



Az

**ERSTE NYÍLTVÉGŰ INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP**

Rövidített tájékoztatója

Alapkezelő: Erste Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő: ERSTE Bank Hungary Zrt.

Forgalmazó: Erste Befektetési Zrt.

Ingtalanértékelő: ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.

Lajstromozási száma: 1111-169

2011. július 27.

Tartalom

1. Általános információk	4
1.1 Az Alap neve.....	4
1.2 Az Alap rövidített elnevezése.....	4
1.3 Felügyeleti határozatok száma, időpontja	4
1.4 Az Alap típusa és fajtája	4
1.5 Háttérszabályok	4
1.6 Joghatóság	4
1.7 A Befektetési jegyekhez fűződő jogok.....	4
2. A befektetési Alap és befektetési politika célja.....	5
2.1 Ingatlan befektetések.....	5
2.2 Nem ingatlan célú befektetések.....	6
2.2.1 Pénzpiaci eszközök.....	6
2.2.2 Fedezeti ügyletek.....	6
2.3 Hitelfelvétel.....	7
3. Az Alapkezelő.....	7
4. A Forgalmazó.....	9
5. Forgalmazási helyek.....	10
6. A Letétkezelő.....	10
7. Az Ingatlanértékelő	15
8. Befektetési alapkezelő által javasolt legrövidebb befektetési időtartam 1 év.	18
9. Elszámolási időköz bemutatása	18
9.1 A vásárlás és visszaváltás módja	18
9.1.1 A Befektetési jegyek vásárlása	19
9.1.2 A befektetési jegyek visszaváltása.....	19
10. Befektetési politikával kapcsolatos kockázati tényezők	20
10.1 Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok	20
10.2 Ingatlanpiaci kockázat	21
10.3 Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat	21
10.4 A kamatszint változása miatti kockázat.....	21
10.5 Értékelésből eredő kockázat.....	21
10.6 Az Alap befektetési eszközeiből fakadó kockázatok.....	22
10.7 Likviditási kockázat.....	22
10.8 A befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztése.....	22
10.9 Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása	23

11.	A befektetőket terhelő közvetlen és közvetett költségek	23
	<i>Közvetlen költségek.....</i>	<i>23</i>
	<i>Közvetett költségek.....</i>	<i>23</i>
11.1	<i>Az Alapkezelőnek és a forgalmazásban résztvevő személyeknek fizetendő díj.....</i>	<i>24</i>
11.2	<i>A Letétkezelőnek fizetendő díj.....</i>	<i>24</i>
11.3	<i>Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj.....</i>	<i>24</i>
11.4	<i>Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak.....</i>	<i>24</i>
11.5	<i>Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek.....</i>	<i>24</i>
11.6	<i>A befektetési jegyek keletkeztetésének költségei.....</i>	<i>25</i>
11.7	<i>Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek</i>	<i>25</i>
11.8	<i>Könyvvizsgálói díj.....</i>	<i>25</i>
11.9	<i>Az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdetményeinek közzétételével kapcsolatos költségek.....</i>	<i>25</i>
12.	Az Alap múltbeli hozama.....	25

1. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1.1 Az Alap neve

Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap

1.2 Az Alap rövidített elnevezése

Erste Ingatlan Alap

1.3 Felügyeleti határozatok száma, időpontja

PSZÁF határozat száma: III/120.018/2004., kelte: 2004.03.08.

1.4 Az Alap típusa és fajtája

Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott, nyíltvégű, ingatlanforgalmazó befektetési alap.

1.5 Háttérszabályok

Minden a Tájékoztató, illetve a Szabályzat alapján létrejövő jogviszonyban (így különösen a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, a befektetési jegyek vételét, visszaváltását szabályozó jog- és egyéb nyilatkozatokban, szerződésekben) nem szabályozott kérdések tekintetében a Tájékoztató, az Alapkezelési Szabályzat, a Forgalmazó üzletszabályzata, a Tőkepiaci törvény továbbá a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

1.6 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, a Letétkezelő és az Ingatlanértékelő egyeztetéses eljárás útján kívánják rendezni, ezek sikertelensége esetén alávetik magukat a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság kizárólagos joghatóságának.

1.7 A Befektetési jegyekhez fűződő jogok

A Befektetési jegyek mindenkori tulajdonosa jogosult

- a tulajdonában lévő befektetési jegyek, vagy azok egy részének teljesítés napján érvényes árfolyamon történő 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 rövidített tájékoztatóját 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 rövidített tájékoztatót, 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.

2. A BEFEKTETÉSI ALAP ÉS BEFEKTETÉSI POLITIKA CÉLJA

Az Alapkezelő az Alap kezelése során a Tpt. vonatkozó hatályos előírásainak megfelelően jár el, különös tekintettel az alábbi előírásokra:

2.1 Ingatlan befektetések

Az Alap már röviddel a folyamatos forgalomba hozatal megkezdése után befektetéseinek nagyobb részét ingatlanokba kívánja fektetni. Ehhez induláskor az ERSTE Bank Hungary Nyrt., valamint leányvállalata az ESZE Kft. tulajdonát képező Budapesti és vidéki nagyvárosokban, valamint egyéb regionális jelentőségű kistélepüléseken található, nagyrészt banküzemi célra igénybevett ingatlanokat kívánja felhasználni. Ezek az ingatlanok a települések központjában, frekvenciált helyen találhatóak, bankfiókká alakításukkor felújításuk megtörtént. Ezen ingatlanokhoz az Alap az általa felkért független Ingatlanértékelő által meghatározott piaci érték figyelembe vételével, annál nem magasabb áron jut hozzá, hosszú távú hasznosításukat pedig az Alap és az ERSTE Bank Hungary Nyrt. között létrejövő bérleti szerződés biztosítja. Az Alap az ingatlanokat piaci áron adja bérbé, így a befektetők számára már röviddel a forgalmazás megkezdése után biztos hozadékat biztosít.

Az ingatlanportfólió az ingatlanok banküzemi célú igénybevétele miatt induláskor egyoldalú, ezért az első időszakban a bővítésnél szempont a portfólió diverzifikálása, a piaci szegmens kibővítése. A bővítés során az első évben az Alapkezelő arra is törekszik, hogy a portfólió nagyobb részét kitevő vidéki ingatlanok megtartása mellett, a vidékhez képest jobban fejlődő piacon, a nagyobb potenciállal rendelkező budapesti és agglomerációjában található ingatlanok kerüljenek az Alapba. Ennek során megbízható, széles adatbázissal és kapcsolati rendszerrel rendelkező ingatlanközvetítők bevonására kerül sor. Az Alapkezelő célja, hogy az ingatlanportfólió kezdeti feltöltését követően az ingatlanok aránya elérje az Alap saját tőkéjének 80%-át, mely arányt az Alap növekedése esetén is tartani, stabil tőkebeáramlás esetén akár tovább növelni kíván.

A portfólió bővítésének későbbi szakaszában elsőrendű cél a minél nagyobb hozam elérése, ennek érdekében az Erste Bank Csoport által igénybe vehető kapcsolatokat felhasználva elsősorban, de nem kizárólag az Erste Bank Csoport országaiban (Ausztria, Csehország, Szlovákia, Horvátország) található, az elvárt jövőbeni jövedelmet biztosító ingatlanok is kiválasztásra kerülhetnek.

Az Alapkezelő az ingatlanportfólió folyamatos vizsgálata, valamint annak bővítése során figyelembe veszi az adott régió területi, népességi, gazdasági és infrastrukturális és egyéb, az ingatlan értékére ható tényezőit, azok közép és hosszú távú változásait és ezek hatását a teljes ingatlanportfólióra a kockázatok csökkentése és az elérni kívánt hozam céljából. Ezen vizsgálatok elvégzését az Alapkezelő szintén külső szakemberek együttműködésével folytatja. Az Alapkezelő hozam-, vagy tőkenövekedési céllal vásárol új ingatlanokat.

