



ERSTE NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

tájékoztatója

Alapkezelő: Erste Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: ERSTE Bank Hungary Zrt.

Forgalmazó: Erste Befektetési Zrt.

Ingatlanértékelő: ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.

Lajstromozási száma: 1211-7

2014. január 7.

A Tájékoztatóban foglalt információk valóságtartalmáért az Alapkezelő és a Forgalmazó egyetemleges felelősségvállalása nem áll fenn, így a kockázat a szokásostól eltér.

1. Fogalom magyarázat	12
I. A befektetési alapra vonatkozó információk.....	17
1. A befektetési alap alapadatai	17
1.1 A befektetési alap neve.....	17
1.2 A befektetési alap rövid neve	17
1.3 A befektetési alap székhelye.....	17
1.4 A befektetési alapkezelő neve.....	17
1.5 A letétkezelő neve.....	17
1.6 A forgalmazó neve.....	17
1.7 A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános).....	17
1.8 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)	17
1.9 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	17
1.10 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap.	17
1.11 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	17
1.12 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)	18
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	18
1.14 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	18
2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok	18
2.1 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetemény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként).....	18
2.2 A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetemény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként).....	18
2.3 A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte.....	18
2.4 A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban.....	18
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.....	18
2.6 A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte	19
2.7 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	19
3. A befektetési alap kockázati profilja.....	19
3.1 A befektetési alap célja	19
3.2 Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják.....	20
3.3 Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	20

- EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	20
- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek garanciavállalója egy EGT-állam és futamideje rövidebb, mint egy év	20
3.4 Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza.....	21
3.5 A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására	21
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 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	21
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	21
3.8 Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás	22
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.....	22
3.10 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	22
4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége.....	22
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.....	22
4.2 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	23
5. Adózási információk.....	23
5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása	23
Magánszemélyek adózása	23
Szervezetek	23
Egyéb	24
5.2 A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ.....	24
II. A forgalomba hozatallal kapcsolatos információk.....	24
6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala	24
6.1 A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei.....	24
6.2 A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke	24
6.3 Az allokáció feltételei.....	24
6.3.1 A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja.....	24
6.3.2 A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja	25
6.3.3 Az allokációról való értesítés módja.....	25

6.4	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára</i>	25
6.4.1	<i>A fenti ár közzétételének módja</i>	25
6.4.2	<i>A fenti ár közzétételének helye</i>	25
6.5	<i>A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek</i>	25
III.	A közreműködő szervezetekre vonatkozó részletes információk	25
7.	A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk	25
7.1	<i>A befektetési alapkezelő neve, cégformája</i>	25
7.2	<i>A befektetési alapkezelő székhelye</i>	25
7.3	<i>A befektetési alapkezelő cégjegyzékszám</i>	25
7.4	<i>A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése</i>	25
7.5	<i>Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása</i>	25
7.6	<i>Egyéb kezelt vagyon nagysága</i>	25
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>	26
7.8	<i>A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt</i>	26
7.9	<i>A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege</i>	26
7.10	<i>A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma</i>	26
7.11	<i>Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe</i> 26	
7.12	<i>A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése</i>	27
8.	A letétkezelőre vonatkozó információk	27
8.1	<i>A letétkezelő neve, cégformája</i>	27
8.2	<i>A letétkezelő székhelye</i>	27
8.3	<i>A letétkezelő cégjegyzékszám</i>	27
8.4	<i>A letétkezelő fő tevékenysége</i>	27
8.5	<i>A letétkezelő tevékenységi köre</i>	27
8.6	<i>A letétkezelő alapításának időpontja</i>	27
8.7	<i>A letétkezelő jegyzett tőkéje</i>	27
8.8	<i>A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje</i> 28	
8.9	<i>A letétkezelő alkalmazottainak száma</i>	28
9.	A könyvvizsgálóra vonatkozó információk	28
9.1	<i>A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája</i>	28
9.2	<i>A könyvvizsgáló társaság székhelye</i>	28
9.3	<i>A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma</i>	28
9.4	<i>Természetes személy könyvvizsgáló neve</i>	28
9.5	<i>Természetes személy könyvvizsgáló címe</i>	28
9.6	<i>Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma</i>	28

9.7	<i>Figyelmeztetés arra, hogy a zártkörű befektetési alap éves és féléves jelentésében közölt számviteli információkat nem kell könyvvizsgálóval felülvizsgáltatni</i>	28
10.	Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik	28
11.	forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)	28
11.1	<i>A forgalmazó neve, cégformája</i>	29
11.2	<i>A forgalmazó székhelye</i>	29
11.3	<i>A forgalmazó cégjegyzékszama</i>	29
11.4	<i>A forgalmazó tevékenységi köre</i>	29
11.5	<i>A forgalmazó alapításának időpontja</i>	29
11.6	<i>A forgalmazó jegyzett tőkéje</i>	29
11.7	<i>A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje</i>	29
11.8	<i>A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége</i>	29
11.1	<i>A forgalmazó neve, cégformája</i>	29
11.2	<i>A forgalmazó székhelye</i>	29
11.3	<i>A forgalmazó cégjegyzékszama</i>	29
11.4	<i>A forgalmazó tevékenységi köre</i>	30
11.5	<i>A forgalmazó alapításának időpontja</i>	30
11.6	<i>A forgalmazó jegyzett tőkéje</i>	30
11.7	<i>A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje</i>	30
11.8	<i>A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége</i>	30
12.	Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	30
12.1	<i>Az ingatlanértékelő neve</i>	30
12.2	<i>Az ingatlanértékelő székhelye</i>	30
12.3	<i>Az ingatlanértékelő cégjegyzékszama, egyéb nyilvántartási száma</i>	30
12.4	<i>Az ingatlanértékelő tevékenységi köre</i>	30
12.5	<i>Az ingatlanértékelő alapításának időpontja</i>	31
12.6	<i>Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje</i>	31
12.7	<i>Az ingatlanértékelő saját tőkéje</i>	31
12.8	<i>Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma</i>	31
13.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	32
	Joghatóság	32
	Felelősségvállaló nyilatkozat	32
I.	A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk	34

1.	A befektetési alap alapadatai	34
1.1	<i>A befektetési alap neve</i>	34
1.2	<i>A befektetési alap rövid neve</i>	34
1.3	<i>A befektetési alap székhelye</i>	34
1.4	<i>A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma</i>	34
1.5	<i>A befektetési alapkezelő neve</i>	34
1.6	<i>A letétkezelő neve</i>	34
1.7	<i>A forgalmazó neve</i>	34
1.8	<i>A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)</i>	34
1.9	<i>A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)</i>	34
1.10	<i>A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése</i>	34
1.11	<i>Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap</i>	34
1.12	<i>A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól</i>	34
1.13	<i>A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)</i>	35
1.14	<i>Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkénének 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>	35
2.	A befektetési alaphoz kapcsolódó egyéb alapinformációk	35
3.	A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	35
II.	A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként)	35
4.	A befektetési jegy ISIN azonosítója	35
5.	A befektetési jegy névértéke	35
6.	A befektetési jegy devizaneme	35
7.	A befektetési jegy előállításának módja	35
8.	A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	36
9.	A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai	36
	A befektetési jegy által megtestesített jogok.....	36
10.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	36
III.	A befektetési alap befektetési politikája és céljai, ezen belül különösen:	36
11.	A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)	36
12.	Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	37

13.	Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	37
	- EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	37
	- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek garanciavállalója egy EGT-állam és futamideje rövidebb, mint egy év	37
14.	Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	38
	- <i>Ingyen célú befektetések</i>	38
	<i>Nem ingatlan célú befektetések</i>	38
	- EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	38
	- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek garanciavállalója egy EGT-állam és futamideje rövidebb, mint egy év	39
	- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek kibocsátója vagy garanciavállalója EGT-állam helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja és futamideje rövidebb, mint egy év	39
	- Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, továbbá olyan kötvények, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet	39
	- Pénzügyi eszközökbe fektető Kollektív befektetési értékpapírok	39
	- Hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek	39
	- Fedezeti célú származtatott ügyletek	40
15.	A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható	40
16.	A portfólió devizális kitéettsége	40
17.	Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	40
18.	Hitelfelvételi szabályok	40
19.	Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti	41
20.	A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	41
21.	Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni	41
22.	A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése	41
23.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	41
	23.1 <i>Az Alap tulajdonában lévő pénzügyi eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai ..</i>	41
24.	Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk	41
	24.1 <i>Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség</i>	41
	24.2 <i>A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre</i>	41

24.3	<i>Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt.....</i>	42
24.4	<i>A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok</i>	42
24.5	<i>Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai</i>	42
24.6	<i>Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése.....</i>	42
24.7	<i>Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása.....</i>	42
24.8	<i>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.....</i>	42
24.9	<i>Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....</i>	42
25.	<i>Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések.....</i>	43
25.1	<i>Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap</i>	43
25.2	<i>Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap</i>	43
25.3	<i>Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap.....</i>	43
25.4	<i>Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összegszerűen.....</i>	43
25.5	<i>Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan</i>	43
25.6	<i>Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya</i>	43
25.7	<i>Az ingatlanalapra háruló kockázatok</i>	43
25.8	<i>Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei</i>	44
25.9	<i>Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....</i>	44
IV.	<i>A kockázatok</i>	44
26.	<i>A kockázati tényezők bemutatása.....</i>	44
	<i>Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok</i>	44
	<i>Ingatlanpiaci kockázat</i>	45
	<i>Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat</i>	45
	<i>A kamatszint változása miatti kockázat.....</i>	45
	<i>Értékelésből eredő kockázat.....</i>	46
	<i>Az Alap befektetési eszközeiből fakadó kockázatok.....</i>	46
	<i>Likviditási kockázat.....</i>	46
	<i>A befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztése.....</i>	46
	<i>Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása.....</i>	47
	<i>Az Alap hitelintézetekkel szemben fennálló kockázati kitétsége</i>	47
V.	<i>Az eszközök értékelése</i>	47
27.	<i>A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás.....</i>	47
	<i>A nettó eszközérték számítása során alkalmazott szabályok</i>	48

