tartózkodik a fosszilis tüzelőanyagokba történő befektetésektől.

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.

A beruházási döntések során az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap ingatlan portfóliójába a lehető legnagyobb arányban energiahatékony épületek és olyan épületek kerüljenek, amelyek hulladékválogatóval és hulladékhasznosítási rendelkező épületek.

Az ökológiai és szociális jellemzők teljesítése érdekében a befektetési folyamatba olyan tényezők kerülnek beépítésre, amely eredményeképpen az Alapba csak olyan ingatlanokat és értékpapírokat kerülhetnek, amelyek az Alapkezelő egy előre meghatározott kiválasztási folyamat alapján a befektetési stratégia értelmében fenntarthatónak minősített.

Az Alap az „M180” sorozatú befektetési jegyeket az NTH Zrt. Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlanalap Alprogramja („BGT”) keretében a magyarországi székhelyű Alapkezelő sikeres pályázata útján elnyert, az MFB Zrt. tőkebefektetésének végrehajtása céljából bocsátja ki, a BGT feltételeinek megfelelően.

- a sorozatban lévő befektetést magyarországi ingatlanok fejlesztésére, felújítására, vagy megvásárlására fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 80%-ával (nyolcvan százalékkal) megegyező összeget ingatlan vásárlásra, felújítására és fejlesztésére fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 50%-ával (ötven százalékkal) megegyező összeget el fogja érni az új ingatlanok fejlesztésére, vagy ingatlanok energiahatékonysági felújítására fordított összeg azzal, hogy felújítás esetén kizárólag a felújítási munkák értéke kerül figyelembe vételre a vállalt arány teljesítésében;
- legfeljebb a sorozatban lévő befektetés összege 30%-ával (harminc százalékkal) megegyező összeget fordít – már használatbavételi engedéllyel rendelkező – ingatlan megvásárlására;
- a sorozatban lévő befektetés eredményeként létrehozott, illetve felújított vagy vásárolt ingatlan energiahatékonysági minősítése el fogja érni, vagy már Felújítás előtt elérte
 - kereskedelmi (nem lakó-) ingatlanok esetében a BREEAM minősítési rendszerben legalább a Very good, vagy a LEED minősítési rendszerben legalább a Gold minősítést,
 - lakóingatlanok esetében – tanúsítvánnyal igazoltan – legalább a BB osztályú energetikai besorolást.
 - ingatlantársaságon keresztül kiserőművekbe (különösen, de nem kizárólagosan napenergia, szélenergia, vízenergia, biomassa, geotermikus energia, biogáz, zöldhidrogén) történő beruházás. A BREEAM, valamint LEED minősítésre vonatkozó elvárások nem alkalmazandók.
- amennyiben az ingatlan energiahatékonysági minősítése már a Felújítás előtt elérte az előző bekezdés albekezdéseiben meghatározott minősítéseket illetve besorolást, abban az esetben elfogadható, ha a Felújítás eredményeként egy független szakértő által igazolt módon javul az ingatlan fajlagos energiaigénye.

Az Alap az „L” sorozatú befektetési jegyeket az NTH Zrt. által 2025. március 5-én kihirdetett LTP keretében a magyarországi székhelyű Alapkezelő sikeres pályázata útján elnyert, az MFB Zrt. legalább

többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság: az MFB Invest Zrt. által végrehajtott tőkebefektetés végrehajtása céljából bocsátja ki, az LTP feltételeinek megfelelően.

Az Alap az LTP keretében 10.000.000.000,- Ft (tízmilliárd forint) befektetési lehetőséget nyert el. Az Alap az LTP végrehajtására bocsátja ki az „L” sorozatú befektetési jegyet.

- Forgalmazási maximum: 10.000.000.000,- Ft (tízmilliárd forint).
- Az „L” sorozatú befektetési jegy első befektetője az MFB Invest Zrt.
- Az „L” sorozatú befektetési jegy befektetője az MFB Invest Zrt. és az MFB Csoport valamely más tagja lehet.
- MFB Csoport: az MFB Invest Zrt., az MFB Zrt., az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők.
- Az „L” sorozatú befektetési jegy az MFB Csoport tagjára ruházható át.

Az MFB Invest Zrt. befektetésének megfelelő összeg felhasználási feltételei kötöttek, az alábbiak szerint.

Az Alap

1. a befektetés 100%-ával megegyező összeget magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítja; ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható; a fejlesztés fogalmát a 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltakkal azonosan kell értelmezni;
2. a befektetés legalább 80%-ával (nyolcvan százalékkal) megegyező összeget (i) lakóépület, (ii) bérlakás, vagy (iii) kollégiumi épület fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, terveztetését –, építésére vagy vásárlására fordít; ezen összegbe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók; ezen előírás teljesítésébe csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
3. a befektetés fennmaradó, legfeljebb 20%-ával (húsz százalékkal) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordít, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is; ezen előírás teljesítésébe ebben az esetben is csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
4. a befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlást – az alábbi 5) alpont alatti kivétellel – az alábbiak szerint finanszírozhat: az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak;
5. a befektetés összegével megegyező összegből már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant akkor vásárolhat, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén a befektetés felhasználásának a teljes megszerzésre, bontásra és fejlesztésre fordított költség, egyéb rendeltetésmódosítás esetén kizárólag a rendeltetésmódosításhoz kapcsolódó fejlesztési költség tekinthető.
6. Vevői kör: a lakások legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek adható el;
7. a gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 1. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.

Pályázatban szereplő lakóingatlan/energiatakarékos ingatlan fejlesztési arány:

- Lakóingatlan 80%
- Energiatakarékos ingatlanok fejlesztésére 20%

Pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány:

- Budapest 100%
- Vidék 0%

Az Alapkezelő törekszik a pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány megtartására a befektetések során.

Az Alap a teljesítendő célokat nemcsak közvetlen befektetés, hanem ingatlantársaság(ok)ban vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedés útján is teljesítheti. Az Alapkezelő a forrásfelhasználás szabályait betartja az ingatlantársaságon vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedésen keresztül történő finanszírozás esetében is, az Alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege ebben az esetben sem haladhatja meg az LTP általa vállalt mértéket. Az MFB Invest Zrt. befektetése ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok teljesítésébe nem számítanak bele az Alap és az Alapkezelő kezelésében lévő másik befektetési alap közötti, továbbá ingatlantársaságon keresztül történő finanszírozás esetében az ingatlantársaság és annak tulajdonosai, azok közeli hozzátartozói, tulajdonosai vagy azok közeli hozzátartozói tulajdonában álló gazdasági társaságok, illetve az ingatlantársaság kapcsolt vállalkozása („kapcsolt”: a Tpt. 5. § (1) bekezdés 136. pontja szerinti ellenőrzött vállalkozás) közötti tranzakciók.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok ingatlantársaságon keresztüli, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapha történő befektetés útján történő megvalósítása esetén a teljesítés figyelembevételkor a befektetésnek az Alap ingatlantársaságban, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alaphban fennálló részesedéséhez igazodó aránya kerül figyelembevételre.

13. AZON ESZKÖZKATEGÓRIÁK MEGJELÖLÉSE, AMELYEKBE A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETHET, KÜLÖN UTALÁSSAL ARRÁ 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
- Ingatlanársasági részesedés a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezete szerint

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

Nem ingatlancélú befektetések:

1. EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok
2. Egyéb eszközök
 - Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ilyen értékpapírokkal szembeni kitétséget 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%
▪ Ingatlantársasági részesedés a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezete szerint	0%	85%

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 maximum 20%-át, illetve a 80 milliárd forint összeget
- Az építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 25%-át
- Az Alap Magyarországon, illetve az Európai Unió tagállamaiban kíván befektetni

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

E kötelezettségének az ingatlanalap az ingatlanok bérlői 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 rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezete szerinti ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn. Az ingatlantársaság tevékenysége – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 48. § (3) a.) pontjával összhangban ingatlanfejlesztés, ingatlanüzemeltetés, ingatlanforgalmazás, ingatlanhasznosítás, vagy kiserőműbe történő beruházás lehet. Az ingatlantársasági részesedés megszerzésének hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az Alap ingatlantársaságban jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az Alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól.

Az Alapkezelő az 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezete szerinti ingatlantársaság részesedésben az Alap ingatlanjainak összértékére vetítve az alábbi maximális arányt határozta meg.