Hozamnövelő céllal vásárolt ingatlanok esetében folyó bérleti díjbevételekkel rendelkező ingatlanok kerülnek az Alapba. Ezen bérleti díjbevételek nyújtanak elsősorban fedezetet a Befektetési jegyek után fizetendő hozamokra. Az Alapkezelő elsősorban hosszú távú bérleti szerződést kíván a bérlővel kötni, megfelelő kaució, vagy bankgarancia biztosítása mellett. 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. A hozamnövelő céllal vásárolt ingatlanok megkülönböztethetők aszerint, hogy azok:

- megvásárláskor már rendelkeznek bérlővel, ez befektetési szempontból kis kockázatot jelent, mivel az ingatlan hozamtermelő képessége már a vásárlást megelőzően kalkulálható;
- megvásárláskor még nem rendelkeznek bérlővel, vagy csak a bére adható terület egy része van bére adva, ezen ingatlanok a nagyobb haszon reményében nagyobb kockázatvállalást is jelentenek.

Tőkenövekedési céllal az Alap olyan ingatlanokat vásárol, melyeken értéknövelő beruházás kerül elvégzésre, ezt követően továbbértékesítésre kerülnek, illetve az ingatlan speciális tulajdoni-, jogi helyzete, vagy az eladó likviditási gondjai miatt áron alul vásárolható meg, és a későbbiekben haszonnal adható tovább.

Az Alapkezelő az ingatlanportfóliót tekintve az alábbi korlátozásokkal kíván élni:

- Az Alap portfóliójában a tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének a 40 %-át.
- Egy ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 20 %-át.
- Az építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 25 %-át.

Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusoknál az alábbi az Alap mindenkori saját tőkéjének arányában megállapított maximális arányokat kívánja betartani:

Ingatlantípus	Max. arány
Irodák	80 %
Ipari ingatlanok	50 %
Lakóingatlanok	70 %
Kereskedelmi célú ingatlanok	80 %
Idegenforgalmi célú ingatlanok	40 %
Földterület	50 %

Az Alapkezelő a Tpt. 239 § (6) bekezdése alapján köteles az Alap portfóliójába tartozó, biztosítható ingatlanokra teljes körű vagyonszámításra kötni.

2.2 Nem ingatlan célú befektetések

2.2.1 Pénzpiaci eszközök

Az Alap portfóliójába az ingatlanokon felül kizárólag:

- a Magyar Állam vagy az MNB által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok;
- OECD tagállam által kibocsátott, lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű állampapírok;
- Láttra szóló és lekötött bankbetétek;

2.2.2 Fedezeti ügyletek

Az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amellyel csökkenti az egyes befektetésekből fakadó kockázatokat (fedezeti ügylet, pl. deviza árfolyamhoz kötött, valamint abban megállapított bérleti díj, vagy hitelek az árfolyamkockázat csökkentésére).

Ha a szerződő felek a bérleti díj bevételt deviza árfolyamhoz kötik, illetve abban megállapított bérleti díjak forintban történő elszámolását állapítják meg, a szerződéssel fedezett jövőbeni deviza alapú bevételek forint alapú ellenértékének bizonytalansága kiküszöbölése érdekében az Alapkezelő a bevételek egy részére határidős – fedezeti – ügyletet köthet. Ezen ügyletekkel az Alapkezelő a jövőbeni deviza alapú bevételek jövőbeni forintban számított értéket rögzíti.

2.3 Hitelfelvétel

Az Alapkezelő – a jogszabályi korlátok mindenkor betartása mellett – jogosult hitelt felvenni az Alap nevében, így többek között a vásárolt ingatlanok, illetve az adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének ötven százaléka erejéig vehet fel hitelt.

3. AZ ALAPKEZELŐ

Az Alapkezelő neve: Erste Alapkezelő Zrt.
Cégjegyzékszám: 01-10-044157
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26. (tel.: 00-361-2355-100)
Alaptőkéje: 1.000.000.000,-Ft, azaz egymilliárd forint.
Üzleti évek: A társaság határozatlan időre alakult, üzleti évei megegyeznek a naptári évekkal.

Az alapítás dátuma, a bejegyzés helye és ideje: 1993. augusztus 3.; a Fővárosi Bíróságnál, mint Cégbíróságnál (Magyarország) került bejegyzésre 01-09-265840 szám alatt. A cégbejegyzés időpontja: 1993. szeptember 23. A Társaság 1999. szeptember 13-án alakult át részvénytársasággá.

Működésre irányadó jog: magyar

Tevékenységi kör: 66.30'08 Alapkezelés – főtevékenység
64.99'08 Működés más hivatalka nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés
66.19'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

Tevékenységi eng. szám: III/100.017-18/2003.

Alkalmazotti létszám: 25 fő

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.

A tulajdonosok neve és tulajdoni aránya:

Erste Asset Management GmbH : 100%

Szabályozó hatóság: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete

Rövid története:

Az Erste Alapkezelő Zrt. Közép-Európa egyik legnagyobb pénzügyi szolgáltatójának, az Erste Bank Csoport tagja, melynek tulajdonosa az Erste Group Bank AG. Az Alapkezelő jogelődjét, a GiroCredit Befektetési Alapkezelő Kft.-t az Erste Befektetési Zrt. jogelődje, a GiroCredit Befektetési (Budapest) Rt. alapította 1993-ban 5 millió forint alaptőkével. Az alapító a befektetési alapok kezelését kizárólagos tevékenységként meghatározó jogszabály alapján hozta létre alapkezelő leánycégét.

A bankcsoport osztrák tulajdonosainak körében lezajlott fúziók hatására a név többször megváltozott, illetve a cég társasági formája 1999-ben részvénytársasággá alakult, ezzel egyidejűleg az alapító-tulajdonos a társaság jegyzett tőkéjét 100 millió Ft-ra emelte. A cég ettől az évtől működött az Erste Bank Magyarország Befektetési Alapkezelő Rt. néven.

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX törvény hatályba lépésével megnyílt lehetőséget kihasználva 2002-ben az Erste Bank Befektetési Rt. újabb tőkeemelést hajtott végre, a jegyzett tőke ezzel 200 millió Ft-ra nőtt, így a társaság az alapkezelés mellett megszerezte a PSZÁF engedélyt önkéntes és magánnyugdíjpénztárak vagyonkezelésére, portfóliókezelésre, befektetési tanácsadásra és értékpapír-kölcsönzésre is. A tulajdonos döntésének megfelelően a tevékenységi engedély megszerzését követően 2003-ban a korábban saját jogi keretei között működtetett portfólió- és vagyonkezelési üzletág annak munkatársaival együtt átkerült az Alapkezelőhöz.

2003-ban a Postabank-csoport privatizációs tenderének nyerteseként az ERSTE Bank Hungary Rt. a hazai piac második legnagyobb lakossági pénzügyi szolgáltató csoportjává vált. Az Erste Bank Alapkezelő Rt. 2004. január 23-án a PSZÁF engedélyével ügyfélállomány átruházás keretében átvette a Postabank Értékpapír Rt. vagyonkezelési és portfóliókezelési üzletágának ügyfélkörét, illetve 2004. február 16-án a PSZÁF engedélyének megfelelően átvette a Trust Befektetési Alapkezelő Rt. által kezelt befektetési alapok alapkezelését. Az integráció során átvett ügyfélállománynak és a jelentősen kibővült értékesítési hálózatnak köszönhetően az Alapkezelő végérvényesen megszilárdította helyét a hazai befektetés-kezelő cégek piacvezetői között.

