

Az SFDR 10. Cikk szerinti tájékoztatás

A termék elnevezése: **ERSTE Nyíltvégű Euro Ingatlan Befektetési Alap**

Jogalany-azonosító: **529900JEBS9CAQWHM54**

ISIN: HU0000707740; HU0000722442

a) Összefoglaló

Az Alap az SFDR 8. cikk szerinti pénzügyi termék.

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

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

Az Alap által az ingatlaneszközökre vonatkozóan támogatott környezeti jellemzők:

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

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

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

Az Alap az értékpapírokba történő befektetések által az Alapkezelő saját

fenntarthatósági megközelítésének alkalmazásával elsődlegesen az alábbi kulcsfontosságú társadalmi szempont javítását célozza:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A portfólió legértékesebb épületei részletes fogyasztás mérési struktúrával rendelkeznek és intelligens épületfelügyeleti rendszer vezérli a gépészeti

rendszereket. A portfóliót alkotó egyéb épületek kapcsán az Alapkezelő célul tűzte ki a mérhetőség fejlesztését és az okosmérés bővítését.

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

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

Ezek megtekinthetők az alapkezelő anyavállalatának honlapján:

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

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

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

Minden kibocsátó, amely értékpapírjaiba az alap befektet, a vásárlás előtt egy előre meghatározott fenntarthatósági folyamat szerint elemzésre kerül, és ennek eredménye alapján kerül kiválasztásra. A saját fejlesztésű ESGenius program átfogó ESG-elemzést nyújt minden egyes kibocsátóról az adott ESG-kockázati profil és az e kockázatok mérséklésére hozott intézkedések alapján.

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

A befektetési univerzum negyedévente legalább egyszer értékelésre kerül e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint aktualizálásra kerül. Az elfogadható befektetési univerzumnak való megfelelést naponta ellenőrzésre kerül. Az Alap fenntarthatósági kritériumainak már nem megfelelő kibocsátók értékpapírjai a befektetési-jegy tulajdonosok érdekeinek védelme mellett értékesítésre kerülnek. Ez az Alap által tartott befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásainak jelentős csökkenéséhez vezet.

A) Ingatlan befektetések

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

Az uniós taxonómiához nem igazodó, környezeti célkitűzéssel rendelkező fenntartható befektetések esetében az Alap az RTS I. mellékletének 1., 2. és 3. táblázatában

szereplő, az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos összes mutatót figyelembe veszi, amelyekhez elegendő adat áll rendelkezésre. Ezek az alábbiak:

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

A PAI figyelembevétele az ingatlan befektetések kapcsán az alábbiak révén történik.

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

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

(3) az ingatlanok energiafogyasztásának csökkentését célzó intézkedések (19. mutató, 2. táblázat)

(4) hulladékválogató és -kezelő létesítményekkel rendelkező épületekre való összpontosítás (20. mutató, 2. táblázat)

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

b) A fenntartható befektetési célkitűzés hiánya

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

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

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

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

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

Az Alap az értékpapírokba történő befektetések által megvalósítani kívánt társadalmi és környezetvédelmi célkitűzései megfelelnek a fent bemutatott fókuszoknak.

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

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

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

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

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

Az Alap kizárási kritériumai az alábbi weboldalon érhetők el:

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

B) Ingatlan befektetések

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

- az épületek energiafelhasználásának és szén-dioxid-kibocsátásának mérséklése – az ingatlanok energiafogyasztásának és CO₂ intenzitásának csökkentését és a teljes kibocsátás minimalizálását célzó intézkedések, valamint az ingatlanok fenntarthatóbb üzemeltetéséhez és használatához való

hozzájárulás.,

- a vízfelhasználás hatékonyságának javítása – a vízkészletek hatékony, fenntartható és felelős használatát és a vízmegtartást elősegítő intézkedések és stratégiák, a vízpazarlás minimalizálása és a vízkészletekhez kapcsolódó ökoszisztémák védelme céljából,
- a hulladék mennyiségének csökkentése és az anyagkörforgás erősítése – a hulladék minimalizálása, az anyagok hatékony szelektálásának és újrahasznosításának előmozdítása a környezetre gyakorolt negatív hatások csökkentése céljából.