Nem ingatlan célú befektetések

A portfólió lehetséges elemei, illetve arányai (az alap eszközeihez viszonyítva) 2026. március 31. napjáig:

Eszköz típusa	Minimum arány	Maximum arány
EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok	8%	65%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ amelyből legfeljebb egyéves futamidejű vagy egyéves hátralévő futamidejű EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok 	3%	65%
Egyéb eszközök	0%	52%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ilyen értékpapírokkal szembeni kitétséget biztosító eszközök 	0%	52%
<ul style="list-style-type: none"> - 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%
<ul style="list-style-type: none"> - EGT-állam vagy az OECD tagállama által garantált egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok 	0%	52%
<ul style="list-style-type: none"> - EGT-államban vagy az OECD tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű jelzáloglevelek 	0%	25%
<ul style="list-style-type: none"> - EGT-államban vagy az OECD tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelintézet által kibocsátott kötvények* 	0%	10%
<ul style="list-style-type: none"> - EGT-államban vagy az OECD tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralévő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok 	0%	50%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kollektív befektetési értékpapírok 	0%	20%
<ul style="list-style-type: none"> - Likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok 	0%	20%
<ul style="list-style-type: none"> - Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok 	0%	10%
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Számlapénz, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek 	0%	52%

▪ Származtatott ügyletek**	0%	4,99%
----------------------------	----	-------

A portfólió lehetséges elemei, illetve arányai (az alap eszközeihez viszonyítva) 2026. április 1. napját követően:

Eszköz típusa	Minimum arány	Maximum arány
EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok	10%	65%
▪ amelyből EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott éven túli állampapír	6%	65%
▪ amelyből legfeljebb egyéves futamidejű vagy egyéves hátralévő futamidejű EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok	4%	65%
Egyéb eszközök	0%	50%
▪ Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve ilyen értékpapírokkal szembeni kitettséget biztosító eszközök	0%	50%
– 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%	50%
– 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%	50%
▪ 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 ARRÁ, 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 eszközeinek 0-110%-át fektetheti származtatott eszközökbe a nettó származtatott pozíciókból származó kitettségek abszolút értéke alapján.

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.

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. Az ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalaprak a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az Alap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az Alap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az Alap nyújtotta az ingatlantársaságnak.

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, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, vételi jogot alapíthat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, az adott ingatlanból, ingatlantársaságbeli részesedésből befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyonbiztosítást, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott

bankgarancián, jóteljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedélyezheti.

Kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat.

Az ingatlantársaság nem nyújthat hitelt és kölcsönt, ingatlanait és egyéb eszközeit csak visszterhesen idegenítheti el, azokat csak az Alapra vonatkozó szabályokkal egyező módon terhelheti meg. Az ingatlantársaság kizárólag az adott ingatlantársaságban részesedéssel rendelkező Alapnak adhat kölcsönt. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az Alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

Az Alap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az Alap részesedéssel rendelkezik. Az Alap az ingatlantársaság részére kizárólag az ingatlantársaságbeli részesedése arányában nyújthat kölcsönt. Ezen korlát megállapítása során az ingatlantársaság valamennyi tagja (részvényese) által az ingatlantársaság részére nyújtott kölcsönök tőkeösszegét össze kell számítani és az Alap az összesítés eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az Alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az ingatlanalapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és egyéb pénzüpi 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 pénzüpi 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 befektetheti. A devizában denominált eszközök devizakockázatának fedezésére az Alap fedezeti célú származtatott ügyleteket köthet. Az Alap elsődleges célja a portfóliójában található devizális kitétségből eredő kockázat kiszűrése annak érdekében, hogy a devizák árfolyamváltozásából eredő, forintban kifejezett árfolyam ingadozás minimális hatással legyen az Alap forintban kifejezett eszközértékére.

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

17. HA A TŐKE-, ILLETVE HOZAMÍGÉRET A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJÁVAL VAN ALÁTÁMASZTVÁ, 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.

Amennyiben az Alap ingatlantársasági részesedéssel rendelkezik, a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az Alap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az Alap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az Alap nyújtotta az ingatlantársaságnak. Kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

Az Alap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az Alap részesedéssel rendelkezik. Az Alap az ingatlantársaság részére kizárólag az ingatlantársaságbeli részesedése arányában nyújthat kölcsönt. Ezen korlát megállapítása során az ingatlantársaság valamennyi tagja (részvényese) által az ingatlantársaság részére nyújtott kölcsönök tőkeösszegét össze kell számítani és az Alap az összeszámítás eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az Alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az Alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

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 BEFEKTETŐ 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 kitétsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének kétszeresét. Az Alap teljes nettósított kockázati kitétségére 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 kitétsége 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 kitétséget abszolút értéken kell

összegezni. A befektetési alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitettséget 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 származtatott pozíció (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: MNB hivatalos honlapja, 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 értéknövekedési 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 nettó eszközértékére vetítve az alábbi maximális arányokat határozza meg:

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

Az Alapkezelő az ingatlan-befektetések terén az irodaházakat és kiskereskedelmi tevékenység 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, illetve az Európai Unió tagállamaiban 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 45 milliárd forint 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, ily 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 elvégztetése, 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.

Az Európai Unió tagállamaiban közvetett vagy közvetlen módon megvalósított ingatlanbefektetések kapcsán kockázatot jelent az érintett országok ingatlanpiaci, gazdasági és politikai helyzete, az adott ország ingatlanpiaci intézményrendszerét és szabályozói környezetét érintő, előre nem látható változások, amelyek kedvezőtlenül érinthetik ezen ingatlanbefektetések értékét és hozamát.

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 bérlő-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 bérlőinek 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 Kbfv. 16. § (1) és (2) bekezdését is – elegendő forrást biztosít és így a szakmai gondatlanságból adódó potenciális felelősséggel kapcsolatos kockázatot a Kbfv. 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 számításon 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 jövedelemadózás 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 elvégzése, engedélyek beszerzése -, valamint környezetvédelmi megfontolásból a kivitelezés során alkalmazott anyagok, eljárások változtatása, ha ezek hatásaként emelkedik a megvalósítási költség.

Az Európai Unió tagállamaiban közvetett vagy közvetlen módon megvalósított ingatlanbefektetések kapcsán kockázatot jelent az érintett országok ingatlanpiaci, gazdasági és politikai helyzete, az adott ország ingatlanpiaci intézményrendszerét és szabályozói környezetét érintő, előre nem látható változások, amelyek kedvezőtlenül érinthetik ezen ingatlanbefektetések értékét és hozamát.

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 forintban, hanem devizában kerülnek meghatározásra, és a mindenkori napi forint/deviza árfolyamon kerülnek átszámításra az eszközérték meghatározásakor Ennek következtében az Alap származtatott ügylettel nem fedezett devizapozícióit a devizaárfolyamok alakulása befolyásolja, ami az Alap eszközértékekre 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 pénzüzetek, 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 legmondosabb 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 kitétsége

Az Alap összevont kockázati kitétsége 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 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. Az M180 sorozat esetén visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.261. Forgalmazási nap. Az 1.132 Forgalmazási nap benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.261. Forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.132. Forgalmazási napot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 129. Forgalmazási napra megállapított árfolyamon teljesülnek. A Befektető a visszaváltási megbízása megadásakor nem ismeri pontosan az árfolyamot, amelyen a megbízása teljesülni fog. Az L sorozat esetén visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.514. Forgalmazási nap. Az 1.385 Forgalmazási nap benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.514. Forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első

napját követő 1.385. Forgalmazási napot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 129. Forgalmazási napra megállapított árfolyamon teljesülnek A Befektető a visszaváltási megbízása megadásakor nem ismeri pontosan az árfolyamot, amelyen a megbízása teljesülni fog. Az Alap T180 sorozata, az M180 sorozata, valamint az L 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 felülértékeltiséget 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 ideje között 129 Forgalmazási nap különbség van visszaváltás idején. 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. Az M180 sorozat esetében a visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.261. Forgalmazási nap. Az 1.132 Forgalmazási nap benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.261. Forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.132. Forgalmazási napot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 129. Forgalmazási napra megállapított árfolyamon teljesülnek. Az L sorozat esetében a visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.514. Forgalmazási nap. Az 1.385 Forgalmazási nap benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.514. Forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.385. Forgalmazási napot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 129. Forgalmazási napra megállapított árfolyamon teljesülnek. Az Alap M180 sorozata és az L sorozata esetében a Befektetési jegyek visszaváltására adott megbízás és a Befektetési jegyek visszaváltása közötti jelentős időtáv számottevő 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 százalékára 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 fennálltának időtartama alatt várhatóan meghaladja vagy már meghaladta a folyamatos forgalmazás szüneteltetésének a Kbtv. 113. § (1) bekezdésben meghatározott leghosszabb időtartamát;
- a befektetési alap nettó eszközértéke negatívvá vált.

A „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 a „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 a „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 2.000.000.000 (kettőmilliárd) darab Befektetési jegy darabszámmal nem kevesebb.

Az Alapkezelő az „M180” 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 „M180” 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 15.000.000.000 (tizenötmilliárd) darab Befektetési jegy darabszámmal nem kevesebb.

Az Alapkezelő az „L” 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 „L” 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 5.000.000.000 (ötmilliárd) 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 Kbtv. 114. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint a befektetési jegyek visszaváltását a Kbtv. 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:

- 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 kizorításához.

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 ötvözésével 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 értékpapírjai, 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 e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszereket bemutatják.

Az Alapkezelő nagyarányú befektetési jegy visszaváltás esetére likviditási akcióttervet 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 összegszerűen 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 Kbtv. 38. §-ában meghatározott eljárásoknak megfelelően értékelte és számította-e ki az Alapkezelő.
- A nettó eszközérték közzétételi helyeken (www.erste-am.hu; <https://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 információszolgáltató rendszerek, illetve egyéb források: Bloomberg, Refinitiv, ÁKK hivatalos honlapja, MNB hivatalos honlapja, BAMOSZ hivatalos honlapja, Budapesti Értéktőzsde 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 ár). 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 értékbecslő jogköre.

Amennyiben az ingatlan értékének megállapításához felhasznált adatok, információk azt indokolják (például: nettó jelenérték számításán alapuló értékelésnél devizában megállapított, vagy devizaárfolyamhoz kötött bérleti díj esetében) az értékelés történhet devizában is.