Az Erste Alapkezelő Zrt. tőkéjét a Társaság tulajdonosai 2008. június 27-én 1 milliárd forintra emelték. A nemzetközi Erste Csoporthoz tartozó Erste Asset Management GmbH a Társaság részvényeit megvásárolta az Erste Befektetési Zrt-től, így 2009. január 21-től az Erste Asset Management GmbH a Társaság 100%-os tulajdonosa.

Az Erste Alapkezelő Zrt. által kezelt 537 milliárd forintnyi kezelt vagyomból a 26 befektetési alapon összesen jelenleg 383 milliárd forintot meghaladó tőke koncentráldódik. A fentmaradó 154 milliárd forintnyi egyéb vagyonkezelés (pénztárak részére és egyéb ügyfelek) részére kerül befektetésre.

Vezető tisztségviselők:

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

dr. Gönczi Ágnes igazgatósági tag (1967): bank- és európai szakjogász, az ELTE Állam- és Jogtudományi Karán szerzett jogi diplomát, majd jogi szakvizsgát tett. Az ELTE Jogi Továbbképző Intézet keretében szervezett posztgraduális kurzuson bankszakjogász majd európai szakjogász diplomát szerzett. 1991-1998-ig a pénzügyi, banki szektorban szerzett gyakorlatot elsődlegesen befektetési banki, gazdasági és társasági jogi szakterületen. 1998-tól az Erste Befektetési Zrt. vezető jogtanácsosa.

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.

4. A FORGALMAZÓ

A Forgalmazó neve: Erste Befektetési Zrt.
Székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszám: 01-10-041373
Alaptőkéje: 2.000.000.000,-Ft, azaz kettőmilliárd forint.
Üzleti évek: A társaság határozatlan időre alakult, üzleti évei megegyeznek a naptári évekkkel.

Az alapítás dátuma, a bejegyzés helye és ideje: 1990.; a Fővárosi Bíróságnál, mint Cégbíróságnál (Magyarország) került bejegyzésre 01-10-041373 szám alatt

Működésre irányadó jog: magyar

Könyvvizsgáló: Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.

A tulajdonosok neve és tulajdoni aránya:
ERSTE BANK HUNGARY ZRT. : 99%
Erste Ingatlan Kft. : 1%

Tagságok: Budapesti Értéktőzsde
Deutsche Börse AG
Befektetési Szolgáltatók Szövetsége
Magyar Kockázati és Magántőke Egyesület
Befektető Védelmi Alap

Rövid története:

Az Erste Befektetési Zrt. a Budapesti Értéktőzsde alapító tagja, 1990. márciusában alakult Girozentrale Befektetési Rt. néven 100 millió Ft-os alaptőkével. Alapítói - az osztrák Girozentrale und Bank der Österreichischen Sparkassen AG és a Girozentrale Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH - még ugyanebben az évben az alaptőkét 200 millió Ft-ra emelték. Az elnevezés 1992 júliusában GiroCredit Befektetési (Budapest) Rt-re változott. A névváltozást az indokolta, hogy az alapító egy fúziót követően nevét GiroCredit AG-ra változtatta.

1995 januárjában az Investmentbank Austria AG megvásárolta a Társaság részvényeit a GiroCredit AG-tól. Az átvétel következtében a cég neve Bank Austria - GiroCredit Befektetési Rt.-re, majd Bank Austria Befektetési Rt-re változott. 1996 folyamán a törvényi változásokkal összhangban további tőkeemelésekre került sor, a tulajdonos az alaptőkét először 500 millió Ft-ra, majd 750 millió Ft-ra emelte. 1997. október 28-án az Investmentbank Austria AG a céget értékesítette az Erste Bank AG részére. Az értékesítést követően az új tulajdonos a Társaság nevét Erste Bank Befektetési Rt-re változtatta, és alaptőkéjét 1.000 millió Ft-ra emelte.

1997-ben az Erste Bank AG megnyerte a Mezőbank Rt. privatizációjára kiírt pályázatot. A jogszabályi előírásoknak megfelelően 1998 márciusában a Mezőbank Értékpapír-forgalmazó és Befektető Rt. beolvadt az Erste Bank Befektetési Rt-be, ezzel egyidejűleg a Társaság alaptőkéje 1.500 millió Ft-ra emelkedett, és az Erste Bank Hungary Rt. (a volt Mezőbank Rt.) - az Erste Bank AG 86,2%-os tulajdoni részesedése mellett - 13,8%-os részvénytulajdont szerzett a cégben.

A Társaság közgyűlése az 1999. április 8-án hozott döntéssel az alaptőkét 1.680 millió Ft-ra emelte. 2000. május 2-án a tulajdonosok 320 millió Ft-os tőkeemelést hajtottak végre, az Erste Bank Befektetési Rt. jegyzett tőkéje így 2.000 millió Ft-ra emelkedett, amellyel egyidejűleg a

társaság részvényeinek 91%-a az osztrák Erste Bank AG tulajdonába került. A maradék 9%-ot az Erste Bank Hungary Rt. birtokolta. 2002. december 1-jével az Erste Bank AG értékesítette tulajdonrészét az Erste Bank Hungary Rt. részére, amely ezzel a Társaság 100%-os tulajdonosa lett. 2003-ban az Erste Bank Hungary Rt. egyik leányvállalata, az Esze Kft. (jelenleg Erste Ingatlan kft.) megszerezte a Társaság 1%-os tulajdonát.

Az Erste Bank AG 2003 végén privatizáció során megvásárolta a Postabank Rt-t. Az Erste Bank Hungary Rt. és a Postabank Rt. integrációjának keretében az Erste Bank Befektetési Rt. 2004. május 27-i közgyűlése a PB Tanácsadó Rt-vel (korábban Postabank Értékforgalmazási és Befektetési Rt.) való egyesülést határozta el oly módon, hogy a PB Tanácsadó Rt. beolvad a Befektetési Rt-be, amely beolvadásra 2004. július 31-én került sor.

A társaság neve 2006-ban Erste Befektetési Zrt.-re változott. Ugyan ebben az évben költözött a cég jelenlegi székhelyére, az Erste Toronyba (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.), mely az Erste Bank Hungary Zrt. és leányvállalatai központja is egyben.

Az Erste Befektetési Zrt. a hazai befektetési szolgáltatók rangsorában alapítása óta dobogós helyet foglal el. Forgalmi adatai alapján 2010-ig 9 alkalommal érdemelte ki a Budapesti Értéktőzsde „Az év tőzsdei kereskedő cége az azonnali piacon” elismerését és 4 alkalommal „Az év tőzsdei kereskedő cége a származékos piacon” címet.

5. FORGALMAZÁSI HELYEK

A Forgalmazási helyeket az 1. számú melléklet tartalmazza.

6. A LETÉTKEZELŐ

<i>A Letétkezelő neve:</i>	ERSTE BANK HUNGARY ZRT.
<i>A Letétkezelő székhelye:</i>	1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26.
<i>Alapítás időpontja:</i>	1986. december 17. (Mezőbank)
<i>Tevékenységi kör (TEÁOR):</i>	65.12 Egyéb monetáris tevékenység 65.21 Pénzügyi lízing 65.22 Egyéb hitelnyújtás 65.23 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység 67.12 Értékpapír ügynöki tevékenység 67.13 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység PSZÁF engedély száma: 979/1997/F 67.20 Biztosítást kiegészítő tevékenység PSZÁF engedély száma: I-1235/2001
<i>Működés időtartama:</i>	határozatlan idejű
<i>Alaptőke:</i>	53.409.541.971.-Ft
<i>Üzleti évek:</i>	A társaság üzleti évei megegyeznek a naptári évekkel
<i>Alkalmazotti létszám (Bank):</i>	2.778 fő
<i>Cégbejegyzés száma, helye, ideje:</i>	Cg. 01-10-041054 szám alatt, a Fővárosi Bíróságnál, mint Cégbíróságnál 1988. április 12 –én.