	A nettó eszközérték számításának általános szabályai	48
28.	A portfólió elemeinek értékelése	49
29.	A származtatott ügyletek értékelése	52
30.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	52
VI.	A hozammal kapcsolatos információk.....	53
31.	A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása.....	53
32.	Hozamfizetési napok	53
33.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	53
VII.	A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása	53
34.	A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	53
	<i>34.1 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)</i>	<i>53</i>
	<i>34.2 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem).....</i>	<i>53</i>
35.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	53
VIII.	Díjak és költségek	53
36.	A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	53
	<i>36.1 A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja</i>	<i>53</i>
	<i>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</i>	<i>54</i>
	<i>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</i>	<i>54</i>
	<i>Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj</i>	<i>54</i>
	<i>Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak</i>	<i>55</i>
	<i>Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek</i>	<i>55</i>
	<i>Könyvvizsgálói díj.....</i>	<i>55</i>
37.	A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak, kivéve a 36. pontban említett költségeket.....	55
	<i>Az Alap hitelvételével, esetleges felszámolásával kapcsolatos költségek.....</i>	<i>55</i>
	<i>A befektetési jegyek keletkeztetésének költségei</i>	<i>55</i>
	<i>Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek.....</i>	<i>55</i>
	<i>Az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdetményeinek közzétételével kapcsolatos költségek</i>	<i>56</i>
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	56
39.	A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....	56

40.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	56
IX.	A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása.....	56
41.	A befektetési jegyek vétele	56
41.1	<i>A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje.....</i>	<i>56</i>
	<i>A vásárlás módja</i>	<i>56</i>
	<i>A befektetési jegyek vásárlása.....</i>	<i>56</i>
41.2	<i>A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....</i>	<i>57</i>
41.3	<i>A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap</i>	<i>57</i>
42.	A befektetési jegyek visszaváltása	57
42.1	<i>Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje.....</i>	<i>57</i>
	<i>A visszaváltás módja</i>	<i>57</i>
	<i>A befektetési jegyek visszaváltása.....</i>	<i>58</i>
42.2	<i>A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap</i>	<i>58</i>
42.3	<i>A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....</i>	<i>58</i>
43.	A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	58
43.1	<i>A forgalmazási maximum mértéke</i>	<i>58</i>
	<i>Nem alkalmazandó.....</i>	<i>58</i>
43.2	<i>A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei.....</i>	<i>59</i>
44.	A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása	59
44.1	<i>A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága</i>	<i>59</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>59</i>
45.	Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....	59
46.	Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák.....	59
47.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	59
X.	A befektetési alapra vonatkozó további információ	60
48.	Befektetési alap múltbeli teljesítménye.....	60
49.	Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei	60
50.	A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira	60
51.	Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről	60
XI.	Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk	60
52.	A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	60
53.	A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	61

54.	A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	61
55.	Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	61
56.	A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám	61
57.	Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	61
1.	számú melléklet.....	62
2.	számú melléklet.....	63

1. FOGALOM MAGYARÁZAT

Jelen Tájékoztatóban előforduló szakkifejezések és fogalmak tartalma és értelmezése megegyezik a hatályos vonatkozó jogszabályokban különösen a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvény (Btv., 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.)

állampapír: a magyar vagy külföldi állam, az MNB, az Európai Központi Bank vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;

Btv.: befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCI. törvény

befektetési alap: a törvényben meghatározott feltételek szerint befektetési jegyek nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalával létrehozott és a kockázatmegosztás elvén működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg, amelyet a befektetési alapkezelő a befektetők érdekében kezel;

befektetési alapkezelés: a befektetési alap részére végzett kollektív portfóliókezelés;

befektetési alapkezelő: befektetési alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedéllyel rendelkező vállalkozás;

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 és a nettó eszközérték megállapításával kapcsolatos technikai tevékenységet és az alapkezelők sajátos ellenőrzését végzi;

befektetési alap letétkezelője: a befektetési alap letétkezelési tevékenységet végző szervezet;

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: a Btv-ben 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;

felosztott hozam: a tőkenövekmény azon része, amelyet a befektetési alapkezelő a kezelési szabályzat szerint a befektetési alapkezelés eredményeképpen a befektetési jegyek után köteles kifizetni;

Felügyelet: a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete;

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

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

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

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

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

Forgalmazási helyek: a Befektetési jegyek forgalombahozatalával 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, feltétel nélküli 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;

Közzétételi hely: a Felügyelet által üzemeltetett www.kozzetetelek.hu honlap; valamint az Alapkezelő honlapja: www.erstealapkezelo.hu

Korm. Rendelet: a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 345/2011. (XII.29.) számú Korm. rendelet

letétkezelő:

a) a Bszt. 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás vagy hitelintézet, vagy

b) olyan vállalkozás, amely az ÁÉKBV-irányelv letétkezelőre vonatkozó szabályainak más EGT-állam jogrendszerébe történő átvétele alapján jogosult letétkezelői feladatokat ellátni;

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

likvid eszköz: a pénz, a hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, 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;

MAX indexcsalád: a MAX indexből (az éven túli hátralévő futamidejű magyar állampapírokból álló a kibocsátott mennyiséggel súlyozott értékpapír kosár árfolyam alakulását reprezentáló index), RMAX indexből (a legfeljebb egy éves hátralévő futamidejű magyar állampapírokból álló a kibocsátott mennyiséggel súlyozott értékpapír kosár indexe) és a MAX Composite (lejáratától függetlenül magyar állampapírokból álló a kibocsátott mennyiséggel súlyozott értékpapír kosár indexe) indexből álló 1996. december 31-i 100 pontos bázisértékkel indított referencia index-család;

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

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

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

Nettó eszközérték megállapítási időpontja: A Letétkezelő az Alap T Forgalmazási napra vonatkozó nettó eszközértékét és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét T-1 Forgalmazási napon 15:30 és 16:30 között „A nettó eszközérték számítása során alkalmazott szabályok” c. fejezet szerinti az elérhető legfrissebb adatok és árfolyam-információk alapján megállapítja, majd azt követően haladéktalanul rögzíti a Forgalmazási helyek számára az Alapok befektetési jegyeinek értékesítésére rendelkezésre álló szoftverben. A nettó eszközérték megállapítás időpontja az az időpont, amikor a szoftverben a T Forgalmazási napi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket érvényesített adatként rögzíti.

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 1959. évi IV. törvény

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

repó- és fordított repóügylet: 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 ruházza át, illetőleg más ügyletbe adja biztosítésként. 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 biztosítékul szolgáló értékpapír vagy áru más, egyenértékű értékpapírra vagy árua kicserélhető. Az ügylet az értékpapír vagy áru eladója szempontjából repóügyletnek, az értékpapír vagy áru vevője szempontjából fordított repóügyletnek tekintendő;

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

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

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

Tájékoztató: jelen magyar nyelvű dokumentum;

Tpt: A Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPADATAI

1.1 A befektetési alap neve

Erste Nyíltvégű 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 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

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegy (egy sorozat áll rendelkezésre)

1.12 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)

Az Alap nyíltvégű ingatlan befektetési alap.

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

Az Alap esetében sem tőke, sem hozamígéretre nem került sor.

1.14 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

2. A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS HATÁROZATOK

2.1 .A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)

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

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

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

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

III/120.018-2/2004. Új ingatlan értékbecslői 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.

2.7 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

3. A BEFEKTETÉSI ALAP KOCKÁZATI PROFILJA

3.1 A befektetési alap célja

Az Alapkezelő célja olyan ingatlanalap létrehozása, amely hosszú távon stabil tőkenövekedést biztosít befektetői számára. Az Alapkezelő az Alap tőkéjének jelentős részét olyan

ingatlanokba kívánja befektetni, melyek stabil jövedelmet biztosítanak. Ennek megfelelően az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan jó műszaki állapotú ingatlanok, melyek hosszú távú bérleti szerződésekkel hasznosíthatóak, a potenciális bérlők stabil multinacionális cégek, és az ingatlanok területi elhelyezkedése is megfelelő.

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

A Befektetési jegyeket devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok szerezhetik meg.

Az Alapot azon befektetőknek ajánljuk, akik nélkülözni tudják befektetett pénzüket egy évig és a pénzüpi eszközökkel versenyképes hozamot szeretnének elérni. Ez az Alap nem megfelelő olyan befektetők számára, akik egy éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

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

Az Alapkezelő az Alap eszközeit az alábbi befektetési instrumentumokban tarthatja:

Ingatlan célú befektetések:

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

Nem ingatlancélú befektetések:

- EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - Magyar vagy egyéb EGT-állam és OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált állampapírok, továbbá az ilyen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek);
 - Magyar Nemzeti Bank vagy egyéb nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott illetve garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, továbbá az ilyen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek).
- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzüpi eszközök, melynek garanciavállalója egy EGT-állam és futamideje rövidebb, mint egy év
- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzüpi eszközök, melynek kibocsátója vagy garanciavállalója EGT-állam helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja és futamideje rövidebb, mint egy év
- Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, továbbá olyan kötvények, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet
- Pénzüpi eszközökbe fektető Kollektív befektetési értékpapírok

- Hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek
- Fedezeti célú 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. pontja 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 345/2011. (XII.29.) 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 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

Az Alap hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétekbe, átruházható értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe, illetve az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletbe fektethet be, amelyből eredően a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

- Erste Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.);
- OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16).

A fentiekre tekintettel a kibocsátók esetleges csődje, fizetési képtelensége 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 leg gondosabb kiválasztás ellenére sem zárható ki teljes bizonyossággal ezen intézmények, fizetési képtelenné válása, ami jelentős hatással lehet a befektetési jegyek árfolyamának változására.

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

Az Alap alapvetően átruházható értékpapírokba, ingatlanokba vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be. Az Alap tevékenysége során nem kíván leképezni semmilyen meghatározott tőkepiaci indexet.

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 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

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, a fentiekben meghatározott értékpapírokba úgy, hogy az egy adott sorozatba tartozó értékpapírok aránya az eszközök 35%-át nem haladhatja meg azzal a kitéttel, hogy a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitétség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

- Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8–9.).

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott a fentiekben meghatározott értékpapírokba úgy, hogy az egy kibocsátóhoz tartozó értékpapírok aránya az eszközök 35%-át nem haladhatja meg azzal a kitéttel, hogy a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitétség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

- Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.)
- Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (1051 Budapest, Nádor u. 31.)

