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

Hatály: 2019. május 15.

A befektetési szabályokat érintő változások
2019. június 14. napján lépnek hatályba

1. Fogalom magyarázat ... 11

I. A befektetési alapra vonatkozó információk ... 16

1. A befektetési alap alapadatai ... 16

1.1 A befektetési alap neve ... 16

1.2 A befektetési alap rövid neve ... 16

1.3 A befektetési alap székhelye ... 16

1.4 A befektetési alapkezelő neve ... 16

1.5 A letétkezelő neve ... 16

1.6 A forgalmazó neve ... 16

1.7 A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános) ... 16

1.8 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű) ... 16

1.9 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése ... 16

1.10 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap. ... 16

1.11 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól ... 16

1.12 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap) ... 17

1.13 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése ... 17

1.14 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ ... 17

2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok ... 17

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) ... 17

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) ... 17

2.3 A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte ... 17

2.4 A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban ... 17

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 ... 17

2.6 A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte ... 18

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 ... 19

3.3 Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása ... 19

3.4 Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza *20*

3.5 A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására *20*

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

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 portfolió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás *21*

3.9 Amennyiben a befektetési alap - a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzpiaci eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás *21*

3.10 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ *21*

4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége 21

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 *21*

4.2 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ *22*

5. Adózási információk 22

5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása *22*

5.2 A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ *22*

5.3 Egyéb *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 24
6.3.3 Az allokációról való értesítés módja 24

6.4 A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára *24*
6.4.1 A fenti ár közzétételének módja 24
6.4.2 A fenti ár közzétételének helye 25

6.5 A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek *25*

III. A közreműködő szervezetekre vonatkozó részletes információk 25

7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk 25

7.1 A befektetési alapkezelő neve, cégformája ... 25

7.2 A befektetési alapkezelő székhelye ... 25

7.3 A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma ... 25

7.4 A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése ... 25

7.5 Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása ... 25

7.6 Egyéb kezelt vagyon nagysága ... 25

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 ... 25

7.8 A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt ... 26

7.9 A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege ... 26

7.10 A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma ... 27

7.11 Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe 27

7.12 A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése ... 27

8. A letétkezelőre vonatkozó információk ... 27

8.1 A letétkezelő neve, cégformája ... 27

8.2 A letétkezelő székhelye ... 27

8.3 A letétkezelő cégjegyzékszáma ... 27

8.4 A letétkezelő fő tevékenysége ... 28

8.5 A letétkezelő tevékenységi köre ... 28

8.6 A letétkezelő alapításának időpontja ... 28

8.7 A letétkezelő jegyzett tőkéje ... 28

8.8 A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 28

8.9 A letétkezelő alkalmazottainak száma ... 28

9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk ... 28

9.1 A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája ... 28

9.2 A könyvvizsgáló társaság székhelye ... 28

9.3 A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma ... 28

9.4 Természetes személy könyvvizsgáló neve ... 29

9.5 Természetes személy könyvvizsgáló címe ... 29

9.6 Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma ... 29

10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik 29

11. forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként) ... 29

11.1 A forgalmazó neve, cégformája ... 29

11.2 A forgalmazó székhelye ... 29

11.3 A forgalmazó cégjegyzékszáma ... 29

11.4 A forgalmazó tevékenységi köre ... 29

11.5 A forgalmazó alapításának időpontja ... 29

11.6 A forgalmazó jegyzett tőkéje ... 29

11.7 A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 30

11.8 A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége ... 30

11.1 A forgalmazó neve, cégformája ... 30

11.2 A forgalmazó székhelye ... 30

11.3 A forgalmazó cégjegyzékszáma ... 30

11.4 A forgalmazó tevékenységi köre ... 30

11.5 A forgalmazó alapításának időpontja ... 30

11.6 A forgalmazó jegyzett tőkéje ... 30

11.7 A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 30

11.8 A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége ... 31

12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk ... 31

12.1 Az ingatlanértékelő neve ... 31

12.2 Az ingatlanértékelő székhelye ... 31

12.3 Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma ... 31

12.4 Az ingatlanértékelő tevékenységi köre ... 31

12.5 Az ingatlanértékelő alapításának időpontja ... 32

12.6 Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje ... 32

12.7 Az ingatlanértékelő saját tőkéje ... 32

12.8 Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma ... 32

13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk ... 32

Joghatóság ... 32

Felelősségvállaló nyilatkozat ... 32

***I.* A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk ... 34**

1. A befektetési alap alapadatai ... 34

1.1 A befektetési alap neve ... 34

1.2 A befektetési alap rövid neve ... 34

1.3 A befektetési alap székhelye ... 34

1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma ... 34

1.5 A befektetési alapkezelő neve ... 34

1.6 A letétkezelő neve ... 34

1.7 A forgalmazó neve ... 34

1.8 A befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági) ..34

1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű) 34

1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése 34

1.11 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy ABAK-irányelv alapján harmonizált alap 34

1.12 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól 35

1.13 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap) 35

1.14 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése 35

2. A befektetési alapra vonatkozó 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

4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek; 36

II. A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként) 36

5. A befektetési jegy ISIN azonosítója 36

6. A befektetési jegy névértéke 36

7. A befektetési jegy devizaneme 36

8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk 36

9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja 37

10. a befektetőnek a befektetési jegy által biztosított joga, annak leírása, hogy az abak hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az aba-hoz vagy az abak-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk 37

III. A befektetési alap befektetési politikája és céljai, ezen belül különösen: 37

11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció) 37

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei 38

13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása 38

- Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok 38

14. Az egyes portfolióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya 39

Ingatlan célú befektetések 39

- Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok 40

Nem ingatlan célú befektetések 40

- Likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok 40
- Hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek 41

15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat 41

16. A portfólió devizális kitettsége 42

17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása 42

18. Hitelfelvételi szabályok 42

19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti 42

20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága 42

21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni 42

22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk 42

23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja 43

25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések 44

25.1 Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap 44

25.2 Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap 44

25.3 Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap 45

25.4 Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összegszerűen 45

25.5 Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan 45

25.6 Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya 45

25.7 Az ingatlanalapra háruló kockázatok 45

25.8 Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei 46

25.9 Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása 46

IV. A kockázatok 46

26. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek 46

V. Az eszközök értékelése 50

27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás 50

28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket 52

29. A származtatott ügyletek értékelése 56

30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk 56

VI. A hozammal kapcsolatos információk 56

31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása 56

32. Hozamfizetési napok 56

33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk 57

VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása 57

34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret 57

34.1 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezesi biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia) 57

34.2 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem) 57

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk 57

VIII. Díjak és költségek 57

36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja 57

Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj 58
Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak 59
Könyvvizsgálói díj 59
Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek 59
A II. pont szerinti kiadások, költségek maximális összege előre nem kalkulálható, illetve a mindenkor hatályos jogszabályok által meghatározottak. 60

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 60

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei 60

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk 61

IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása 61

41. A befektetési jegyek vétele 61

41.1 A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje 61

41.2 A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap 61

41.3 A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap ... 61

42. A befektetési jegyek visszaváltása ... 62

42.1 Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje ... 62

42.2 A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap ... 62

42.3 A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap ... 62

43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai ... 63

43.1 A forgalmazási maximum mértéke ... 63

43.2 A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei ... 63

44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása ... 64

44.1 A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága ... 64

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 ... 64

45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák ... 64

46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák ... 64

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk ... 64

X. A befektetési alapra vonatkozó további információ ... 64

48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye ... 65

49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei ... 65

50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira ... 65

51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről ... 65

XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk ... 66

52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) ... 66

53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai ... 66

54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai ... 66

55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik ... 67

56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai ... 67

57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), Feladatai ... 67

58. A prime brókerre vonatkozó információk ... 68

59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetetlenségek bemutatása 68

1. számú melléklet **69**

2. számú melléklet **70**

1. FOGALOM MAGYARÁZAT

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

Ennek megfelelően néhány kiemelkedően lényeges fogalom magyarázata az alábbi:

Alap: Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Befektetési jegy: az Alap által kibocsátott befektetési jegy

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

Befektetési Jegy Tulajdonosa: Befektetési Jegy mindenkori tulajdonosa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

hitelviszonyt megtestesítő értékpapír: minden olyan értékpapír, amelyben a kibocsátó (az adós) meghatározott pénzösszegnek a rendelkezésére bocsátását elismerve arra kötelezi magát, hogy a pénz (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, feltétetlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére;