Rövid története:

A jogelőd MEZŐBANK-ot 1986. decemberében alapította 1400 mezőgazdasági szövetkezet fejlesztési pénztintézetként. A társaság 1989. január 1-jétől kereskedelmi bankként működött.

1997-ben zajlott a Mezőbank privatizációs pályázata. 1997. november 12-én – a privatizációs szerződés aláírásával – az osztrák Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG megszerezte a bank részvényeinek 83,6 százalékát, majd az 1998. május 19-i közgyűlésen végrehajtott 3 milliárd forintos tőkeemelés révén – amely a névértéken felüli árfolyamon történő részvényjegyzés következtében egymilliárd forinttal növelte a tőketartalékot is – tovább emelte részesedését 93,94 százalékra.

1998-ban az ÁPTF 1371/1998 sz. engedélye alapján névváltozás történt, a társaság új neve ERSTE BANK HUNGARY RT. lett. A fő tulajdonos 1998. decemberében 2,8 milliárd, 2001. májusában 3 milliárd forintos tőkeemelést hajtott végre, így az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG tulajdoni aránya 99,48 százalékra nőtt. A 2002. május 27-ei közgyűlésen a tulajdonosok újabb tőkeemelést szavaztak meg, melyre két részletben, 2002 júniusában és 2002 decemberében került sor, összesen 4 000 003 740 forint összegben.

Az ERSTE BANK HUNGARY RT. szolgáltatásainak köre fokozatosan bővült.

1999-ben a pénztintézet 40 százalékos növekedést ért el a lakossági üzletágban. A vállalati üzletág szolgáltatásait 7 Kereskedelmi Centrumán keresztül nyújtotta, stratégiájának középpontjában a kis- és középvállalatok álltak. Ellentétben a magyar bankszektorban tapasztalható csökkenő profitok tendenciájával, és az 1999-es év jelentős befektetései ellenére a bank 1999-ben 78 millió forintos adózás előtti profitot ért el.

A 2000-es évben a termékpalletta vonzó termékekkel bővült: lakossági oldalon a Rugalmas Betét, vállalati ügyfeleink körében pedig a Flexi Vállalati folyószámla aratott nagy sikert, továbbá a lakásépítési hitelek oldalán is új konstrukciókat fejlesztett ki a bank.

Az Erste Leasing Kft. megalapításával, valamint az Erste S Biztosító piacra lépésével az Erste Bank pénzügyi palettája teljes körűvé vált: az Erste Bank Befektetési Rt. és az ingatlanfinanszírozással foglalkozó Immorent-Hungary Lízing Rt. szolgáltatásai mellett már a leasing és biztosítási termékek is elérhetővé váltak.

A 2001-es évben a lakossági üzletág termékpallettája tovább bővült, a vállalati ügyfelek száma év végére meghaladta a 3 300-at, a treasury üzletág egyre erősebb hangsúlyt fektetett az értékesítési tevékenységre ennek következtében a bevételeinek növekvő hányada innen származott. A bruttó hitelállomány meghaladta a 168 milliárd forintot, a betétállomány a 181 milliárd forintot.

A 2002-es esztendő az Erste Bank Hungary Rt. történetének egyik legsikeresebb éve volt. Piaci pozíciója rendkívüli mértékben erősödött, a szolgáltatások és termékek palettája jelentősen bővült, és az Erste Bank márkanév az elsők közé került a magyarországi bankok ismertségi listáján. Az Erste Bank 2002. évi pénzügyi adatai magukért beszélnek. Minden piaci szegmensben egyre javuló eredményességi mutatók mellett folyamatosan növekedtek a bank piaci részarányai. Összességében 47,5 százalékos növekedést produkált az Erste Bank Hungary Csoport, amely a magyarországi banki növekedési átlag több mint duplája. Az Erste Bank mérlegfőösszege alapján a nyolcadik helyre lépett elő a magyar bankok listáján.

2002 a nemzetközi Erste Csoport életében is jelentős mérföldkő volt. Januárban befejeződött az Erste Bank AG által 2000-ben megvásárolt Ceska Sporitelna átalakítási folyamata, és októberben részvényeit bevezették a prágai tőzsdére. Szeptemberben lezárult a Slovenska sporitelna átalakítási folyamata is, és októberben megtörtént a szlovák bank logóváltása is. Májusban az Erste Bank AG megvásárolta a horvát Rijecka banka-t és megkezdődött a Rijecka Banka és a szintén Horvátországban működő Erste Steiermaerkische Bank fúziós folyamata. Ezekkel a lépésekkel az Erste Csoport a régió egyik legjelentősebb bankcsoportjává vált.

A bank a 2003-as esztendőben mind a lakossági, mind a vállalati üzletágban rendkívüli eredményeket ért el. A magyar Erste Bank Csoport leányvállalatai nemcsak az univerzális banki szolgáltatásokkal szemben támasztott általános elvárásoknak feleltek meg, hanem egyes területeken a teljes magyar piac viszonylatában is a legjobbak közé tartoztak: az Erste Bank Befektetési Rt. - immáron 4. alkalommal - nyerte el az Euromoney: "Legjobb külföldi tulajdonú brókerház Magyarországon" címet; az Erste Bank Nyugdíjpénztárába 2003 első félévében ötször annyian léptek be, mint 2002 egész évében, 39.000 fős taglétszámával az egyik legdinamikusabban növekvő nyugdíjpénztár lett.

Az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG 2003 év végén megvásárolta a Postabank és Takarékpénztár Rt. 99,97 százalékos állami részvénycsomagját. 2004 márciusában, majd júniusában az Erste Bank Hungary Rt, valamint a Postabank és Takarékpénztár Rt. közgyűlései döntést hoztak a két bank fúziójáról, melynek során a Postabank és Takarékpénztár Rt. beolvadt az Erste Bank Hungary Rt.-be. A Cégbíróság 2004. augusztus 31-én jegyezte be az Erste Bank Hungary Rt. és a Postabank és Takarékpénztár Rt. egyesülését, az egyesített bank Erste Bank Hungary Rt. néven működött tovább.

Az egyesüléssel az Erste Csoport – Ausztria, Csehország, Szlovákia és Horvátország után - Magyarországon is a piac meghatározó szereplőjévé vált. A fiókhálózat racionalizálása és új fióknyitások után a bank mintegy 900 ezer ügyfelet szolgál ki, ezzel a lakossági üzletágban a második, a vállalatiban az ötödik, mérlegfőösszeg alapján pedig a hatodik legnagyobb bank.

2005 is rendkívül sikeres év volt az Erste Bank számára. Az egyesült banknak sikerült megnégyszereznie az adózás előtti eredményét, a bank piaci részesedése különösen az év második felében növekedett: a lakossági hitelpiacon több mint 40 százalékos állománynövekedéssel 9,1 százalékos piaci részesedést ért el. Míg 2004-ben a lakossági hitelezésben 75 milliárd forintot folyósított az Erste a magyar lakosságnak, ez 2005-ben 150 milliárd forintra, azaz a duplájára nőtt.

Az Erste Bank 2005-ben elért adózás előtti eredménye szintén az eredeti várakozások felett alakult és lényegesen meghaladta a 2004-ben elért eredményt: a 24,2 milliárd forintos adózás előtti eredmény (adózott eredmény: 19,3 milliárd forint) négyszerese a 2004-ben elért 6,2 milliárd forintnak (adózott eredmény: 5,8 milliárd forint). Az eredmények azt bizonyítják, hogy a hatékonyság és profitabilitás szempontjából az Erste Bank ma már az elsők közé tartozik a bankszektoron belül.