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

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

d) Befektetési stratégia

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

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

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

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

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

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

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

Szénbányászat

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

Fegyvergyártás és fegyverkereskedelem

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

Fokozott átvilágítás

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

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

További részletek a Kezelési Szabályzat 12. pontjában találhatóak.

B) Ingatlan befektetések

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

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

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

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

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

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

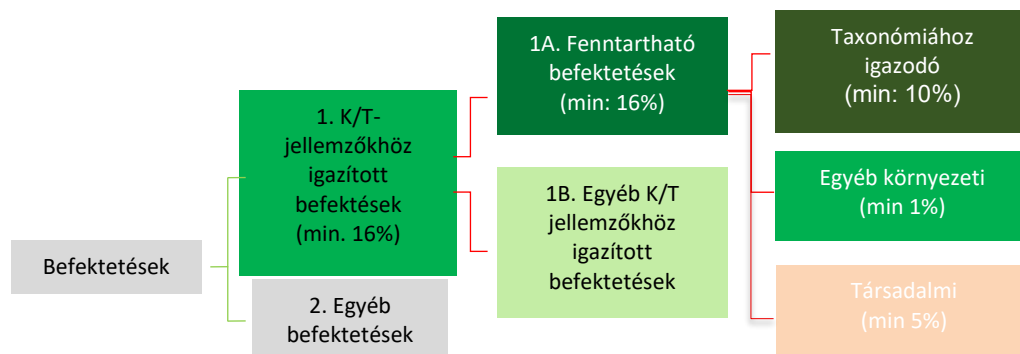
Az Alap üzemeltetésében lévő ingatlanok esetén különös figyelmet fordít az Alapkezelő az ingatlan közös területein és a gépészeti rendszerek által felhasznált energia és a CO₂ lábnyom csökkentésére. Az Alap célja, hogy időtálló ingatlan portfólióval rendelkezzen, ennek érdekében energetikai auditokat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

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

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

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

e) Befektetések aránya



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

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

f) A környezeti és társadalmi jellemzők nyomon követése

Értékpapír befektetések

Az értékpapírokba történő közvetlen befektetések esetében az ESG-kritériumokat következetesen betartásra kerülnek mind a környezetvédelmi, társadalmi és etikai kizárási kritériumok, mind az ESG-elemzés tekintetében. Ezt a befektetési alap befektethető univerzumának negyedéves felülvizsgálata és aktualizálása biztosítja.

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.

g) Módszertan

Értékpapír befektetések

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 kizárási kritériumainak megsértése szempontjából is átvilágítják.

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

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

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

tevékenykedik. Minden kibocsátót értékelnek az Alap kizárási kritériumainak megsértése szempontjából is. A befektetési univerzumot negyedévente legalább egyszer értékelik e kritériumoknak való megfelelés szempontjából, és szükség szerint frissítik.

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

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

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

Az Alap kizárási kritériumai az alábbi weboldalon érhetők el:

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

Ingtatlan befektetések

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

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

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

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

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

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

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

végez az épületeken melyek eredménye beépítésre kerül az ingatlankezelési stratégiába.

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

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

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

h) Adatforrások és adatfeldolgozás

A fenntarthatósági elemzéshez használt, fenntarthatósággal kapcsolatos adatok gyűjtéséhez külső szolgáltatóktól származó adatokat is felhasználásra kerülnek. Többek között a következő adatforrások vagy szolgáltatók kerülnek felhasználásra:

- MSCI ESG
- ISS ESG
- FactSet TrueValueLabs
- Sustainalytics (Szerepvállalás)

Az adatszolgáltatók szigorú kiválasztása és adataik egy modellben történő kombinálása biztosítja a maximális adatminőséget. Az alapkezelő által kezelt befektetési alapok esetében az adatokat az alapkezelő saját fenntarthatósági megközelítése ("ESGenius") segítségével kerülnek összesítésre és értékelésre.