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

Kibocsátó: az Alap;

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

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

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

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

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

letétkezelő:

az ABA vonatkozásában:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

nyilvános forgalomba hozatal: az értékpapír nem zártkörű forgalomba hozatala;

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

referencia hozam (benchmark): egy adott értékpapír-portfolió szerkezetéhez közel álló, egy adott piac árfolyammozgásait leképező mutató, amely alkalmas arra, hogy a portfolió 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 ügylethez adja biztosítékul. 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 árura 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) megkülönböztetés mentesen, szabályaival összhangban összehozza több harmadik fél pénzügyi eszközökben lévő vételi és eladási szándékát, vagy elősegíti ezt oly módon, hogy az szerződést eredményez a szabályai alapján kereskedésre bevezetett pénzügyi eszköz tekintetében,

c) a székhely szerinti tagállam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságának engedélyével rendelkezik,

d) rendszeres időszakonként, meghatározott időben működik,

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

származtatott (derivatív) ügylet: olyan ügylet, amelynek értéke az alapjául szolgáló befektetési eszköz, deviza, áru vagy referenciaráta (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

1.1A befektetési alap neve

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

1.2A befektetési alap rövid neve

Erste Ingatlan Alap

1.3A befektetési alap székhelye

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

1.4A befektetési alapkezelő neve

Erste Alapkezelő Zrt.

1.5A letétkezelő neve

Erste Bank Hungary Zrt

1.6A 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.

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

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2004. március 30.) határozatlan ideig terjed.

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

Az Alap az ÁÉKBV-irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap.

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

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 kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem alkalmazandó.

1.14 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

2. A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS HATÁROZATOK

2.1A 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.

2.2A 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

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

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

2.4A 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 módosításról
2011. május 02-én kelt 10/2011.számú Cégvezetői utasítás: Az alap nettó eszközérték számítás és a portfolió elemek értékelésének megváltoztatásáról
2011. június 20-án kelt 14/2011. számú Cégvezetői utasítás: Az alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek változásáról
2012. március 9. napján kelt 7/2012. számú vezérigazgatói utasítás: Batv-nak való megfeleltetés, aktualizálás, hozamfizetésre vonatkozó rendelkezések módosítása
2012. szeptember 26. napján kelt 35/2012. számú vezérigazgatói utasítás az Alap Tájékoztatóját és Kezelési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja: Személyi változás átvezetése (új Fb tag Papp György), az alapra vonatkozó szabályok (portfólió lehetséges elemei) módosulnak, felfüggesztésre vonatkozó szabályok pontosításra kerülnek.
2013. április 10. napján kelt 9/2013. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatóját és Kezelési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja: Batv-nak való megfeleltetés, aktualizálás, kockázati tényezők kiegészítése, portfólió elmei értékelésének kiegészítése, az Alap működésével kapcsolatos költségeinek kiegészítése, illetve a befektetési politika korlátozására vonatkozó rész kiegészítésre kerül
2013. december 6. napján kelt 50/2013. számú vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatát az alábbiak szerint módosítja: az eszközök értékelése című fejezet módosítása.
2014. november 17. napján kelt 42/2014. számú vezérigazgatói utasítás
2015. március 24. napján kelt 5/2015. számú vezérigazgatói utasítás
A 10/2015. számú 2015. május 15. napján kelt vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatának módosításáról
A 25/2015. számú 2015. december 21. napján kelt vezérigazgatói utasítás az Alap Kezelési Szabályzatának módosításáról
A 6/2016. számú 2016. február 16. napján kelt vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzata módosításáról
A 16/2016. számú, 2016. július 19. napján kelt vezérigazgatói utasítása az Alap Kezelési Szabályzata módosításáról
A 2017. július 4. napján kelt 18/2017. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról
A 2017. november 17. napján kelt 31/2017. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról
A 2018. október 8. napján kelt 20/2018. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról
A 2019 április 5. napján kelt 9/2019. számú vezérigazgatói utasítása az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata módosításáról

2.6A 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.
H-KE-III-832/2014 Kezelési Szabályzat módosítása, 2014. december 22.
H-KE-III-433/2015 Kezelési Szabályzat módosítása, 2015. április 29.
H-KE-III-616/2015 Kezelési Szabályzat módosítása, 2015. július 13.
H-KE-III-397/2016 Kezelési Szabályzat módosítása, 2016. április 25.
H-KE-III-941/2017 Kezelési Szabályzat módosítása, 2017.december 18.
H-KE-III-19/2019. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása, 2019. január 15.
H-KE-III-335/2019. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítása 2019. május 15.

2.7 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

3. A BEFEKTETÉSI ALAP KOCKÁZATI PROFILJA

3.1A 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.

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

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

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

Az Alapkezelő az Alap eszközeit az alábbi befektetési instrumentumokban tarthatja:

Ingatlan célú befektetések:

- **Ingatlanok**

- **Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok**

Nem ingatlancélú befektetések:

- **EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok és az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint ezen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek)**

- **EGT-állam vagy az OECD tagállama által garantált illetve az MNB, az Európai Központi Bank, az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által garantált, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint ezen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek)**

- **OECD vagy EGT tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű jelzáloglevelek**

- **OECD vagy EGT tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

- **Likvid 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. fejezete tartalmazza

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

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

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

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

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

- Erste Bank Hungary Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
- Erste Befektetési Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
- OTP Bank Nyrt. (1051 Budapest, Nádor utca 16.)
- Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 8–9.)
- Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (1133 Budapest, Pozsonyi út 56.)

- Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (1051. Budapest, Nádor u. 31.)
- UniCredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
- UniCredit Jelzálogbank Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
- ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe (1068 Budapest, Dózsa György út 84/B.)
- Takarék Jelzálogbank Nyrt. (1082 Budapest, Üllői út 48.)
- OTP Jelzálogbank Zrt. (1051 Budapest, Nádor u. 21.)
- Erste Jelzálogbank Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)
- Magyar Export-Import Bank Zrt. (1065 Budapest, Nagymező utca 46-48.)

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

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

Nem alkalmazandó.

3.8 Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfolió 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 portfolió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva szélsőséges piaci események hatására erőteljesen ingadozhat.

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

Az Alap eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti EGT-állam vagy OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

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 számítást követően, a kiszámítást követő napon az Alapkezelő honlapján, valamint a ***www.bamosz.hu*** honlapon megtekinthető.

4.2 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

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

5. ADÓZÁSI INFORMÁCIÓK

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

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

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény előírásai szerint, 2015. január 1-jétől adóköteles a Magyarországon székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező befektetési alapkezelő által kezelt és Magyarországon bejegyzett befektetési alap befektetési jegye. Az adó alanya a befektetési alap. Az adó alapja a befektetési alapkezelő által kezelt alapok befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában lévő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét.
Az adó éves mértéke az adóalap 0,05 százaléka. A fizetendő adót a befektetési alapkezelő állapítja meg, vallja be és fizeti meg negyedévente, az éves adómérték egy negyedét figyelembe véve, a negyedévet követő hónap 20. napjáig.

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

5.2.1 A belföldi illetőségű magánszemély adózása

A Befektetési Jegyből származó kamatjövedelem

A Személyi jövedelemadóról szóló, többször módosított 1995. évi CXVII. törvény („Szja tv.”) 65.§ (1) bekezdés b) pontja alapján kamatból származó jövedelemnek minősül
„b) a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott kollektív befektetési értékpapír esetében
ba) a kamatra és/vagy hozamra való jogosultság megszerzése szempontjából meghatározott időpontban történő tulajdonban tartás alapján a magánszemélynek kamat és/vagy hozam címén kifizetett (jóváírt) bevétel,
bb) a beváltáskor, a visszaváltáskor, valamint az átruházáskor [ide nem értve a kollektív befektetési értékpapírnak a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT-államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén történő átruházását] a magánszemélyt megillető bevételből - függetlenül attól, hogy az miként oszlik meg nettó

árfolyamérték és felhalmozott kamat vagy hozam címén elszámolt tételekre - az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezések szerint megállapított rész;"

A Befektetési Jegyből származó kamatjövedelmet terhelő adókötelezettség

A kamatjövedelmet terhelő adókötelezettséget az Szja tv. 65. § (2) bekezdése szabályozza az alábbiak szerint:
„ A kamatjövedelem után az adót - amennyiben a kamatjövedelem
a) kifizetőtől [ebben az esetben kifizetőnek minősül a kamatjövedelmet kifizető/juttató hitelintézet, befektetési szolgáltató is] származik - a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be; azzal, hogy a befektetési jegy beváltásakor, a visszaváltáskor, valamint átruházáskor a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a
kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe,
aa) a kifizető által kiadott olyan igazolás alapján, amelyen a kifizető a magánszemély kérelmére feltünteti, hogy azt az említett célból adta ki,
ab) feltéve, hogy a magánszemély a kamatjövedelmet és a levont adót az aa) pont szerinti igazolás alapján bevallja (bevallotta),
b) nem kifizetőtől származik – a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg.