Piaci összehasonlításán 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 számításán alapuló módszer

A nettó jelenérték számításán 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 értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad. Tekintettel arra, hogy a nettó jelenérték számításán 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 értékelésén 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.

- **Ingotlantársaság**

Az Alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét havi gyakorisággal kell megállapítani. Az ingatlantársaság - Alap tulajdoni hányadával korrigált - nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog értékecselő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei, valamint követeléseinek értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségeinek értékével. A pénz- és értékpapír állomány, valamint a követelések és kötelezettségek, aktív és passzív időbeli elhatárolások, céltartalékok és egyéb vagyontárgyak fordulónapra vonatkozó értékét az ingatlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai alapján, az ingatlanalap kezelési szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

- **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. Devizahitelek esetében a fenti eljárást követően devizában megkapott összeget - az MNB által közzétett legutolsó deviza középárfolyamot elszámoló árként alkalmazva - kell forintba átszámítani.

- **Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

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

- a) az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett, **3 hónapról 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 hónapról 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 kamatok 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 értékesíthetőség 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 ismételt 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

Fedezeti célú 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.

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 kezesi 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 ismételen 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 $n * 2,0/365$ (ill. 366) %-a. 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 ismételten 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 $n * 2,0/365$ (ill. 366) %-a. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

„M180” sorozat esetén:

Az MFB Zrt. számára létrehozott befektetési jegy sorozatot terhelő alapkezelési díj, forgalmazási díj és az MFB Zrt. befektetőt terhelő egyéb költségek és díjak kötöttek, csak az MFB Zrt. befektető előzetes jóváhagyásával növelhetőek az MFB Zrt. befektetésének időtartama alatt.

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 ismételten 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 az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 0,95/365$ (ill. 366) %-a. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

„L” sorozat esetén:

Az MFB Zrt. számára létrehozott befektetési jegy sorozatot terhelő alapkezelési díj, forgalmazási díj és az MFB Zrt. befektetőt terhelő egyéb költségek és díjak kötöttek, csak az MFB Zrt. befektető előzetes jóváhagyásával növelhetőek az MFB Zrt. befektetésének időtartama alatt.

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 ismételen 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 az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 0,95/365$ (ill. 366) %-a. 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 $n * 0,15/365$ (ill. 366) %-a, 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

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 $n * 2,0/365$ (ill. 366) %-a. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj

Ingatlan típustól és mérettől függetlenül:

Elsődleges értékbecslés elkészítése ingatlanonként ÁFA nélkül maximum [EUR]	Negyedéves felülvizsgálat ingatlanonként ÁFA nélkül maximum [EUR]	Építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékelése ingatlanonként havonta ÁFA nélkül maximum [EUR]
2000	1000	600

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

A negyedéves értékbecslés díja az értékbecslésben meghatározott fordulónapot követően 90 napon keresztül kerül elhatárolásra.

Az Alapot terheli a fentiekben 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, mely évente maximum 15.000.000 Ft + ÁFA.

Könyvelési díj:

Az Alap könyvelésével kapcsolatban felmerült, az Alapot terhelő költség. Havi mértéke maximum 12.000.000 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
- az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdeményeinek közzétételével kapcsolatos költségek
- az Alap portfóliójában található ingatlanok ingatlanértékelésével kapcsolatos ingatlanértékelői modell átalakításának, frissítésének költségei
- 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 terheli 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 terheli az Alap javára megkötött ügyletekhez kapcsolódó elemzési díjak
- Az adatszolgáltatók által felszámított költségek (különösen, de nem kizárólagosan az ESG adatszolgáltatókat, az ESG minősítéseket és/vagy az üzleti részvételre vonatkozó szűrési kutatást („BISR”) és/vagy PAI jelentéstételt nyújtó szolgáltatásokat), a referenciamutató rendelet hatálya alá tartozó alapok esetében bármelyik referenciaérték-kezelő által felszámított költségek és díjak, vagy bármely más költség és díj, amely a referenciaértékek használatával vagy az azokra való hivatkozással kapcsolatban merül fel.
- Pozíciók modellalapú értékelésének meghatározása során felmerülő költségek.

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:

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.

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

„T” sorozat esetén:

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 a megbízás teljesítésének napján írja jóvá az ügyfél értékpapír számláján.

„T180” sorozat esetén:

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 veszteségekért 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 a megbízás teljesítésének napján írja jóvá az ügyfél értékpapír számláján.

„M180” sorozat esetén:

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 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 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) 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 a megbízás teljesítésének napján írja jóvá az ügyfél értékpapír számláján.

Az Alapkezelő az Alap Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása során befektetési minimumot határoz meg.

A befektetési minimum 10.000.000.000 (tíz milliárd) darabszámú Befektetési jegy.

„L” sorozat esetén

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 vételár jóváírásra kerüljön a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámláján és a Befektető érvényes megbízási szerződést kössön a Forgalmazóval.

A késedelmes átutalásból eredő esetleges veszteségeért 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 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) 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 a megbízás teljesítésének napján írja jóvá az ügyfél értékpapír számláján.

Az Alapkezelő az Alap Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása során befektetési minimumot határoz meg.

A befektetési minimum 5.000.000.000 (öt milliárd) darabszámú Befektetési jegy.

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 Forgalmazási 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 írottak 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 Forgalmazási 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 írottak 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 veszteségeikért 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 százharmincadik Forgalmazási napon teljesíti, a megbízás napját követő százhuszonkilencedik Forgalmazási napon érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken. Az adott napon 16.30-at követően felvett megbízás 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 megbízás teljesítésének napján terheli meg.

Az ellenérték kifizetésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

„M180” 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 Forgalmazási 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 pénzösszeget 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 írottak 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 veszteségeikért 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 napján irányadó visszaváltási szabályok alapján meghatározott Forgalmazási napon (Forgalmazás Teljesítés Napja) teljesíti, a megbízás napján irányadó visszaváltási szabályok alapján meghatározott Forgalmazási napon (Forgalmazás Elszámolás Napja) egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken. Az adott napon 16.30-at követően felvett megbízás teljesítésére csak a Forgalmazás Teljesítés Napját követő Forgalmazási napon kerül sor a Forgalmazás Teljesítés Napján egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken.

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

Az ellenérték kifizetésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

„L” sorozat esetén:

A befektetési jegyekre történő üzletkötés, azaz a befektetési jegyek visszaváltása a Forgalmazóval a befektetési és kiegészítő befektetési szolgáltatások tárgyában kötött keretjellel 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 Forgalmazási 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 írottak tekinti.

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 napján irányadó visszaváltási szabályok alapján meghatározott Forgalmazási napon (Forgalmazás Teljesítés Napja) teljesíti, a megbízási napján irányadó visszaváltási szabályok alapján meghatározott Forgalmazási napon (Forgalmazás Elszámolás Napja) egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken. Az adott napon 16.30-at követően felvett megbízási teljesítésére csak a Forgalmazás Teljesítés Napját követő Forgalmazási napon kerül sor a Forgalmazás Teljesítés Napján 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:

Az Alap forgalmazás elszámolási napja visszaváltás esetén T Forgalmazási nap.

„T180” sorozat esetén:

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

„M180” sorozat esetén:

A Befektetési jegyek esetén a visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.261. Forgalmazási nap oly módon, hogy a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.132. Forgalmazási napig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.261. forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját

követő 1.132. Forgalmazási napot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 129. Forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken kell elszámolni.

„L sorozat” esetén

A Befektetési jegyek esetén a visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.514. Forgalmazási nap oly módon, hogy a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.385. Forgalmazási napig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.514. forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.385. Forgalmazási napot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 129. Forgalmazási napra megállapított egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken kell elszámolni.

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.

„M180” sorozat esetén:

A Befektetési jegyek forgalmazás-teljesítési napja visszaváltás esetén a forgalmazás-elszámolási napot követő Forgalmazási nap.

„L” sorozat esetén:

A Befektetési jegyek forgalmazás-teljesítési napja visszaváltás esetén a forgalmazás-elszámolási napot követő 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 az Alap Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása során felső korlátot, forgalmazási maximumot határoz meg.

A forgalmazási maximum 206.530.000.000 (kétszázhatmilliárd-ötszázharmincmillió) darabszámú Befektetési jegy.

„T180” sorozat esetén:

Nem alkalmazandó.

„M180” sorozat esetén:

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

A forgalmazási maximum 30.000.000.000 (harmincmilliárd) darabszámú Befektetési jegy.

„L” sorozat esetén:

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

A forgalmazási maximum 10.000.000.000 (tízmilliárd) darabszámú Befektetési jegy.

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 maximumban 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 2.000.000.000 (kettőmilliárd) 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 2.000.000.000 (kettőmilliárd) 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 2.000.000.000 (kettőmilliárd) 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 4/2025. (V.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.

„M180” 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 maximumban 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 15.000.000.000 (tizenötmilliárd) 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 15.000.000.000 (tizenötmilliárd) 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 közzéteszi 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 15.000.000.000 (tizenötmilliárd) 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.

„L” 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 maximumban 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 5.000.000.000 (ötmilliárd) 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 5.000.000.000 (ötmilliárd) 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 közzéteszi 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 5.000.000.000 (ötmilliárd) 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.

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 és közzétételének módját 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 Forgalmazási helyek által felszámított jutalék mértéke maximum 5%, minimum 1000 Ft.