Ingtatlan befektetések

EU Taxonómia megfelelés

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

Zöld Épület Minősítések

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

Breeam

A magyarországi viszonylatban legelterjedtebb zöld minősítés a BREEAM rendszer. A rendszer 9 kategóriába csoportosítva fogalmazza meg a fenntarthatósági kritériumokat, ezzel holisztikus módon mérve a minősített projekt teljesítményét. A

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

LEED

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

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

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

WELL

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

Belső ESG pontozás

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

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

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

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

Energiahatékonysági kategória

Egy épület energiahatékonysági besorolását és minőségét a hiteles energetikai tanúsítás számítási eredménye határozza meg az összesített energetikai jellemző alapján, amely magában foglalja a fűtés, hűtés, szellőztetés, melegvíz-ellátás és világítás energiaigényét. Az energetikai besorolást (A+++ - I skálán) az adott épület kiszámított energetikai jellemzőjének és az új épületekre vonatkozó követelményérték arányának százalékos értéke adja.

Az energetikai tanúsítvány 5 évig érvényes, az Alap azonban minden jelentős felújítás és korszerűsítés után új tanúsítványt készítet.

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

Vízhasználat volumene

Az ingatlanportfólió éves vízigényének egységnyi alapterületre vetített mennyisége.

Az éves vízigény a vezetékes ivóvíz felhasználást jelenti az adott évben. (m³/m²*a)

Tevékenységgel járó hulladékképződés

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

i) Módszertani és adatkorlátok

A külső adatok hiányosak, pontatlanok vagy átmenetileg nem állnak rendelkezésre. Ezen túlmenően a fenntarthatósági minősítések szolgáltatói különböző befolyásoló tényezőket és különböző súlyokat vesznek figyelembe, így előfordulhat, hogy egy és ugyanazon vállalat esetében, amelybe befektetnek, különböző fenntarthatósági pontszámok születnek. Ezért fennáll annak a kockázata, hogy egy értékpapír vagy egy kibocsátó minősítése nem megfelelő. E kockázat korlátozása érdekében az alapkezelő által kezelt befektetési alapokra külön minősítési modell, az ESGenius alkalmazandó. E minősítési modell keretében a piacon uralkodó fenntarthatósági irányultságokat (etikai szemlélet vs. kockázati szemlélet) az elemzés részeként egy átfogó szemléletben kerülnek egyesítésre. A különböző szolgáltatók kombinálásával csökkennek az esetleges adathiányok, a különböző megközelítések egyidejűleg kerülnek plauzibilitási ellenőrzésre, és így teljesülnek a meghirdetett ökológiai vagy társadalmi jellemzők.

j) Átvilágítás

Az EAM eljárásokat dolgozott ki a főbb káros hatások kezelésére, valamint átvilágítási stratégiákat a befektetési döntések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásainak kezelésére. "Az átvilágítási folyamat lényegében a következőkből áll:

- a mennyiségi kockázatkezelési célok és korlátozások rendszeres felülvizsgálata a következők segítségével
 - o pozitív listák és/vagy
 - o negatív listák
- további támogató (mennyiségi) értékelések a kockázatkezelésben a feltételezések és a vezetés számára további (releváns) információk ellenőrzéséhez
- a folyamatok és a dokumentáció felülvizsgálata az OP-Risk, az ICS és a Compliance rendszeres ellenőrzési folyamata során.

A vonatkozó pénzügyi kockázatok és a vonatkozó fenntarthatósági kockázatok figyelembevételére vonatkozó eljárásokat az alapkezelő társaság folyamataiba beépítették."

k) Szerepvállalási politikák

Az alapkezelő jelenleg nem rendelkezik olyan részvételi politikával, amely a környezetvédelmi vagy társadalmi befektetési stratégia részét képezné.

l) Kijelölt referenciamutató

A környezetvédelmi és/vagy társadalmi célkitűzések elérésének referenciaértékeként nem került index kijelölésre.

m) az SFDR 8. cikkében említett információk

A befektetési alap környezetvédelmi vagy társadalmi jellemzőinek előmozdítására vonatkozó információk az Alap Tájékoztatójának mellékletében, illetve a Kezelési szabályzat 12. pontjában található.

n) az SFDR 11. cikkében említett információk

Az Alap környezeti vagy társadalmi jellemzőinek megvalósulásáról szóló éves jelentést - tekintettel arra, hogy az Alap SFDR 8. cikk szerinti pénzügyi terméként 2026. január 5. napjától működik - a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően első ízben a 2027-jétől kezdődően készíti el a 2026-es időszakra vonatkozóan. Az Alapra vonatkozó e tárgyú információk ennek megfelelően kerülnek majd közzétételre.