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, a fentiekben meghatározott értékpapírokba úgy, hogy az egy kibocsátóhoz tartozó értékpapírok aránya az eszközök 35%-át nem haladhatja meg

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétekbe azzal a kitéttel, hogy a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitétség (a látra szóló és lekötött betétekre, valamint a fedezeti célú származtatott ügyletekre vonatkozólag) meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

- Erste Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.);
- OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16).

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 (www.kozzetetelek.hu, www.erstealapkezelo.hu), valamint a forgalmazási helyeken (1. számú melléklet).

A befektetési jegyek árfolyama a nettó eszközérték számítását követően, a kiszámítást követő napon a Forgalmazó honlapján (www.erstebroker.hu/hu/befektetesi_jegy_arfolyamok.html), 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 Batv. rendelkezései szerint.

5. ADÓZÁSI INFORMÁCIÓK

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

Magánszemélyek adózása

A befektetési jegy tulajdonosra egységes szabályként érvényes, hogy a hozamot, kamatot, valamint a befektetési jegyre kötött ügyleten elért árfolyamnyereséget személyi jövedelemadó terheli az Szja tv. 2011. január 1-jével hatályos szabályai szerint.

a.) A befektetési jegy esetében – az Szja törvényben meghatározott tőzsdén keresztül történő átruházást kivéve - a hozam, valamint az értékesítése során elért árfolyamnyereség (azaz a bekerülési ár és az eladási ár járulékos költségekkel korrigált különbözete) az Szja. törvény 65.§-a szerinti kamatjövedelemnek minősül és Magyarországon 16% mértékű adó terheli, azzal, hogy amennyiben az értékesítésre, hozam, kamat kifizetésére a törvény szerinti kifizetőn keresztül kerül sor, e kifizető az adót ügyletenként állapítja meg, vonja le és fizeti meg és a magánszemélynek az adóbevallásában nem kell feltüntetnie. A veszteség ezen adómegállapítás esetében nem vehető figyelembe, azonban a törvényi feltételek fennállása esetén a magánszemélynek lehetősége nyílik - előzetes éves nyilatkozat alapján – arra, hogy az adóbevallásában érvényesítse az értékesítés során elszenvedett árfolyamveszteségét is.

b.) A személyi jövedelemadóról szóló törvény 2011. január 1-jével hatályos szabályai szerint befektetési szolgáltatóval kötött **tartós befektetési szerződés** keretében történő befektetés esetén, a befektető az SZJA törvényben foglaltaknak megfelelő feltételekkel a törvényben meghatározott kedvezményes adózási feltételekben részesülhet. Ezen kívül lehetőség nyílik a törvényi feltételeknek való megfelelés esetén a befektetési jegyek **nyugdíj-előtakarékossági számlára** történő helyezésére is.

c.) **Külföldi illetőségű magánszemély** befektetőkre a fenti szabályok vonatkoznak azzal a különbséggel, hogy a kifizető a magánszemély adóilletősége szerinti külföldi állam által kiállított illetőségigazolás birtokában, a kettős adóztatást elkerülő egyezmények alapján, ennek hiányában az Szja. törvényben foglaltak szerint állapítja meg adólevonási kötelezettségét és az adó mértékét. Az Európai Unió Magyarországon kívüli tagállamában adóilletőséggel rendelkező magánszemély esetében a kamatjövedelem esetében a kifizetőnek adatszolgáltatási kötelezettsége áll fenn azzal, hogy ebben az esetben adólevonásra - a vonatkozó uniós aktusokban foglalt kivétellel – nem kerül sor. Olyan külföldi magánszemély esetében továbbá, amelynek illetősége szerinti állammal Magyarországnak nem áll fenn kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye, a kamatjövedelem után 30%-os adót kell a törvény szerinti kifizetőnek minősülő szervezetnek levonnia.

Szervezetek

a) **Belföldi szervezetek** esetén adólevonásra nem kerül sor. és adózására főszabály szerint a 1996. évi LXXXI. a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény (Tao.) alapján kerül sor.

b) **Külföldi szervezetek** esetében adólevonásra az alábbi esetben kerül sor a törvény szerinti kifizető részéről: mindazon külföldi szervezet (nem magánszemély), amelynek illetősége szerinti állammal Magyarországnak nem áll fenn kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezménye (és a törvényi rendelkezések szerint azt, hogy illetősége nem ilyen államban van, nem igazolta), ha törvény szerinti kifizetőtől kamatjövedelmet szerez (beleértve a befektetési jegy eladásából eredő árfolyamnyereséget is), 30%-os forrásadó fizetésére kötelezett. Az adó a kifizető által, az általa fizetendő jövedelemből történő levonással kerül megfizetésre azzal, hogy a járulékos költségek és a veszteség ebben az esetben nem vehetők figyelembe és az adó levonására ügyletenként kerül sor.

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. és a Tao, valamint a vonatkozó törvényi rendelkezéseinek beható áttekintésére a befektetési döntésük meghozatala előtt.

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

Az Alap Magyarországon nem fizet adót a keletkező nyeresége után. A külföldi befektetésein keletkező kamat-, osztalék-, árfolyamnyereség és esetleges egyéb jövedelmek esetén előfordulhat, hogy e jövedelmeket a forrásországban adó terheli. A külföldi befektetéseken keletkező jövedelmek adózását az adott ország jogszabályai és – ha ilyen létezik – az adott ország és Magyarország között fennálló, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény határozza meg.

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

Az Alapkezelő a jegyzés során túljegyzést nem fogadott el, így az allokáció módját, lezárásának időpontját, az allokációtól való értesítés módját a jelen Tájékoztató nem tartalmazza.

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. (tel.: 00-361-2355-100)

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 évekkal.

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

85 milliárd forint (2012.12.31)

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

Adrianus Janmaat igazgatósági tag (1964): közgazdász. 1995-98-ig az ING Barings NV ügyfélkapcsolati osztályának vezetője. Ezt követően 2001-ig a Deutsche Bank AG nemzetközi intézményi kapcsolattartási managere. 2001-2008 között az Erste Bank der Oesterreichischen Sparkassen AG csoport stratégiáért felelős senior managere, majd 2008-tól az Erste Sparinvest KAG vezető tisztségviselője.

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.

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 vagyionkezelésben dolgozott, majd az OTP Értékpapír Rt.-hez történő átszervezést követően értékesítési vezető lett. 2000-ben csatlakozott az Erste Bank Befektetési Rt. vagyionkezelési 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.

Felügyelő Bizottság tagjai

Heinz Bednar
Günther Mandl
Diófási Zoltán
Cselovszki Róbert

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

1.000.000.000,-Ft, azaz egymilliárd forint.

7.9 A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege

1 281 262 ezer Ft (2012.12.31.)

7.10 A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

26 fő

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

A Batv. 25.§-a alapján a befektetési alapkezelő a befektetési alapkezelési tevékenységéhez tartozó bármely feladat esetén igénybe vehet harmadik személyt.

7.12 A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése

A befektetési alapkezelő jelenleg a befektetéskezeléshez 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 cégjegyzékszám

Cg. 01-10-041054

8.4 A letétkezelő fő tevékenysége

64.19'08 Egyéb monetáris közvetítés

8.5 A letétkezelő tevékenységi köre

További tevékenységek:

64.92'08	Egyéb hitelnyújtás
64.99'08	Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés
66.12'08	Értékpapír-árutőzsdei ügynöki tevékenység
66.19'08	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
66.22'08	Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
66.29'08	Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenység
68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6920 '08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
6491 '08	Pénzügyi lízing

8.6 A letétkezelő alapításának időpontja

1986. december 16. (Mezőbank)

8.7 A letétkezelő jegyzett tőkéje

101.000.000.000 Ft

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

171.580,- millió Ft (2011. évi beszámoló)

177.791,- millió Ft (2011. évi konszolidált (összevont) beszámoló)

160.415,- millió Ft (2012. évi beszámoló)

8.9 A letétkezelő alkalmazottainak száma

2338 fő

9. A KÖNYVVIZSGÁLÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

9.1 A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája

GYIMESI & TÁRSA Könyvvizsgáló és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (Kötccseiné Gyimesi Katalin)

9.2 A könyvvizsgáló társaság székhelye

1037 Budapest, Máramaros út 64/b.

9.3 A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma

MKVK: 000858 (MKVK: 003948)

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.

9.7 Figyelmeztetés arra, hogy a zártkörű befektetési alap éves és féléves jelentésében közölt számviteli információkat nem kell könyvvizsgálóval felülvizsgáltatni

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)

(A)

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

M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés (főtevékenység)

Egyéb hitelnyújtás

Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység

M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki 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

11 391 612 ezer Ft (2011.12.31.)

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.

(B)

11.1 A forgalmazó neve, cégformája

CIB Bank Zrt.

11.2 A forgalmazó székhelye

1027 Budapest, Medve u. 4-14.

11.3 A forgalmazó cégjegyzékszám

Cg.: 01-10-041004

11.4 A forgalmazó tevékenységi köre

Egyéb monetáris közvetítés Főtevékenység.

Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés
Kockázatértékelés, kárszakértés
Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége
Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

11.5 A forgalmazó alapításának időpontja

1979

11.6 A forgalmazó jegyzett tőkéje

145000000003 Ft

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

2011. évi konszolidált mérleg 244.111.000.000 Ft

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 Ingatlantanácsadó Zrt.