Az Alap Befektetési jegyeinek visszaváltásakor a forgalmazó helyek által felszámított jutalék mértéke a visszaváltott Befektetési jegyek nettó eszközértékének legfeljebb 0,5%-a, de legalább 500 Ft, legfeljebb azonban 5000 Ft. 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 2,0%-ának megfelelő mértékű 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 Forgalmazási helyek által felszámított jutalék mértéke maximum 5%, minimum 1000 Ft.

Az Alap Befektetési jegyeinek visszaváltásakor a forgalmazó helyek által felszámított jutalék mértéke a visszaváltott Befektetési jegyek nettó eszközértékének legfeljebb 0,5%-a, de legalább 500 Ft, legfeljebb azonban 5000 Ft. 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 2,0%-ának megfelelő mértékű 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.

„M180” sorozat esetén:

Nem alkalmazandó.

„L” sorozat esetén:

Nem alkalmazandó.

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

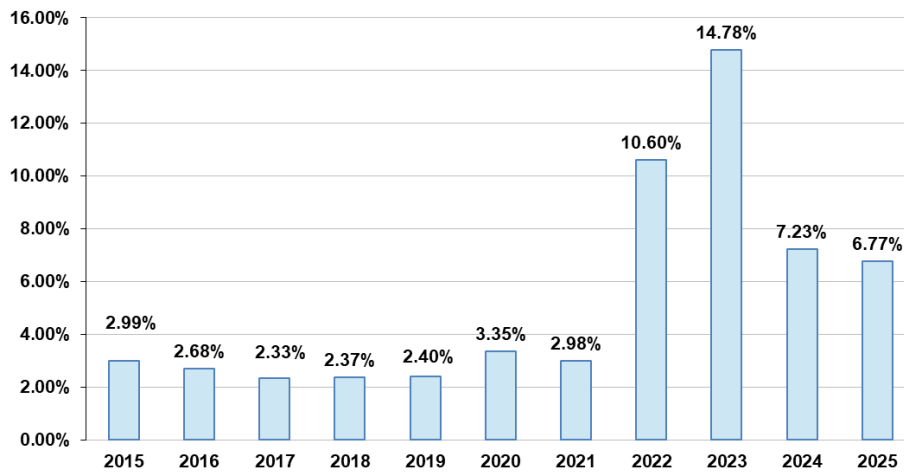
A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztéséről a Kbfv. 113.-116. § §-ai rendelkeznek.

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

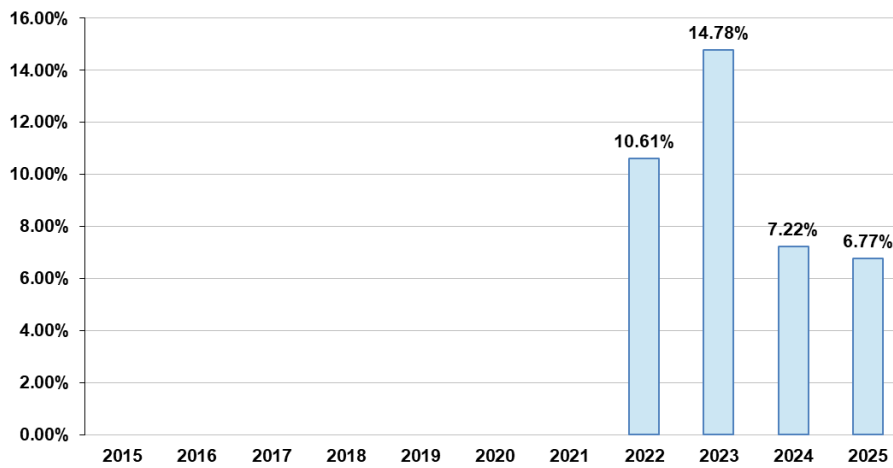
X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

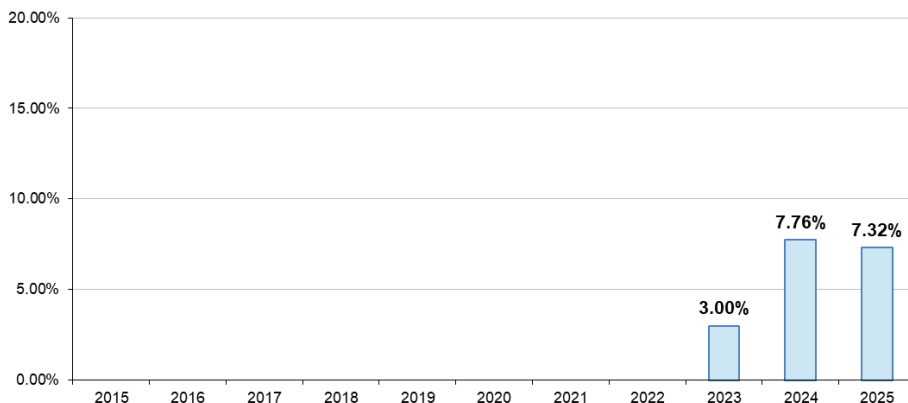
48. BEFEKTETÉSI ALAP MÚLTBELI TELJESÍTMÉNYE

„T” sorozat



„T180” sorozat



„M180” sorozat esetén:**L sorozat esetén:**

Alap „L” sorozata még nem rendelkezik múltbéli teljesítménnyel.

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 Kbtv. 75. - 79. § -ai tartalmazzák.

A befektetési alap átalakulására a Kbtv. 80. - 81. §-ai irányadóak.

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 biztosítékául 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 repo ügyletek 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

Az „M180” sorozat különbözik a „T” sorozattól, valamint a „T180” sorozattól a megvalósítási célzott ingatlanbefektetések vonatkozásában. Az „M180” sorozat az alább felsorolt ingatlanbefektetések megvalósítását célozza:

- a sorozatban lévő befektetést magyarországi ingatlanok fejlesztésére, felújítására, vagy megvásárlására fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 80%-ával (nyolcvan százalékkal) megegyező összeget ingatlan vásárlásra, felújítására és fejlesztésére fordítja;
- legalább a sorozatban lévő befektetés összege 50%-ával (ötven százalékkal) megegyező összeget el fogja érni az új ingatlanok fejlesztésére, vagy ingatlanok energiahatékonysági felújítására fordított összeg azzal, hogy felújítás esetén kizárólag a felújítási munkák értéke kerül figyelembe vételre a vállalt arány teljesítésében;
- legfeljebb a sorozatban lévő befektetés összege 30%-ával (harminc százalékkal) megegyező összeget fordít – már használatbavételi engedéllyel rendelkező – ingatlan megvásárlására;
- a sorozatban lévő befektetés eredményeként létrehozott, illetve felújított vagy vásárolt ingatlan energiahatékonysági minősítése el fogja érni, vagy már Felújítás előtt elérte

- kereskedelmi (nem lakó-) ingatlanok esetében a BREEAM minősítési rendszerben legalább a Very good, vagy a LEED minősítési rendszerben legalább a Gold minősítést,
 - lakóingatlanok esetében – tanúsítvánnyal igazoltan – legalább a BB osztályú energetikai besorolást.
 - ingatlantársaságon keresztül kiserőművekbe (különösen, de nem kizárólagosan napenergia, szélenergia, vízenergia, biomassa, geotermikus energia, biogáz, zöldhidrogén) történő beruházás. A BREEAM, valamint LEED minősítésre vonatkozó elvárások nem alkalmazandók.
- amennyiben az ingatlan energiahatékonysági minősítése már a Felújítás előtt elérte az előző bekezdés albekezdéseiben meghatározott minősítéseket illetve besorolást, abban az esetben elfogadható, ha a Felújítás eredményeként egy független szakértő által igazolt módon javul az ingatlan fajlagos energiaigénye.

Az „L” sorozat különbözik a „T” sorozattól, a „T180” sorozattól, valamint az „M180” sorozattól a megvalósítani célzott ingatlanbefektetések vonatkozásában. Az „L” sorozat az alább felsorolt ingatlanbefektetések megvalósítását célozza:

Az Alap az „L” sorozatú befektetési jegyeket az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság által 2025. március 5-én kihirdetett LTP keretében a magyarországi székhelyű Alapkezelő sikeres pályázata útján elnyert, az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság: az MFB Invest Zrt. által végrehajtott tőkebefektetés végrehajtása céljából bocsátja ki, az LTP feltételeinek megfelelően.

Az Alap az LTP keretében 10.000.000.000,- Ft (tízmilliárd forint) befektetési lehetőséget nyert el. Az Alap az LTP végrehajtására bocsátja ki az „L” sorozatú befektetési jegyet.

- Forgalmazási maximum: 10.000.000.000,- Ft (tízmilliárd forint).
- Az „L” sorozatú befektetési jegy első befektetője az MFB Invest Zrt.
- Az „L” sorozatú befektetési jegy befektetője az MFB Invest Zrt. és az MFB Csoport valamely más tagja lehet.
- MFB Csoport: az MFB Invest Zrt., az MFB Zrt., az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők.
- Az „L” sorozatú befektetési jegy az MFB Csoport tagjára ruházható át.

Az MFB Invest Zrt. befektetésének megfelelő összeg felhasználási feltételei kötöttek, az alábbiak szerint.