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

A külföldi magánszemély befektetők adózása

A külföldi magánszemély adókötelezettsége a magánszemély adóügyi illetősége szerinti ország belső jogszabályai szerint, valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatást elkerüléséről szóló egyezmény figyelembe vételével határozható meg abban az esetben, ha a magánszemély biztosítja az alkalmazáshoz szükséges igazolás(oka)t (adóügyi illetőség igazolás, valamint szükség esetén haszonhúzói nyilatkozat).
Az Szja tv. 65. § (3) bekezdés előírásai szerint a kifizető nem von le személyi jövedelemadót – ezért egészségügyi hozzájárulást sem – az EU kamat-adatszolgáltatás hatálya alá tartozó bevétel esetén, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló törvény 7. számú melléklete adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.
Ha a külföldi illetőségű magánszemélytől levont adó mértéke magasabb, mint a nemzetközi egyezmény alapján alkalmazandó adómérték, akkor a levont adó és az egyezmény szerinti adó különbözetének visszaigénylésére a NAV Kiemelt Adó és Vámigazgatóságánál van lehetősége a külföldi magánszemélynek a levont adóról kiadott igazolás, valamint az egyezmény alkalmazásához szükséges iratok (illetőségigazolás és – szükség szerint – haszonhúzói nyilatkozat) magyar nyelvű szakfordításáról készült másolatainak a bemutatásával.

A belföldi intézményi befektetők adózása

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

A külföldi intézményi befektetők adózása

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

5.3 Egyéb

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

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

II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

6. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FORGALOMBA HOZATALA

6.1 A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei

Nem alkalmazandó.

6.2 A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke

Nem alkalmazandó.

6.3 Az allokáció feltételei

Nem alkalmazandó.

6.3.1 A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Nem alkalmazandó.

6.3.2 A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Nem alkalmazandó.

6.3.3 Az allokációról való értesítés módja

Nem alkalmazandó.

6.4 A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

Nem alkalmazandó.

6.4.1 A fenti ár közzétételének módja

Nem alkalmazandó.

6.4.2 A fenti ár közzétételének helye

Nem alkalmazandó.

6.5 A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

A Forgalmazó a Befektetési jegyek jegyzési időszaka alatt Befektetők számára nem számít fel jegyzési jutalékot.

III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK

7. A BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

7.1 A befektetési alapkezelő neve, cégformája

Erste Alapkezelő Zrt.

7.2 A befektetési alapkezelő székhelye

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

7.3 A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma

Cg.: 01-10-044157

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

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

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

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

7.6 Egyéb kezelt vagyon nagysága

148.449.766.179 Ft (2018.12.31)

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. 1995-1998-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 Asset Management GmbH 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 portfoliókezelési 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 vagyonkezelésben dolgozott, majd az OTP Értékpapír Rt.-hez történő átszervezést követően értékesítési vezető lett. 2000-ben csatlakozott az Erste Bank Befektetési Rt. vagyonkezelési területéhez, majd 2004-ben megbízták az Erste Ingatlan Alap irányításával. 2008. március 7-től az Erste Alapkezelő igazgatósági tagjává nevezték ki, majd az igazgatóság elnökévé.

Felügyelő Bizottság tagjai

Mag. Iur. Peter Karl – vezérigazgató ERSTE Immobilien KAG

Mag. Iur. Peter Karl, 2001 óta dolgozik a bankszektorban és foglalkozik elsősorban ingatlanbefektetésekkel. 2007 óta az ERSTE Immobilien KAG vezérigazgatója, fő felelősségi körébe tartozik a termékmenedzsment és az ingatlanvásárlások.

dr. Kerekes Orsolya – igazgató, vezető jogtanácsos, Jogi és Compliance Igazgatóság Erste Bank Hungary Zrt.

dr. Kerekes Orsolya 2014 februárjától vezeti az Erste Bank Hungary Zrt. Jogi és Compliance Igazgatóságát. Felelősségi köre kiterjed az Erste Bank Hungary Zrt. és leányvállalatai jogi és compliance tevékenységeinek támogatására, amely felöleli a szakmai és általános menedzsmentet, a Jogi és Compliance Igazgatóság szervezését, irányítását és felügyeletét, a munkafolyamatok jogi támogatását, a megfelelés menedzsmentet.

Cselovszki Róbert – elnök-vezérigazgató, Erste Befektetési Zrt.

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

Dusan Svitek – vezérigazgató Asset Management Slovenskej Sporitelne; Közép-Kelet Európai országokért felelős lakossági értékesítési üzletág vezető

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

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

7.9 A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege

1.710.227.826 Ft (2018.12.31.)

7.10 A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

49 fő (2018.12.31.)

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

Az Alapkezelő a tevékenységéhez tartozó bármely feladat esetén igénybe vehet harmadik személyt.
Az Alapkezelőnél (jelen tájékoztató készítésekor)
- a számítógépes és egyéb informatikai rendszereinek üzemeltetését
- az adathordozók irattárazását, őrzését
- a jogi tanácsadást
- a Back Office rendszer főkönyvi feladás moduljának karbantartási, beállítási, tesztelési és ellenőrzési folyamatait, a modulhoz kapcsolódó specifikációk kidolgozását és kapcsolódó egyéb feladatokat, valamint adózással kapcsolatos tanácsadást
- az Informatikai Biztonsági Felelősi tevékenységet
- az adótanácsadást
- Bérügyviteli feladatok ellátását,
- a telefonközpont üzemeltetési, támogatási feladatainak ellátását

kiszervezett tevékenységként harmadik személy látja el.

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

Az Üzletszabályzat elérhetősége:
http://www.ersteinvestment.hu/hu/alapkezelo_uzletszabalyzat.html

7.12 A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése

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

8. A LETÉTKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

8.1 A letétkezelő neve, cégformája

Erste Bank Hungary Zrt.

8.2 A letétkezelő székhelye

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.

8.3 A letétkezelő cégjegyzékszáma

Cg. 01-10-041054

8.4 A letétkezelő fő tevékenysége

64.19’08 Egyéb monetáris közvetítés

8.5 A letétkezelő tevékenységi köre

További tevékenységek:

64.92’08 Egyéb hitelnyújtás

64.99’08 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés

66.12’08 Értékpapír-árutőzsdei ügynöki tevékenység

66.19’08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

66.22’08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

66.29’08 Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenység

68.20’08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

6491 '08 Pénzügyi lízing

8.6 A letétkezelő alapításának időpontja

1986. december 17. (Mezőbank)

8.7 A letétkezelő jegyzett tőkéje

146.000.000.000 Ft (2017. évi éves beszámoló)

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

360.592.000.000 Ft (2017. évi éves beszámoló)

8.9 A letétkezelő alkalmazottainak száma

2827 fő (2017. 12. 31.)

9. A KÖNYVVIZSGÁLÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

9.1 A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája

Ernst&Young Könyvvizsgáló Kft. (Szabó Gergely)

9.2 A könyvvizsgáló társaság székhelye

1132 Budapest Váci út. 20.

9.3 A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma

001165 (005676)

9.4 Természetes személy könyvvizsgáló neve

Nem alkalmazandó.

9.5 Természetes személy könyvvizsgáló címe

Nem alkalmazandó.

9.6 Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma

Nem alkalmazandó.

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

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

11. FORGALMAZÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (FORGALMAZÓNKÉNT)

(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 cégjegyzékszáma

Cg.: 01-10-041373

11.4 A forgalmazó tevékenységi köre

6499 '08 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés (főtevékenység)
6492 '08 Egyéb hitelnyújtás
6612 '08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
6619 '08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

11.5 A forgalmazó alapításának időpontja

1990. március 13.