12.2 Az ingatlanértékelő székhelye

1024 Budapest, Lövház u. 39. 2. em.

12.3 Az ingatlanértékelő cégjegyzékszama, egyéb nyilvántartási száma

01-10-044419

12.4 Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

68.31'08 Ingatlanügynöki tevékenység
58.17'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása

- 66.12'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
- 66.19'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- 41.10'08 Épületépítési projekt szervezése
- 68.20'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása,
üzemeltetése
- 68.32'08 Ingatlankezelés
- 81.10' 08 Építményüzemeltetés
- 62.03 '08 Számítógép-üzemeltetés
- 63.11'08 Adatfeldolgozás, web-hoztíng szolgáltatás
- 58.11'08 Könyvkiadás
- 58.12'08 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
- 58.19'08 Egyéb kiadói tevékenység
- 58.21 '08 Számítógépes játék kiadása
- 58.29'08 Egyéb szoftverkiadás
- 59.20*08 Hangfelvétel készítése, kiadása
- 60.10*08 Rádióműsor-szolgáltatás
- 62.0T08 számítógépes programozás
- 63.12'08 Világháló-portál szolgáltatás
- 73.20'08 Piac-, közvélemény-kutatás
- 02.40'08 Erdészeti szolgáltatás
- 70.21'08 PR, kommunikáció
- 70.22'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 74.90'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki
tevékenység
- 85.60'08 Oktatást kiegészítő tevékenység
- 73.1T08 Reklámügynöki tevékenység
- 73.12*08 Médiareklám
- 63.99'08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
- 74.10'08 Divat-, formatervezés
- 77.40'08 Immateriális javak kölcsönzése
- 82.30'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 82.91 '08 Követelésbehajtás
- 82.99*08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- 5813 '08 Napilapkiadás
- 9609 '08 M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás

12.5Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

2000. augusztus 23.

12.6Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

20 020 000 Ft

12.7Az ingatlanértékelő saját tőkéje

45.377 eFt (2012)

12.8Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

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 Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság kizárólagos joghatóságának.

FELELŐSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

A Kibocsátó nevében eljáró Erste Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) 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, 2014. január 7.

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 (zártkörű vagy nyilvános)

Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott befektetési alap.

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 alapján harmonizált alap

Az Alap nem harmonizált befektetési alap.

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

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegy (egy sorozat áll rendelkezésre)

1.13 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)

Az Alap nyíltvégű ingatlan befektetési alap.

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

Az Alap esetében sem tőke, sem hozamígéretre nem került sor.

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

- Batv.
- Tpt.,
- 344/2011. (XII.29) Korm. rendelet a befektetési alapkezelőkre vonatkozó szervezeti, összeférhetetlenségi, üzletviteli és kockázatkezelési követelményekről
- 345/2011. (XII.29.) Korm. rendelet a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló
- a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény
- 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (Cstv.)
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja tv.)
- 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

II.A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT)

4. A BEFEKTETÉSI JEGY ISIN AZONOSÍTÓJA

HU0000703160

5. A BEFEKTETÉSI JEGY NÉVÉRTÉKE

A Befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz egy forint.

6. A BEFEKTETÉSI JEGY DEVIZANEME

A befektetési jegy devizaneme forint.

7. A BEFEKTETÉSI JEGY ELŐÁLLÍTÁSÁNAK MÓDJA

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

8. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ TULAJDONJOG IGAZOLÁSÁNAK ÉS NYILVÁNTARTÁSÁNAK MÓDJA

A Befektetési jegyek a Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlán vannak nyilvántartva, a befektető tulajdonjogát az értékpapírszámla, vagy annak kivonata igazolja. A dematerializált értékpapír átruházására kizárólag értékpapír-számlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor. Az értékpapír tulajdonosának - az ellenkező bizonyításáig - azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.

9. A BEFEKTETŐNEK A BEFEKTETÉSI JEGY ÁLTAL BIZTOSÍTOTT JOGAI

A befektetési jegy által megtestesített jogok

A Befektetési jegyek mindenkor tulajdonosa jogosult

- a tulajdonában lévő befektetési jegyek, vagy azok egy részének teljesítés napján érvényes árfolyamon történő 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 jegynek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az alap kezelési szabályzatát és a kiemelt befektetői információt a befektetőknek térítésmentesen át kell adni az alap tájékoztatóját, a legutóbbi éves és féléves jelentését a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani. A befektető külön nyilatkozatot tesz
 - a) a fenti dokumentumok átvételére vonatkozóan, vagy
 - b) arról, hogy a fenti dokumentumok részére történő átadásáról lemond, vagy
 - c) arról, hogy a dokumentumok átadását elektronikus úton kéri.

A befektető részére a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a kiemelt befektetői információt, a tájékoztatót, a kezelési szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfólió-jelentést 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

10. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

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

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

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

12. BEFEKTETÉSI STRATÉGIA, A BEFEKTETÉSI ALAP CÉLJAI MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ESZKÖZEI

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

Az Alapkezelő az ingatlan-befektetések terén az irodaházakat és élelmiszer-kiskereskedelmi tevékenységet folytató áruházláncokat helyezi előtérbe, azonban a földrajzi és szektoronkénti diverzifikációra is ügyel.

Az Alap célja, hogy likvid eszközeinek arányát a teljes portfólió belül 30% felett tartsa. Az alap likvid eszközeit ennek megfelelően az EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró állampapírokba, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, vállalati kötvényekbe, pénzügyi eszközökbe, és ezek repo ügyleteibe illetve bankbetétbe fekteti.

Az Alap származtatott ügyleteket fedezeti célból alkalmazhat. Az Alap devizaneme Magyar Forint, az ettől eltérő devizában denominált befektetéseinek devizaárfolyam kockázatát fedezi.

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:

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

Nem ingatlancélú befektetések:

- EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok
 - Magyar vagy egyéb EGT-állam és OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált állampapírok, továbbá az ilyen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek);
 - Magyar Nemzeti Bank vagy egyéb nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott illetve garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, továbbá az ilyen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek).
- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek garanciavállalója egy EGT-állam és futamideje rövidebb, mint egy év
- Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek kibocsátója vagy garanciavállalója EGT-állam helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja és futamideje rövidebb, mint egy év
- Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, továbbá olyan kötvények, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet

- Pénzpiaci eszközökbe fektető Kollektív befektetési értékpapírok
- Hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek
- Fedezeti célú származtatott ügyletek

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

- Ingatlan célú befektetések

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 a tőkenövekedési 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 az Alap eszközeinek maximum 20%-át, illetve a 30 milliárd forint összeget
- Az építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 25%-át.
- Az Alap Magyarországon kíván befektetni.

Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusoknál az alábbi az Alap mindenkorai eszközeinek arányában megállapított maximális arányokat határozza meg:

Ingatlantípus	Max. arány
Irodák	170 %
Ipari ingatlanok	70 %
Lakóingatlanok	70 %
Kereskedelmi célú ingatlanok	170%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	70 %
Földterület	50 %

Az Alapkezelő a 345/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 42. § (3) bekezdése alapján köteles az Alap portfóliójába tartozó, biztosítható ingatlanokra teljes körű összkockázatú vagyonszámvetést kötni és folyamatosan fenntartani.

E kötelezettségének az ingatlanalap az ingatlanok bérlői által kötött, és az ingatlanalapra vagy az ingatlanalap által megjelölt hitelezőre engedélyezett 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.

Nem ingatlan célú befektetések

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

- **EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált éven belül lejáró hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**
 - Magyar vagy egyéb EGT-állam és OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált állampapírok, továbbá az ilyen értékpapírokra vonatkozó évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek);

- Magyar Nemzeti Bank vagy egyéb nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott illetve garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, továbbá az ilyen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek).

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, a fentiekben meghatározott értékpapírokba úgy, hogy az egy adott sorozatba tartozó értékpapírok aránya az eszközök 35%-át nem haladhatja meg azzal a kitételrel, hogy a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitétség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

- Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8–9.).

- **Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek garanciavállalója egy EGT-állam és futamideje rövidebb, mint egy év**

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott a fentiekben meghatározott értékpapírokba úgy, hogy az egy kibocsátóhoz tartozó értékpapírok aránya az eszközök 35%-át nem haladhatja meg azzal a kitételrel, hogy a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitétség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

- Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.)

- Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (1051 Budapest, Nádor u. 31.)

- **Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok vagy pénzügyi eszközök, melynek kibocsátója vagy garanciavállalója EGT-állam helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja és futamideje rövidebb, mint egy év**

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, a fentiekben meghatározott értékpapírokba úgy, hogy az egy kibocsátóhoz tartozó értékpapírok aránya az eszközök 35%-át nem haladhatja meg

- **Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, továbbá olyan kötvények, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet**

Az Alap eszközeinek legfeljebb 50%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, fentiekben meghatározott értékpapírokba, azzal a kitételrel, hogy az egy kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírok aránya nem haladhatja meg a 25%-ot.

- **Pénzügyi eszközökbe fektető Kollektív befektetési értékpapírok**

Az Alap eszközeinek 0-20 %-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, kollektív befektetési értékpapírokba.

- **Hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek**

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétekbe azzal a kitételrel, hogy a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitétség (a látra szóló és lekötött betétekre, valamint a fedezeti célú származtatott ügyletekre vonatkozólag) meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

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

- OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16).

- Fedezeti célú származtatott ügyletek

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

15. A BEFEKTETÉSI POLITIKA MINDEN ESETLEGES KORLÁTOZÁSA, VALAMINT BÁRMELY OLYAN TECHNIKA, ESZKÖZ VAGY HITELFELVÉTELI JOGOSÍTVÁNY, AMELY A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSÉHEZ FELHASZNÁLHATÓ

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.

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 jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, vételi jogot alapíthat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, az adott ingatlanból, ingatlantársaságbeli részesedésből befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyont biztosítást, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott bankgarancián, jóteljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedményezheti.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és egyéb pénzüpiaci 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 pénzüpiaci eszközt, amely nincs az Alap tulajdonában.

16. A PORTFÓLIÓ DEVIZÁLIS KITETTSÉGE

Az Alap eszközeit a 14. pontban meghatározott szabályok alapján bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott befektetési instrumentumba befektetheti. A devizában denominált eszközök devizakockázatának fedezésére az Alap fedezeti célú határidős 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 Alapkezelő a tevékenysége során törekszik arra, hogy az Alap teljes devizapozícióját forintra folyamatosan fedezze, azonban a devizában nominált befektetések értékváltozásából fakadóan előfordulhat, hogy az Alap kismértékű fedezetlen devizapozícióval rendelkezik.

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

Az Alap esetében sem tőke, sem hozamígéretre nem került sor.

18. HITELFELVÉTELI SZABÁLYOK

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

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

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált értékpapírba.

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

A befektetési politika megvalósítása során az Alap nem kíván leképezni egyetlen tőke- vagy pénzügyi indexet vagy indexkonstrukciót sem.

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

Nem alkalmazandó.

22. A CÉL-ÁÉKBV, ILLETVE ANNAK RÉSZALAPJÁNAK MEGNEVEZÉSE

Nem alkalmazandó.

23. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb, a befektetők teljeskörű informálása szempontjából lényeges információ a befektetési politika tekintetében nincs.

23.1 Az Alap tulajdonában lévő pénzügyi eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai

Az Alap a Korm. rendelet 42. § (4) bekezdése szerint nyújthat kölcsönt.

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 tagállam devizájára vonatkozó határidős ügyletek;

Jelen szabályzat értelmében nem minősül határidős ügyletnek az értékpapírok jegyzése, aukciós kibocsátás keretében létrejött értékpapír adásvétel, értékpapírok visszavásárlási aukciója, felvásárlási ajánlat elfogadása következtében megvalósult értékesítés.

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 345/2011. (XII.29.) számú Kormányrendelet 22. §-a állapítja meg részletszabályokat.

24.5 Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

Az Alapkezelő rendelkezik az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósításának eljárásáról. A befektetési alap egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettséget abszolút értéken kell összegezni, ezek összessége nem haladhatja meg az alap nettó eszközértékének kétszeresét.

Részvények esetén a megegyező eszközben felvett long és short pozíciók abszolút értéken összeadódnak.

Devizakockázatok fedezése céljából kötött forward származtatott ügyletek nem számítanak bele a teljes nettósított derivatív kockázati kitettség számolásába. Idő előtti forward ügylet lezárása, egy azonos időben lejáráó ellentétes irányú ügylet kötésével valósul meg, amely esetben a két pozíciót nettósítani kell.

24.6 Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó.

24.7 Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

A nyitott pozíciókból származó nyereséget és veszteséget az adott instrumentumra közzétett T napi, illetve ennek hiányában a legutolsó, hivatalos közzétett elszámoló ár és kötéskori ár különbözetén kell értékelni.

A nem szabványosított deviza ügyletek esetében az adott származtatott ügylet kötésára és az ügylet kötésekor érvényes MNB deviza középárfolyam időarányos része és az MNB legutolsó közzétett deviza középárfolyama, mint elszámoló ár különbözetén kell értékelni.

Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformáció forrása: MNB hivatalos honlapja.

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

Az alap származtatott ügyleteket kizárólag csak fedezeti céllal kíván kötni.

24.9 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

25. INGATLANALAPRA VONATKOZÓ SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

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

Az Alap hozamtermelő céllal fektet ingatlanokba.

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

Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusoknál az alábbi az Alap mindenkori eszközeinek arányában megállapított maximális arányokat határozza meg:

Ingatlantípus	Max. arány
Irodák	170 %
Ipari ingatlanok	70 %
Lakóingatlanok	70 %
Kereskedelmi célú ingatlanok	170%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	70 %
Földterület	50 %

Az Alapkezelő az ingatlan-befektetések terén az irodaházakat és élelmiszer-kiskereskedelmi tevékenységet folytató áruházláncokat helyezi előtérbe, azonban a földrajzi és szektoronkénti diverzifikációra is ügyel.

25.3 Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap

Az Alap Magyarországon kíván befektetni.

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

Egy ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg a 30 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 maximum 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 háruló kockázatok

Az ingatlanbefektetések általánosságban alacsonyabb kockázattal bírnak, mint a részvénybefektetések, azonban ezek a befektetések is hordoznak kockázatokat. Ezen kockázatok elsősorban a befektetések megtérülésére, hozamára vannak hatással.

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 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.

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

Az Alapkezelő célja tehát az, hogy az ingatlanalap értékét befolyásoló kockázati tényezők hatásait a leghatékonyabban csökkentse. Ennek érdekében több, különböző típusú bérleti-struktúrával rendelkező ingatlant kíván az Alapba bevonni, valamint felhasználni minden rendelkezésére álló jogi és pénzügyi eszközt a felmerülő kockázatok csökkentésére. Az Alapkezelő tevékenységének eredményeképpen a kockázatok csökkenthetők, azonban az egyes ingatlanok kockázata mindig hatással lesz a teljes portfólió kockázatosságára.

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 bemutatása

Az ingatlanbefektetések általánosságban alacsonyabb kockázattal bírnak, mint a részvénybefektetések, azonban ezek a befektetések is hordoznak kockázatokat. Ezen kockázatok elsősorban a befektetések megtérülésére, hozamára vannak hatással.

Az Alapkezelő célja tehát az, hogy az ingatlanalap értékét befolyásoló kockázati tényezők hatásait a leghatékonyabban csökkentse. Ennek érdekében több, különböző típusú bérleti-struktúrával rendelkező ingatlant kíván az Alapba bevonni, valamint felhasználni minden rendelkezésére álló jogi és pénzügyi eszközt a felmerülő kockázatok csökkentésére. Az Alapkezelő tevékenységének eredményeképpen a kockázatok csökkenthetők, azonban az egyes ingatlanok kockázata mindig hatással lesz a teljes portfólió kockázatosságára.

Az Alapkezelő 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.

Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok

Ugyan az ingatlanbefektetés biztonságosnak tekinthető befektetési forma, a tapasztalatok szerint az ingatlanok árát mind a gazdasági, mind a politikai viszonyok változása befolyásolhatja. Emiatt a

befektetések értéke akár rövid, akár hosszú távon ingadozhat. A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy mind fellendülés, mind visszaesés megfigyelhető volt az ingatlanok piacán. Magyarország ingatlanbefektetési piacán jelentős visszaesés eddig nem volt tapasztalható. Nincsen azonban garancia arra, hogy a nemzetközileg megfigyelt tendenciák a hazai ingatlanbefektetési piacon a jövőben nem érvényesülhetnek. Az Alapkezelő igyekszik elkerülni, hogy a nemzetközi tendenciák negatív hatással legyenek az általa létrehozott Alapra.

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

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

A gazdasági kockázatok esetében a gazdasági növekedéssel, a banki hitelezési politikával, a devizaárfolyamokkal kapcsolatos bizonytalanságok hatása tapasztalható. Az infláció növekedése, a kamatpolitika kedvezőtlen változása szintén kedvezőtlenül érintheti az Alap értékét. Az állam költségvetési deficitje, külkereskedelmi mérlegének passzívuma, a GDP növekedési ütemének lassulása ugyancsak negatív hatással lehet az Alapra hozamára.

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 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.

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 a forint/deviza árfolyam alakulása lényegesen befolyásolhatja az Alap értékét és hozamát.

A kamatszint változása miatti kockázat

A kamatszint változása nagymértékben befolyásolhatja az Alap értékét és hozamát, ugyanis változása befolyással van az Alap nem ingatlan típusú befektetési eszközeinek értékére, az Alap által felvett

esetleges hitelek után fizetendő kamatokra, valamint a hozam alapú beértékelési mód miatt az ingatlanok értékére is.

Értékelésből eredő kockázat

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

Az Alap befektetési eszközeiből fakadó kockázatok

Az Alap likvid eszközei között lehetnek bankbetétek, valamint állampapírok. A bankbetétek kockázata abban rejlik, hogy a betétet elfogadó bank fizetéképtelenné válhat, amely esetben a betét megtérülése bizonytalan. Az Alap betéteire nem vonatkozik állami garancia. Az állampapírok esetében elhanyagolható a vissza nem fizetés kockázata. Az állampapírok lejárat előtti eladásakor az Alap kockázata az eladási árfolyam bizonytalansága. Mivel az Alap éven belüli lejáratú állampapírokat tart, ezek árfolyamkockázata viszonylag alacsony, ugyanakkor szélsőséges körülmények között történő értékesítéskor nem zárható ki a részleges tőkevesztés.

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, illetve 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 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 Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggesztheti, ha:

- a befektetési alap adott sorozata szerinti nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha a befektetési alap saját tőkéje több mint 10 százaléka vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ;
- a befektetési alapkezelő, a letétkezelő vagy a forgalmazó – a Batv. 92. § (1) bekezdésben meghatározott eset kivételével – nem képes a tevékenységét ellátni;
- a befektetési alap nettó eszközértéke negatívvá vált.

Az Alapkezelő a befektetési jegyek visszaváltását a befektetők érdekében kizárólag akkor függesztheti fel, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt a befektetési alap likviditása - figyelembe véve a befektetési alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt - veszélybe kerül.

Az Alapkezelő a felfüggesztésről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a befektetőket, a Felügyeletet, továbbá valamennyi olyan EGT-állam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságát, ahol a befektetési jegyet forgalmazzák.

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 Batv. 93. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint a befektetési jegyek visszaváltását a Batv. 93. § (2) bekezdésében meghatározott esetben.

A felfüggesztés időtartama ingatlanalap esetén legfeljebb 1 év. A Felügyelet indokolt esetben a befektetési alapkezelő kérelmére a felfüggesztést további 1 évvel meghosszabbíthatja.

A befektetési jegyek forgalmazását a forgalmazást 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.

Az Alap hitelintézetekkel szemben fennálló kockázati kitettsége

Az Alap hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétekbe, átruházható értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe, illetve az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletbe fektethet be, amelyből eredően a következő intézményekkel szemben fennálló kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-t:

- Erste Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.);
- OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16).

Hitelezési és partnerkockázat:

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

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.

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 a Letétkezelő határozza meg.

A Letétkezelő a nettó eszközértéket és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket annak megállapítását követő banki napon közzéteszi a Közzétételi helyen, valamint a forgalmazási helyeken a befektetők számára hozzáférhetővé teszi.

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

Az Alap nettó eszközértékét az alap eszközeire vonatkozó a lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni.

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

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

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

A nettó eszközérték számítása során alkalmazott szabályok

A nettó eszközérték számításának általános szabályai

- A Letétkezelő az Alap T napi nettó eszközértékét a T-1 napon a Letétkezelő rendelkezésére bocsátott adásvételi ügyletek alapján meghatározott portfólió, illetve az Ingatlanértékelő által T-1 napig a Letétkezelőhöz eljuttatott ingatlan értékbecslések figyelembe vételével készíti el, és juttatja el az Alapkezelőnek. A Letétkezelő gondoskodik a nettó eszközérték közzétételi helyeken való T napi megjelentetéséről.
- Az Alap nettó eszközértékét a tulajdonában lévő ingatlanok és likvid eszközök későbbiekben bemutatott módon számított értékének és az Alap pénzeszközeinek az értéke határozza meg, amelyet korrigálni kell a tárgynapon meghatározott követelések és kötelezettségek egyenlegével.
- Az Alap likvid eszközeinek T-1 napi nettó árfolyamát a T napig felhalmozott kamatokkal kell növelni és a nettó eszközérték számítás során figyelembe venni.
- Az Alapot terhelő költségeket a nettó eszközérték számítás során T napig kell elszámolni.
- Az Alap T napi nettó eszközértékében a T-2 napig teljesített megbízásokból származó követeléseket illetve tartozásokat kell figyelembe venni. A forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték meghatározásakor a T-2 nap zárásakor forgalomban lévő befektetési jegyek

darabszámát kell figyelembe venni. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték megegyezik az Alap aktuális nettó eszközértékének és a befektetési jegyek darabszámának hányadosával.