2006-ban tovább növelte eredményeit az Erste Bank Magyarországon: adózás előtti eredménye 25,6 milliárd forint volt (adózott eredménye 20,2 milliárd forint), ami 8 százalékos növekedésnek felel meg. A bank hitelpiaci részesedése a lakossági oldalon 10,6 százalékra, vállalati oldalon 9 százalékra nőtt. Az Erste Bank Hungary Zrt. lakossági hitelállománya 42 százalékkal, 363 milliárd forintról 517 milliárd forintra növekedett 2005. év végéhez képest. A pénzügyi vállalat hitel állománya 797 milliárd forint volt az időszak végén, ami 28,4 százalékos növekedésnek felel meg.

A magyar Erste Csoport konszolidált mérlegfőösszege 1 780,4 milliárd forint volt 2006. év végén, ami 22,5 százalékos növekedést jelent az előző év azonos időszakához képest. Az ügyfelekkel szembeni követelések állománya 1 273 milliárd forint volt, ami 32,3 százalékos bővülést jelent. A bank dinamikus fejlesztette értékesítési hálózatát is. Az év során több mint húsz új fiók nyílt Budapesten és vidéken, így az év végére már 182 fiókban szolgálták ki az ügyfeleket. Ugyanebben az évben az Erste Bank tovább mélyítette stratégiai együttműködését a Magyar Postával, amelynek keretében 324 postahelyet látott el közvetlen banki kapcsolattal, ahol jelenleg számlavezetés, személyi kölcsön ügyintézés, illetve befektetési jegyek értékesítése folyik.

Az Erste Bank Hungary Zrt. a 2007-es évet is eredményesen zárta. A pénzügyi mérlegfőösszege 13 százalékkal emelkedve 1 994 milliárd forinton zárt. Az adózott eredmény 23,4 milliárd forint lett, ami egy év alatt 16 százalékos növekedésnek felel meg. A bank piaci részesedése a lakossági hitelek területén elérte a 11,1 százalékot, a lakossági betét oldalon pedig a befektetési jegyek állományát is figyelembe véve 12,1 százalék volt. A piaci átlagot meghaladóan növekedés kulcsát a működési bevételek 8 százalék körüli növekedése mellett a működési költségek leszorítása jelentette. A pénzügyi működési költségeinek a működési bevételekhez viszonyított aránya az elmúlt három évben folyamatosan javult, 2007-ben 53 százalék volt, ami 3,7 százalékpontos javulást jelent az előző év azonos időszakához viszonyítva.

A 2008-as évben az Erste Bank Hungary Zrt. magyar számviteli szabályok szerinti adózott eredménye 25,8 milliárd forint lett, ami a 2007. évi eredményt 10%-kal múlja fölül. A mérlegfőösszeg az előző év végéhez képest 31 százalékkal emelkedve 2 617 milliárd forinton zárt. A pénzügyi működésnél a végéhez közeledik az elmúlt években végrehajtott nagyszabású hálózatfejlesztési program, amelynek köszönhetően termékeik az ország minden pontján, jelenleg már 204 fiókban érhetőek.

Középtávon az Erste Bank változatlanul növekedési stratégiát követ, és a piac vezető szereplői közé kíván tartozni. A lakossági hitelezésben cél a piaci részesedés 20 százalékra növelése, a kis- és középvállalkozásoknál pedig a 15 százalékos részesedés elérése.

Az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG az Erste österreichische Spar-Casse-Bank AG és a GiroCredit Bank 1997. január 1-jei egyesülésével jött létre. A nemzetközi Erste Bank Csoport közel 17 millió ügyfelével vitathatatlanul a régió egyik legjelentősebb bankcsoportja, és közép-európai univerzális bankként mind a magyarországi piacon, mind pedig a világ legfontosabb pénzügyi központjaiban jelen van.

Az Erste Bank Hungary többségi tulajdonosa, az osztrák EGB Ceps Holding GmbH kivásárolta a Bank kisebbségi részvényeseit, ezáltal 2010. december 10-i hatállyal a Bank 100 százalékos tulajdonosává vált.

A kizárólagos tulajdonos 2010. december 17-én kelt határozatában döntött a Bank társasági formájának zártkörű részvénytársasággá (Zrt.) alakításáról. A változást a cégbíróság 2011. január 3-i dátummal bejegyezte. A cégbírósági határozattal a Bank teljes neve Erste Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaságra, rövidítve Erste Bank Hungary Zrt.-re változik.

A bank vezető tisztségviselői:

Radovan Jelasity: 2011 közepe óta a társaság elnök-vezérigazgatója. Előtte a Szerb Nemzeti Bank elnökeként tevékenykedett 2004 és 2010 között, ezt megelőzően négy éven át a szerb jegybank alelnöki posztját töltötte be. Jegybankárként fontos szerepet játszott a szerb bankszektor és biztosítási piac konszolidálásában, valamint a szabályozói és felügyeleti szervek megerősítésében, továbbá kulcsszerepet töltött be Szerbia nemzetközi pénzügyi intézményekkel folytatott tárgyalásain. A Banking Rehabilitation Agency (Bankrehabilitációs Ügynökség) alelnökeként közreműködött a bankrendszer átszervezésében, és számos nagybank privatizációs folyamatának elindításában. Ezt megelőzően Frankfurtban a McKinsey&Company kötelékében németországi, lengyelországi és bulgáriai banki projekteken vett részt. Banki pályafutását a frankfurti Deutsche Banknál kezdte, ahol négy éven át Kelet-Közép-Európáért felelős területi vezetőként dolgozott. A bajai születésű Radovan Jelasity Budapesten járt középiskolába. A chicagói Illinois Egyetem pénzügyi szakán szerzett MBA fokozatot a Belgrádi Egyetem közgazdasági diplomája után.

Sztanó Imre: 1996-ban végzett a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán. 1997 óta dolgozik az Erste Csoportnál, először az Erste Bank Befektetési Zrt-nél, majd 2001 februárjától Bécsben, az Erste Bank AG központjában. 2003-ban visszatér Budapestre és a Postabank Rt. felvásárlásával foglalkozik, a privatizációs folyamatban az üzleti tervvel és a cégértékeléssel kapcsolatos munkálatokban vesz részt. 2005 februárjától az Erste Bank Hungary Zrt. stratégiai menedzsment igazgatója, a bank kiemelt stratégiai projektjeiért és a menedzsment-döntések előkészítéséért felelt. 2007. március 1-jétől az Erste Bank lakossági üzletágának vezetője, 2007. április 27-től az Igazgatóság tagja.

Jonathan William Till: 1983-ban végzett a Cambridge-i Corpus Christi College-ban. Az egyetem elvégzése után a londoni Barclays Bank-nál, illetve a National Westminster Bank-nál dolgozott, melyet az Ernst & Young követett. 1992 óta dolgozik Magyarországon, előbb tanácsadó volt a Budapest Banknál, majd dolgozott ugyanitt projektfinanszírozási manager-ként és időrendi sorrendben a következő területeken igazgatóként: Csoport Kockázatkezelés, Vállalati Hitelezés, Vállalati Kockázatkezelés. 2001-től dolgozik az Erste Banknál, mint Stratégiai és Vállalati Kockázatkezelési igazgató. A bank Igazgatóságának 2006 augusztusa óta tagja, irányítása alá tartoznak a kockázatkezelési területek, a workout, a számvitel, a jog és a controlling.

Dr. Rudnay János: 1977-ben végzett a Pécsi Egyetem Jogi Karán. 1977 és 1994 között a Philips különböző érdekeltségeinél töltött be vezető tisztségeket. 1994-től a Pécsi Sörfőzde Rt. vezérigazgatója. 1995-től a Reemtsma Debreceni Dohánygyár Kft. vezérigazgatója. Az SPB Befektetési Rt. tanácsadói testületének tagja 2001-2002 között. Az osztrák Erste Bank tanácsadója 2002. szeptembere óta. 2003. december 4-től a Postabank és Takarékpénztár Rt. külső igazgatósági tagja, majd 2004. október 1-től az ERSTE Bank Hungary Rt. külső igazgatósági tagja.