Az Alap

1. a befektetés 100%-ával megegyező összeget magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítja; ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható; a fejlesztés fogalmát a 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltakkal azonosan kell értelmezni;
2. a befektetés legalább 80%-ával (nyolcvan százalékkal) megegyező összeget (i) lakóépület, (ii) bérlakás, vagy (iii) kollégiumi épület fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, tervezetetését –, építésére vagy vásárlására fordít; ezen összegbe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók; ezen előírás teljesítésébe csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
3. a befektetés fennmaradó, legfeljebb 20%-ával (húsz százalékkal) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordít, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is; ezen előírás teljesítésébe ebben az esetben is csak az Alap által az adott

ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;

4. a befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlást – az alábbi 5) alpont alatti kivétellel – az alábbiak szerint finanszírozhat: az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak;
5. a befektetés összegével megegyező összegből már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant akkor vásárolhat, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén a befektetés felhasználásának a teljes megszerzésre, bontásra és fejlesztésre fordított költség, egyéb rendeltetésmódosítás esetén kizárólag a rendeltetésmódosításhoz kapcsolódó fejlesztési költség tekinthető.
6. Vevői kör: a lakások legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek adható el;
7. a gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 01. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.

Pályázatban szereplő lakóingatlan/energiahatékony ingatlan fejlesztési arány:

- Lakóingatlan 80%
- Energiahatékony ingatlanok fejlesztésére 20%

Pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány:

- Budapest 100%
- Vidék 0%

Az Alapkezelő törekszik a pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány megtartására a befektetések során.

Az Alap a teljesítendő célokat nemcsak közvetlen befektetés, hanem ingatlantársaság(ok)ban vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedés útján is teljesítheti. Az Alapkezelő a forrásfelhasználás szabályait betartja az ingatlantársaságon vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedésen keresztül történő finanszírozás esetében is, az Alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege ebben az esetben sem haladhatja meg az LTP-ben általa vállalt mértéket. Az MFB Invest Zrt. befektetése ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok teljesítésébe nem számítanak bele az Alap és az Alapkezelő kezelésében lévő másik befektetési alap közötti, továbbá ingatlantársaságon keresztül történő finanszírozás esetében az ingatlantársaság és annak tulajdonosai, azok közeli hozzátartozói, tulajdonosai vagy azok közeli hozzátartozói tulajdonában álló gazdasági társaságok, illetve az ingatlantársaság kapcsolt vállalkozása („kapcsolt”: a Tpt. 5. § (1) bekezdés 136. pontja szerinti ellenőrzött vállalkozás) közötti tranzakciók.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok ingatlantársaságon keresztüli, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapha történő befektetés útján történő megvalósítása esetén a teljesítés figyelembevételkor a befektetésnek az Alap ingatlantársaságban, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alaphban fennálló részesedéséhez igazodó aránya kerül figyelembevételre.

Az „M180” sorozatra vonatkozó szankciós visszaváltási jogok:

Az „M180” sorozatú befektetési jegyeket a megkeresett MFB Zrt. valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják

meg az NTH Zrt. által 2023. március 1-jén a BGT Ingatlanalap Alprogramjai keretében tőkebefektetések végrehajtása céljából kiírt pályázatának feltételei szerint.

- Amennyiben a befektetést követő 24 hónap alatt az „M180” sorozatú befektetési jegyekből lejegyzett összeg az Alap által legalább 30%-a nem kerül kihelyezésre, vagy a vállalt fenntarthatósági célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, és legalább további 50%-ának tervezett felhasználása megalapozott üzleti tervvel nem kerül bemutatásra, úgy a befektető T+180 napra (T+130 Forgalmazási napra) visszaválthatja a ki nem helyezett, vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (szankciós visszaváltási jog I.).
- Amennyiben a befektetést követő 36 hónap alatt a befektetett összeg 80%-a nincs ténylegesen kihelyezve, vagy a vállalt fenntarthatósági célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, úgy a befektető T+180 napra (T+130 Forgalmazási napra) visszaválthatja a ki nem helyezett vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (szankciós visszaváltási jog II.).

Az „L” sorozatra vonatkozó szankciós visszaváltási jogok:

Az „L” sorozatú befektetési jegyeket az MFB Invest Zrt., valamint az MFB Zrt., az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg az NTH Zrt. által 2025. március 5-én az LTP keretében tőkebefektetések végrehajtása céljából kiírt pályázatának feltételei szerint.

- Amennyiben a befektetést követő 24 hónap alatt az „L” sorozatú befektetési jegyekből lejegyzett összeg az Alap által legalább 30%-a nem kerül kihelyezésre, vagy a vállalt felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, és legalább további 50%-ának tervezett felhasználása megalapozott, egyedi projektszintű üzleti tervvel nem kerül bemutatásra, úgy a befektető T+180 napra (T+130 Forgalmazási napra) visszaválthatja a ki nem helyezett, vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (Szankciós visszaváltási jog III.).
- Amennyiben a befektetést követő 36 hónap alatt a befektetett összeg 80%-a nincs ténylegesen kihelyezve, vagy a vállalt felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, úgy a befektető T+180 napra (T+130 Forgalmazási napra) visszaválthatja a ki nem helyezett vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (Szankciós visszaváltási jog IV.).

Az „L” sorozatú befektetési jegyek befektetőjének részesedése nem emelkedhet az Alap mindenkori nettó eszközértékének 70%-a fölé. Nem számít a korlát megsértésének, ha az az értékelési árak változása és/vagy a díjak, költségek elszámolása miatt következik be.

Amennyiben a befektetést követően az „L” sorozatú befektetési jegyek befektetőjének részesedése 20 munkanapig az Alap mindenkori nettó eszközértékének 70%-a fölé emelkedik, úgy az „L” sorozatú befektetési jegyek befektetője T+180 napra (T+130 Forgalmazási napra) visszaválthatja a befektetési jegyet legalább a 70% eléréséhez szükséges mértékig.

A Korm. rendelet 41/A. § paragrafusában foglaltaknak a Korm. rendelet 451B. § (1) bekezdésben foglalt határidőig meg fog felelni. Az Alapkezelő – mint az Alap alapkezelője – a Korm. rendeletben foglalt visszaváltási lehetőséget nem alkalmazza az Alap vonatkozásában.

Magyarország Alaptörvényének 53. cikk (5) bekezdése alapján a Kormány által különleges jogrend idején a különleges jogrendre vonatkozó szabályok szerint alkotott rendeletek a különleges jogrend megszűnésekor hatályukat veszítik.

Az Alapkezelő nyertes pályázatot nyújtott be a BGT Ingatlanalap Alprogramjában, és az Alapkezelő megállapodást kötött az MFB Zrt-vel az „M180” sorozatba történő befektetéssel kapcsolatban. Az Alapkezelő a megállapodást az Alap aloldalán elérhetővé tette.

Az Alapkezelő nyertes pályázatot nyújtott be az LTP-ben, és az Alapkezelő megállapodást fog kötni az MFB Invest Zrt.-vel az „L” sorozatba történő befektetéssel kapcsolatban. Az Alapkezelő a megállapodást az Alap aloldalán teszi elérhetővé.

Az MFB Invest Zrt., az MFB Zrt., az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az NTH Zrt. a jogszabályi minimum elvárásokon felül többlet adatszolgáltatásra – a 4. számú melléklet szerint – jogosultak az LTP-ben meghatározott feltételek teljesülésének vizsgálata érdekében mind az Alapra, mind az „L” sorozatú befektetési jegyek vonatkozásában.

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

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

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

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

A Letétkezelő neve: Erste Bank Hungary Zrt.
Cégforma: Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Cégjegyzékszám: 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 számviteli 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: ESTON International Kft.
Cégforma: Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszáma: 01-09-391659

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 irattározását, 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>

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

Budapest, 2026. április 1.

Erste Alapkezelő Zrt.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET**Forgalmazási helyek listája****„T” sorozat esetében**

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

„T180” sorozat esetében

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

„M180” sorozat esetében:

Az Erste Befektetési Zrt. székhelye: **1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.**

„L” sorozat esetében:

Az Erste Befektetési Zrt. székhelye: **1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.**

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 Részvény 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 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 4/2025. (V.15.) számú ajánlása

a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozataláról, likviditási profiljának kialakításáról, illetve koncentrációs kockázatainak kezeléséről**1. 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. (III. 14.) 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 a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 2025. február 26. napján hatályba lépett 41/A. §-a, amely szabályokat tartalmaz a likviditási profil és a visszaváltási politika tekintetében az ezen § 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 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. §-a 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 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. § rendelkezéseivel 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 Kbfv. szerinti alternatív befektetési alapkezelők a Kbfv. 7. § (2) bekezdés b) pontban szereplő tevékenységek végzése körében (a továbbiakban együtt: **Intézmény**), valamint a Kbfv. 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.

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

III.

4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. 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 csak a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. §-ának hatályos rendelkezései által felállított keretek között bocsáthatnak ki új Rövid visszaváltási periódusú sorozatot.

8. A Megfelelő Alapok esetén az MNB azzal az eltéréssel várja el az előző pont alkalmazását, hogy a Rövid visszaváltási periódusú sorozatok esetén a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. § (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 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. §-a 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 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. §-a 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 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. §-a 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.
9. 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.
10. Az MNB felhívja a figyelmet, hogy – meglátása szerint – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. §-ának 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 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. §-a szabályainak megfelelő módszertanként kerül a kezelési szabályzatba, nem pedig konkrétan meghatározott mennyiségként.