- A portfólió elemeinek értékeléséhez az elérhető legfrissebb **T nap 15.30-16.30 óra közötti** piaci árfolyam-adatokat kell felhasználni. Forrásként alkalmazhatóak a következő elektronikus információszolgáltató rendszerek, illetve egyéb források: Bloomberg, ÁKK hivatalos honlapja, MNB hivatalos honlapja, BAMOSZ hivatalos honlapja, Erste Group Bank AG.
- A devizában nyilvántartott eszközöket, valamint a devizában keletkezett követeléseket és kötelezettségeket az MNB legutolsó közzétett hivatalos deviza középárfolyamán kell értékelni.
- Ha a nettó eszközérték számítás alapjául szolgáló adatok tekintetében felmerül, hogy adott adat piaci adatként nem vehető figyelembe (pl. az értékpapír hozama negatív, vagy az előzőleg közzétett árfolyam olyan mértékben változott, amit egyébként a piaci helyzet nem indokol), a Letétkezelő 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. Ezekben az esetekben dokumentálni kell mind a rendhagyó értékelés okát, mind pedig a használt árfolyam származási helyét.

28. A PORTFÓLIÓ ELEMENEK ÉRTÉKELÉSE

• Ingatlanok

Az ingatlanok értékének meghatározása során a gyakorlatban három alapvető módszer elfogadott. Ezek a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés, a hozamszámításon alapuló értékbecslés, valamint a nettó pótlási költség alapú értékelési módszer.

Egy kiegyensúlyozottan működő ingatlanpiacon a három különböző megközelítéssel meghatározott értékek jól közelítenek egymáshoz. Mindegyik módszerhez hozzátartoznak az aktuális gazdasági információk – például jegybanki alapkamat, kockázati tényezők, hasonló adásvételek adatai, valamint az ingatlannal kapcsolatos bevételi és költségadatok – összegyűjtése, valamint elemzése. Függetlenül attól, hogy melyik módszert alkalmazzuk, minden adat a piaci körülményekre vonatkozik, s tükrözi a vásárlók és az eladók piaci viselkedését. Azt, hogy melyik számítási módszert alkalmazzuk, nagyban függ az értékelés céljától.

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

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Ez a módszer elsősorban a piacon található, a vizsgált ingatlanéhoz hasonló adottságokkal rendelkező, piaci tranzakcióban résztvevő ingatlanok adatait veszi figyelembe. Az értékbecslés a már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával, illetve az adott piaci kínálati árak figyelembevételével történik.

Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanok adatait elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlanéval. Az összehasonlítás alapjául szolgáló adatokat, az ingatlanok sajátosságainak különbségéből származtatott értékcsökkentő és érték növelő tényezőkkel igazítjuk ki, melyből következtetve számítjuk a vizsgált ingatlan forgalmi értékét.

Hozamszámításon alapuló értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer alkalmazása az ingatlanra vonatkozó befektetési célú keresletet feltételez. Az értékelés során az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgálandó, tehát a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az ingatlannak, mint befektetésnek az értékét.

A módszer alkalmazása során hozamnak tekintendő az inflációs hatásoktól mentes, évenkénti adózatlan eredmény, tekintettel arra, hogy a hozamszámítás alapja csak a véletlen, eseti és nem ismétlődő, a termelési és értékesítési tevékenységtől kívül eső események bevétel- és költséghatásától, valamint az inflációtól és a külső finanszírozás igénybevételétől megtisztított adózatlan nyereség lehet.

A hozamszámításon alapuló értékbecslés a piaci viszonyokat közvetve veszi figyelembe, amennyiben azok mind az elérhető bérleti díjakat, mind a fenntartás és állagmegóvás költségeit meghatározzák.

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

Nettó pótlási költség alapú értékelés

A nettó pótlási költség alapú értékelési módszer egy költség alapú érték meghatározás. Általában abban az esetben használatos, ha a másik két módszer (piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés és a hozamszámításon alapuló értékelés) esetében nem áll rendelkezésre megbízható piaci információ az összehasonlításhoz, ezért azok nem használhatók. A módszer az alábbi típusú ingatlanok esetében alkalmazható leginkább:

- Iskolák
- Kórházak
- Egyetemek
- Könyvtárak
- Múzeumok
- Börtönök

A módszer használata alkalmával az ingatlanhoz tartozó földterület értékét piaci összehasonlításokkal becsülhetjük meg, amikor is az értékelendő földterület elhelyezkedését, területfejlesztését (közúvek jelenléte, csatornahálózat, stb.) hasonlítjuk össze közeli ingatlanokkal, kiigazítást téve a jelentős különbségek terén.

A felépítmény bekerülési költségének becslése kétféleképpen történhet: újraelőállítási és helyettesítési költség meghatározásával.

Az újraelőállítási költség pillanatnyi árakon határozza meg az épület költségét, a felépítmény jellemzőit teljesen lemásolva az ingatlan minden előnyével és hátrányával.

A helyettesítési költség a költség olyan becslése a napi piaci árakon, amikor a felépítmény közművei és funkciója csupán hasonló az értékelendő ingatlanéhoz. A helyettesítési költség gyakran használatos idősebb felépítmények értékelésénél, mivel így elkerülhető elavult jellemzők használata, és mai építésmódszerek és építőanyagok előnyei is előtérbe kerülhetnek.

• Pénzeszközök

A folyószámlán lévő pénzeszközök T napig felhalmozott kamata és a T-2 napi záró állomány kerül elszámolásra, 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.

• Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

a) az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett, 3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által a T napon, illetve az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett legjobb vételi és eladási nettó

árfolyamok számtani átlaga és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;

b) a 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű fix kamatozású és diszkont állampapírok esetén az ÁKK által a T napon, illetve az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett 3 hónapos referenciahozam felhasználásával a fordulónapra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;

c) a Magyar Nemzeti Bank által három hónapnál rövidebb hátralévő futamidővel kibocsátott kötvények és diszkontjegyek értékelése a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

d) az elsődleges forgalmazói rendszerbe nem bevezetett *egyéb fix illetve változó kamatozású kötvény típusú eszközök, illetve jelzáloglevelek* piaci értékének meghatározása:

- a T napi árjegyzés nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés a legutolsó árjegyzés nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken történik.
- Ha az árjegyzők még nem jegyezték árat az adott kötvényre, akkor az értékelés tőzsdére bevezetett értékpapír esetén az utolsó tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon, tőzsdére be nem vezetett *fix kamatozású* kötvény esetében pedig a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik, *változó kamatozású kötvény esetében pedig* beszerzési nettó érték plusz a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerül értékelésre.
- Amennyiben az utolsó tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam, vagy az adott kötvény, jelzáloglevél beszerzési hozammal vagy beszerzési nettó értékkel számított bruttó értéke a hozzá legközelebbi lejáratú likvid állampapír T napi piaci hozama és az adott típusú (névleges kamatban, futamidőben hozzá leginkább hasonló) kötvény legfrissebb – azaz a legutolsó elsődleges kibocsátáson kialakult - hozamfelára (spread) alapján T napra számított bruttó értéktől 0,5%-kal eltér, akkor kötelező az adott eszköz piaci átértékelése a hozzá legközelebbi lejáratú likvid állampapír T-1 napi piaci hozama és az adott típusú kötvény legfrissebb hozamfelára (spread) alapján.
- A 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű, devizában denominált fix kamatozású és diszkont állampapírok, állami garanciás értékpapírok esetében az Alap utolsó üzletkötésnél használt hozam adat felhasználásával a fordulónapra számított nettó árfolyam és a T napig kiszámolt felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni.

• **Fedezeti célú származtatott ügyletek**

Határidős ügyletek:

A nyitott pozíciókból származó nyereséget és veszteséget az adott instrumentumra közzétett T napi, illetve ennek hiányában a legutolsó, hivatalos közzétett elszámoló ár és kötési ár különbségén kell értékelni.

A nem szabványosított deviza ügyletek esetében az adott származtatott ügylet kötésére és az ügylet kötésékor érvényes MNB deviza középárfolyam időarányos része és az MNB legutolsó közzétett deviza középárfolyama, mint elszámoló ár különbségén kell értékelni.

Forward ügyleteknél a pozíció beértékelése oly módon történik, hogy az üzletkötés kori prompt árfolyam és a lejárat kori forward árfolyam függvényében a futamidő minden egyes napjához egy elméleti, időarányosan lineáris (kötési) árfolyam kerül hozzárendelésre. Az értékelés során a fentiekben meghatározott aktuális elméleti kötési árfolyamot kell az adott napi prompt árfolyamhoz viszonyítani.

Opció ügyletek:

A szabványosított tőzsdei opciók értékelése az utolsó tőzsdei záróáron történik. Ha 30 napnál nem régebbi tőzsdei záróár nem áll rendelkezésre, akkor az opció belső értékét és időértékét is figyelembe vevő módszerrel kell kiszámítani.

Ennek hiányában, illetve nem tőzsdei ügyletek esetében, az opciót kizárólag a belső értéken kell értékelni, azaz az opció értéke ebben az esetben az opciós kötés kötés árfolyamának és az opciós ügylet alapjául szolgáló termék utolsó záró árának különbözete vagy nulla közül a nagyobb érték.

- **Repo ügyletek**

Az ügylet árkülönbségének naptári napra számított időarányos (lineáris) része.

- **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.

- **Kollektív befektetési értékpapírok**

Az értékelés napjára vonatkozó nyilvánosan közzétett (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

29. A SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSE

- **Fedezeti célú származtatott ügyletek**

Határidős ügyletek:

A nyitott pozíciókból származó nyereséget és veszteséget az adott instrumentumra közzétett T napi, illetve ennek hiányában a legutolsó, hivatalos közzétett elszámoló ár és kötéskori ár különbözetén kell értékelni.

A nem szabványosított deviza ügyletek esetében az adott származtatott ügylet kötésára és az ügylet kötésekor érvényes MNB deviza középárfolyam időarányos része és az MNB legutolsó közzétett deviza középárfolyama, mint elszámoló ár különbözetén kell értékelni.

Forward ügyleteknél a pozíció beértékelése oly módon történik, hogy az üzletkötés kori prompt árfolyam és a lejáratkori forward árfolyam függvényében a futamidő minden egyes napjához egy elméleti, időarányosan lineáris (kötési) árfolyam kerül hozzárendelésre. Az értékelés során a fentiekben meghatározott aktuális elméleti kötés árfolyamot kell az adott napi prompt árfolyamhoz viszonyítani.

Opciós ügyletek:

A szabványosított tőzsdei opciók értékelése az utolsó tőzsdei záróáron történik. Ha 30 napnál nem régebbi tőzsdei záróár nem áll rendelkezésre, akkor az opció belső értékét és időértékét is figyelembe vevő módszerrel kell kiszámítani. Ennek hiányában, illetve nem tőzsdei ügyletek esetében, az opciót kizárólag a belső értéken kell értékelni, azaz az opció értéke ebben az esetben az opciós kötés kötés árfolyamának és az opciós ügylet alapjául szolgáló termék utolsó záró árának különbözete vagy nulla közül a nagyobb érték.

- **Repo ügyletek**

Az ügylet árkülönbségének naptári napra számított időarányos (lineáris) része.

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 befektetésein elért nyereséget újra befekteti. A hozam a befektetési jegyek nettó eszközértékének emelkedésén keresztül mérhető. Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzatban meghatározott módon történő visszavásárlási kötelezettség vállalásával biztosítja a befektetők számára, hogy befektetési jegyeik, vagy egy részük visszaváltásával hozzájussanak a felhalmozott hozamhoz.

32. HOZAMFIZETÉSI NAPOK

Az Alap futamideje során nem fizet hozamot

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 ígérést 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 igyekszik időarányosan és fokozatosan az Alapra terhelni, csökkentve ezáltal az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték költségelszámolás miatti esetleges ingadozását. Így bizonyos költségeket felmerülésükkor az Alapkezelő elhatárolhatja, majd az összeg nagyságától függően ezeket hosszabb idő alatt terhelheti az Alapra, bizonyos előre ismert mértékű költségeket pedig már a számla beérkezését és pénzügyi teljesítését megelőzően a Letétkezelő egyetértésével a költségek kötelezettségként történő elhatárolásával fokozatosan, illetve folyamatosan terhelhet az Alapra. A Letétkezelő az Alapkezelő döntése alapján az ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó tranzakciós költségeket (illeték, ügyvédi és tanácsadói díjak, hitelfelvételhez kapcsolódó költségek közvetítói jutalék) legfeljebb az ingatlan megvásárlásától számított 3 évre (de legfeljebb az ingatlan értékesítésének időpontjáig) elhatárolhatja időarányos terhelést alkalmazva. Az egyes időszakok költségeinek részletes bemutatását az Alap féléves és éves jelentései tartalmazzák.

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

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 (napi 0,00547945 ill. 0,00546448 %). 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 (napi 0,00041096 %, ill. 0,00040983), 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 szerződésekből 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 (napi 0,00547945 ill. 0,00546448 %). 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:

Értékbecslés elkészítése ingatlanonként ÁFA nélkül [EUR]	Negyedéves felülvizsgálat ingatlanonként ÁFA nélkül [EUR]
750	125

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

Az értékbecslés kézhezvételét követően a terhelés 90 napon keresztül kerül elhatárolásra.

Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak

Az Alap a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részére a vonatkozó hatályos jogszabályban meghatározott mindenkor felügyeleti díjat köteles fizetni, melynek éves mértéke az Alap nettó eszközértékének 0,25 ezreléke.

Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek

Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek a Letétkezelő mindenkor hatályos díjjegyzéke alapján kerülnek elszámolásra. Ennek jelenlegi összege 0 Ft.

Könyvvizsgálói díj

Az Alap éves auditálásával kapcsolatban felmerült az Alapot terhelő költség, mely évente maximum 5 millió Ft + ÁFA.

37. A BEFEKTETÉSI ALAPOT ÉS A BEFEKTETŐKET TERHELŐ EGYÉB LEHETSÉGES KÖLTSÉGEK VAGY DÍJAK, KIVÉVE A 36. PONTBAN EMLÍTETT KÖLTSÉGEKET

Az Alap hitelvételével, esetleges felszámolásával kapcsolatos költségek

Az Alapot terhelik az Alap nevében felvett hitelek után fizetendő hiteldíjak és bankköltségek, továbbá az Alapok esetleges felszámolásával kapcsolatos minden egyéb költség és díj.

A befektetési jegyek keletkeztetésének költségei

A befektetési jegyek keletkeztetésének költségeit a KELER Zrt. mindenkor hatályos díjjegyzéke tartalmazza.

Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek

Az Alapot terheli minden, az Alap vagyonának befektetésével, portfóliójának összeállításával és működtetésével kapcsolatos költség, azaz az Alap ügyletei kapcsán felmerülő, az ingatlan-, illetve értékpapír-forgalmazóknak, ügynököknek fizetett költségek, díjak, jutalékok, valamint az ingatlanportfólió üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos költségek, illetve egyéb, az Alap működésével kapcsolatos költségek, így például különösen az alábbiak:

- ingatlanok megszerzésével és elidegenítésével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- értékpapírok adásvételével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- az ingatlanok működtetésével kapcsolatos költségek;
- portfólióban lévő ingatlanok bérlőkre tovább nem terhelhető üzemeltetési költségei;
- ingatlanok állagmegőrzésének, szükséges felszerelési tárgyainak, egyéb eszközeinek, valamint az ingatlanok felújításának költségei;
- ingatlanok értéknövelő beruházási költségei;
- építés alatt álló ingatlanok befejezésének beruházási költségei;
- jogi tanácsadók, közreműködők díjai, költségei;
- biztosítási díjak;
- illetékek;
- helyi adók;
- vissza nem igényelhető ÁFA;

- hozamfizetés költségei;
- devizakonverziós díjak, költségek és jutalékok
- adminisztrációs és tervezési költségek.
- marketing tevékenységgel kapcsolatos költség.

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

Az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdetőanyagok közzétételével kapcsolatos költségek

Az Alap napi nettó eszközértékét, valamint egyéb hirdetőanyagait a Közzétételi helyeken teszi közzé. Az ezzel kapcsolatban felmerült költségek az Alapot terhelik.

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

Nem alkalmazandó.

39. A RÉSZALAPOK KÖZÖTTI VÁLTÁS FELTÉTELEI ÉS KÖLTSÉGEI

Nem alkalmazandó.

40. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

41. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VÉTELE

41.1 A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

A vásárlás módja

A befektetési jegyekre történő üzletkötés, azaz a befektetési jegyek váltása 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.

A forgalmazási jutalékkal korrigált megbízást a Forgalmazó Befektetési jegyek vásárlása (a Befektető szempontjából vásárlás, az Alap szempontjából eladás) esetén a Forgalmazási napon teljesíti, a teljesítés napján érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken.

A befektetési jegyek vásárlása

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

A Befektetési jegyek teljes, a vásárlást terhelő forgalmazási jutalékkal növelt vételárát a forgalmazó helyen a pénztári órák alatt készpénzben, illetve átutalással történő fizetés esetén a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára történő utalással kell teljesíteni. A késedelmes átutalásból eredő esetleges veszteségeikért a Forgalmazó és az Alapkezelő felelősséget nem vállal.

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 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 a teljesítés napján érvényes nettó eszközértékkel, növelve a forgalmazási jutalék összegével) a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt keretösszeghez legközelebb eső, annál kisebb összeg a kerekítés szabályai alapján.

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

41.2 A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Az Alap forgalmazás elszámolási napja vétel esetén T munkanap.

41.3 A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Az Alap esetén forgalmazás-teljesítési nap vétel esetén T munkanap

42. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSA

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

A visszaváltás módja

A befektetési jegyekre történő üzletkötés, azaz a befektetési jegyek visszaváltása a Forgalmazóval a befektetési és kiegészítő befektetési szolgáltatások tárgyában kötött keretjellelű 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.

A befektetési jegyek visszaváltása

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

A megbízási (bizományosi) szerződésben meg kell határozni a visszaváltandó Befektetési jegyek megnevezését, mennyiségét, a tranzakció irányát (eladás). A Befektető a visszaváltandó Befektetési jegyek darabszáma helyett meghatározhatja a visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénz összegét is. Amennyiben a Befektető darabszámot és visszaváltással az Alapból kivonni kívánt 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 írotnak tekinti.

Amennyiben a Befektető a visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénzösszeget határozza meg és a megbízás teljesítésének napján érvényes árfolyamon számítva az értékpapír számláján lévő Befektetési jegyek visszaváltási jutalékkal terhelt értéke (darabszám szorozva a teljesítés napján érvényes egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközérték, csökkentve a visszaváltást terhelő forgalmazási jutalékkal) nem éri el a Befektető által megjelölt, az Alapból kivonni kívánt pénzösszeget, vagy nagyobb darabszámra ad megbízást, úgy a Forgalmazó az ilyen megbízást nem teljesíti, vagyis részteljesítés nem lehetséges.

Amennyiben a Befektető a megbízási (bizományosi) szerződésben visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénzösszeget határozza meg, úgy a megbízás annyi Befektetési jegy eladására érvényes, amelynek visszaváltási ára (darabszám szorozva a teljesítés 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 pénzösszeghez a legközelebb esik.

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

Az ellenérték kifizetésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

42.2 A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Az Alap forgalmazás elszámolási napja visszaváltás estén T+5 munkanap.