Szivi László: 1978-ban végzett a Friedrich List Közlekedési Egyetemen Drezdában. Ezt követően a Közgazdaságtudományi Egyetem Közgazdasági Továbbképző Intézetében folytatott tanulmányokat. 1986-ban területi tervezés szakos szakközgazdász diplomát szerzett, majd 1993-ban a University of Exeter-en kapott MBA diplomát. 1990-1991 között részt vett a Providencia Osztrák-Magyar Biztosító Rt. alapításában. 1993-tól a Magyar Posta Rt. szervezési igazgatója. 1997-től feladata az Európai Unió csatlakozási tárgyalások előkészítése, a Magyar Posta Rt. nemzetközi képviselőjének megszervezése ágazati igazgatóként. 1999-től a Magyar Posta Rt. stratégiai főigazgatója, majd külkapcsolati vezérigazgató-helyettese, üzletpolitikai főigazgatója, megbízott vezérigazgatója. 2002. júliusa óta a társaság üzleti vezérigazgató-helyettese. 2003. december 4-től a Postabank és Takarékpénztár Rt. külső igazgatósági tagja, majd 2004. október 1-től az ERSTE Bank Hungary Rt. külső igazgatósági tagja.

Frederik Silzer: Pályáját 1988-ban kezdte a die Erste österreichische Spar-Casse Bank-ban, majd 1993-tól az AVABANK-ban tevékenykedett érdekeltség ellenőrzési területen, több közép-Európai leányvállalat ügyvezetői posztját töltötte be. 1998-ban a Bank Austria AG-hez (korábban Creditanstalt AG néven működött) csatlakozott, ahol a leányvállalatok koordinálásáért felelt, többek között Magyarorszáért is. 2008 óta látja el az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG közép-európai koordinációját, így Magyarországot is. Számos akvizíciós és integrációs projektért felel.

Pelle László: pályája kezdetén a Postabank bankkártya üzletágában dolgozott projektvezetői, majd osztályvezetői beosztásban, majd ezt követően 13 évet töltött el a Citigroup csoportnál. Mint a magyarországi Citibank lakossági bankjának egyik alapítója, a hitelkártya terület operációs és informatikai területét irányította 1994-től. 1996-ban Szingapúrban regionális tervező-elemző igazgatóként dolgozott, majd Lengyelországba a Citibank lakossági bankjának alapításakor, 1997-ben került. 2002-től ismét Magyarországon dolgozik, mint a Citibank operációs, informatikai és üzemeltetési ügyvezető igazgatója. 2007 júniusában csatlakozott a

HSBC csoport Közép-Kelet Európai Regionális Igazgatóságához Prágában, ahol vezérigazgató-helyettesként a kelet-európai lakossági banki expanzió irányításáért felelt. Főbb feladatai közé tartozott a cseh és lengyel lakossági bank infrastruktúrájának felépítése, rendszereinek bevezetése, és szolgáltató központok létrehozása. 2009 márciusától dolgozik az Erste Bank Hungary-nél, mint a bank informatikai rendszereiért és operációjáért felelős igazgatósági tag.

Felügyelő Bizottság tagjai:

Manfred Wimmer (elnök)

Bernhard Spalt (tag)

Adreas Klingen (tag)

Peter Weiss (tag)

Bokor Béla (munkavállalói tag)

Várady Lászlóné (munkavállalói tag)

Az ERSTE BANK HUNGARY ZRT., honlapja (www.erstebank.hu).

A Letétkezelővel szemben a Befektetési jegyek eladásának megkezdését megelőző három naptári éven belül nem rendeltek el csődeljárást.

7. AZ INGATLANÉRTÉKELŐ

Az Ingatlanértékelő neve: ESTON International Ingatlantanácsadó Zrt.
(korábban: Biggeorge's International (Magyarország) Rt.)

Az Ingatlanértékelő székhelye: 1024 Budapest, Lövház u. 24.

Alapítás időpontja: 2000. augusztus 23.

Tevékenységi kör (TEÁOR):

68.31'08	Ingatlanügynöki tevékenység
58.17'08	Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
66.12'08	Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
66.19'08	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
41.10'08	Épületépítési projekt szervezése
68.20'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.32'08	Ingatlankezelés
81.10' 08	Építményüzemeltetés
62.03 '08	Számítógép-üzemeltetés
63.11'08	Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
58.11'08	Könyvkiadás
58.12'08	Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
58.19'08	Egyéb kiadói tevékenység
58.21 '08	Számítógépes játék kiadása
58.29'08	Egyéb szoftverkiadás
59.20*08	Hangfelvétel készítése, kiadása
60.10*08	Rádióműsor-szolgáltatás
62.0T08	számítógépes programozás
63.12'08	Világháló-portál szolgáltatás
73.20'08	Piac-, közvélemény-kutatás
02.40'08	Erdészeti szolgáltatás
70.21'08	PR, kommunikáció
70.22'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

74.90'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
85.60'08	Oktatást kiegészítő tevékenység
73.1T08	Reklámügynöki tevékenység
73.12*08	Médiareklám
63.99'08	M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
74.10'08	Divat-, formatervezés
77.40'08	Immateriális javak kölcsönzése
82.30'08	Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
82.91 '08	Követelésbehajtás
82.99*08	M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

<i>Működés időtartama:</i>	határozatlan
<i>Alaptőke:</i>	20 020 000 Ft
<i>Cégbejegyzés száma:</i>	01-10-044419
<i>Cégbejegyzés dátuma:</i>	2000. október 10.

A Biggeorge's Csoport 1993 óta elismert szereplője az ingatlanpiacnak. Megbízás alapján azóta végez (elsősorban a közvetítői tevékenységgel kapcsolatos) ingatlan értékeléseket. A Biggeorge's International (Magyarország) Rt. a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége értékelése alapján 1999-ben, 2000-ben, 2001-ben és 2002-ben is az ÉV INGATLAN-FORGALMAZÓJA címet érdemelte ki. 2002-ben a Biggeorge's International (Magyarország) Rt.-nek ítélte továbbá a Central European Real Estate Associations Network a Best CEREAN 2002 díjat.

A Biggeorge's International Rt. nevét a vonatkozó cégbírósági bejegyzésnek megfelelően 2004. 12. 8-ától ESTON International Ingatlantanácsadó Rt. névre változtatta. A cégbírósági bejegyzés a Társaság egyéb adatain nem változtatott, a társaság tevékenysége, székhelye, szakemberei, kontakt személyei és telefonszámait nem változtak.

Az Eston International Ingatlantanácsadó Rt. (korábban Biggeorge's International (Magyarország) Rt.) tevékenységi területe a következő piaci szegmensekre terjed ki: iroda piac, ipari ingatlanok és raktárak, kereskedelmi ingatlanok, befektetési és fejlesztési ingatlanok, építési telkek, Hitel Center. A fenti területeken az Eston International Ingatlantanácsadó Rt. a következő szolgáltatásokkal áll ügyfelei rendelkezésére: értékesítési projektek bonyolítása, ingatlanok felkutatása és hasznosítása, értékelés, tanácsadás, elemzés.

Vezető tisztségviselők:

Salamon Adorján Csaba vezérigazgató, igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

Közgazdász, elvégezte a Budapesti Műszaki Egyetem és a Nottingham Trent University által szervezett okleveles ingatlanszakértői képzést. 1995 óta dolgozik a Biggeorge's csoportnál. 1996-tól a Biggeorge's International Kft. 50%-os tulajdonos társaként és ügyvezető igazgatóként a napi működési feltételek biztosítása, valamint az új, kereskedelmi ingatlanokkal foglalkozó divízió felépítése, stratégiájának meghatározása tartozott feladatai közé. Mindezeket túl feladata volt a cég valamennyi tevékenységének keretén belül megvalósuló ingatlan beruházások megvalósításában való részvétel. 2000-től a Biggeorge's International (Magyarország) Rt. (névváltás után Eston International Ingatlantanácsadó ZRt.) vezérigazgatója és tulajdonos társ.