11. A Megfelelő Alapok a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. § rendelkezéseinek – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 51/B. § (1) bekezdése szerint – 2026. október 1. napjától kötelesek megfelelni, azt megelőzően pedig önkéntes alkalmazással felelhetnek meg. A megfelelés során a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 51/B. § (2) bekezdése szerinti feltételnek is meg kell felelni, és azt is alá kell támasztani. Erre tekintettel az MNB elvárja minden olyan Befektetési Alapkezelőtől, amely a 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. § (1) bekezdés hatálya alá tartozó 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.
12. Az MNB megítélése szerint – figyelemmel a nyilvános, nyílt végű, 78/2014. (III. 14.) 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 nagyarányú kiáramlási adatok kerülnek rávetítésre a stresszelt időszakra).
13. 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 78/2014. (III. 14.) Korm. rend. 41/A. § (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.
14. 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 rögzítetthez 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.
15. 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.

16. 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 az ajánlás közzétételét követő naptól várja el az érintett pénzügyi szervezetektől arra tekintettel, hogy az pusztán a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozataláról, likviditási profiljának kialakításáról, illetve koncentrációs kockázatainak kezeléséről szóló 13/2023. (XII. 15.) MNB

ajánlás kiadása óta hatályba lépett jogszabályváltozás átvezetését szolgálja, új felügyeleti elvárás nem kerül benne rögzítésre.

19. Jelen ajánlás közzétételének napján hatályát veszti a nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozataláról, likviditási profiljának kialakításáról, illetve koncentrációs kockázatainak kezeléséről szóló 13/2023. (XII. 15.) MNB ajánlás.

Varga Mihály sk.
a Magyar Nemzeti Bank elnöke

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

Adatszolgáltatások
Befektetési jegy tulajdonosok tájékoztatásának szabályai I. és II.

<p>Befektetési jegy tulajdonosok tájékoztatásának szabályai I.</p>	<p>Általános tájékoztatási kötelezettség</p> <p>Az Alapkezelő az MFB Csoporthoz tartozó Befektetők részére rendszeres éves, féléves és negyedéves jelentést készít.</p> <p>Az éves és féléves jelentés tartalma megegyezik az Alapkezelő által a 2014. évi XVI. törvény (Kbftv) 6. sz. mellékletében előírtak alapján készített és a Kbftv. szerint közzétett éves és féléves jelentés, illetve az auditált éves beszámoló tartalmával, és többek között tartalmazza az alábbiakat:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ a nettó eszközérték alakulása ▪ az Alap működéséről szóló beszámoló ▪ ingatlanbefektetések, -értékesítések bemutatása ▪ az LTP programhoz beadott pályázatában az Alapkezelő által vállaltak teljesítésének megítéléséhez szükséges ingatlanfejlesztési státuszriport, táblázatos kimutatás az előkészületben lévő ügyletekről (pipeline, tervezett akvizíciók, meglévő telekhez kapcsolódó, még el nem indított fejlesztések), várható megvalósulásukról ▪ az Alap likviditási helyzetének bemutatása; ▪ bármely új megállapodás leírása, amely az Alap likviditását érinti; ▪ az Alap kockázati profilja és kockázatkezelési rendszerének esetleges változásai; ▪ az éves jelentés esetében az Alap auditált mérlege, eredménykimutatása <p>A fenti dokumentumokat legkésőbb a Kbftv.-ben meghatározott határidőig az Alapkezelő a Közzétételi helyeken történő közzétételével egy időben bocsátja az MFB Csoporthoz tartozó Befektetők rendelkezésére.</p> <p>A fentiek felül az Alapkezelő negyedévente, a megelőző negyedév utolsó napjára vonatkozó tételes Nettó Eszközérték kimutatást megküldi az MFB Csoporthoz tartozó Befektetők részére (egyúttal közzéteszi az Alap Közzétételi helyein). Az Alapkezelő a negyedéves jelentést legkésőbb a negyedévet követő 45 napon belül teljesíti.</p>
<p>Befektetési jegy tulajdonosok tájékoztatásának szabályai II.</p>	<p>Az NTH adatszolgáltatási rendszer alkalmazása.</p> <p>Negyedéves és havi rendszerességgel:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ fejlesztés alatt álló ingatlanpiaci szegmens megbontás (%-os mértékben): (i) lakóépület, (ii) bérlakás, (iii) kollégiumi épület, (iv) más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok ▪ ingatlan megszerzésének módja: (i) fejlesztés, (ii) építés vagy (iii) vásárlás ▪ fejlesztési arány földrajzi megoszlása: budapesti fejlesztési arány (%) illetve vidéki fejlesztési arány (%) ▪ ingatlan mérete: alapterület (nm) ▪ lakóépület / bérlakás / kollégium fejlesztés/építés esetén: lakások / bérlakások /kollégiumi szobák darabszáma ▪ lakás / bérlakás kollégium fejlesztés/építés esetén: lakások / bérlakások / kollégium átlagos hasznos alapterülete (nm) ▪ készültségi fok (%) <ul style="list-style-type: none"> - opcionális: előértékesítési arány lakások esetén - fejlesztés tervezett időpontjától való eltérés (csúszás): (napok száma) <p>Az Alapkezelő a havi jelentést legkésőbb a tárgy hónapot követő 15 napon belül, míg a negyedéves jelentést legkésőbb a negyedévet követő 45 napon belül teljesíti.</p> <p>Az „L” sorozatú Befektetési Jegyek Befektetője kérésére az Alapkezelő további köztes időszaki pénzügyi adatokat, nyilvántartást és analitikát küld az MFB Csoporthoz tartozó Befektetőknek, ha az a befektető számára jogszabályi kötelezettségből fakadóan szükséges. A rendkívüli eseti adatszolgáltatást az Alapkezelő legfeljebb 5 (öt)</p>

	<p>munkanapon belül teljesíti. Amennyiben az Alapkezelő nem teljesíthetőnek ítéli a kérést vagy az 5 (öt) munkanapon belüli teljesítést, akkor azt köteles írásban, az adatszolgáltatást kérő részére megindokolni, késedelem nélkül.</p> <p>Az Alapkezelő az LTP teljesülésének az „L” sorozatú Befektetési Jegyek Befektetője általi megítéléséhez szükséges információt, dokumentumot (így például, de nem kizárólagosan tanúsítványokat, ellenőri jelentéseket, a beruházásokhoz kapcsolódó számlákat) az „L” sorozatú Befektetési Jegyek befektetője rendelkezésére bocsátja a felek által megállapodott ütemezésben, illetve biztosítja, hogy azokat a beruházást, adásvételt esetlegesen megvalósító ingatlantársaság, céltársaság, egyéb jogi személy rendelkezésre bocsássa. Az „L” sorozatú Befektetési Jegyek befektetője a célok teljesülését nyomon követi és azok teljesülését a Befektetés napjától számítva 12 havonta, az Alapkezelő által legkésőbb az adott 12 hónapos időszak utolsó napját követő 15 napon belül megküldött státuszjelentés és az annak alapjául szolgáló dokumentumok alapján megvizsgálja. Amennyiben a tényszerű értékeléshez speciális szakértelemmel rendelkező szakértő közreműködése válik szükségessé, az „L” sorozatú Befektetési Jegyek befektetője független szakértőt bízhat meg a befektetési célok megvalósulásának értékelése érdekében.</p>
--	--

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.

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 megfelelnek 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 termékínálatára, folyamataira, kockázatkezelésére és befektetési döntéseire vonatkozik, és az alapkezelő ebben az összefüggésben együttműködik az EAM-mel. Az osztrák internetes doménnel (.at) rendelkező weboldalra mutató linkek, valamint az aktív tulajdonlással, szavazással, elkötelezettséggel kapcsolatos szövegek esetében az alapkezelő kifejezés az EAM-et jelenti, amely ezeket a tevékenységeket saját maga végzi.

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

Rendelkezik ez a pénzügyi termék fenntartható befektetési célkitűzéssel?

<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Igen	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/> Nem
<input type="checkbox"/> A környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések minimális aránya: __ %	<input checked="" type="checkbox"/> Környezeti/társadalmi (K/T) jellemzőket mozdít elő, és bár nem rendelkezik fenntartható befektetési célkitűzéssel, a befektetések legalább 10 %-a olyan fenntartható befektetésekre történik
<input type="checkbox"/> az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe	<input type="checkbox"/> az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe, amelyek környezeti célkitűzéssel rendelkeznek
<input type="checkbox"/> az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak minősülő gazdasági tevékenységekbe	<input checked="" type="checkbox"/> az uniós taxonómia szerint környezeti szempontból fenntarthatónak nem minősülő gazdasági tevékenységekbe, amelyek környezeti célkitűzéssel rendelkeznek
<input type="checkbox"/> A társadalmi célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések minimális aránya: __ %	<input type="checkbox"/> amelyek társadalmi célkitűzéssel rendelkeznek
	<input type="checkbox"/> Környezeti/társadalmi jellemzőket mozdít elő, de nem eszközöl fenntartható befektetéseket



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

Az Alap a taxonómiai rendelet 9. cikkének a) b) pontja szerinti, az „éghajlatváltozás mérséklése” és az „éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás” környezetvédelmi jellemzőt kívánja előmozdítani.

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

Közvetlen értékpapír-befektetések

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

Az alap által tartott befektetések ökológiai lábnyoma, különösen a következők

- a karbonlábnyom és általában az éghajlatváltozás mérséklése, és
- a vízlábnyom és a vízi erőforrások fenntartható felhasználására irányuló intézkedések.

A környezeti kockázatok elkerülése

- a biológiai sokféleség védelme
- a hulladékok és egyéb kibocsátások felelős kezelése

Társadalmi tényezők, mint például

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

A helyes vállalatirányítás előmozdítása:

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

Ingatlan befektetések

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

Az Alap célja olyan ingatlanokba történő befektetés, amelyek

- hosszú távú hasznos élettartammal rendelkeznek,
- zöld minősítéssel rendelkeznek (LEED minősítési rendszer szerint "Gold" vagy a BREEM minősítési rendszer szerint "Very Good" vagy WELL)

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

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?

Közvetlen értékpapír-befektetések

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

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

ESGenius pontszám:

Az ESGenius pontszám az ESG kockázati profilt és a kibocsátó ESG-menedzsmentjének minőségét mutatja. Átfogó képet ad az elemzett kibocsátó teljesítményéről a fent felsorolt fenntarthatósági fókuszok tekintetében. Az Alap számára előírt minimális pontszám és az Alap által tartott befektetések átlagos pontszámai egyaránt figyelembe vételre kerülnek

Fenntarthatósági fejlődési célok:

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

Karbonlábnyom:

Az alapkezelő társaság az alap karbonlábnyomát az 1. és 2. szintű üvegházhatású gázkibocsátás 12 havi átlaga alapján számítja ki. A mutatót akkor számítják ki, ha a számítási rendszerekben elegendő adat áll rendelkezésre.

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

Ingatlan befektetések

Zöld Minősítések

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>

Breem

A magyarországi viszonylatban legelterjedtebb zöld minősítés a BREEAM rendszer. A minősítési rendszert az angol építés-kutatási szervezet, a BRE (Building Research Establishment) fejlesztette ki 1990-ben és 2008 óta tette elérhetővé a nemzetközi piacokon is. 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 egy lépésben, online felületen keresztül zajlik és éves megújításra is szorul. A minősítéseket minden esetben egy licenszrel és akkreditációval rendelkező BREEAM minősítővel, illetve /vagy céggel kell lebonyolítani, aki a minősítői dokumentációkat összeállítja és a minősítői szerv felé benyújtja. További információk: <https://www.breem.com>

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

Az Alap a taxonómiai rendelet 9. cikkének a) b) pontja szerinti, az „éghajlatváltozás mérséklése” és az "éghajlatváltozáshoz való alkalmazkodás" környezetvédelmi jellemzőt kívánja előmozdítani.

A fentiek előmozdítása érdekében az **értékpapír befektetések** esetében az Alap mind a környezeti, mind a társadalmi jellemzőket az alapkezelő a saját fenntarthatósági megközelítésének alkalmazásával támogatja. Ezek magukba foglalják az alábbiakat:

Az alap által tartott befektetések ökológiai lábnyoma, különösen a következők

- a karbonlábnyom és általában az éghajlatváltozás mérséklése, és
- a vízlábnyom és a vízi erőforrások fenntartható felhasználására irányuló intézkedések

A környezeti kockázatok elkerülése

- a biológiai sokféleség védelme
- a hulladékok és egyéb kibocsátások felelős kezelése

Társadalmi tényezők, mint például

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

A helyes vállalatirányítás előmozdítása:

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

Az Alap társadalmi és környezetvédelmi célkitűzései megfelelnek a fent bemutatott fókuszoknak.

Az Alap fenntartható befektetési folyamata biztosítja, hogy az Alap nem fektet be olyan kibocsátókba, amelyek megsértik ezeket a kritériumokat. Ezen túlmenően az ESGenius pontszámot figyelembe vevő 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 a kockázatok példamutató kezelése révén pozitív környezeti és/vagy társadalmi hozzájárulást nyújtanak:

Minden kibocsátó, amely értékpapírjaiba az alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint kerül elemzésre és kiválasztásra. A szabadalmaztatott 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 Rating alapján csak azokat a kibocsátókat hagyják jóvá befektetésre az ESG kockázatelemzési megközelítés alapján, amelyek a lehetséges 100 pontból legalább 30 pontszámot érnek el. A kibocsátó gazdasági ágazatától függően ez a minimális pontszám magasabb is lehet. Valamennyi kibocsátót ezenfelül a befektetési alapok kizárési kritériumainak megsértése szempontjából is átvilágítják.

Továbbá az alap eszközeinek legfeljebb 49%-a fektethető be olyan vállalatokba, amelyek esetében nem áll rendelkezésre ESGenius minősítés, de amelyek esetében egyrészt az ESG adatszolgáltatók által végzett elemzés és kutatás után nem állapították meg az ENSZ Globális Megállapodás megsértését, másrészt a Truevalue Labs által meghatározott legalább 30 ESG pontszámot érték el. E két tényező kombinációja biztosítja, hogy a jó kormányzás követelményei teljesülnek. A befektetési univerzum legalább negyedévente egyszer felülvizsgálatra kerül az e kritériumoknak való megfelelés tekintetében, és ennek megfelelően frissítésre kerül. Az alkalmazandó befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzik. A befektetési alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók értékpapírjait az alap érdekében értékesítésre kerülnek. Ezen túlmenően a társadalmi és környezeti jellemzők is támogatásra kerülnek a kizárási kritériumok alkalmazásával.

Ezek elérhetők az alábbi honlapon:

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

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

Ingtatlan befektetések

Jelenleg az Alap ingatlan portfóliójában szereplő „A” kategóriás irodaházak mindegyike rendelkezik legalább egy zöld minősítéssel (érték alapon a teljes ingatlan portfólió 55%-a) és ezek folyamatos megújítását is biztosítani kívánja az Alapkezelő. Új ingatlan befektetések esetén az Alapkezelő részletes műszaki átvilágítást végez, melynek részét képezik energiahatékonysági szempontok is. Az ingatlanok, mint befektetési termék értékelése során az Alapkezelő figyelemmel van a fenntarthatósági kritériumokra is. 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 minimum BREEM very good vagy LEED Gold minősítéssel rendelkező új építésű ingatlanok kerüljenek az Alap portfóliójába (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 Alapkezelő 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 van az Alapkezelő (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 Irodaépületei 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.

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

Közvetlen értékpapír-befektetések

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

Ingtatlan befektetések

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

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

Közvetlen értékpapír-befektetések

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

Ezek megtekinthetők az alapkezelő anyavállaltának honlapján:

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

Az (EU) 2019/2088 rendelet 1. táblázatában szereplő, az Alapra vonatkozó mind a 14 PAI-t figyelembe vették.

Az Alap a 2. és 3. táblázatból a következő PAI-kat is figyelembe veszi:

- 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 (A befektetést befogadó vállalkozásokkal kapcsolatos súlyos emberi jogi problémák és incidensek száma súlyozottátlagként kifejezve). azonosított eseteinek száma (A befektetést befogadó vállalkozásokkal kapcsolatos súlyos emberi jogi problémák és incidensek száma súlyozott átlagként kifejezve). Ezenkívül minden kibocsátó, amely értékpapírjaiba az alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint elemzésre kerül, és ennek eredménye alapján kerül kiválasztásra. A saját fejlesztésű ESGenius program átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profil és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján.

A főbb káros hatások

a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt legjelentősebb negatív hatásai, amelyek a környezeti, társadalmi és munkavállalói kérdésekkel, az emberi jogok

Ezen elemzés eredménye, az ESGenius minősítés alapján csak azok a kibocsátók jogosultak befektetésre, amelyek legalább az előre meghatározott minimális pontszám elérése érdekében az ESGenius pontszámot érnek el. Ez a minimális pontszám magasabb is lehet attól függően, hogy a kibocsátó a gazdaság mely ágazatában tevékenykedik. Ez kizárja az elemzett kibocsátók legalább felét az Alap elfogadható befektetési univerzumából. A befektetési univerzum negyedévente legalább egyszer értékelésre kerül e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint aktualizálásra kerül. Az elfogadható befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzésre kerül. Az Alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók 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. Ezenkívül figyelembe veszik az államkötvény-befektetésekből származó legfontosabb PAI-kat.

Ingtatlan befektetések

Ezenkívül az alapon lévő összes ingatlanbefektetésnél a következő PAI-akat veszik figyelembe:

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

A PAI kezelése az ingatlanszektorban különösen az alábbiak révén történik.

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

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

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

A fosszilis tüzelőanyagok kitermelését, tárolását, szállítását vagy előállítását szolgáló épületekbe (pl. benzinkutak) nem 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 fent ismertetett kizárási kritériumok alkalmazásával és az ESGenius minősítés figyelembevételével a kiválasztás során az Alap fenntarthatósági megközelítése biztosítja az OECD multinacionális vállalatokra vonatkozó iránymutatásainak és az ENSZ üzleti és emberi jogokra vonatkozó irányelveinek való megfelelést, beleértve a Nemzetközi Munkaügyi Szervezetnek a munkahelyi alapvetőelvekről és jogokról szóló nyilatkozatában továbbá az Nemzetközi Emberi Jogi Kódex nyolc alapvető egyezményében meghatározott elveket és jogokat. Az Alap fenntarthatósági megközelítése a fent leírt kizárási kritériumok és az ESG kiválasztási folyamat alkalmazásával biztosítja a befektetési folyamat során az OECD multinacionális vállalatokra vonatkozó iránymutatásainak és az ENSZ üzleti és emberi jogokra vonatkozó irányelveinek való megfelelést az értékpapírokba történő befektetések esetében, még akkor is, ha azok nem minősülnek fenntarthatónak az SFDR értelmében.

Az uniós taxonómia meghatározza a "jelentős hátrányok elkerülésének" elvét, amely szerint a taxonómiának megfelelő befektetések nem áthatják alá jelentősen az uniós taxonómia célkitűzéseit, és ehhez konkrét uniós kritériumokat csatolnak.

"A "jelentős káros hatások elkerülésének" elve csak azokra a pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetésekre vonatkozik, amelyek figyelembe veszik a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

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

A PAI általában nem mennyiségi előírás révén kerül figyelembe vételre, hanem azért, hogy az ingatlanalap befektetési folyamatának részeként strukturáltan beépítésre kerüljenek a megfelelő kritériumok a fenntarthatósági elemzésbe.

Az Alap legfontosabb PAI-ja a befektetési folyamat több összetevőjén keresztül kerül figyelembe vételre.

Többek között a következő intézkedésekre kerül sor:

Üvegházhatású gázok: az Alapkezelő kizárta a szén bányászatába és villamos energiává alakításába történő befektetéseket. Ennek alapján az üvegházhatású gázok egyik legnagyobb forrásába történő beruházásokat elkerüljük. Az Alap, tekintettel arra, hogy figyelembe veszi a felelős fenntarthatósági megközelítést, szintén általában tartózkodik a fosszilis tüzelőanyagokba történő befektetésektől.

Az Alapkezelő ESG-elemzése emellett értékeli az üvegházhatású gázok hatását, és folyamatosan elemzi a megfelelő gazdálkodási folyamatokat. Ez biztosítja, hogy a befektetések lehetőleg olyan vállalatokba történjenek, amelyek ágazati összehasonlításban alacsony üvegházhatású gázkibocsátású termelési folyamatokat és gazdasági modelleket követnek.

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.



A befektetési

stratégia a befektetési döntések alapja, azok meghozatalát olyan tényezők figyelembevételhez köti, mint a befektetési célkitűzések és a kockázattűrés.

Továbbá a beruházási döntések során törekvés van arra, hogy az Alap ingatlan portfóliójába a lehető legnagyobb arányban energiahatékony épületek és olyan épületek kerüljenek, amelyek hulladékvalókatóval és hulladékhasznosítási rendelkező épületek.

Az ökológiai és szociális jellemzők teljesítése érdekében a befektetési folyamatba olyan tényezők kerülnek beépítésre amely eredményeképpen az Alapba csak olyan ingatlanokat és értékpapírokat kerülhetnek, amelyek 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.

Nem

● **Milyen befektetési stratégiát követ a pénzügyi termék?**

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

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.

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 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.

Jelenleg az Alap ingatlan portfóliójában szereplő „A” kategóriás irodaházak mindegyike rendelkezik legalább egy zöld minősítéssel (érték alapon a teljes ingatlan portfólió 55%-a) és ezek folyamatos megújítását is biztosítani kívánja az Alapkezelő. Új ingatlan befektetések esetén az Alapkezelő részletes műszaki átvilágítást végez, melynek részét képezik energiahatékonsági szempontok is. Az ingatlanok, mint befektetési termék értékelése során az Alapkezelő figyelemmel van a fenntarthatósági kritériumokra is. 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 minimum BREEM very good vagy LEED Gold minősítéssel rendelkező új építésű ingatlanok kerüljenek az Alap portfóliójába (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 Alapkezelő 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 van az Alapkezelő (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 Irodaépületei 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.

Ezeken 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	Normalalapú átvilágítás	ESG kockázatelemzés	Best in Class						
✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	nem alkalmazandó	

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



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

Az Alap esetében nem került minimális ráta meghatározásra.

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

Az alapkezelő társaság által kezelt értékpapírokba történő közvetlen befektetések és befektetési alapokba történő befektetések (közvetett befektetések) –

Az Alap értékpapírokkal kapcsolatos fenntarthatósági megközelítése a fent leírt kizárási kritériumok és az ESG kiválasztási folyamat alkalmazásával biztosítja a jó vállalatirányítás betartását. Kiemelten ellenőrzésre kerül, hogy az ENSZ Globális Megállapodásának súlyos megsértése nem áll-e fenn.

Milyen eszközallokációt terveznek ehhez a pénzügyi termékhez?

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



Taxonómiához igazodó tevékenységeket a következők

A befektetési alap az alap eszközeinek legalább 10 % - 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.

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 **tőkekiadások** (CapEx),
- a befektetést befogadó vállalkozások zöld operatív tevékenységeit tükröző **működési költségek** (OpEx).

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

A **támogató tevékenységek** közvetlenül támogatják más tevékenységek környezeti célkitűzéseikhez való hozzájárulását.

Az **átállási**

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.

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

Az Alap nem alkalmaz derivatív termékeket környezetvédelmi és/vagy társadalmi céljai eléréséhez.



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

Az Alap eszközeinek legalább 0 % - át az (EU) 2020/852 rendeletnek megfelelő környezeti szempontból fenntartható befektetésekre fekteti.

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

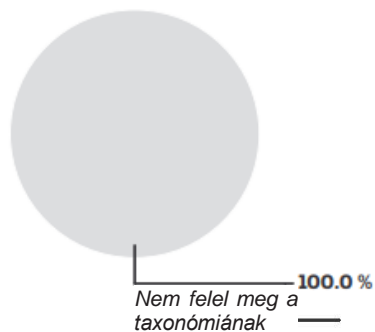
<input type="checkbox"/>	Igen	<input type="checkbox"/>	Fosszilis	<input type="checkbox"/>	gázba Atomenergiába
<input checked="" type="checkbox"/>	Nem				

¹ A 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 viszonyítva mutatja be a taxonómiához való igazodást.

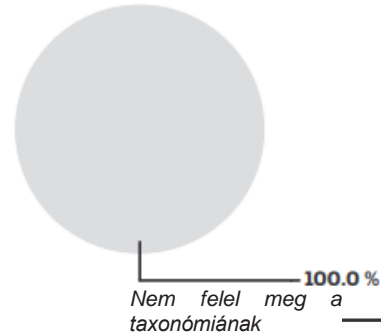
tevékenységek olyan tevékenységek, amelyek esetében még nem állnak rendelkezésre alacsony karbonintenzitású alternatívák, és amelyek többek között a legjobb teljesítménynek megfelel ő üvegházhatásúgázkibocsátási szinttel rendelkeznek.

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



- Taxonómiához igazodó befektetések: Fosszilis gáz
- Taxonómiához igazodó befektetések: Nukleáris energia
- Taxonómiához igazodó befektetések (fosszilis gáz és atomenergia nélkül)
- **Nem felel meg a taxonómiának - 100%**

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



- Taxonómiához igazodó befektetések: Fosszilis gáz
- Taxonómiához igazodó befektetések: Nukleáris energia
- Taxonómiához igazodó befektetések (fosszilis gáz és atomenergia nélkül)
- **Nem felel meg a taxonómiának - 100%**

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

- **Az átállási és támogató tevékenységekbe történő befektetések minimális részaránya**
0%



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

10%

A taxonómiai rendelet (az [EU] 2020/852 rendelet) csak azokat a környezeti szempontból fenntartható termékeket és szolgáltatásokat veszi figyelembe, amelyek kereskedelmi forgalomban kínált környezetvédelmi technológiákon alapulnak. A gazdaság más ágazataiban a termékek előállításánál alkalmazott környezeti szempontból fenntartható üzleti gyakorlatokat nem veszik figyelembe.

Az alapkezelő meggyőződése, hogy minden intézkedést annak pozitív vagy negatív hozzájárulása szerint is értékelni kell, és hogy ezek a pozitív hozzájárulások elengedhetetlenek a klímabarát és/vagy ökológiailag fenntartható gazdaságra való átálláshoz.



A társadalmi szempontból fenntartható befektetések minimális részaránya

0%

Az alap nem tűzött ki minimális arányt a társadalmilag fenntartható befektetésekre vonatkozóan. Azonban az Alap különböző társadalmi célokat tűzött ki a közösség, a bérlők és a munkavállalók számára. E célkitűzések közé tartozik a bérlői elégedettség és elkötelezettség növelése, a közös mobilitási koncepciók és a zöld bérleti szerződések.



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

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 fedezeti célokra tartott derivatívákból áll. Jelenleg ezek az eszközök környezetvédelmi és

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

társadalmi szempontból semlegesnek tekinthetők. Egyéb befektetések nem tartoznak ebbe a 2. tételbe.

Az Alapban tartott minden egyéb befektetést (#1 a E/S 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.

Harmadik fél által kezelt befektetési alapokba történő befektetések (közvetett befektetések)

Ezért a "#2 Egyéb" alatt szereplő befektetések célja és az e pénzügyi termékek által végrehajtott minimális környezetvédelmi vagy társadalmi biztosítékok azok, amelyeket az adott termékek előállítói a rendeletnek megfelelően határoztak meg és tanúsítottak.



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

A környezetvédelmi vagy társadalmi célkitűzések eléréséhez nem használunk referenciaértéket.

- **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
- **Miben tér el a kijelölt referenciamutató az általános piaci indexektől?**
Nem alkalmazandó
- **Hol található meg a kijelölt index számításának módszertana?**
Nem alkalmazandó

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



**Hol található további termékspecifikus információ az interneten?
További termékspecifikus információ a következő weboldalon található:**

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