42.3 A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Az Alap esetén forgalmazás-teljesítési nap visszaváltás esetén T+5 munkanap

Az Alapkezelő az egy Befektető által visszaváltani kívánt befektetési jegyek értékétől függetlenül fenntartja magának a jogot, hogy a visszaváltási megbízást 90 forgalmazási napon belül teljesítse. Ebben az esetben az Alapkezelő a Forgalmazó által rögzített és továbbított megbízás dátumát követő maximum 5 forgalmazási napon belül értesíti a Forgalmazót a visszaváltás értéknapjáról, aki ezen értesítés alapján erről tájékoztatja a Befektetőt.

43. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSÁNAK RÉSZLETSZABÁLYAI

43.1 A forgalmazási maximum mértéke

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

44. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VÉTELI, ILLETVE VISSZAVÁLTÁSI ÁRÁNAK MEGHATÁROZÁSA

44.1 A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

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

A nettó eszközérték kiszámításának módját, gyakoriságát 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

Az Alap Befektetési jegyeinek vásárláskor a Forgalmazási helyek által felszámított jutalék mértéke maximum 2%, 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 2,0%-ának megfelelő mértékű jutalék terheli.

A forgalmazás valamennyi jutaléka a Forgalmazót illeti.

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

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

Az Alap befektetési jegyei nem kerülnek szabályozott piacon bevezetésre.

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

A befektetési jegyek Magyarországon kerülnek forgalmazásra.

47. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése

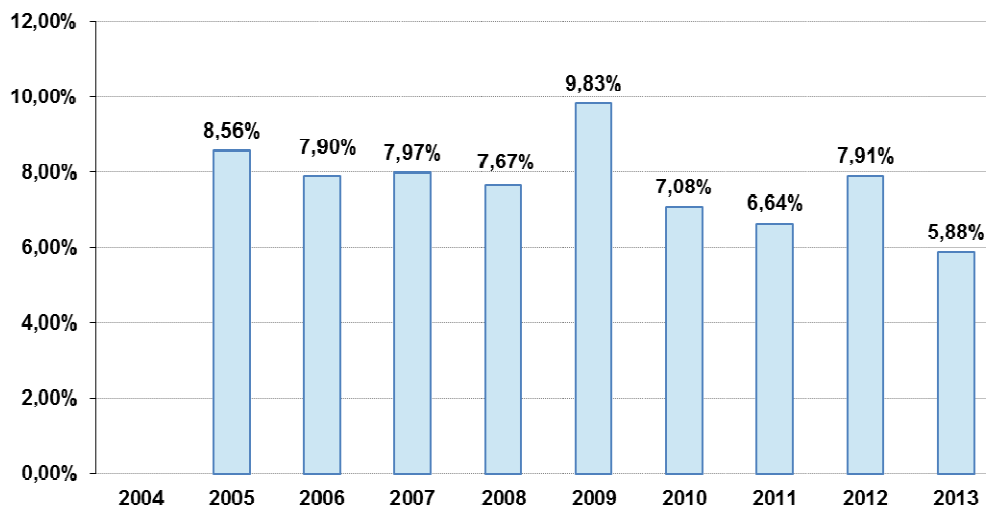
A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztéséről a Batv. 92-95. §-ai rendelkeznek.

A Batv. 103. § (8) bekezdése alapján a befektetési alap befektetési jegyeinek forgalmazását a Batv. 103. § (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

Az Alap múltbeli teljesítménye:



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 Batv. 55. - 59. § § -ai tartalmazzák. A befektetési alap átalakulására a Batv. 60. - 61. § §-ai irányadóak.

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

Nem alkalmazandó.

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

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

Az Alapkezelő neve: Erste Alapkezelő Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10-044157

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

A Letétkezelő neve: Erste Bank Hungary Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10-041054

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

A Könyvvizsgáló neve: **GYIMESI & TÁRSA** Könyvvizsgáló és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszám: 01-09-666588

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)

A Forgalmazó neve: Erste Befektetési Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10-041373
A Forgalmazó neve: CIB Bank Zrt.
Cégjegyzékszám: Cg.: 01-10-041004

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

Az Ingatlanértékelő neve: ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10-044419

Budapest, 2014. január 7.

Erste Alapkezelő Zrt.

Forgalmazási helyek listája

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. A 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: <http://www.erstebroker.hu/>

<http://www.erstebroker.hu/hu/uzletszabalyzat.html>

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

CIB Bank Zrt. 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapok

Név	ISIN	Deviza	BAMOSZ kategória	Földrajzi/devizális kiterjedés	Egyéb info	Nettó eszközérték Forintban (2012.12.31)
Erste Tőkevédett Likviditási Alap	HU0000703848	HUF	Likviditási alap	hazai	Forint	17 806 853 281
Erste Nyíltvégű Tőke- és Hozamvédett Befektetési Alap	HU0000704333	HUF	Pénzpiaci alap	hazai	Forint	4 786 887 136
Alpok Nyíltvégű Tőke- és Hozamvédett Befektetési Alap	HU0000704325	HUF	Pénzpiaci alap	hazai	Forint	266 642 232
Erste Tőkevédett Nyíltvégű Pénzpiaci Befektetési Alap	HU0000702006	HUF	Pénzpiaci alap	hazai	Forint	58 543 677 890
Alpok Tőkevédett Pénzpiaci Befektetési Alap	HU0000703483	HUF	Pénzpiaci alap	hazai	Forint	19 937 360 173
Erste Nyíltvégű Dollár Pénzpiaci Befektetési Alap	HU0000705991	USD	Pénzpiaci alap	hazai	Dollár	12 150 192 048
Erste Nyíltvégű Euro Pénzpiaci Befektetési Alap	HU0000706007	EUR	Pénzpiaci alap	hazai	Euro	21 731 222 638
Erste Tőkevédett Kamatoptimum Nyíltvégű Befektetési Alap	HU0000708243	HUF	Rövid kötvényalap	hazai	Forint	20 368 162 461
Erste Nyíltvégű Rövid Kötvény Befektetési Alap	HU0000701529	HUF	Rövid kötvényalap	hazai	Forint	9 238 072 390
Alpok Tőkevédett Megtakarítási Alap	HU0000708268	HUF	Rövid kötvényalap	hazai	Forint	894 311 673
Erste Tartós Árfolyamvédett Kötvény Befektetési Alap	HU0000711213	HUF	Szabadfutamidejű kötvény alap	hazai	Forint	2 503 157 724
Alpok Árfolyamvédett Kötvény Alap	HU0000711247	HUF	Szabadfutamidejű kötvény alap	hazai	Forint	617 433 774
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap	HU0000710694	HUF	Szabadfutamidejű kötvény alap	hazai	Forint	4 407 263 192
Erste Nyíltvégű DPM Nemzetközi Kötvény Alapok Alapja	HU0000711692	HUF	Szabadfutamidejű kötvény alap	globális	Forint	59 304 972
Erste Bond Emerging Markets Corporate HUF Alapok Alapja	HU0000712500	HUF	Szabadfutamidejű kötvény alap	feltörekvő	Forint	2013.08.07-én indult
Erste XL Kötvény Befektetési Alap	HU0000707716	HUF	Hosszú kötvényalap	hazai	Forint	3 904 026 791
Erste Korvett Kötvény Alapok Alapja	HU0000705306	HUF	Hosszú kötvényalap	hazai	Forint	1 912 370 623
Erste Globál Aktív 30 Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000709993	HUF	Kötvénytúlsúlyos vegyes alap	globális	Forint	185 654 675
Erste Globál Aktív 50 Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000709985	HUF	Kiegyensúlyozott vegyes alap	globális	Forint	156 228 307
Erste Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000704507	HUF	Kiegyensúlyozott vegyes alap	hazai	Forint	25 261 822 359
Erste Megtakarítási Plusz Alapok Alapja	HU0000705488	HUF	Kiegyensúlyozott vegyes alap	hazai	Forint	319 515 904
Erste Abszolút Hozamú Válogatott Alapok Alapja	HU0000704499	HUF	Kiegyensúlyozott vegyes alap	hazai	Forint	1 338 336 649
Erste Abszolút Hozamú Eszközallokációs Alapok Alapja	HU0000708656	HUF	Kiegyensúlyozott vegyes alap	globális	Forint, Dollár	288 371 861
Erste Nyíltvégű Közép-Európai Részvény Befektetési Alap	HU0000701537	HUF	Részvényalap	Közép-Kelet-Európa	Zloty, Forint	1 631 501 754
Erste Nyíltvégű Hazai Indexkövető Részvény Befektetési Alap A sorozat	HU0000704200	HUF	Részvényalap	hazai	BUX	1 427 816 334
Erste Nyíltvégű Hazai Indexkövető Részvény Befektetési Alap B sorozat	HU0000708441	HUF	Részvényalap	hazai	BUX	862 066 299
Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja	HU0000708631	HUF	Részvényalap	globális, dollár	MSCI World Free	30 226 812
Erste Európai Részvény Alapok Alapja	HU0000708649	HUF	Részvényalap	fejlett, Euro	DJ Eurostoxx 50	196 137 290
Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	HU0000712492	HUF	Részvényalap	globális	Forint	2013.08.07-én indult
Erste Euro Ingatlan Befektetési Alap	HU0000707740	EUR	Közvetlen ingatlanokba fektető alap	hazai, Euro	Ingatlan	48 342 226 239
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap	HU0000703160	HUF	Közvetlen ingatlanokba fektető alap	hazai, Forint	Ingatlan	173 605 487 322
Alpok Nyíltvégű Ingatlan Alapok Alapja	HU0000703830	HUF	Közvetett ingatlanokba fektető alap	hazai	Forint	31 760 375 625
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Részvény Származtatott Alap	HU0000705322	HUF	Abszolút hozamú alap	hazai	Forint	341 549 728
Erste Nyíltvégű DPM Alternatív Alapok Alapja	HU0000705314	HUF	Abszolút hozamú alap	fejlett		69 700 599
Erste Tartós Hozamvédett Zártvégű Származtatott Befektetési Alap 1.	HU0000708771	HUF	Tőkevédett alap	feltörekvő	BRIC	1 389 626 578
Erste Tartós Hozamvédett Zártvégű Származtatott Befektetési Alap 2.	HU0000709167	HUF	Tőkevédett alap	feltörekvő	BRIC	2 552 083 837
Erste Tőkevédett Alapok Alapja	HU0000710181	HUF	Tőkevédett alap	feltörekvő	BRIC	197 856 305