(an: Gancsov Gizella, 1072 Budapest, Nyár utca 30.

Képviselő módja: önálló
Jogviszony kezdete: 2007/05/11
Bejegyzés kelte: 2007/06/21 Közzétéve: 2007/07/19
Hatályos: 2007/06/21

Pákozdy Zsolt igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

(an: Márton Ilona) 1025 Budapest, Pusztaszeri út 55.
A képviselő módja: együttes
Együttes képviselő esetén a másik (többi) aláíró neve (elnevezése), ha az meghatározott személy: Farkasné Kötik Zsuzsanna.
Jogviszony kezdete: 2008/10/31
A változás időpontja: 2008/10/31
Bekezdés kelte: 2008/11/26
Hatályos: 2008/10/31...

Szűcs Ferenc igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

(an: Lakatos Ilona) 5600 Békéscsaba, Kazinczy ltp. 27. fsz. 1.
A képviselő módja: együttes
Együttes képviselő esetén a másik (többi) aláíró neve (elnevezése), ha az meghatározott személy: Farkasné Kötik Zsuzsanna.
Jogviszony kezdete: 2008/10/31
A változás időpontja: 2008/10/31
Bekezdés kelte: 2008/11/26
Hatályos: 2008/10/31...

Farkasné Kötik Zsuzsanna igazgatósági tag (vezető tisztségviselő)

(an: Mihók Mária) 3214 Nagyréde, Gyöngyösi út 12.
A képviselő módja: együttes
Együttes képviselő esetén ez a személy mindig az egyik aláíró.
Együttes képviselő esetén a másik (többi) aláíró neve (elnevezése), ha az meghatározott személy: Pákozdy Zsolt, Szűcs Ferenc
Jogviszony kezdete: 2008/10/31
A változás időpontja: 2008/10/31
Bekezdés kelte: 2008/11/26
Hatályos: 2008/10/31...

Értékelési divízió vezető tanácsadója:

Leiszter Krisztina

Okleveles építőmérnök, felsőszintű ingatlanforgalmi és értékbecslő szakértő, Eufim minősített ingatlanértékelő. 2001 óta az ESTON International ZRt. (korábban Biggeorge's International Rt.) munkatársa, 2005 óta az értékelési divízió vezető tanácsadója. Feladatai közé tartozik vagyoneértékelési (ingatlan, gép, berendezés, készletállomány) feladatok elvégzése.

Végzettségek, képezések: okleveles építőmérnök
(Budapesti Műszaki Egyetem, 1997)
ingatlanszakértői okleveles szakmérnök (MSc Re)
(Budapesti Műszaki Egyetem, Budapesti
Közgazdaságtudományi Egyetem, Nottingham Trent
University, 2000)

Ingyanforgalmi és értébecslő szakképesítés
(Cultrade Iroda, 2001)
Felsőszintű ingatlan értébecslő
(Budapesti Műszaki Egyetem Mérnöktovábbképző Intézet, 2004.)
Eufim Minősített ingatlanértékelő
(Magyar Ingatlanszövetség, 2005)
OKJ 54 3439 02 ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
(Budapesti Műszaki Egyetem Mérnöktovábbképző Intézet, 2008.)

Értékelést végző természetes személy:

Név	státusz	OKJ	törzslapszám	névjegyzék sorszám
Leiszter Krisztina	vezető tanácsadó, MSc RE, ingatlanforgalmi szakértő	54 3439 02	0111-102/2008	03031/2001

8. BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ÁLTAL JAVASOLT LEGRÖVIDEBB BEFEKTETÉSI IDŐTARTAM 1 ÉV.

9. ELSZÁMOLÁSI IDŐKÖZ BEMUTATÁSA

9.1 A vásárlás és visszaváltás módja

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

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

Az Alapkezelő a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott - a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti - időszakon belül az utolsó forgalmazási napon teljesíti. Az Alapkezelő jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó forgalmazási napja és a megbízás felvételét követő 5. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt.

Visszaváltás esetében amennyiben a visszaváltani kívánt Befektetési jegyek a megbízás adásának napján ismert utolsó egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken számított értéke eléri illetve,

ha egy adott Befektető 90 forgalmazási napon belüli visszaváltásainak összesített értéke meghaladja

- a) az Alap utolsó ismert összesített saját tőkéjének a 3%-át, vagy
- b) ha az Alap utolsó ismert saját tőkéjének a 3%-a több mint 100 millió Ft, akkor a 100 millió Ft-ot,

úgy az Alapkezelő fenntartja magának a Tpt. 247.§ (3) bekezdésében foglalt jogot, vagyis a visszaváltásra adott megbízást legfeljebb 90 forgalmazási napon belül, a teljesítés napján érvényes a forgalmazási jutalékkal korrigált egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken teljesíti. Ebben az esetben az Alapkezelő a Forgalmazó által rögzített és továbbított megbízás dátumát követő maximum 5 forgalmazási napon belül értesíti a Forgalmazót a visszaváltás értéknapjáról, aki ezen értesítés alapján erről tájékoztatja a Befektetőt.

Az Alapkezelő az egy Befektető által visszaváltani kívánt befektetési jegyek értékétől függetlenül fenntartja magának a Tpt. 247.§ (3) bekezdésében foglalt a visszaváltási megbízás teljesítésének 90 forgalmazási napos határidejére vonatkozó jogot.

9.1.1 A Befektetési jegyek vásárlása

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

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

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

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

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

Az Alap befektetési jegyeinek vásárlása esetén a megvásárolt befektetési jegyeket a Forgalmazó legkésőbb a vásárlást követő Munkanappal írja jóvá az ügyfél értékpapír számláján. Ha a vásárlásra Munkanapon a Forgalmazási idő kezdő időpontját követően, ennek hiányában 0 órától az adott Forgalmazási nap végéig kerül sor, úgy a megvásárolt befektetési jegyeket a forgalmazó legkésőbb ezen a Munkanapon írja jóvá az ügyfél értékpapír számláján.

9.1.2 A befektetési jegyek visszaváltása

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

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

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

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

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

Az ellenérték kifizetésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

10. BEFEKTETÉSI POLITIKÁVAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

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

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

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.

10.1 Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok

Ugyan az ingatlanbefektetés biztonságosnak tekinthető befektetési forma, a tapasztalatok szerint az ingatlanok árát mind a gazdasági, mind a politikai viszonyok változása befolyásolhatja. Emiatt a befektetések értéke akár rövid, akár hosszú távon ingadozhat. A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy mind fellendülés, mind visszaesés megfigyelhető volt az ingatlanok piacán. Magyarország ingatlanbefektetési piacán jelentős visszaesés eddig nem volt tapasztalható. Nincsen azonban garancia arra, hogy a nemzetközileg megfigyelt tendenciák a hazai ingatlanbefektetési piacon a jövőben nem érvényesülhetnek. Az Alapkezelő igyekszik elkerülni, hogy a nemzetközi tendenciák negatív hatással legyenek az általa létrehozott Alapra.

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

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

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

10.2 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 adásvételét.

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

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

10.3 Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat

Az Alap eszközei és annak jövedelmei között lehetnek olyanok, melyek nem forintban, hanem devizában kerülnek meghatározásra, és a mindenkori napi forint/deviza árfolyamon kerülnek átszámításra az eszközérték meghatározásakor Ennek következtében a forint/deviza árfolyam alakulása lényegesen befolyásolhatja az Alap értékét és hozamát.