11.6 A forgalmazó jegyzett tőkéje

2.000.000.000 Ft, azaz kettőmilliárd forint

11.7 A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje
12.714.344 000 Ft (2017. 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 cégjegyzékszáma

Cg.: 01-10-041004

11.4 A forgalmazó tevékenységi köre

6419 '08 Egyéb monetáris közvetítés Főtevékenység.
6612 '08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
6619 '08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6499 '08 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés
6621 '08 Kockázatértékelés, kárszakértés
6622 '08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
6629 '08 Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége
7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
6920 '08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

11.5 A forgalmazó alapításának időpontja

1979. november 9.

11.6 A forgalmazó jegyzett tőkéje

50.000 millió

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

2017. évi konszolidált mérleg 219.207 millió 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 Zártkörűen Működő Részvénytársaság

12.2 Az ingatlanértékelő székhelye

1024 Budapest, Lövőház utca 39. 4. em.

12.3 Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma

01-10-044419

12.4 Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

68.31'08	**Ingatlanügynöki tevékenység**
5814'08	Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
6612'08	Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
6619'08	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
4110'08	Épületépítési projekt szervezése
6820'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6832'08	Ingatlankezelés
8110'08	Építményüzemeltetés
6203'08	Számítógép-üzemeltetés
6311'08	Adatfeldolgozás, web-hoszting szolgáltatás
5811'08	Könyvkiadás
5812'08	Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
5819'08	Egyéb kiadói tevékenység
5821'08	Számítógépes játék kiadása
5829'08	Egyéb szoftverkiadás
5920'08	Hangfelvétel készítése, kiadása
6010'08	Rádióműsor-szolgáltatás
6201'08	Számítógépes programozás
6312'08	Világháló-portál szolgáltatás
7320'08	Piac-, közvélemény-kutatás
0240'08	Erdészeti szolgáltatás
7021'08	PR, kommunikáció
7022'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7490'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
8560'08	Oktatást kiegészítő tevékenység
7311'08	Reklámügynöki tevékenység
7312'08	Médiareklám
6399'08	M.n.s. egyéb információs szolgáltatás

7410'08 Divat-, formatervezés
7740'08 Immateriális javak kölcsönzése
8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
8291'08 Követelésbehajtás
8299'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
5813'08 Napilapkiadás
9609'08 M.n.s. egyéb személyi szolgáltatás
8551'08 Sport, szabadidős képzés

12.5 Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

2000. július 25.

12.6 Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

20 020 000 Ft

12.7 Az ingatlanértékelő saját tőkéje

321 969 000 Ft (2017)

12.8 Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

21

13. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

JOGHATÓSÁG

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

FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT

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

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

Budapest, 2019. május 15.

Erste Alapkezelő Zrt.

Az

ERSTE NYÍLTVÉGŰ INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

Kezelési Szabályzata

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPADATAI

1.1 A befektetési alap neve

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

Erste Ingatlan Alap

1.3 A befektetési alap székhelye

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

1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

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

1.5 A befektetési alapkezelő neve

Erste Alapkezelő Zrt.

1.6 A letétkezelő neve

Erste Bank Hungary Zrt.

1.7 A forgalmazó neve

Erste Befektetési Zrt.

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

Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott befektetési alap.
A lehetséges befektetők köre: szakmai és lakossági

1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)

Az Alap nyíltvégű, befektetési alap.

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

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől (2004. március 30.) határozatlan ideig terjed.

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

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

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

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 kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem alkalmazandó.

2. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ EGYÉB ALAPINFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

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

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.)
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény (Tpt.)
- a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14) Korm. rendelet
- a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.)
- a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Szja tv.)
- a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól szóló 284/2001. (XII.26.) Korm. rendelet
- 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról szóló 2010. július 1-jei 583/2010/EU rendelet
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (ABAK-rendelet)
- az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet
- a Bizottság (EU) 2016/2251 számú, felhatalmazáson alapuló rendelete (2016. október 4.) a tőzsdén kívüli származtatott ügyletekről, a központi szerződő felekről és a kereskedési adattárakról szóló 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a nem központi szerződő félen keresztül elszámolt tőzsdén kívüli származtatott ügyletek kockázatcsökkentési technikáit meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről

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

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

Az Alap működésére irányadó jog a magyar jog.

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

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

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT)

5. A BEFEKTETÉSI JEGY ISIN AZONOSÍTÓJA

HU0000703160

6. A BEFEKTETÉSI JEGY NÉVÉRTÉKE

A Befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz egy forint.

7. A BEFEKTETÉSI JEGY DEVIZANEME

A befektetési jegy devizaneme forint.

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

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

Az Alapkezelő a befektetési jegyeket Magyarországon hozza forgalomba. A befektetési jegyek forgalomba hozatala jegyzési eljárás lebonyolításával történik. A jegyzők személyesen, meghatalmazott útján vagy - amennyiben a Forgalmazóval megkötött és a jegyzés aláírásának napján érvényes, faxon történő megbízás megadására vonatkozó keretszerződéssel rendelkeznek - faxon keresztül a jegyzés helyén adhatják le jegyzéseiket.

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

9. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ TULAJDONJOG IGAZOLÁSÁNAK ÉS NYILVÁNTARTÁSÁNAK MÓDJA

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

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

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

A Befektetési jegyek mindenkori tulajdonosa jogosult

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

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

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

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy az Alap valamennyi befektetőjét azonos befektetési jegyhez fűződő jogok illetik meg. Ennek megfelelően az Alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

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

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

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

12. BEFEKTETÉSI STRATÉGIA, A BEFEKTETÉSI ALAP CÉLJAI MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ESZKÖZEI

Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan jó műszaki állapotú ingatlanok, melyek hosszú távú bérleti szerződésekkel hasznosíthatóak, a potenciális bérlők stabil multinacionális cégek. A kiválasztott ingatlan esetében további szempont, hogy az ingatlan értéke a várható tendenciák alapján reálnövekedést érjen el, amely eseteleges későbbi értékesítés esetén jelent hasznot az Alapnak.
Az Alapkezelő az ingatlan-befektetések terén az irodaházakat és kiskereskedelmi tevékenység folytatatására alkalmas ingatlanokat helyezi előtérbe, azonban a földrajzi és szektoronkénti diverzifikációra is ügyel.

Az Alapkezelő célja, hogy az ingatlanbefektetések és a likviditás egyensúlya fennálljon és ennek érdekében törekszik arra, hogy az Alapban a likvid és az ingatlaneszközök súlya ne térjen el túlzottan egymástól.
Az Alap likvid eszközeit ennek megfelelően az EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírokba, ezen államok által garantált, valamint az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba, jelzáloglevelekbe, pénzpiaci eszközökbe, és ezek repo ügyleteibe, bankbetétbe illetve befektetési jegybe fekteti.

A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálja.
Az Alap engedélyezi a diszkrecionális választást. Az Alap minden kamat típusú bevételt befektet.

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

Az Alapkezelő az Alap eszközeit az alábbi befektetési instrumentumokban tarthatja:

Ingatlan célú befektetések:

- **Ingatlanok**

- **Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok**

Nem ingatlancélú befektetések:

- **EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok és az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint ezen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek)**

- **EGT-állam vagy az OECD tagállama által garantált illetve az MNB, az Európai Központi Bank, az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által garantált, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint ezen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek)**

- **OECD vagy EGT tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű jelzáloglevelek**

- **OECD vagy EGT tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

- **Likvid 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

- **Ingatlanok**

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

Az Alapkezelő az ingatlanportfoliót tekintve az alábbi korlátozásokkal kíván élni:

- Az Alap portfoliójában az értéknövekedési céllal vásárolt ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek a 40%-át.
- Egy ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg megszerzéskor az Alap eszközeinek maximum 20%-át, illetve a 45 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 Alap ingatlanjainak összértékére vetítve az alábbi maximális arányokat határozza meg:

Ingatlantípus	**Max. arány**
Lakóingatlanok	50 %
Kereskedelmi ingatlanok	100 %
Iroda ingatlanok	100 %
Ipari ingatlanok	100 %
Telek	30 %
Egyéb ingatlanok	20 %

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

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

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

Az Alap eszközeinek 0-85%-át fektetheti magyarországi helyrajzi számmal rendelkező ingatlanokba.

- **Közvetlen vagy közvetett módon ingatlanba fektető kollektív befektetési értékpapírok**

Az Alap eszközeinek 0-10 %-át fektetheti bármely OECD illetve EGT tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, fentiekben meghatározott kollektív befektetési értékpapírokba.

Nem ingatlan célú befektetések

Az Alapkezelő az Alap eszközeit az ingatlan befektetések mellett a Kormány rendelet szerint alábbi likvid befektetési eszközökben tarthatja:

- **EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok és az MNB, az Európai Központi Bank, illetve az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint ezen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek)**

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

- **EGT-állam vagy az OECD tagállama által garantált illetve az MNB, az Európai Központi Bank, az OECD vagy az EGT más tagállamának jegybankja által garantált, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, valamint ezen értékpapírokra vonatkozó egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű visszavásárlási megállapodások (repo ügyletek)**

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

- **OECD vagy EGT tagállamban székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű jelzáloglevelek**

Az Alap eszközeinek 0-25%-át fektetheti bármely OECD illetve EGT tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, fentiekben meghatározott értékpapírokba.

- **OECD vagy EGT tagállamban kibocsátott egyéb, egy évnél nem hosszabb hátralevő futamidejű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

Az Alap eszközeinek 0-50%-át fektetheti bármely OECD illetve EGT tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott a fentiekben meghatározott értékpapírokba úgy, hogy az egy kibocsátóhoz tartozó értékpapírok aránya az eszközök 35%-át nem haladhatja meg.

- **Likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési értékpapírok**

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

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

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti bármely OECD illetve EGT tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott, hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétekbe.

- **Fedezeti célú származtatott ügyletek**

Az Alap származtatott ügyleteket (határidős deviza forward) fedezeti célból alkalmazhat. A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálhatja.

Az Alap eszközeinek 0-100%-át fektetheti a fentiekben meghatározott eszközökbe.

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

Az Alap teljes nettó kockázati kitettségének maximális mértéke 200% lehet, az esetleges mögöttes alapok eszközösszetételének figyelembevétele nélkül. A teljes nettó kockázati kitettség számítása során az adott eszközök aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközökön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének összegét kell venni, úgy hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítani kell. A befektetési limiteknek való megfeleltetés szempontjából az Alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül lehet hagyni.

Az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat, az alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változásokat, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási jogát, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összegét.

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

A fentiekben meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

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

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

16. A PORTFÓLIÓ DEVIZÁLIS KITETTSÉGE

Az Alap eszközeit a 14. pontban meghatározott szabályok alapján bármely OECD illetve EGT 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 portfoliójában található devizális kitettségből eredő kockázat kiszűrése annak érdekében, hogy a devizák árfolyamváltozásából eredő, forintban kifejezett árfolyam ingadozás minimális hatással legyen az Alap forintban kifejezett eszközértékére.

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

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

Nem alkalmazandó.

18. HITELFELVÉTELI SZABÁLYOK

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

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

EGT-állam vagy az OECD tagállama.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

24. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEKKEL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

24.1 Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség

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

24.2 A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre

Az Alap a következő típusú származtatott ügyleteket kötheti:

- bármely OECD illetve EGT tagállam devizájára vonatkozó forward ügyletek

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

Nem alkalmazandó.

24.4 A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

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

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

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

24.5 Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

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

A nettó nyitott deviza pozíció a következő elemek együttes összege:

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

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

24.6 Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó.

24.7 Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

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

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

Nem alkalmazandó.

24.9 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

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

25. INGATLANALAPRA VONATKOZÓ SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

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

Az Alap hozamtermelő és értéknövekedési céllal is fektet ingatlanokba.

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

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

Ingatlantípus	Max. arány
Lakóingatlanok	50 %
Kereskedelmi ingatlanok	100 %
Iroda ingatlanok	100 %
Ipari ingatlanok	100 %
Telek	30%
Egyéb ingatlanok	20 %

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

25.3 Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap

Az Alap Magyarországon kíván befektetni.

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

Egy ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg megszerzéskor a 45 milliárd forint összeget.

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

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

25.6 Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya

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

25.7 Az ingatlanalapra háruló kockázatok

Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges <u>természeti katasztrófák</u> szélsőséges ármozgást eredményezhetnek.

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

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

Fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében a <u>kivitelezők késedelmes teljesítése</u> 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 elvégeztetése, engedélyek beszerzése -, valamint környezetvédelmi megfontolásból a kivitelezés során alkalmazott anyagok, eljárások változtatása, ha ezek hatásaként emelkedik a megvalósítási költség.

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

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

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

Az Alapkezelő célja az, hogy az ingatlanalap értékét befolyásoló kockázati tényezők hatásait a leghatékonyabban csökkentse. Ennek érdekében több, különböző típusú bérlő-struktúrával rendelkező ingatlant kíván az Alapba bevonni, valamint felhasznál 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 portfolió kockázatosságára. Az Alapkezelő kockázatkezelési területe folyamatosan minősíti és nyomon követi a portfólióban lévő ingatlanok megoszlását és értékváltozását, továbbá elemzi az ingatlanok bérlőinek fizetőképességét és pénzügyi eredményeit.

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

Nem alkalmazandó.

IV. A KOCKÁZATOK

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

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

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

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

A politikai, gazdasági és szabályozási környezetből eredő kockázat

A kormányzati politika jelentősen befolyásolhatja a gazdasági életet, ezen keresztül a pénz- és tőkepiaci feltételeket, valamint a befektetések hozamait, ami a nettó eszközérték számításon keresztül érezteti

hatását a befektetési jegyek forgalmazási árfolyamában. Ilyen tényezők pl.: az infláció, kamat- és árfolyampolitika, a költségvetési deficit alakulása.

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

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

Ingatlanpiaci kockázat

Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges természeti katasztrófák szélsőséges ármozgást eredményezhetnek.

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

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

Fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében a kivitelezők késedelmes teljesítése esetén előállhat az ingatlanok átadásának elhúzódása, amely eredményezheti a kivitelezési költségek emelkedését, továbbá a hasznosításból származó bevételek csökkenését, amely tényezők úgyszintén negatívan hatnak a hozamra. Ugyancsak a kivitelezéssel kapcsolatos kockázatot jelentik egyes hatósági intézkedések, amelyek annak megvalósítását késleltetik, illetve drágítják – például vizsgálatok elvégeztetése, 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 az Alap határidős ügylettel nem fedezett devizapozícióit a devizaárfolyamok alakulása befolyásolja, ami az Alap eszközértékre is hatással lehet.

Származtatott ügyletekkel kapcsolatban felmerülő nemteljesítési kockázat

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

A kamatszint változása miatti kockázat

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

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

Hitelezési és partnerkockázat

A bankbetétek és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetén a betét-felvevő pénzintézetek, illetve értékpapír kibocsátók esetleges csődje, fizetésképtelensége 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 fizetésképtelenné válása, ami jelentős hatással lehet a befektetési jegyek árfolyamának változására.

Az Alap intézményekkel szemben fennálló kockázati kitettsége

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

A közvetetten megvásárolt befektetési eszközökhöz kapcsolódó kockázatok

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

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

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

Az egy jegyre jutó eszközérték ismeretlenségéből eredő kockázat

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

Értékelésből eredő kockázat

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

Likviditási kockázat

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

A befektetési jegyek nagyarányú visszaváltása miatt az Alap portfoliójába 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 Magyar Nemzeti Bank haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggesztheti, ha:

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

A Befektetési jegyek fogalomba hozatala szünetel továbbá abban az esetben is, ha a kibocsátott Befektetési jegyek darabszáma eléri a kibocsátási maximumként meghatározott Befektetési jegy darabszámot.

Az Alapkezelő a forgalomban lévő Befektetési jegyek mennyiségére forgalmazási maximumot határozott meg. Abban az esetben amennyiben a Befektetési jegyek darabszáma elérte a kibocsátási maximumként meghatározott Befektetési jegy darabszámot, úgy a Befektetési jegyek forgalomba hozatala szünetel. A Befektetési jegyek ismételt forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámhoz mérten 2.000.000.000 (azaz kettőmilliárd) darab Befektetési jegy darabszámmal nem kevesebb.

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

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

A Felügyelet a befektetési alapkezelő intézkedésének hiányában felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását a Kbftv. 114. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint a befektetési jegyek visszaváltását a Kbftv. 114. § (2) bekezdésében meghatározott esetben.
A felfüggesztés időtartama legfeljebb 30 nap, azzal, hogy az eszközeit a kezelési szabályzatában meghatározott befektetési politikája szerint legalább 20%-ban más befektetési alapba fektető befektetési alap esetében a felfüggesztés időtartama a mögöttes befektetési alap felfüggesztési szabályaihoz igazodik. A Felügyelet indokolt esetben a befektetési alapkezelő kérelmére a felfüggesztést további, legfeljebb 1 évig terjedő időtartammal meghosszabbíthatja.
A befektetési jegyek forgalmazását a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell.

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

Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása

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

Működési kockázat

Az Alapkezelő tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások és felügyeleti ajánlásoknak megfelelően végzi. Az ügyletmenet különböző területein, az adott jogszabályai előírásoknak megfelelő végzettségű és gyakorlati tapasztalattal rendelkező munkatársakat alkalmaz. Mindezektől függetlenül a külső ráhatás, belső személyi illetve rendszerszintű problémák következménye kihathat a kezelt Alap eredményességére.

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

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

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

Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az Alap likviditását, továbbá azt is, hogy a befektetési stratégia összhangban van-e a visszaváltási politikával. A portfólióba vásárolt eszközök kiválasztása során azok likviditási profilja is meghatározásra kerül, amit folyamatos felülvizsgálat követ, hogy az Alap befektetéseinek likviditási profilja megfeleljen az Alap kötelezettségeinek.

Az Alapkezelő rendszeresen stressztesztet végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni alapjainak likviditási kockázatát. Amennyiben a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy a kockázatkezelés haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé.

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

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

V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

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

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

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

a) a hibás nettó eszközérték-számítás miatti, egy befektetési jegyre jutó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét, illetve – ha a kezelési szabályzat ennél kisebb értéket határoz meg – a kezelési szabályzatban megállapított értéket,

b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összegszerűen nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, illetve – ha a kezelési szabályzat ennél kisebb értéket határoz meg – a kezelési szabályzatban megállapított összeget, vagy

c) a befektetési alapkezelő a nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben a befektetési alapot ért vagyoncsökkenést a befektetési alapkezelő vagy a letétkezelő pótolja a befektetési alap számára.

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

A nettó eszközérték számítása során alkalmazott szabályok

A nettó eszközérték számításának általános szabályai

- Az Alap T napi nettó eszközértékét az Alapkezelő T+1 napon készíti el, míg a Letétkezelő ellenőrzi, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatainak, valamint a Kbftv. 38. §-ában meghatározott eljárásoknak megfelelően értékelte és számította-e ki az Alapkezelő.

- A nettó eszközérték közzétételi helyeken (www.erstealapkezelo.hu; www.bamosz.hu) való napi megjelentetéséről az Alapkezelő gondoskodik.

- Az Alap nettó eszközértékét a tulajdonában lévő pénz- és tőkepiaci instrumentumok a későbbiekben bemutatott módon számított értékének, az Alap pénzeszközeinek és egyéb eszközeinek az értéke határozza meg, amelyet korrigálni kell a tárgynapon meghatározott követelések és kötelezettségek egyenlegével.

- Az Alapot terhelő költségeket a nettó eszközérték számítás során T napig kell elszámolni.

- Az Alap T napi nettó eszközértékében a T napig adott vételi és visszaváltási megbízásokat kell figyelembe venni a jelen kezelési szabályzat 41. és 42. pontjaiban meghatározott határidő mindenkori szem előtt tartásával. A 41. és 42. pontban meghatározott határidő után felvett megbízások a következő napi nettó eszközértékében kerülnek figyelembevételre.
- A portfólió elemeinek értékeléséhez - a 28. pontban meghatározott értékelési szabályok figyelembevételével - a T napra érvényes piaci árfolyamokat kell használni. Forrásként alkalmazhatóak a következő elektronikus információszolgáltató rendszerek, illetve egyéb források: Bloomberg, Refinitiv, ÁKK hivatalos honlapja, MNB hivatalos honlapja, BAMOSZ hivatalos honlapja, Budapesti Értéktőzsde hivatalos honlapja, Erste Group Bank AG, OECD és EGT tagállamok jegybankjainak hivatalos honlapja, illetve a portfólióban szereplő befektetési jegyek hivatalos közzétételi helyei.
- Ha a nettó eszközérték számítás alapjául szolgáló adatok tekintetében felmerül, hogy adott adat piaci adatként nem vehető figyelembe (pl. az előzőleg közzétett árfolyam olyan mértékben változott, amit egyébként a piaci helyzet nem indokol), az Alapkezelő (a Letétkezelővel egyeztetett módon) a befektetők védelme érdekében dönthet az adatok figyelmen kívül hagyásáról és használhatja a jelen Tájékoztatóban meghatározott értékelési módszereket, illetve egyéb olyan módszert is jogosult alkalmazni, amely a piaci árat szakmai megítélése alapján reálisabban tükrözi (pl. modell ár). Ezekben az esetekben dokumentálni kell mind a rendhagyó értékelés okát, mind pedig a használt árfolyam származási helyét.
- Az Alap devizájától eltérő devizában denominált eszközök értékeléséhez az elérhető legfrissebb T napi MNB devizaárfolyam-adatokat kell felhasználni, illetve ennek hiányában a legutolsó, hivatalos közzétett árat.

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

- **Ingatlanok**

Az ingatlanok értékének meghatározása során a gyakorlatban három alapvető módszer elfogadott. Ezek a piaci összehasonlításon alapuló módszer, a nettó jelenérték számításon alapuló módszer, valamint az újraelőállítási költségen alapuló módszer. Az ingatlan értékének meghatározása, és az ingatlan specifikus tulajdonságaitól függő optimális értékelési módszer kiválasztása az értékbecslő jogköre.

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

Piaci összehasonlításon alapuló módszer

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

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

Nettó jelenérték számításon alapuló módszer

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

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

Újraelőállítási költségen alapuló módszer

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

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

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

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

- **Pénzeszközök**

A folyószámlán lévő pénzeszközök T napig felhalmozott kamata és a T 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.

- **Hitelek**

Az Alap által felvett hiteleket mindenkori 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 forintra átszámítani.

- **Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

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

a) az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett, ***3 hónapnál hosszabb*** hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által a T napon, illetve annak hiányában a legutolsó munkanapon közzétett legjobb vételi és eladási nettó árfolyamok számtani átlaga és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;

b) amennyiben ***3 hónapnál hosszabb*** hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén, ha az Államadósság Kezelő Központ még nem jegyzett árat a kötvény hátralévő futamidejéhez legközelebb eső ÁKK referenciahozamok súlyozott átlaghozamának felhasználásával a T napra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;

c) a ***3 hónapos vagy annál rövidebb*** hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén az ÁKK által a T napon, illetve annak hiányában a legutolsó munkanapon közzétett 3 hónapos referenciahozam és a megegyező napon közzétett két hetes BUBOR index súlyozott átlaghozamának felhasználásával a fordulónapra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;

d) amennyiben fix kamatozású és diszkontkötvények esetén az előző pontokban megfogalmazott információk nem áll rendelkezésre az értékelés a beszerzéskori hozammal T napra számított bruttó értéken történik;

e) amennyiben változó kamatozású kötvények esetén az előző pontokban megfogalmazott információ nem áll rendelkezésre az értékelés a beszerzési áron T napra számított bruttó értéken történik.

MNB által kibocsátott forintban denominált kötvények és diszkontkötvények

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

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

h) a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, ***3 hónapnál rövidebb*** hátralévő futamidőjű kötvények és diszkontkötvények értékelése a beszerzéskori hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

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

i) ***3 hónapnál hosszabb*** hátralévő futamidejű kötvények és jelzáloglevelek esetén a T napi árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés a legutolsó legfeljebb 30 napos árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik;

j) ***3 hónapnál hosszabb*** hátralévő futamidejű kötvények és jelzáloglevelek esetén, amennyiben az i) pontban meghatározott árjegyzés nem alkalmazható, akkor az utolsó, legfeljebb 30 napos tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon kell értékelni;

k) ***3 hónapnál hosszabb*** hátralévő futamidejű kötvények és jelzáloglevelek esetén, ha az i) és j) pontban meghatározott eljárások nem alkalmazhatóak, akkor *fix kamatozású kötvények, jelzáloglevelek és diszkontkötvények* esetében az értékelés a beszerzéskori hozammal T napra számított bruttó értéken történik, *változó kamatozású kötvények és jelzáloglevelek* esetében pedig beszerzéskori nettó érték plusz a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerül értékelésre;

l) ***3 hónapnál rövidebb*** hátralévő futamidőjű *kötvények és jelzáloglevelek* esetében a T napi árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés a legutolsó legfeljebb 10 napos árjegyzés középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Ennek hiányában *fix kamatozású kötvények, jelzáloglevelek* és *diszkontkötvények* esetében az értékelés a beszerzéskori hozammal T napra számított bruttó értéken történik, *változó kamatozású kötvények és jelzáloglevek* pedig beszerzéskori nettó érték plusz a T napig felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre

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

- **Repo ügyletek**

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

- **Kollektív befektetési értékpapírok**

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

- **Származtatott ügyletek**

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

Az ingatlanokon kívüli portfólió elemek értékelését az Alapkezelő maga végzi.

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

29. A SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ÉRTÉKELÉSE

Fedezeti célú származtatott ügyletek

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

30. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

31. A HOZAM MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK ÉS KIFIZETÉSÉNEK FELTÉTELEI ÉS ELJÁRÁSA

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

32. HOZAMFIZETÉSI NAPOK

Nem alkalmazandó.

33. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA

34. A TŐKE MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET

34.1 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezesi biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

35. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

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

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

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

A Letétkezelő az Alapkezelő döntése alapján az ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó tranzakciós költségeket (illeték, ügyvédi és tanácsadói díjak, hitelfelvételhez kapcsolódó költségek közvetítői jutalék) legfeljebb az ingatlan megvásárlásától számított 1 évre (de legfeljebb az ingatlan értékesítésének időpontjáig) elhatárolhatja időarányos terhelést alkalmazva.

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

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 portfoliójának működtetési díját (működtetési alapkezelési díj). A befektetők információval való ellátásával kapcsolatos költségeket – kivéve a napi nettó eszközérték folyamatos közzétételével, illetve a jogszabályban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó közzététellel kapcsolatos költségeket - és a reklámköltségeket az Alapkezelő viseli, azok az Alapot nem terhelik.
Az Alapkezelő a kezelési díjat nem terhelheti a nyilvános befektetési alapra, ha az alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételten el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő kezelési díj utólagosan sem terhelhető az Alapra.
Az Alapkezelőnek és a forgalmazásban résztvevő személyeknek fizetendő összesített díj mértéke maximum az utolsó közzétett nettó eszközérték n * 2,0/365 (ill. 366) %-a. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

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

A Letétkezelő szolgáltatásaiért éves díjat számít fel. A díj mértéke az utolsó közzétett nettó eszközérték **n * 0,15/365 (ill. 366) %**-a, mely a Letétkezelő által kiállított számla ellenében az Alapkezelő rendelkezésére kifizetésre kerül. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

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

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

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

Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj

Ingatlan típustól és mérettől függetlenül:

Elsődleges értékbecslés elkészítése ingatlanonként ÁFA nélkül maximum [EUR]	Negyedéves felülvizsgálat ingatlanonként ÁFA nélkül maximum [EUR]
1000	200

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

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

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

Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank mint felügyeleti hatóság részére a vonatkozó hatályos jogszabályban meghatározott mindenkori felügyeleti díjat köteles fizetni, melynek éves mértéke az Alap nettó eszközértékének 0,25 ezreléke.

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 (EZ UTÓBBIAK LEGMAGASABB ÖSSZEGE), KIVÉVE A 36. PONTBAN EMLÍTETT KÖLTSÉGEKET

Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek

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

I.

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

- a befektetési jegyek keletkeztetésének a KELER Zrt. mindenkor hatályos díjjegyzékében meghatározott költségei
- az elszámolóházak, LEI kód[1] kibocsátók és kereskedési adattárak által felszámított költségek
- az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdetményeinek közzétételével kapcsolatos költségek

Az I. pont szerinti kiadások maximális összege évente 0,8%.

II.

- ingatlanok állagmegőrzésének, szükséges felszerelési tárgyainak, egyéb eszközeinek, valamint az ingatlanok felújításának költségei, díjai, jutalékai;
- az ingatlanokat ért káreseményekhez kapcsolódó kifizetések;
- ingatlanok értéknövelő beruházásával kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok, adók és illetékek;
- építés alatt álló ingatlanok befejezésével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok, adók és illetékek;
- adók, járulékok, pótlékok, késedelmi kamat, kártérítés, kártalanítás;
- ingatlanszerzési illeték,
- az Alappal szembeni vagy az Alap általi igényérvényesítés költségei;

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

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

A befektetőket terhelő egyéb költségek és díjak:

A befektetési jegyek vételéhez és visszaváltáshoz kapcsolódó felszámítható jutalékok maximális mértékét a 44.2. pont szabályozza.
Az Alap által kibocsátott Befektetési jegyek letéti őrzésével az ehhez kapcsolódó számlavezetéssel, a befektetés megszüntetésekor az árfolyamérték készpénzben történő felvételével vagy átutalásával, valamint egyéb igénybe vett szolgáltatásokkal kapcsolatban a Befektetőket további költségek is terhelhetik. Ezen költségek szintjét és struktúráját a Forgalmazó mindenkor hatályos díjjegyzéke tartalmazza.
A Forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatát és Díjjegyzékét a befektetők a forgalmazási helyeken és a Forgalmazó székhelyén kaphatják meg, illetve megismerhetik a Forgalmazó honlapján (www.ersteinvestment.hu) is.

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

Nem alkalmazandó

39. A RÉSZALAPOK KÖZÖTTI VÁLTÁS FELTÉTELEI ÉS KÖLTSÉGEI

Nem alkalmazandó.

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

40. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

41. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VÉTELE

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

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

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

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

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

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

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

Amennyiben a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt keretösszegből 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 a megbízás teljesítésének napján 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+1 munkanap

42. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSA

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

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

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

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

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

A Befektetési jegyek visszaváltása esetén az adott Forgalmazási napon 16.30-ig felvett megbízást a Forgalmazó a megbízás napját követő 3. Forgalmazási napon teljesíti, a megbízás napján érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, az adott napon 16.30-at követően felvett megbízás teljesítésére csak a negyedik Forgalmazási napon kerül sor.

Amennyiben a Befektető a megbízási (bizományosi) szerződésben visszaváltással az Alapból kivonni kívánt 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 munkanap.

42.3 A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Az Alap esetén forgalmazás-teljesítési nap visszaváltás esetén T+3 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 3 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

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

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

A forgalmazási maximumot az Alapkezelő az Alap által kibocsátott, 2019. május 15. napján forgalomban lévő Befektetési jegy darabszámban határozza meg. A forgalmazási maximumot – így a 2019. május 15. napján forgalomban lévő Befektetési jegy darabszámot – az Alapkezelő az Alap közzétételi helyein teszi közzé.

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

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

A Befektetési jegyek ismételt forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámhoz mérten 2.000.000.000 (azaz kettőmilliárd) darab Befektetési jegy darabszámmal nem kevesebb.

Az Alapkezelő a forgalmazási maximum elérését, a Befektetési jegyek forgalomba hozatalának szüneteltetését, valamint a Befektetési jegyek forgalomba hozatalának újra indítását haladéktalanul közzéteszi az Alap közzétételi helyein.

Vételi megbízás adására abban az esetben van lehetőség, amennyiben a forgalomba hozott Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámhoz mérten 2.000.000.000 (azaz kettőmilliárd) darab Befektetési jegy darabszámmal kevesebb, illetve ezt követően amíg a forgalomban lévő Befektetési jegyek darabszáma nem éri el a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámot. A vételi megbízásokat a Forgalmazónak nem áll módjában teljesítenie, amennyiben a fent leírt feltételek nem teljesülnek maradéktalanul. A nem teljesült vételi megbízások a forgalmazás teljesítési napon teljesülés nélkül lejárnak.

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

Az Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékelni fogja, és amennyiben az a Magyar Nemzeti Bank 5/2019. (IV.1.) számú ajánlása céljainak teljesülése érdekében indokolt, fokozatosan csökkenti annak mértékét.

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 vásárlásakor 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

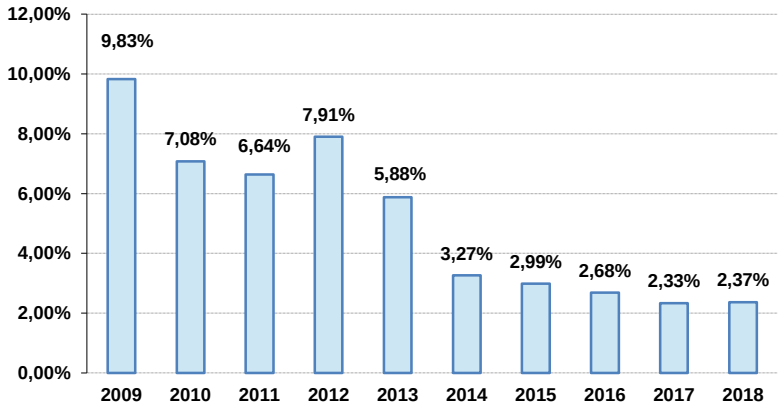
A befektetési jegyek Magyarországon kerülnek forgalmazásra.

47. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztéséről a Kbftv. 113.-116. § §-ai rendelkeznek.
A Kbftv. 128. § (8) bekezdése alapján a befektetési alap befektetési jegyeinek forgalmazását a Kbftv. 128. § (1) bekezdése szerinti elkülönítés esetén az elkülönítésről szóló döntés közzétételével egy időben, az elkülönítés végrehajtásáig fel kell függeszteni.

X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

48. BEFEKTETÉSI ALAP MÚLTBELI TELJESÍTMÉNYE



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 Kbftv. 75. - 79. § -ai tartalmazzák.
A befektetési alap átalakulására a Kbftv. 80. - 81. §-ai irányadóak.

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

Repoügyletek

Az Alap a tulajdonában levő EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok terhére köthet repo ügyletet. A repo ügyletbe bevont értékpapírok aránya nem haladhatja meg az Alap 10%-át, azonban normál piaci körülmények között az Alap repo állománnyal várhatóan nem fog rendelkezni, így a repo ügyletek alkalmazására inkább, mint kivételes vagy egyedi piaci eseményre kell tekintettel lenni, amelyre várhatóan legtöbbször az Alap likviditásának alakulása miatt kerül sor.
Repo ügylet az Alap befektetéseit kezelő Erste Alapkezelő Zrt. Igazgatósága által elfogadott aktív partnerlistán szereplő partnereivel köthető (Az Erste Alapkezelő Zrt. Üzletszabályzata „Szabályzat legjobb végrehajtásról" elnevezésű melléklet tartalmazza az aktív partnerek listáját).
A partnerkiválasztás részletes kritériumait és a partnerek értékelésének szabályait az Erste Alapkezelő Zrt. Kockázatkezelési Szabályzata és Politikája tartalmazza.
Repo ügyletek esetén vagy az ügyletben szereplő értékpapírnak (aktív repo), vagy a teljes értékpapír ellenértéknek (passzív repo) a repo nyitásakor az alap rendelkezésére kell állnia, melyek az Alap számára a repo ügylet biztosítékául szolgálnak. Az Alap az ügylet fedezeteként megkapott ellenértékkel szabadon rendelkezik, annak értékelése a hatályos belső értékelési szabályoknak megfelelően történik.
A repo ügylet indulásakor az ellenérték piaci értéke a repo ügylet üzleti volumenének 100%-a.
A repo ügyletből származó valamennyi hozam és esetleges veszteség teljes mértékben az alapot terheli.

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

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

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

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

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

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

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

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

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

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

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

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

Cégnév:	Ernst&Young Könyvvizsgáló Kft.
Cégforma:	Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszáma::	01-09-267553

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

a) az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának vizsgálatát,

b) az adott időszakban elszámolt kezelési költségek ellenőrzését a letétkezelő által adott értékelés alapján.

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

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

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

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

A Forgalmazó neve: Erste Befektetési Zrt.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041373

A Forgalmazó neve: CIB Bank Zrt.
Cégjegyzékszáma: 01-10-041004

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

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

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

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

Az ingatlanértékelő legfontosabb feladatai:

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

- ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén meghatározza az ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

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

58. A PRIME BRÓKERRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

58.1. A prime bróker neve

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Az Alapkezelő a tevékenységéhez tartozó bármely feladat esetén igénybe vehet harmadik személyt.
Az Alapkezelőnél (jelen tájékoztató készítésekor)
- a számítógépes és egyéb informatikai rendszereinek üzemeltetését
- az adathordozók irattárazását, őrzését
- a jogi tanácsadást
- a Back Office rendszer főkönyvi feladás moduljának karbantartási, beállítási, tesztelési és ellenőrzési folyamatait, a modulhoz kapcsolódó specifikációk kidolgozását és kapcsolódó egyéb feladatokat, valamint adózással kapcsolatos tanácsadást
- az Informatikai Biztonsági Felelősi tevékenységet
- az adótanácsadást
- Bérügyviteli feladatok ellátását,
- a telefonközpont üzemeltetési, támogatási feladatainak ellátását

kiszervezett tevékenységként harmadik személy látja el.

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

Az Üzletszabályzat elérhetősége:
http://www.ersteinvestment.hu/hu/alapkezelo_uzletszabalyzat.html

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

Budapest, 2019. május 15.

Erste Alapkezelő Zrt.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

Forgalmazási helyek listája

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

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

http://www.ersteinvestment.hu/hu/uzletszabalyzat.html

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

A Forgalmazó neve**: CIB Bank Zrt.**
A Forgalmazó székhelye**: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.**

2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapok

Név	ISIN	Deviza
Erste Nyíltvégű Bázis Befektetési Alap	HU0000702006	HUF
Erste Nyíltvégű Dollár Bázis Befektetési Alap	HU0000705991	USD
Erste Nyiltvégű Euro Bázis Befektetési Alap	HU0000706007	EUR
Erste Kamatoptimum Nyíltvégű Befektetési Alap	HU0000708243	HUF
Erste Nyíltvégű Rövid Kötvény Befektetési Alap	HU0000701529	HUF
Erste Nyíltvégű Hazai Dollár Kötvény Befektetési Alap	HU0000717525 - A sorozat HU0000719562 - D sorozat	USD
Erste Nyíltvégű Abszolút Hozamú Kötvény Alap	HU0000710694 - A sorozat HU0000719539 - D sorozat	HUF
Erste DPM Nyíltvégű Nemzetközi Kötvény Alapok alapja	HU0000711692	HUF
Erste Bond Emerging Markets Corporate HUF Alapok Alapja	HU0000712500	HUF
Erste XL Kötvény Befektetési Alap	HU0000707716 - A sorozat HU0000719521 - D sorozat	HUF
Erste Korvett Kötvény Alapok Alapja	HU0000705306	HUF
YOU INVEST Stabil Alapok Alapja	HU0000704499	HUF
YOU INVEST Kiegyensúlyozott Alapok Alapja	HU0000709993	HUF
YOU INVEST Stabil EUR Alapok Alapja	HU0000714175	EUR
YOU INVEST Kiegyensúlyozott EUR Alapok Alapja	HU0000714183	EUR
Erste Megtakarítási Alapok Alapja	HU0000704507	HUF
Erste Megtakarítási Plusz Alapok Alapja	HU0000705488	HUF
YOU INVEST Dinamikus Alapok Alapja	HU0000709985	HUF
YOU INVEST Dinamikus EUR Alapok Alapja	HU0000714191	EUR
Erste Multi Asset Balanced Alapok Alapja	HU0000720529	HUF
Erste Multi Asset Growth Alapok Alapja	HU0000708656	HUF
Erste Nyíltvégű Közép-Európai Részvény Alapok Alapja	HU0000701537	HUF
Erste Stock Hungary Indexkövető Részvény Befektetési Alap	HU0000704200	HUF
Erste DPM Globális Részvény Alapok Alapja	HU0000708631	HUF
Erste Európai Részvény Alapok Alapja	HU0000708649	HUF
Erste Stock Global HUF Alapok Alapja	HU0000712492	HUF
Erste Top Stocks HUF Alapok Alapja	HU0000718739	HUF
Erste Euro Ingatlan Befektetési Alap	HU0000707740	EUR
Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap	HU0000703160	HUF
Erste Nyíltvégű Dollár Ingatlan Befektetési Alapok Alapja	HU0000717533	USD
Erste Multistrategy Abszolút Hozamú Alapok Alapja	HU0000705322	HUF
Erste DPM Nyíltvégű Alternatív Alapok Alapja	HU0000705314	HUF
Erste Duett Nyíltvégű Alapok Alapja	HU0000703830	HUF
Erste Multi Asset Balanced USD Alapok Alapja	HU0000722012	USD