10.4 A kamatszint változása miatti kockázat

A kamatszint változása nagymértékben befolyásolhatja az Alap értékét és hozamát, ugyanis változása befolyással van az Alap nem ingatlan típusú befektetési eszközeinek értékére, az Alap által felvett esetleges hitelek után fizetendő kamatokra, valamint a hozam alapú beértékelési mód miatt az ingatlanok értékére is.

10.5 Értékelésből eredő kockázat

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

10.6 Az Alap befektetési eszközeiből fakadó kockázatok

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

10.7 Likviditási kockázat

A nyíltvégű befektetési alap alapvető tulajdonsága, hogy a befektetési jegyek bármely napon visszaválthatók a forgalmazási helyeken. Ez megfelelő likviditást igényel. Előfordulhat olyan szélsőséges eset is, hogy a nagyarányú visszaváltások miatt az Alap eszközeinek esetlegesen kedvezőtlen időpontbeli kényszerértékesítése válhat szükségessé, illetve a befektetési jegyek nagyarányú visszaváltása miatt az Alap portfóliójába tartozó ingatlanokból is kénytelen esetlegesen kedvezőtlen ingatlanpiaci körülmények között bizonyos elemeket értékesíteni, ami veszteséget okozhat.

10.8 A befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztése

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

- az alap nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen ha az alap saját tőkéje több mint tíz százalékára vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik, vagy
- a forgalmazás technikai feltételei legalább a forgalmazási helyek felén nem adottak.

A forgalmazást a kiváltó ok megszűnésével, vagy a Felügyelet felhívására haladéktalanul folytatni kell.

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel lehet függeszteni, ha a befektetési alap megszüntetését, illetve beolvadását jóváhagyó felügyeleti engedély ezt tartalmazza.

A Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb tíz napra felfüggesztheti az adott sorozatot alkotó befektetési jegy folyamatos forgalmazását, ha az alapkezelő nem tesz eleget a tájékoztatási kötelezettségének.

A befektetési alapkezelő kérelmére a Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb száznyolcvan napra felfüggesztheti a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyek folyamatos visszaváltását, ha azt a befektetők érdekeinek védelme szükségessé teszi, így különösen, ha:

- tíz egymást követő forgalmazási nap alatt a visszaváltott és visszaváltani kért befektetési jegyek összértéke eléri a befektetési alap - adott időszak első napján érvényes - nettó eszközértékének tíz százalékát, mely számítás során a visszaváltani kért, és még vissza nem váltott befektetési jegyet a visszaváltásra szóló megbízás felvétele napján érvényes nettó eszközértéken kell figyelembe venni,
- húsz egymást követő forgalmazási nap alatt a forgalomban levő befektetési jegyek darabszáma tíz százalékkal csökkent, vagy

-
- a befektetési jegyek visszaváltását biztosító likvid eszközök aránya a visszaváltások következtében a befektetési alap saját tőkéjének tizenöt százaléka alá csökken.

A befektetési alapkezelő a befektetési jegy folyamatos visszaváltás felfüggesztésére vonatkozó kérelmet a fenti pontban meghatározott valamelyik feltétel bekövetkeztét követő öt forgalmazási napon belül kezdeményezheti.

A Felügyelet a befektetők érdekében száznyolcvan napos határidőn belül bármikor, erre irányuló kérelem nélkül is dönthet a visszaváltás felfüggesztésének megszüntetéséről, meghatározva a visszaváltás kezdőnapját. Ha a felfüggesztés megszüntetését az alapkezelő száznyolcvan napos határidőn belül kéri, azt a Felügyelet elrendeli.

A Felügyelet az előterjesztett kérelem elbírálásáról legkésőbb két forgalmazási napon belül dönt. Ha a meghatározott felfüggesztési feltételek bármelyike alapján elhatározott felfüggesztés fennállásának időtartama eléri a száznyolcvan napot, a Felügyelet határozatban elrendeli a befektetési alap megszüntetését.

10.9 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.

11. A BEFEKTETŐKET TERHELŐ KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT KÖLTSÉGEK

Közvetlen költségek

Az Alap Befektetési jegyei a teljesítés napján érvényes (vásárláskor a vásárlást terhelő, teljesítés napjára számított forgalmazási jutalékkal növelt, visszaváltás esetén a teljesítés napjára számított visszaváltási jutalékkal csökkentett) egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken vásárolhatók meg, illetve válthatók vissza.

Az Alap Befektetési jegyeinek vásárlásakor a Forgalmazási helyek által felszámított jutalék mértéke nem lehet magasabb, mint 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 meghatározotknál – saját döntése alapján – egyoldalúan alacsonyabb.

Közvetett költségek

Az Alapot terhelő díjakat és költségeket az Alapkezelő igyekszik időarányosan és fokozatosan az Alapra terhelni, csökkentve ezáltal az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték költségelszámolás miatti esetleges ingadozását. Így bizonyos költségeket felmerülésükkor az Alapkezelő elhatárolhatja, majd az összeg nagyságától függően ezeket hosszabb idő alatt terhelheti az Alapra, bizonyos előre ismert mértékű költségeket pedig már a számla beérkezését és pénzügyi teljesítését megelőzően a Letétkezelő egyetértésével a költségek kötelezettségként történő elhatárolásával fokozatosan, illetve folyamatosan terhelhet az Alapra. A Letétkezelő az Alapkezelő döntése alapján az ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó tranzakciós költségeket (illeték, ügyvédi és tanácsadói díjak, hitelfelvételhez kapcsolódó költségek közvetítői jutalék)

legfeljebb az ingatlan megvásárlásától számított 3 évre (de legfeljebb az ingatlan értékesítésének időpontjáig) elhatárolhatja időarányos terhelést alkalmazva. Az egyes időszakok költségeinek részletes bemutatását az Alap féléves és éves jelentései tartalmazzák.

11.1 Az Alapkezelőnek és a forgalmazásban résztvevő személyeknek fizetendő díj

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

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

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 $n * 2,0/365$ %-a (napi 0,00547945 %). A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

11.2 A Letétkezelőnek fizetendő díj

A Letétkezelő szolgáltatásaiért éves díjat számít fel. A díj mértéke az utolsó közzétett nettó eszközérték $n * 0,15/365$ %-a (napi 0,00041096 %), 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).

11.3 Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj

Ingatlan típustól és mérettől függetlenül:

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

11.4 Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak

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

11.5 Az Alap működtetésével kapcsolatos díjak és költségek

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

- ingatlanok megszerzésével és elidegenítésével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- értékpapírok adásvételével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- az ingatlanok működtetésével kapcsolatos költségek;
- portfólióban lévő ingatlanok bérlőkre tovább nem terhelhető üzemeltetési költségei;
- ingatlanok állagmegőrzésének, felújításának költségei;
- ingatlanok értéknövelő beruházási költségei;
- építés alatt álló ingatlanok befejezésének beruházási költségei;
- jogi tanácsadók, közreműködők díjai, költségei;
- biztosítási díjak;
- illetékek;
- helyi adók;
- vissza nem igényelhető ÁFA;
- hozamfizetés költségei;
- devizakonverziós díjak, költségek és jutalékok
- adminisztrációs és tervezési költségek.

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

11.6 A befektetési jegyek keletkeztetésének költségei

A befektetési jegyek keletkeztetésének költségei szintén az Alapot terhelik, melynek mértékét a KELER Zrt. mindenkor hatályos díjjegyzéke tartalmazza.

11.7 Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek

Az Alapot terheli az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek, melyek a Letétkezelő mindenkor hatályos díjjegyzéke alapján kerülnek elszámolásra.

11.8 Könyvvizsgálói díj

Az Alap éves auditálásával kapcsolatban felmerült az Alapot terhelő költség, mely a 2010-es évre 3,50 M Ft+ÁFA.

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

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

12. AZ ALAP MÚLTBELI HOZAMA

Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra.