



AMSTON ZÁRTKÖRŰ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP

elnevezésű zártkörű nyílt végű ingatlanalap

KEZELÉSI SZABÁLYZATA

Alapkezelő: Globeserv Alapkezelő Zrt.
1022 Budapest, Törökvész út 6./A

Forgalmazó: Erste Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26..)

A Magyar Nemzeti Bank határozatának száma, amellyel az Alapot, mint zártkörű forgalomba hozatal útján létrehozott, nyílt végű ingatlan alapot nyilvántartásba vette : H-KE-III-701/2014
2014.11.27.

Dátuma: 2014.11.27.

A Kezelési Szabályzat hatályba lépésének napja: 2015. október 16.

Tartalom

FOGALMAK.....	7
I A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK	12
1. A befektetési alap alapadatai:.....	12
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	12
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	13
II A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS HATÁROZATOK.....	13
5. A befektetési alap kezelési szabályzata alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként).....	13
6. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte.....	13
7. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban	14
A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a	14
Felügyelet által vezetett nyilvántartásban:	14
8. A befektetési alap kezelési szabályzatának módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte	14
9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	14
III A KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁS.....	14
10. A kezelési szabályzat azon feltételeinek, rendelkezéseinek megjelölése, amelyek módosításához a befektetési jegy birtokosok meghatározott arányú (többségű) jóváhagyása is szükséges; továbbá az arány megjelölése	14
11. Amennyiben a kezelési szabályzat módosításához a befektetési jegy birtokosok jóváhagyására is szükség van, úgy az ennek megszerzésére irányuló eljárás szabályozása, határidők meghatározása	14
IV A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE SZÓLÓ TÁJÉKOZTATÁS ELÉRHETŐSÉGE.....	14
12. Annak a módnak a megjelölése, ahogy a befektetési alap kezelési szabályzata és a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések befektetők rendelkezésére bocsátása megtörténik.....	14
13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	14
V A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	15
14. A befektetési jegy ISIN azonosítója:.....	15
15. A befektetési jegy névértéke:.....	15
16. A befektetési jegy devizaneme:	15
17. A befektetési jegy előállításának módja:	15
18. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja:	15
19. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, 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 ABAK-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása	15
20. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	16
Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.	16
VI A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, A BEFEKTETÉSI POLITIKA ÉS STRATÉGIA	

MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁSOK	16
21. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)	16
22. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei:	16
23. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	17
24. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	17
25. 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.....	17
26. A portfólió devizális kitettsége	18
27. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	18
28. Hitelfelvételi szabályok	18
29. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti.....	18
30. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	18
31. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni	18
32. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra	18
34. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja	19
35. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk	19
36. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések	20
VII A KOCKÁZATOK	22
37. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16.§ (5) bekezdésben előírt feltételeknek	22
38. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ.....	26
Az Alap vonatkozásában nem áll rendelkezésre további információ.	26
VIII AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE.....	26
40. 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	26
41. A származtatott ügyletek értékelése.....	30
42. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	31
IX A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK.....	31

43. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	31
44. Hozamfizetési napok	32
45. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	32
X A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA	32
46. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret.....	32
47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	32
XI DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	32
48. Az alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	32
48.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	32
48.2. 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	32
48.3. 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	33
50. 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	35
51. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei	35
52. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	35
XII ADÓZÁSI INFORMÁCIÓK	35
53. A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása	36
54. A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ	36
A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény hatálya alá tartozó adóalanyok esetén az Alapkezelő adólevonást nem eszközöl, a befektetési jegy adásvételéből származó árfolyamnyereséget/- veszteséget az adóalanyoknak bevételként kell elkönyvelniük, amely után társasági adót kötelesek fizetni (az így lekönnyvelt bevétel előjelétől függően az adóalapot növelő/ csökkentő tényező).....	
XIII A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	37
55. A befektetési jegyek forgalomba hozatala.....	37
XIV A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA	38
56. A befektetési jegyek vétele	38
57. A befektetési jegyek visszaváltása	39
58. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	40
59. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása.....	40
60. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	41
XV A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ	41
61. Befektetési alap múltbeli teljesítménye	41
62. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei.....	41

63. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira	41
64. A befektetési alap átalakulásának, más alappal való egyesülésének, szétválásának feltételei, az erre meghatározott eljárásrend, az előbbiek hatása a befektetők jogaira	42
Az Alap átalakulására, más alappal való egyesülésére, szétválására és előbbiek befektetők jogaira gyakorolt hatására a Kbtv. vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.	42
65. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről.....	42
XVI KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK, A BEFEKTETŐK JOGAI....	43
66. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk.....	43
66.1. Az Alapkezelő neve, cégformája:	43
66.2. A befektetési alapkezelő székhelye.....	43
66.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma:	43
66.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma:	43
66.5. Az Alapkezelő által kezelt más befektetési alapok	43
66.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága	43
66.7. 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	43
66.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt	43
66.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege	43
66.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma	43
66.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása.....	43
66.12. A befektetés-kezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése	43
67. A letétkezelőre vonatkozó információk.....	44
67.1. A letétkezelő neve, cégformája	44
67.2. A Letétkezelő székhelye:	44
67.3 A letétkezelő cégjegyzékszáma:.....	44
67.4. A letétkezelő fő tevékenysége:	44
67.5. A letétkezelő tevékenységi köre,	44
harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása:	44
az esetleges összeférhetlenségek bemutatása:.....	44
67.6. A letétkezelő alapításának időpontja:	44
67.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje:	44
67.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	44
67.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma:	45
68. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk	45
68.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája	45

68.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye:	45
68.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai.....	45
nyilvántartási száma:	45
68.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve:	45
68.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe:	45
68.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma	45
69. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik	45
71. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)	45
71.1. A forgalmazó neve, cégformája:	45
71.2. A forgalmazó székhelye:.....	45
71.3. A forgalmazó cégjegyzékszáma	45
71.4. A forgalmazó tevékenységi köre, feladatai:	45
71.5. A forgalmazó alapításának időpontja:	45
71.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje:	46
71.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	46
71.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége	46
72. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk	46
73. A prime brókerre vonatkozó információk	46
73.1 A prime bróker neve	46
73.2 Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása.....	46
73.3 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	46
74. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	46
1. számú melléklet.....	47
2. számú melléklet	48

FOGALMAK

A Tájékoztatóban előforduló, gyakrabban használt rövidítések, kifejezések

ABA: Alternatív befektetési alap, azaz ÁÉKBV-nek nem minősülő kollektív befektetési forma a részalapokat is beleértve.

ABAK: Alternatív befektetési alapkezelő, azaz rendszeres gazdasági tevékenységként egy vagy több ABA-t kezelő befektetési alapkezelő.

ABAK-irányelv : Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alap-kezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról.

ABAK-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 letelepedése szerinti tagállam: Az az EGT-állam, amelyben az ABAK létesítő okirat szerinti székhelye található, illetve a nem uniós ABAK esetében a referencia-tagállam.

Alap: Amston Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap.

Alapkezelő: Globeserv Alapkezelő Zrt. (székhely: 1022 Budapest, Törökvész út 6./A. emelet.)

ÁÉKBV-irányelv: Az Európai Parlament és a Tanács 2009. július 13-i 2009/65/EK irányelve az átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozásokra (ÁÉKBV) vonatkozó törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések összehangolásáról.

ÁÉKBV: olyan nyilvános nyílt végű befektetési alap, amely megfelel az a Kbtv. felhatalmazása alapján kiadott, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) kormányrendelet ÁÉKBV-kre vonatkozó előírásainak, vagy olyan nyilvános nyílt végű kollektív befektetési forma, amely az ÁÉKBV-irányelv szabályainak más EGT-állam jogrendszerébe történő átvétele alapján jött létre.

Államkötvény: Az egy évnél hosszabb kibocsátáskori futamidejű állampapír.

Állampapír: A magyar vagy külföldi állam, az MNB, az Európai Központi Bank vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

Banki munkanap: Minden olyan munkanap, amely sem a Letétkezelő, sem a Forgalmazó szempontjából nem szünnap, illetve amely nem munkaszüneti nap az Alap portfóliójában az adott napon szereplő befektetési eszközök piacán.

Befektetési alap: A Kbfv-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 saját tőkéje: A befektetési alap indulásakor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával megegyező tőke, amely az alap működése során a befektetési alap nettó eszközértékével azonos.

Befektetési jegy: A Kbfv-ben meghatározott módon és alakszerűséggel a befektetési alap mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, a befektetési alappal szembeni, a befektetési alap kezelési szabályzatában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír.

Befektető: a kollektív befektetési értékpapír tulajdonosa

BÉT: Budapesti Értéktőzsde.

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

Dematerializált értékpapír: A Tpt.-ben és külön jogszabályban meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség.

ETF: Az ETF (Exchange Traded Fund) gyakorlatilag egy nyíltvégű befektetési alap, amelynek árfolyama mindig egy meghatározott termék árát, vagy árfolyamát követi.

Értékpapírszámla: A dematerializált értékpapírról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.

Felügyelet: A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró MNB.

Forgalmazás: Valamely befektetési alapkezelő kezdeményezésére vagy annak nevében valamely, az adott befektetési alapkezelő kezelésében lévő kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjaira vonatkozó közvetlen vagy közvetett ajánlattétel az Európai Unióban lakóhellyel vagy székhellyel rendelkező befektetők számára, vagy azok ilyen befektetőkhöz történő kihelyezése.

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. Ez a nap vételi megbízásoknál a vétel napja (T nap), visszaváltási megbízásoknál a T naphoz képest 7 nappal később van. (T+7).

Forgalmazás-teljesítési nap: Az a nap, amelyen az elszámolt vételi és visszaváltási megbízások ellenértékét a befektetők felé teljesítik, jóváírják. Ez a nap vételi megbízásoknál a vétel napja (T nap), visszaváltási megbízásoknál a T naphoz képest 7 nappal később (T+7) van.

Forgalmazási nap: Minden olyan nap, amely az alap Forgalmazójánál nem szünnap, és amelyen az adott alap befektetési jegyeinek tényleges forgalmazása folyik. Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazása minden héten szerdán, ügyfélfogadási időben, azaz 8.00 és 16.00 óra között történik.

Forgalmazó: A kollektív befektetési értékpapír forgalomba hozatalában közreműködő, a Tpt. 23. § (1) bekezdésében meghatározott szervezet. Az Alap Forgalmazója: Erste Bank Hungary Zárkörűen Működő Részvénytársaság (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26..)

Ingatlanértékelő: Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.)

Intézményi befektető: A hitelintézet, a pénzügyi vállalkozás, befektetési vállalkozás, a kollektív befektetési forma, befektetési alapkezelő, a biztosító, az önkéntes kölcsönös biztosító pénztár, a magánnyugdíjpénztár, a foglalkoztatói nyugdíjszolgáltató intézmény, az egészségbiztosítási szerv és a Nyugdíj-biztosítási Alap kezeléséért felelős nyugdíjbiztosítási szerv.

Kbftv.: a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény.

Kezelési Szabályzat: A Kbftv. 3. számú melléklet II. fejezete szerint összeállított, az Alap működése során követendő eljárásokat rögzítő szabályzat.

Kincstárjegy: Egy éves, vagy annál rövidebb kibocsátáskori futamidejű állampapír.

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).

Letétkezelő: az ÁÉKBV vonatkozásában:

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

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

a) 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,

b) 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 hatályaon 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

c) 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. Az Alap Letétkezelője: Erste Bank Hungary Zárkörűen Működő Részvénytársaság (1138 Budapest, Népfürdő utca 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.

Limit alatti (önkéntes alávetésről nem rendelkező) ABAK: A Kbtv. 2. §. (2) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelelő, az ABAK-ra előírt rendelkezések hatálya alól részlegesen felmentett kollektív befektetési alapkezelő, amely vonatkozásában a Kbtv. 33. §, 35. § (1) és (3)-(5) bekezdései, valamint a 36. § nem alkalmazandó.

Megfeleltetési nap : jelen Kezelési Szabályzat VIII./43. pontja alapján, a Befektetők egyszerű többséggel meghozott döntéséhez kötött hozam kifizetése esetén alkalmazandó, a hozamfizetésre irányuló döntést 3 nappal megelőző nap.

MNB: Magyar Nemzeti Bank.

MTS Hungary Platform: Elektronikus és multilaterális kereskedési rendszer, mely 2012. január 2-án indult. Az államkincstár a magyar államkötvényeket és kincstárjegyeket erre a piacra vezeti be másodpiaci kereskedés céljából.

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.

Nyílt végű befektetési alap: Az olyan befektetési Alap, amelynél az Alap futamideje alatt a kezelési szabályzatban foglalt szabályok szerint visszaváltható befektetési jegyek kerülnek folyamatos forgalmazásra.

OECD: Gazdasági Együttműködés és Fejlesztés Szervezete - 1961-től működő nemzetközi szervezet.

Prime bróker: Olyan hitelintézet, befektetési vállalkozás vagy prudenciális szabályozás és folyamatos felügyelet alá tartozó más vállalkozás, amely szerződő félként szolgáltatást kínál a szakmai befektetők számára elsősorban pénzügyi eszközökre vonatkozó ügyletek finanszírozása vagy végrehajtása érdekében, és amely más szolgáltatásokat is nyújthat, például a Tpt. szerinti elszámolást és teljesítést, valamint letéti őrzést, letétkezelést, értékpapír-kölcsönzést, igényekre szabott technológia- és működtetéstámogatási szolgáltatásokat.

RMAX Index: A három hónapnál hosszabb, de egy évnél rövidebb futamidejű nyilvánosan kibocsátott fix kamatozású Magyar Állampapírokból képzett, az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által elfogadott hivatalos index. Devizanem: HUF.

Részcvény: Tagsági jogokat megtestesítő értékpapír.

T-nap: A nettó eszközérték vonatkozási napja, vagyis a T napi eszköz-záróárfolyamok figyelembe vételével kerül a nettó eszközérték meghatározásra. Az Alap nettó eszközértékének megállapítása tekintetében T nap az eszközérték számítását megelőző Forgalmazási nap.

T+2 nap: Az összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték alkalmazásának napja.

Tőkenövekmény: Az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a befektetési jegy névértéke közötti különbség, amennyiben az pozitív.

Tpt.: A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény.

Zártkörű forgalomba-hozatal: Az értékpapír Tpt. szerint zártkörűnek minősülő forgalomba hozatala.

AZ ALAPKEZELŐ FELHÍVJA A TISZTELT BEFEKTETŐK FIGYELMÉT, HOGY AZ ALAP A ZÁRTKÖRŰ ALAPOKRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK SZERINT MŰKÖDIK!

I A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai:

<u>1.1. A befektetési alap neve:</u>	Amston Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap
<u>1.2. A befektetési alap rövid neve:</u>	Amston Ingatlanalap
<u>1.3. A befektetési alap székhelye:</u>	1022 Budapest, Törökvész út 6./A
<u>1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja,</u> <u>nyilvántartási száma:</u>	2014. november 27. 1221-19
<u>1.5. Az befektetési alapkezelő neve:</u>	Globeserv Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1.6. A Letétkezelő neve:	Erste Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1.7. Forgalmazó neve:	Erste Bank Hungary Zártkörűen Működő Részvénytársaság
<u>1.8. A befektetési alap működési formája,</u> <u>lehetséges befektetők köre:</u>	zártkörű, az Alap befektetési jegyei szakmai és lakossági befektetőknek egyaránt forgalmazhatóak
<u>1.9. A befektetési alap fajtája:</u>	nyílt végű
<u>1.10. A befektetési alap futamideje:</u>	határozatlan futamidejű
<u>1.11. A befektetési alap típusa:</u>	az ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált alap, az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap.
<u>1.12. Az alap által kibocsátott sorozatok száma:</u> <u>jelölése:</u>	2 „A” és „B” sorozat
<u>annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól:</u>	Az „A” és „B” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek kizárólag a kibocsátás pénznemében térnek el egymástól, névértékük és forgalmazási körük megegyezik.
<u>1.13. Az alap elsődleges eszközkategória típusa:</u>	Ingatlanalap

1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése:

Az Alapnál nincs tőke- illetve hozam megóvására vonatkozó ígéret és garancia.

2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

Az Amston Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap különböző Befektetési Jegy sorozatokat bocsát ki, melyeket abc sorrendben betűjellel jelöl.

A jelen Tájékoztatónak megfelelően zártkörűen forgalomba hozott Befektetési Jegy sorozatok száma: 2, jelölése „A” és „B” sorozatok.

Az „A” és „B” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek csak a kibocsátás pénznemében térnek el egymástól.

Az „A” sorozat HUF, míg a „B” sorozat EUR pénznemben kerül kibocsátásra.

Tekintve, hogy több sorozatba tartozó befektetési jegy kerül forgalomba hozatalra, a Kbftv. 68. §. (3) alapján a legkisebb induló saját tőkére vonatkozó előírásoknak csak a befektetési alap szintjén kell teljesülnie.

Az Alap befektetési jegyei nincsenek tőzsdére bevezetve.

3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása

- 2014. évi XVI. Törvény (Kbftv.) a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 2007. évi CXXXVI. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról
- 2007. évi CXXXVIII. Törvény (Bszt.) a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
- 2001. évi CXX. törvény (Tpt.) a tőkepiacról
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól (Rendelet)
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

4. A befektetés céljából vállalt szerződéses kapcsolat 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 Befektetési alap működésével kapcsolatban, így különösen a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása (azok vétele, visszaváltása) kapcsán létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatok, szerződések vonatkozásában a magyar jog az irányadó. A Befektetési alap működésével kapcsolatban felmerülő vitás kérdések rendezésére a magyar bíróság rendelkezik joghatósággal. A befektetési alapon belül több részalap is létrehozható. Az adott részalapokkal szembeni befektetői és egyéb követeléseket nem lehet érvényesíteni ugyanazon alap másik részalapjának terhére. A befektetés céljából vállalt szerződés a Befektetési jegy tulajdonosa, az Alapkezelő és a Letétkezelő közötti jogviszonyt szabályozza.

II A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS HATÁROZATOK

5. A befektetési alap kezelési szabályzata alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)

Jelen kezelési szabályzatot az Alapkezelő 2014. szeptember 10 napján állapította meg és 2014. szeptember 15 napján kelt .4/2014 (IX.15.) számú közgyűlési határozatával fogadta el. Az Alapnál jelenleg kettő sorozat áll rendelkezésre, amelyek jelölése: „A” és „B” sorozat. A sorozatok kizárólag a kibocsátás pénznemében térnek el.

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

MNB Határozat száma:	MNB Határozat kelte:
H-KE-III-701/2014	2014.11.27.

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

A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a 1221-19
Felügyelet által vezetett nyilvántartásban:

8. A befektetési alap kezelési szabályzatának módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem értelmezhető.

9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Az Alap vonatkozásában további, határozatokkal kapcsolatos információ nem áll rendelkezésre.

III A KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁS

10. A kezelési szabályzat azon feltételeinek, rendelkezéseinek megjelölése, amelyek módosításához a befektetési jegy birtokosok meghatározott arányú (többségű) jóváhagyása is szükséges; továbbá az arány megjelölése

Az Alapkezelő a Kbtv. 73. § (1) utolsó mondata alapján – az alábbi kivétellel - jogosult jelen Kezelési szabályzatot egyoldalúan módosítani. A módosító indítvány kidolgozása a ingatlanbefektetési tevékenységet irányító személy feladata. A módosított Kezelési szabályzat jóváhagyása a vezérigazgató jogkörébe tartozik.

Az Alapnál a Kezelési szabályzat vonatkozásában nem került a Befektetési jegy birtokosok egyszerű többségi, illetőleg minősített többségi jóváhagyásához kötött esetkör megállapításra. A Befektetési jegy birtokosok egyhangú jóváhagyásához kötött azonban a zártkörű befektetési alap értékpapírjait érintő forgalmazási kör bővítése, azaz a kezelési szabályzat 2. számú mellékletének új személy felvétele tárgyában történő módosítása.

Amennyiben a kockázati tényezők valamelyikének bekövetkezése, vagy bármely más indok szükségessé teszi a Kezelési Szabályzat módosítását, akkor ezt az Alapkezelő azonnali hatállyal kezdeményezi és a módosított Kezelési Szabályzatot annak hatálybalépését követő 5 napon belül tájékoztatásul megküldi a Felügyeletnek, melyről a Befektetőket is tájékoztatja.

11. Amennyiben a kezelési szabályzat módosításához a befektetési jegy birtokosok jóváhagyására is szükség van, úgy az ennek megszerzésére irányuló eljárás szabályozása, határidők meghatározása

A kezelési szabályzat III./10. pontban foglaltak szerinti módosításához szükséges befektetési jegy birtokosok jóváhagyásának megszerzésére irányuló eljárást az Alapkezelő a következők szerint állapítja meg: a kezelési szabályzat módosítás tervezetét 8 munkanapos véleményezési határidő tűzésével az Alapkezelő írásban a befektetési jegy birtokosok rendelkezésére bocsátja. Ez történhet postai, ajánlott küldemény útján történő kézbesítéssel, illetőleg személyes, átadás-átvételi jegyzőkönyv ellenében történő átadással. A Befektetési jegy birtokosok döntésükről szintén írásban jogosultak és kötelesek az Alapkezelőt értesíteni. A hozzájárulást megadottnak kell tekinteni abban az esetben, ha a Befektetési jegy tulajdonos a megadott határidőn belül döntéséről semmilyen formában sem értesíti az Alapkezelőt.

IV A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE SZÓLÓ TÁJÉKOZTATÁS ELÉRHETŐSÉGE

12. Annak a módnak a megjelölése, ahogy a befektetési alap kezelési szabályzata és a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések befektetők rendelkezésére bocsátása megtörténik

Az Alap rendszeres tájékoztatási kötelezettségeinek a befektetők részére küldött közvetlen értesítés útján tesz eleget. A Kezelési szabályzat Befektetők rendelkezésre bocsátása során az elektronikus kapcsolattartást tartja elsődlegesnek (amelyre a Befektetők által, a szerződéskötés folyamatában rögzített email címet használ). A Befektetők tájékoztatását szolgáló anyagok nyomtatott példányát kérésre díjmentesen is eljuttatja az Alap a Befektetőknek.

13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

A Befektetők részére szóló tájékoztató anyagok az Alapkezelő székhelyén, illetve a forgalmazási helyeken is elérhetők a Befektetők számára.

V A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

14. A befektetési jegy ISIN azonosítója:

A befektetési jegyek ISIN kódja:

Az „A” sorozatba tartozó befektetési jegyek ISIN kódja: HU0000714357

A „B” sorozatba tartozó befektetési jegyek ISIN kódja: HU0000714365

15. A befektetési jegy névértéke:

A befektetési jegyek névértéke:

A sorozat: 1 Ft

B sorozat: 1 Euro

16. A befektetési jegy devizaneme:

A befektetési jegyek devizaneme:

A sorozat: Ft (HUF)

B sorozat: Euro (EUR)

17. A befektetési jegy előállításának módja:

A Kbtv. 102. §-ának megfelelően nyílt végű befektetési alap által forgalomba hozott dematerializált befektetési jegy esetében a központi értéktár a forgalmazás-elszámolási napoknak megfelelő gyakorisággal állítja elő, illetve törli a befektetési jegyeket a befektetési alapkezelő, illetve a Forgalmazó utasítása alapján.

18. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja:

Az Amston Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegye névre szóló dematerializált befektetési jegy, melynek nyilvántartása értékpapírszámlán történik.

Az értékpapírszámla Megbízási keretszerződéssel jön létre. Megbízási keretszerződéssel a számlavezető kötelezettséget vállal arra, hogy a vele szerződő fél (számlatulajdonos) tulajdonában álló dematerializált értékpapírt a számlavezetőnél megnyitott értékpapírszámlán nyilvántartja és kezeli, a számlatulajdonos szabályszerű rendelkezését teljesíti, valamint a számlán történt jóváírásról, terhelésről és a számla egyenlegéről a számlatulajdonost értesíti.

Az értékpapírszámlán végrehajtott műveletekről a számlavezető az üzletszabályzatban meghatározott módon értesíti a számlatulajdonost. Az értékpapírszámla feletti rendelkezésre a számla tulajdonosa, illetve az a személy jogosult, akit erre a számla tulajdonosa meghatalmazott.

19. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, 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

A Kbtv. 101. § (1) bekezdése szerint, a befektetőknek a befektetési alappal szemben fennálló követelését és egyéb jogait a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegy testesíti meg.

Az Alap befektetési jegyeit a befektetők a folyamatos forgalmazás során az alap futamideje alatt az 1. számú mellékletben foglalt befektetői kör előzetes, írásbeli és egyhangú jóváhagyása birtokában megvásárolhatják, továbbá visszaválthatják. A befektetők jogosultak továbbá az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyeik névértéke arányának megfelelő mértékű részesedésre.

A befektetési jegyek mindenkor tulajdonosai jogosultak a rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra, valamint a jogszabályban, illetve a kezelési szabályzatban meghatározott egyéb jogok gyakorlására is.

A befektetőkkel való tisztességes bánásmód biztosítása érdekében az Alapkezelő mindenkor a befektetők érdekeit szem előtt tartva, tisztességesen, magas szakmai színvonalon és függetlenül jár el.

Az Alapkezelő olyan belső szervezeti felépítést alkalmaz, amely a lehető legkisebbre csökkenti a kezelt kollektív befektetési formák és a befektetők érdekei sérelmének kockázatát. Ennek keretében biztosítja az egyes ügyfelei közötti, továbbá az Alapkezelő által kezelt más befektetési alapok ügyfelei és/vagy befektetői közötti érdekellentétek kialakulásának minimumra csökkentését. Az Alap helyes kezeléséhez szükséges, megfelelő és célszerű emberi és technikai erőforrásokat alkalmaz. Az Alapkezelő kivételezett bánásmódot egyetlen befektetője vonatkozásában sem alkalmaz.

20. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

VI A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, A BEFEKTETÉSI POLITIKA ÉS STRATÉGIA MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁSOK

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

Az Amston Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap befektetési politikájának legfőbb irányelve a biztonságra és egyúttal a reális hozamra való törekvés.

Az Alapkezelő célja, hogy kihasználja az ingatlanbefektetés előnyeit, ugyanakkor annak hátrányait minimálisra csökkentsen és tőkéjének jelentős részét igyekszik stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba befektetni. A Befektetők befektetési jegyeik révén közvetve részesei az Alap ingatlanvagyonának, ugyanakkor tényleges tennivalójuk nem merül fel az ingatlanokkal kapcsolatban.

Az Alap portfólióját Budapestre koncentrálna a következő típusú ingatlanokból alakította ki:

- Legfontosabb befektetési célpont** az olyan **hozamtermelő**, jó műszaki állapotú, fővárosi lakó**ingatlanok**, amelyek hosszú távú bérleti szerződésekkel hasznosíthatók
- Belvárosi kis- és közepes méretű üzlethelyiségek, amelyek kedvező bérleti díjak mellett adhatók ki.
- Belvárosi lakások, amelyek irodai vagy kereskedelmi célra is hasznosíthatók.
- Fővárosi és a főváros vonzáskörzetében elhelyezkedő építési telkek, amelyek 4-8 lakásos társasházak, illetve közepes volumenű intézményi létesítmények beépítésével hasznosíthatóak.

22. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei:

Az Amston Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap befektetési politikájának legfőbb irányelve a biztonságra és egyúttal a reális hozamra való törekvés. A fenti cél megvalósításának érdekében az Alap portfóliójában mindig helyet kapnak az államilag garantált és az Államadósság Kezelő Központ által kibocsátott diszkontkincstárjegyek és államkötvények. A befektetési döntések meghozatalakor az alapkezelő figyelembe veszi a makrogazdasági folyamatok alakulását, illetve e folyamatoknak az állampapírpiacon gyakorolt hatását. A hozamok alakulását meghatározó piaci tendenciák, illetve a folyamatok likviditás biztosításának figyelembe vételével születik döntés az állampapír-befektetések futamidejének és az egy értékpapírba történő befektetés mennyiségének meghatározására.

Az Alap portfóliójának jelentősebb részét az ingatlanok teszik ki. Az ingatlanportfólió kialakítása az Alapkezelő feladata. A portfólióban megtalálhatóak Budapesten elhelyezkedő lakóingatlanok, budapesti és Budapest környéki építési telkek, társasházak kisebb arányban kereskedelmi ingatlanok

Az Alapkezelő elsősorban a budapesti és a Budapest környéki kereskedelmi ingatlanok piacát kíséri figyelemmel, tekintettel arra, hogy befektetéseit továbbra is erre az övezetre kívánja koncentrálni.

Az Alap tulajdonában lévő belvárosi lakóingatlanok, irodák, üzlethelyiségek, kereskedelmi egységek esetében kiemelkedő szerepe van a folyamatos jövedelemtermelő képességnek. Ezért az Alapkezelő a kereskedelmi, vagy lakás célra bérbe adott ingatlanok kiválasztásánál arra törekszik, hogy a megvásárolt ingatlanra egy biztos partnerrel hosszú távú bérleti szerződést kössön, így kiküszöbölve az esetleges és átmeneti stagnálásában rejlő kockázatokat.

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

A 78/2014. Kormányrendelet (továbbiakban: rendelet) 37. §-a szerint az ingatlanalap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) a VII. Fejezet szerinti ingatlantársaság részesedése;
- c) ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- d) a Rendelet 17. § (1) bekezdésben meghatározott eszközök;
- e) származtatott ügyletek;
- f) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alapkezelő e főbb eszköz csoportokat úgy súlyozza, hogy az adott piaci körülmények közötti legjobb hozam-kockázat párossal rendelkezzen a teljes portfólió.

A 78/2014. Kormányrendelet 41. § (4) bekezdése szerint az ingatlanalap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatsökkentési) célból köthet. A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában lévő eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálhatja.

24. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

	Minimális részarány	Maximális részarány
Ingtalanok	0%	100%
OECD tagállamok állampapírai	0%	50%
Bankbetét	0%	50%
Belföldi és külföldi tőzsdei részvények és tőzsdei termékek	0%	5%
Belföldi és külföldi tőzsdén kívüli részvények	0%	5%
Nyilvános nyíltvégű kollektív befektetési értékpapírok	0%	20%
Származtatott ügyletek (fedezeti célú)	0%	5%
Egyéb	0%	5%

25. 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

A befektetési korlátokra vonatkozóan a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. §-ának előírásai az irányadóak.

A Rendelet 42. § (1) szerint az ingatlanalap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan-beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel. A kölcsön, továbbá minden egyéb, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, vételi jogot alapíthat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, az adott ingatlanból, ingatlantársaságbeli részesedésből befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyonbiztosítást, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott bankgarancián, jó teljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedményezheti.

Az ingatlanalap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonbiztosítást köt az Alapkezelő és folyamatosan fenntartja.

26. A portfólió devizális kitettsége

HUF: 0-100%

EUR: 0-100%

Az Alapkezelő az Alap devizális kitettségére nem határoz meg limitet, így a forint és euró kitettség 0%-100% között mozoghat. Az Alapkezelő az alap deviza-kitettségét aktívan kezeli, ennek megfelelően, ha az Alapkezelő indokoltnak látja, akkor a külföldi devizában denominált eszközökből fakadó devizakockázatot határidős deviza-ügylettel kiküszöbölheti, valamint nyitott devizapozíciót is vállalhat. Ennek megfelelően az Alap nettó deviza-kitettsége 0%-100% között váltakozhat.

Az Alap ingatlanjainak legnagyobb része lakáscélú, a hazai gyakorlatnak megfelelően a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj forintban rögzített. Az Alap portfóliójában kisebb arányban található kereskedelmi ingatlanok bérleti díja jellemzően euróban rögzített, ebből kifolyólag az Alap deviza kockázata elsősorban az euró/forint árfolyam alakulásához kötődik.

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

Az Alapnál nincs tőke- illetve hozam megővására vonatkozó ígéret és garancia.

28. Hitelfelvételi szabályok

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

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

A következőkben felsorolt államok, önkormányzatok, nemzetközi pénzügyi szervezetek értékpapírjaiba az Alap eszközeinek több mint 35 százalékát fektetheti:

- Magyar Állam
- OECD tagállam

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

Az Alap nem képez le indexet.

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

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

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

A 78/2014 (III/14). Kormányrendelet 29. §-nak megfelelően az Alapkezelő ezúton felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap befektetési politikája alapján az alábbiakban felsorolt intézményekkel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, melyből adódóan speciális kockázatok merülhetnek fel:

Erste Bank Hungary Zárkörűen Működő Részvénytársaság (1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26..).

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

Az Alap eltérési lehetőséggel nem élt.

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

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

35. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk

35.1. 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 ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet.

35.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre

Az Alap a következő típusú származtatott ügyleteket kötheti:

Az Alap alkalmazhat származtatott ügyleteket fedezeti célból. A fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálhatja. Ide tartoznak a határidős deviza *futures* és/vagy *forward* származtatott ügyletek.

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

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

35.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

Az Alapkezelő az Alap számára kizárólag fedezeti céllal köthet származtatott ügyleteket a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 37. §-ának megfelelően.

35.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósításai szabályai

Az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének a kétszeresét. A teljes nettósított kockázati kitettségen a befektetési alap egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettségek abszolút értékeinek összegét kell érteni. Az Alapkezelő az Alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitettséget az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával állapítja meg, úgy hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítja. Az Alap teljes nettósított kockázati kitettségre vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az Alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül lehet hagyni.

Az Alapnak az egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben vagy a jelen Kezelési Szabályzatban az adott eszközre megállapított befektetési korlátokat. E szabály alkalmazása során nem kell figyelembe venni az indexhez kötött származtatott ügyleteket, ugyanakkor figyelembe kell venni azt, ha egy átruházható értékpapír vagy pénzügyi eszköz az adott eszközön alapuló származtatott ügyletet is tartalmaz.

35.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

35.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

- az Alap hivatalos ingatlanértékelője a Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft. által készített rendszeres és eseti ingatlan értékelések
- az MNB által T napra közzétett deviza középárfolyam
- a Magyar Nemzeti Bank T napi BUBOR kamatfixingjei, egyéb devizák esetében a Reuters oldalán található pénzügyi kamatok az MTS Hungary Platformon jegyzett és legutóbb megjelentetett legjobb vételi és eladási árfolyamok
- az MTS Hungary Platformon jegyzett T napi referenciahozamok

- Reuters vagy Bloomberg oldalán közzétett T napi tőzsdei záróárfolyamok
- Reuters vagy Bloomberg oldalán közzétett T napi tőzsdén kívüli záróárfolyamok
- Reuters vagy Bloomberg oldalán közzétett T napi határidős ügyletek záró elszámoló árai
- tőzsdén kívüli értékpapír forgalom árjegyzői középárfolyam, vagy vételi árfolyam
-

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

Az Alap származtatott ügyleteinek jellemzői nem különböznek a jogszabály által meghatározott általános jellemzőktől.

35.9. A származtatott ügyletekben lévő pozíciók összesített kockázati kitettsége mértéke

Az Alap származtatott ügyletekben lévő pozíciók összesített kockázati kitettsége minimális mértéke 0 %, maximális mértéke 5 %.

35.10 Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandók.

36. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések

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

Az Alap elsősorban hozamtermelő céllal kiválasztott ingatlanokba fektet.

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

Az Alapkezelő az ingatlanok funkcionalitását tekintve elsődlegesen lakóingatlanokat tervez a portfóliójában tartani.

36.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap

Az Alapkezelő Magyarországon fektet be, elsősorban a budapesti és a Budapest környéki ingatlanok piacát kíséri figyelemmel.

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

Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg a 250 millió forint összeget.

36.5. 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 megszerzésakor az Alap eszközeinek 50 %-át, amely arány meghatározásakor az Alap a 78/2014 (III. 14.) Korm. rendelet 43. §. (2) bekezdése által adott felhatalmazás alapján tért el a hivatkozott kormányrendelet 41. § (1) bekezdésében 20 %-ban maximált aránytól.

36.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya

Az Alap portfóliójában szereplő építés alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az alap eszközeinek 35 százalékát.

36.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok

a, Politikai és gazdasági környezetből eredő kockázat

Nem zárható ki a magyar gazdaságot érintő kedvezőtlen fordulatok bekövetkezése. Ennek megfelelően minden olyan politikai vagy gazdasági esemény, amely hatással lehet az általános tőkepiaci feltételekre és így a befektetések hozamára, befolyásolhatja az Alap eszközeinek értékét is.

Az ingatlanbefektetések értéke mind rövid, mind hosszú távon érzékenyen reagálhat a politikai, gazdasági viszonyok változására, amely ciklikusságot, hullámzást okozhat.

b, Befektetési lehetőségek változása miatti kockázat

Az Alap határozatlan időre alakul, befektetési politikáját elsősorban az ingatlanpiac induláskori (2014. október) magas (állampapírok hozamánál magasabb) hozamára építve alakította ki. A magyar gazdaság helyzetében várható stabilizációs folyamatok hatása következtében ezen viszonylagos magas biztonság mellett elérhető hozamok csökkentek és a későbbiekben is csökkenhetnek.

Ugyanakkor nem garantálható, hogy az Alap belátható időn belül az elvárt hozamszintet biztosító ingatlanbefektetési lehetőséget talál, így tőkéjének jelentős részét kénytelen időnként rövid lejáratú állampapírokban vagy bankbetétekben tartani. Ezen eszközök ingatlanbefektetéseknél alacsonyabb hozama és a kamatlábak hektikussága szintén kockázati tényezőt jelent az Alap számára.

c, Ingatlanok hasznosításából eredő kockázat

Az Alapkezelő az Amston Zártkörű Ingatlanbefektetési Alap portfóliójába olyan ingatlanokat kívánt beszerezni, amelyek bérbeadás útján előnyös feltételekkel hasznosíthatók.

A vételtől számított rövid időn belüli továbbértékesítésre szánt ingatlan csak kivételes esetben kerülhet be a portfólióba. Ilyen továbbértékesítés célú ingatlan beszerzés csak a piaci árnál lényegesen kedvezőbb kondíciókkal megszerezhető olyan ingatlanoknál történhet, amelyek gyors továbbértékesítése reálisan prognosztizálható.

Ezen egyedi, továbbértékesítés célú ingatlanok bérbeadása csaknem kizárt, hisz a rövid portfólióban tartás szinte lehetetlenné teszi a jó kondíciókkal való bérbeadást.

Az Alap portfóliójába kerülő ingatlanokat elsődlegesen hosszú távú (5-10 éves) bérbeadásokkal kívánjuk hasznosítani.

A bérbeadások legfontosabb kockázati tényezői a következők:

- A bérbevevő fizetőképessége, fizetési kockázatok.
- A piaci, vagy az átlagot meghaladó nagyságrendű bérleti díjak elérése minimális ügyfélkockázat mellett.
- A megvásárolt bérbe adandó ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódó bevétel kiesés.
- A megvásárolt bérbe adandó ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódóan az Alapot mint tulajdonost terhelő fenntartási és üzemeltetési költségek viselése.
- A portfólióban levő ingatlanok esetleges irreális mértékű járulékos fenntartási és üzemeltetési költségei.

d, Az Alap eszközeinek likviditási kockázata

Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala előtt mérlegeli az eszközök likviditását. A portfólióban lévő eszközök likviditása változhat. Ez esetben elképzelhető, hogy ha jelentősen romlik egy ingatlan likviditása, akkor ez az értékbecslő által megállapított piaci érték csökkenését is eredményezheti, ami kedvezőtlenül befolyásolja az Alap nettó eszközértékét, így a befektetési jegyek árfolyamát.

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

Az Alapkezelő minden rendelkezésre álló jogi eszközzel és szakmai tudással arra törekszik, hogy az ingatlanpiacon jelentkező, az Alap értékét befolyásoló kockázati tényezőket minimálisra csökkentse. Mindezek ellenére a portfólióban lévő ingatlanok egyenkénti kockázata mindig hatással van a portfólió egészének kockázatosságára.

Az ingatlanbefektetések piacát kedvezőtlenül érinthetik az adózási, illeték, környezetvédelmi stb. hatósági

intézkedések és jogszabályi változások. Az Alapkezelő a negatív ingatlanpiaci tendenciák kivédésére és a jogszabályi rendelkezések megváltozása miatt a befektetési politikájának megváltoztatására kényszerülhet.

Az Alap befektetési politikáját elsősorban az ingatlanpiac induláskori magas (állampapírok hozamánál magasabb) hozamára építve alakította ki, azonban a magyar gazdaság helyzetében várható stabilizációs folyamatok hatása következtében ezen viszonylagos magas biztonság mellett elérhető hozamok a későbbiekben csökkenhetnek.

Az Alapkezelő a portfólióban levő ingatlanokat csak a bérleti díjfizetési kötelezettség teljesítésére képes magánszemélyek és a legmegbízhatóbb, hosszútávon stabil vállalkozások részére kívánja bérbe adni. Amennyiben átlag feletti bérleti díj lenne realizálható, de az ügyfélkockázat magas, úgy inkább a stabil, de még az Alap számára optimális bérleti díjat biztosító bérlővel fog az Alapkezelő szerződést kötni.

Az Alap az ingatlanokat az ingatlanpiacon szokásos mértékű óvadék elhelyezését követően adja a Bérlők birtokába. Ahol lehet, már a beszerzés időpontjában meg kívánunk állapodni a leendő bérbevevővel az ingatlan bérbevételére vonatkozóan, így a kihasználatlansági rátát a minimálisra kívánjuk redukálni.

A fenntartási és üzemeltetési költségek minimalizálására törekszünk, minden olyan költségelemet, amelyet egzakt módon mérni tudunk, közvetlenül a bérbevevőre kívánunk hárítani.

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

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

36.10. Amennyiben a befektetési alap eltér a nyilvános ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó kölcsönfelvételi korlátoktól, az eltérés lehetőségének és indokának részletes bemutatása

Az Alap nem élt a nyilvános ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó kölcsönfelvételi korlátoktól való eltérés lehetőségével.

VII A KOCKÁZATOK

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

Az Alapkezelő célja, hogy az Alap értékét befolyásoló kockázati tényezőket, azok hatásait minél hatékonyabban csökkentse. Ennek ellenére számolni kell olyan főbb kockázati tényezőkkel, amelyek a magyar és nemzetközi gazdasági környezetből, a jogi szabályozás változásából, a magyar kormány és az egyes célszervezetek kormányainak, illetve nemzeti bankjainak politikájából, intézkedéseiből eredhetnek. Az Alap esetében a Kezelési Szabályzat szerint megengedett befektetési eszközök árfolyamának változékonysága miatt elengedhetetlen a befektetők számára, hogy a befektetési döntésük meghozatala előtt a kockázati tényezőket áttanulmányozzák.

• Belföldi politikai kockázat

Magyarország illetve a külföldi országok politikai stabilitása megváltozhat, ami jelentősen befolyásolhatja az Alap portfóliójában szereplő eszközök értékét.

Az ingatlanbefektetések értéke mind rövid, mind hosszú távon érzékenyen reagálhat a politikai, gazdasági viszonyok változására, amely ciklikusságot, hullámzást okozhat.

A magyarországi állampapírok hozamszintjét alapvetően befolyásolja a magyar monetáris és gazdaságpolitikai irányító szervek (kormány, jegybank) által követett költségvetési és monetáris politika. Így a befektetési jegyek hozamát is erősen befolyásolja a hatóságok által választott árfolyamrendszer és kamatpolitika. Emellett Magyarország külföldi Befektetők általi megítélésére és a magyar kötvényektől elvárt hozamra is számottevő hatással van a mindenkori kormány (és jegybank) gazdaságpolitikája.

• Belföldi makrogazdasági kockázat

A magyar állampapírpiac hozamszintjét döntően befolyásolják a hazai makrogazdasági folyamatok, ezen belül is különösen az infláció alakulása. Az infláció emelkedésével együtt járó hozamszint emelkedés kedvezőtlenül hat a fix kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok árfolyamára. Szintén befolyásolja áttételesen a hozamszint alakulását Magyarország fizetési mérleg pozíciója, valamint az államháztartás egyenlege (külső és belső egyensúly). Mindezekből kifolyólag a befektetési jegyek kamatláb-kockázatnak vannak kitéve.

- **Nemzetközi politikai és makrogazdasági kockázat**

A világgazdasági és/vagy a nemzetközi politikai instabilitás jogi, pénzügyi, szabályozási változásokhoz vezethet, vagy a jogi, adózási, szabályozási, illetve piaci reformok visszavonását eredményezheti. Valamely ország külső államadóssági pozíciója romolhat az idő során, és ez váratlan adók kivetéséhez vagy a deviza/valuta kereskedelmi folyamatok korlátozásához vezethet. Sor kerülhet a magántulajdon kényszerű, megfelelő kompenzáció nélkül történő államosítására is. A magas infláció miatt a vállalkozásoknak nehézséget okozhat a forgótőke megszerzése. Egyes országok nagymértékben függhetnek az áru- és nyersanyagexporttól és a termékek világpiaci árainak negatív változása kedvezőtlen hatást gyakorolhat ezen országok gazdaságára.

- **Nemzetközi tőkepiaci kockázat**

Magyarország nyitott, világviszonylatban kis gazdaság. Emiatt a belső makrogazdasági folyamatok mellett a külföldi tőkepiaci trendek is befolyásolják a magyar kötvénypiac hozamait. A külföldi befektetők magyar kötvények iránti kereslete a befektetők által elvárt hozamfelár mellett függ a külföldi tőkepiacok kamatszintjétől is. Ezáltal a külföldi kamatok is befolyásolják a befektetési jegyek árfolyamát. Továbbá a nemzetközi értékpapír piacon is előfordulhat időnként nagymértékű árfolyam-ingadozás, aminek következménye lehet az Alap nettó eszközértékének kedvezőtlen változása.

- **Befektetési kockázat**

Az Alapkezelő az Alap portfólióját a törvényi szabályozás betartásával és az Alap befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetést részletes elemzést követően hajt végre, nincs garancia arra, hogy az Alap nem szenved el árfolyamvesztést. A befektetési jegy tulajdonosoknak tudomásul kell venniük, hogy valamennyi befektetés kockázattal jár és az Alapkezelőnek nem áll módjában garantálni az Alap teljesítményét, vagy jövőbeni hozamát.

- **Reálhozam kockázata**

A fogyasztói árindex emelkedése mindig rejt magában némi bizonytalanságot, így előfordulhat, hogy az infláció – bizonyos múltbeli időszakot tekintve – meghaladja az állampapírpiacon hozamát.

- **Az Alap eszközeinek likviditási kockázata**

Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala előtt mérlegeli az eszközök likviditását. A portfólióban lévő eszközök likviditása változhat. Ez esetben elképzelhető, hogy ha jelentősen romlik egy ingatlan likviditása, akkor ez az értékbecslő által megállapított piaci érték csökkenését is eredményezheti, ami kedvezőtlenül befolyásolja az Alap nettó eszközértékét, így a befektetési jegyek árfolyamát.

- **A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése miatti kockázat**

A Kbtv. 113.§ (1) bekezdése szerint a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 munkanapra szüneteltethető, amennyiben a befektetési jegyek értékesítése, illetve visszaváltása a befektetési alapkezelő, a letétkezelő, a forgalmazó, vagy a központi értéktár működési körében felmerülő okokból nem végezhető. A szünetelésről rendkívüli közzététel útján kell tájékoztatni a befektetőket és haladéktalanul a Felügyeletet.

A Kbtv.-ben meghatározott esetekben - kizárólag a befektetők érdekében - az Alapkezelő illetve a Felügyelet is felfüggesztheti a folyamatos forgalmazást, a vételt és a visszaváltást egyaránt. A felfüggesztés időtartama ingatlanalap esetében legfeljebb 1 év. A Felügyelet indokolt esetben a befektetési alapkezelő kérelmére a felfüggesztést további, legfeljebb 1 évig terjedő időtartammal meghosszabbíthatja.

- **Aluljegyzési kockázat**

A befektetési jegyek kibocsátása meghiúsul abban az esetben, amennyiben az Alap a jelen Kezelési Szabályzatban előírt minimális induló saját tőkét (a Kbtv. 68. §. (2) b) pontja alapján ötszázmillió forint) a jegyzési időszak zárónapjáig nem kerül lejegyzésre.

- **Partnerkockázat**

Amennyiben az Alapkezelő által az Alap nevében kötött ügyletekben közreműködő partnerek kötelezettségeiknek nem tesznek eleget maradéktalanul, ez hátrányosan befolyásolhatja az Alap Nettó Eszközértékét és a Befektetési Jegyek árfolyamát.

Előfordulhat, hogy a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből eredő összevont kockázati kitettség meghaladja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát. Ennek következtében - a szigorú kockázati monitoring ellenére - előfordulhat, hogy a partnerek pénzügyi, illetve egyéb típusú nehézségei miatt az Alap veszteségeket szenvedhet el.

- **A tranzakciós ár ismeretének hiányában történő megbízás kockázata**

A Befektetési Jegyre adott vételi és visszaváltási megbízás megadásának időpontjában a Befektetők nem ismerik a Befektetési Jegyek pontos árfolyamát, amelyen a megbízás teljesülni fog. A teljesüléskori árfolyam csak a befektetési jegy visszaváltásakor, 7 nappal a megbízást követően válik ismertté. A pontos árfolyam ismeretének hiánya kockázatot jelent.

- **Adószabályok változásának kockázata**

A Befektetési jegyekre vagy az Alapra vonatkozó jelenleg hatályos adóügyi jogszabályok a jövőben megváltozhatnak, amely változások a jelenlegihez képest hátrányosan érinthetik a befektetőket.

- **Az Alap megszűnésének kockázata**

Az Alap megszűnik abban az esetben, ha az Alap saját tőkéje három hónapon keresztül átlagosan nem éri el a 20 millió forintot. A Kbtv. 75. §-a szerint a befektetési alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról a befektetési alapkezelő vagy a Felügyelet határoz.

Amennyiben a kockázati tényezők valamelyikének bekövetkezése szükségessé teszi a Kezelési Szabályzat módosítását, akkor ezt az Alapkezelő azonnali hatállyal kezdeményezi és a módosított Kezelési Szabályzatot annak hatálybalépését követő 5 napon belül tájékoztatásul megküldi a Felügyeletnek, melyről a Befektetőket is tájékoztatja.

Az Alap különböző kockázattípusoknak való kitettségét a következő táblázat mutatja:

Kockázat megnevezése	politikai	makrogazdasági	tőkepiaci	befektetési	reálhozam	likviditási
mértéke	xxx	xxxx	xxx	xxxx	xxx	xxx

Kockázat megnevezése	Származtatott termékekből eredő	deviza	felfüggesztési
mértéke	xx	xxxx	x

Kockázat megnevezése	adóváltozási	megszűnési	átalakítási	partner	tranzakciós ár hiánya
mértéke	xx	x	x	xx	xx

xxxx: jelentős

xxx: számottevő

xx: nem elhanyagolható

x: nem jelentős

-: nincs

Az Alapkezelő a Kbtv. 16. § (5) bekezdésében előírt szakmai felelősséggel kapcsolatos kötelezettségének az ABAK rendelet 12 – 15. cikkében foglaltak szerint kialakított működési kockázat-kezelési politika és eljárások bevezetésével, valamint olyan további szavatoló tőkével tesz eleget, amely képes fedezni a szakmai gondatlanságból adódó potenciális felelősséggel kapcsolatos kockázatokat..

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

A 78/2014 (III/14).. Kormányrendelet 29. §-nak megfelelően az Alapkezelő ezúton felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap befektetési politikája alapján az alábbiakban felsorolt intézményekkel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, melyből adódóan speciális kockázatok merülhetnek fel:

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

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

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

37.3. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Az alapkezelő ezúton hívja fel a Befektetők figyelmét, hogy a befektetésből származó haszon és a befektetés eredeti értéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáknál fogva ingadozhat, ami által a befektetők tulajdonában lévő eszközök, amennyiben azok értékesítésére sor kerül, többet vagy kevesebbet érhetnek, mint a befizetett összeg.

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

Az Alapkezelő ezúton felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap befektetési politikája alapján eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, ebből adódóan speciális kockázatok merülhetnek fel.

Az Alapkezelő az Alap portfólióját a törvényi szabályozás betartásával és az Alap befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetést részletes elemzést követően hajt végre, nincs garancia arra, hogy az Alap nem szenved el árfolyamvesztést. A befektetési jegy tulajdonosoknak tudomásul kell venniük, hogy valamennyi befektetés kockázattal jár és az Alapkezelőnek nem áll módjában garantálni az Alap teljesítményét, vagy jövőbeni hozamát.

37.5. ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása

Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő a Kbtv. 2. § (2) bekezdés szerinti, limit alatti ABAK-nak minősül, a jogszabály alkalmazása tekintetében a likviditáskezelésre vonatkozó (36. §.) rendelkezések az Alap esetében nem alkalmazandók.

A Kbtv. 67. § (1) c) szerint, tekintettel arra, hogy az Alap visszaválthatósága alapján nyílt végű befektetési alapnak minősül, a Kbtv. 67. §. (4) pontjára hivatkozással a kezelési szabályzat az alábbi visszaváltási jogokat fekteti le.

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának időszakában a Befektetők jogosultak a tulajdonukban álló befektetési jegyeket az 1. számú mellékletben foglalt befektetői kör előzetes, írásbeli és egyhangú jóváhagyása birtokában, a visszaváltásra vonatkozó megbízás írásban történő kiadásával visszaváltani.

A Befektetők kötelesek gondoskodni arról, hogy legkésőbb a visszaváltási megbízás elszámolásának napján, azaz a T+7. napon 12 óráig a visszaváltandó befektetési jegyek az Erste Bank Hungary Zárkörűen Működő Részvénytársaságnál vezetett értékpapírszámlán jóváírásra kerüljenek. A visszaváltások pénzügyi teljesítése a megbízások időbeli sorrendjének megfelelően történik.

Az Alap vonatkozásában a Befektetőkkel visszaváltási megállapodások nem kerültek rögzítésre.

38. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Az Alap vonatkozásában nem áll rendelkezésre további információ.

VIII AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

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

A Kbtv. 124. § (1-4) bekezdésének megfelelően kerül meghatározásra az Alap nettó eszközértéke, melyet az Alapkezelő állapít meg és amelynek helyességét, dokumentáltságát a Letétkezelő ellenőrzi.

A befektetőknek a befektetési alappal szemben fennálló követelése értékét a befektetési alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a befektetési jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

A Kbtv. 125. § (1) bekezdésének megfelelően az Alap nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke minden forgalmazás-elszámolási napra, de legalább hetente egyszer megállapításra kerül.

A Kbtv. 136. § (1-3) bekezdései és a 141. § (1) a) pontja alapján az Alapkezelő az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét az Alapkezelő hivatalos honlapján, a www.globeserv.hu oldalon közzéteszi minden olyan napra, amelyre megállapításra kerül, a megállapítást követő 2 munkanapon belül.

A hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás

Az Alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközérték a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára az Alapkezelő visszamenőleges hatállyal javítja, amennyiben a hiba mértéke meghaladja a befektetési alap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően módosításra kerül a nettó eszközérték minden olyan napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. A javított nettó eszközérték az Alap hivatalos közzétételi helyein közzétételre kerül.

Nem minősül hibának az olyan hibás piaci árfolyam és adatközlés, amely nem az Alapkezelő vagy a letétkezelő érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az Alapkezelő és a letétkezelő a tőle elvárható gondossággal járt el a nettó eszközérték megállapítása során.

Ha hibás nettó eszközértéken került sor a befektetési jegyek forgalmazására, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbség a befektetővel 30 napon belül elszámolásra kerül, kivéve, ha

- 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,
- a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőként az egyezer forintot vagy
- a befektetési alapkezelő a nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben a befektetési alapot ért vagyonsökkenést a befektetési alapkezelő vagy a letétkezelő pótolja a befektetési alap számára.

A hibás nettó eszközérték számítás során követendő eljárásra a Kbtv. 126.§-ának előírásai az irányadók.

40. 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

A befektetési alap tárcájában szereplő eszközök körét részletesen szabályozza a 215/2000. Kormányrendelet, a Kbtv. és a 78/2014. Kormányrendelet. Az eszközök értékelését az Alapkezelő látja el.

Értékelésük az alábbiak szerint történik:

A külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek, valamint a valutakészletek és devizabetétek piaci

értékének meghatározásánál az **MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamnak** az értékelés napján érvényes értéke kerül figyelembe vételre

- **Beruházások, felújítások**

A beruházás, felújítás bekerülési (beszerzési, előállítási) értéke az eszköz megszerzése, létesítése, üzembe helyezése érdekében az üzembe helyezésig felmerült, az eszközhöz egyedileg hozzákapcsolható tételek együttes összege. Ezeket a nettó eszközérték számítása szempontjából is felmerülésükkor, a gazdasági esemény megtörténtekor kell számításba venni a számlázott, a kivetett összegben. Az üzembe helyezést követően elszámolható értékváltozás összegét az ingatlanértékelő állapítja meg.

- **Tőzsdei értékpapírok (Magyar és külföldi értékpapírok)**

Ezeket az értékpapírokat a T napi záróárfolyamon kell számításba venni. Ha a tőzsdén a portfólióban szereplő értékpapírra az adott napon nem kötöttek üzletet, akkor az értékpapír árfolyamát a legutolsó közölt záróárfolyamon kell nyilvántartani. Azoknál a kamatozó értékpapíroknál, ahol az árfolyam a legutolsó kamatfizetés óta felhalmozódott kamatok nem tartalmaz, az árfolyamhoz hozzá kell adni a kamatot. Amennyiben tartalmazza, de a T napon nem volt üzletkötés, úgy az azt megelőző legutolsó tőzsdei forgalmi nap árfolyamához az azóta felhalmozódott kamatot hozzá kell adni.

- 92 napnál hosszabb hátralévő futamidejű Magyarországon kibocsátott magyar állampapírok

A fix kamatozású államkötvények és diszkontkincstárjegyek a T napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az MTS Hungary Platformon jegyzett és legutóbb megjelentetett legjobb vételi és eladási hozam középértéke alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre. (Azoknál a kamatozó értékpapíroknál, ahol az árfolyam a legutolsó kamatfizetés óta felhalmozódott kamatok nem tartalmaz, az árfolyamhoz hozzá kell adni a kamatot. Amennyiben tartalmazza, de a nettó eszközérték megállapítását megelőző napon nem volt üzletkötés, úgy a legutolsó forgalmi nap árfolyamához az azóta felhalmozódott kamatot hozzá kell adni.)

Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor a beszerzési hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerül értékelésre.

A változó kamatozású államkötvények a T napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az MTS Hungary Platformon jegyzett és legutóbb megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár középértéke plusz a T napig megszolgált időarányos kamat értéken kerülnek értékelésre. Amennyiben a változó kamatozású államkötvényre T napon az elsődleges forgalmazók árat nem jegyeznek, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár plusz T napig megszolgált felhalmozott kamat értéken kerülnek értékelésre. Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor a T napig megszolgált kamattal megemelt nettó beszerzési áron kerül értékelésre.

Az államkötvények értékelése:

$$\begin{array}{ccc} \text{Értékelési árfolyammal súlyozott} & + & \text{aktuális kamatperiódusban az értékelés napjáig} \\ \text{névérték} & & \text{felhalmozódott kamat} \end{array}$$

Az államkötvények nyilvános forgalomba hozatalának módja aukció és/vagy jegyzés. A kibocsátástól számított egy hónapon belül kérelmezik az egyes sorozatok Budapesti Értéktőzsde forgalmazotti kategóriájába való bevezetést.

Az üzletkötés tárgya tőzsdén a nettó árfolyam.

Bruttó árfolyam = Nettó árfolyam + felhalmozott kamat

A felhalmozott kamat számításának módja:

Kamatot futamidő alatt kifizető kötvények:

$$\frac{\text{Névérték} * \text{kamatperiódusra számított kamat}}{\text{kamatperiódus hossza}} * \text{kamatperiódusból eltelt kamatnapok száma}$$

Kamatot tőkésítő, lejáratkor egy összegben törlesztő államkötvények:

$$\frac{(\text{Névérték} + \text{már tőkésített kamat}) * \text{aktuális kamatperiódusra számított kamat}}{\text{aktuális kamatperiódus hossza}} * \frac{\text{kamatperiódusból eltelt kamatnapok száma}}{\text{már tőkésített kamat/ok}}$$

A kamatperiódus hosszának kiszámításakor az első nap kamatnap, a zárónap nem kamatozik. A kamatot kifizető kötvényeknél a kamatfizetés napja már a következő kamatperiódus kamatnapja. A kamatot tőkésítő kötvényeknél a kamatfizetés napján már a kamatokkal növelt címletérték képezi a kamatszámítás alapját. Ez a számítási mód adott esetben eltérő is lehet, amennyiben az államkötvény kibocsátási tájékoztatója másként határozza meg.

- A Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott kötvények és a 92 nap vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok

A Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott kötvények, a Magyarországon kibocsátott magyar államkötvények és diszkontjegyek, publikusan hozzáférhető T napi záró ár hiányában, az MTS Hungary Platformon jegyzett T napi referenciahozamokból, a hátralévő futamidő alapján lineárisan számított hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre. A 92 nap vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű MNB papírok és a Magyarországon kibocsátott magyar állampapírok esetében a T napi bruttó árfolyam az MTS Hungary Platformon jegyzett T napi 3 hónapos referenciahozama alapján számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre az alábbiak szerint:

Számított árfolyam: $(1 / \{1 + \text{referencia hozam} * (\text{lejárat napja} - \text{értékelés napja}) / 360\}) * 100$

Papír értéke: Számított árfolyammal súlyozott névérték.

A hátralévő kamatnapok meghatározásánál az értékelési árfolyam napja (vásárlás esetén a vásárlás napja) kamatnap, míg a lejárat napja nem.

• A likvid eszközök értékelése

Bankszámlán vagy bankbetétben lévő eszközöket úgy kell figyelembe venni, mintha azokat az Alapkezelő aznap likvidálná.

A készpénzállomány a folyószámla pozitív egyenlegének T napig megszolgált időarányos kamata plusz a folyószámla T napi záró állománya összegeként kerül értékelésre. Amennyiben a kamatperiódus végén a számított időarányos kamat és a jóváírt kamat között különbség mutatkozik, a kamatkülönbség a jóváírás napi nettó eszközértékben kerül elismerésre.

A bankbetét a lekötött betét T napig járó időarányos kamattal megnövelt összegeként kerül értékelésre.

• Devizás eszközök és kötelezettségek értékelése

Az összes devizában denominált eszköz, a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek, valamint a valutakészletek és devizabetétek piaci értékének meghatározásánál az MNB által T napra meghirdetett középárfolyamot kell alkalmazni.

• Az ingatlanok értékelésére vonatkozó szabályok

A 78/2014. Korm. rendelet. 44. § (1) szerint az Ingatlanalap az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt bíz meg. A megbízás létrejöttéhez a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet engedélye szükséges.

Az ingatlanértékelőnek, a fenti rendelet szerinti tevékenységével okozott kár megtérítése érdekében mindenkor káreseményenként legalább kétszázötvenmillió, illetve évente együttesen legalább háromszázhetvenötmillió forint összegű vagyoni biztosítékkal kell rendelkeznie. Az ingatlanértékelő vagyoni biztosítékának feltételeit a 78/2014. Korm. rendelet 44. §. (3) és (4) állapítja meg.

Az ingatlanértékelést végző természetes személy az egyidejűleg legfeljebb öt ingatlanalagnál vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, egy adott alap esetében legfeljebb 5 évig, és az egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalapoktól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg az éves jövedelmének (bevételeinek) 30%-át.

További követelmény az ingatlanértékelő szervezettel szemben, hogy az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló személy egyidejűleg legfeljebb öt ingatlanalapról vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, és az ingatlanértékelő szervezet egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalaptól származó bevétele nem haladhatja meg az éves nettó árbevételének 10%-át.

Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékelése piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, nettó jelenérték számításon alapuló módszerrel, vagy újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban - a következő bekezdésben foglaltak kivételével - minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlant értékelni.

Ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a korábban kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas a piaci érték megállapítására, az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

• **Az ingatlanértékelő határozza meg:**

- a) az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- b) az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az ingatlanalap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- c) a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- d) az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,
- e) ingatlan tulajdonának illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- f) az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén az ingatlanalap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető, valamint
- g) ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén az a) pont szerinti értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

Az ingatlanértékelő az ingatlanalap, illetve az ingatlanalap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és az ingatlanalapot illetve az ingatlantársaságot illető vagyoni értékű jogok értékét a Megbízó írásbeli igénybejelentése alapján eseti jelleggel, emellett egyéb esetben építési tevékenység alatt álló ingatlan vonatkozásában legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről a szakvéleményt készíteni.

Az ingatlanértékelő szakvéleményében

- a) ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- b) részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- c) ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- d) ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,
- e) ismerteti építési tevékenység alatt álló ingatlan esetén a kivitelezési dokumentáció teljesülését, és
- f) mellékelteként csatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

Az ingatlanértékelő az előző bekezdésben szereplő értékelést, építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat

alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

A befektetési alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az ingatlanalap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok éves bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

Amennyiben az Ingatlanalap befektetési jegyeinek visszaváltását az Alapkezelő vagy a Felügyelet a Kbtv. 114 § (2) bekezdésében meghatározott ok miatt felfüggeszti, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni.

Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az ingatlanalap ingatlanértékelője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen kötelese megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

41. A származtatott ügyletek értékelése

Tőzsdei származtatott ügyletek (Magyar és külföldi)

- Tőzsdei határidős ügyletek (futures):

A nyitott tőzsdei határidős ügyleteket az adott instrumentumra kialakult T napi hivatalos elszámoló áron kell figyelembe venni. Ennek megfelelően a határidős pozíció értéke T napon megegyezik az T napi hivatalos elszámoló ár és az azt megelőző utolsó elszámoló ár különbözetének, valamint a kontraktusok méretének és mennyiségének a szorzatával.

Ha elszámoló ár nem áll rendelkezésre, akkor a határidős pozíció értéke a T napi prompt nettó piaci árfolyam és a kötési nettó árfolyam T napi hozamgörbe alapján kalkulált T napi jelenértékének különbözete.

Külföldi futures ügyleteknél a T nap végén meglévő nyitott kötésállományt az instrumentum, vezető piacának szabályai által meghatározott – T napi – hivatalos árfolyamon (elszámolóár, záró árfolyam, stb.) kell értékelni. A devizában kifejezett értéket az MNB által közzétett T napi deviza középárfolyamon kell forintba átszámítani.

- Tőzsdei opciós ügyletek:

A nyitott tőzsdei opciós ügyletek a T napi tőzsdei opciós záróáron (elszámolóáron) kerülnek értékelésre. Amennyiben T napon tőzsdei ár nem áll rendelkezésre, az utolsó tőzsdei árat kell alkalmazni. Amennyiben az utolsó tőzsdei ár 30 napnál régebbi, a tőzsdei opciók értékelését a nem tőzsdei opciók szabályai szerint kell elvégezni.

Abban az esetben, ha egy adott devizánál az MNB által T napra közzétett deviza középárfolyam legalább 0,5%-kal eltér a T napi Reuters jegyzés bid-ask értékeinek átlagától, a valóság elvének, valamint a legfrissebb piaci árfolyamok használatának érdekében az értékeléshez mindegyik devizánál alkalmazható a Reuters által közzétett bid-ask értékek átlag deviza árfolyama.

Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek:

- Határidős (forward) megállapodások

A forward eladási megállapodás T napi piaci értéke a forward megállapodásban szereplő eladási árfolyam T napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum (alaptermék) T napi – a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett – piaci értékének a különbségével egyezik meg.

A forward vételi megállapodás T napi piaci értéke a mögöttes instrumentum (alaptermék) T napi – a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett – piaci értékének és a forward megállapodásban szereplő vételi árfolyam T napra vonatkozó jelenértékének a különbségével egyezik meg.

A jelenérték-számítás során használt kamatok forrása forint esetében a Magyar Nemzeti Bank T napi BUBOR kamatfixingjei, egyéb devizák esetében a Reuters oldalán található pénzpiaci kamatok. Deviza mögöttes instrumentum esetében a T napi piaci érték meghatározásakor az MNB T napi középárfolyama kerül felhasználásra.

Abban az esetben, ha egy adott devizánál az MNB által T napra közzétett deviza középárfolyam legalább 0,5%-kal eltér a T napi Reuters jegyzés bid-ask értékeinek átlagától, a valódiság elvének, valamint a legfrissebb piaci árfolyamok használatának érdekében az értékeléshez mindegyik devizánál alkalmazható a Reuters által közzétett bid-ask értékek átlag deviza árfolyama.

- Opciók ügyletek

A vásárolt opció értéke a nettó eszközértéket növeli, az eladott (kiírt) opció értéke pedig azt csökkenti. Az opció értékét az alaptermék jellegét is figyelembe vevő – az adott alaptermékre szóló opciók piacon legelterjedtebb – értékelési modell segítségével kell meghatározni. Amennyiben az utolsó tőzsdei ár 5 tőzsdénapi régebbi, a tőzsdei opciók értékelését a nem tőzsdei opciók szabályai szerint kell elvégezni. A nem tőzsdei típusú opciók ügyletek árjegyző által közzétett árjegyzés átlagán kerülnek értékelésre. Az opció belső értéke az opcióban szereplő értékpapíroknak a nettó eszközérték megállapításkori árfolyama és a kötési árfolyama közötti különbségének abszolút értéke.

Az értékeléshez a legutolsó bekerüléshez tartozó beszerzési árból visszaszámolható implikált volatilitást kell felhasználni.

A Letétkezelő – az Alapkezelő egyetértésével – az óvatosság és a valódiság elvének egyidejű figyelembevételével indokolt esetben dönthet úgy, hogy vásárolt opció esetén a fenti árazási módszerrel kapott értéknél alacsonyabb, eladott (kiírt) opció esetén pedig (abszolút értékben) a fenti árazási módszerrel kapott értéknél magasabb áron értékeli az opciót.

- CFD ügyletek

A CFD ügyleteknél a T nap végén meglévő nyitott kötésállományt az instrumentum vezető piacának szabályai által meghatározott – T napi – hivatalos árfolyamon (elszámlolóár, záró árfolyam, stb.) kell értékelni.

- Swap ügyletek

A swap ügylet a kétoldali ellentétes irányú kötelezettségek T napra számolt jelenértékének különbözeteként kerül értékelésre. A kötelezettségek jelenértékének kiszámításához a kötelezettség hátralévő futamidejéhez legközelebb eső két bankközi kamat vagy 1 évnél hosszabb instrumentum esetén nyilvánosan hozzáférhető zero kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.

- Rövid (short) pozíció értékelése

A rövid pozíció T napi értékének kiszámításához a kölcsönvett instrumentumok fenti értékelési módszerek alapján meghatározott T napi (vagy annak hiányában a legutolsó) piaci árfolyama és mennyisége alapján számolt kötelezettségállományt kell figyelembe venni. Ezzel szemben áll az instrumentumok eladásából származó eszközök fenti értékelési módszerek alapján számolt piaci értéke.

42. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Az Alap vonatkozásában további információ nem áll rendelkezésre.

IX A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

43. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása

Az Alapkezelő a befektetési jegyek tulajdonosainak automatikusan hozamot nem fizet. Azonban a Kbtv. 127. § (1) pontja alapján, az Alapkezelő az Alap futamideje alatt a befektetők felé kifizetést teljesíthet a befektetési alap tőkenövekményéből történő hozamkifizetését formájában. A kifizetés feltételei az Alap valamennyi befektetési jegy sorozata vonatkozásában azonosak. A kifizetés feltétele, hogy az Alap kifizetéssel érintett üzleti évének eredménye pozitív legyen. Az Alap döntéséhez kötött hozamkifizetésekre kizárólag az a Befektető jogosult, akinek az értékpapírszámláján a megféleltetési napon (a hozam kifizetésére irányuló döntést 3 nappal megelőző napot) napzáráskor az Alap befektetési jegyét a számlavezető nyilvántartja.

A tőkenövekményt egyebekben a Befektető az árfolyamnyereség útján, azaz a befektetési jegy(ek) visszaváltásakor a vásárlási és a visszaváltási ár különbözeteként realizálhatja.

44. Hozamfizetési napok

Az Alapkezelő a befektetési jegyek tulajdonosainak automatikusan hozamot nem fizet. Az előző pontban foglalt, a Befektetők eseti döntéséhez kötött kifizetés esetén a hozamfizetési nap a Befektetők erre irányuló döntésében meghatározott, a döntést minimum 3 munkanappal követő nap.

45. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

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

46. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígélet.

46.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígélet teljesülését biztosító hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)

Az Alapnál nincs tőke- illetve hozam megóvására vonatkozó ígélet és garancia.

46.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéletet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)

Az Alapnál a jelen pont nem alkalmazandó.

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem áll rendelkezésre.

XI DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

48. Az alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja

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

Az éves alapkezelési költség

Az Alapkezelő a portfólió kezeléséért, az Alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért éves kezelési díjat számít fel. Az Alapkezelési díj mértéke az Alap tárgynegyedévi nettó eszközértéke számtani átlagának évi 1,2%-a.

Az Alapkezelő az éves díj időarányos részét negyedévenként, a tárgynegyedévet követő hó 15-ig számolja el. Az Alapkezelő a kezelési díj összegét időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja.

A Kbtv. 26. § (2) szerint, ha a befektetési alap átlagos saját tőkéje legalább 3 hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum 50 százalékát, az Alapkezelő a kezelési díjat nem terhelheti a nyilvános befektetési alapra mindaddig, ameddig az utolsó 3 hónapra számított átlagos saját tőke ismételtelen el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum 50 százalékát. A mentes időszakban felmerülő kezelési díj utólagosan sem terhelhető a befektetési alapra.

A befektetési alapkezelő jogosult arra, hogy a kezelési díj egy részét a forgalmazó, a közvetítő vagy a befektető részére egyedi megállapodás alapján átengedje (visszatérítés).

48.2. 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

Az Alappal kapcsolatos letétkezelői feladatok ellátásáért a Letétkezelőt a következő díjak és jutalékok illetik meg:

Általános letétkezelési díj: A Letétkezelőt az Alap tárgyhavi nettó eszközértékeinek számtani átlaga 0,1 %-ának megfelelő – minimum 900.000,- Ft - éves díj illeti meg. A díj arányos részének elszámolása negyedévente, az Alap Letétkezelőnél vezetett bankszámlájának terhelése útján történik. Az Alapkezelő a letétkezelési díj összegét időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja.

Fentieken túl, az Alapot terhelik továbbá a Letétkezelő által igénybe vett közreműködők által, az alap letétkezelése kapcsán kiszámlázott költségek (pl. alletéteményes díjai).

Az Alapkezelő és a Letétkezelő a jelen pontban szereplő díjazások nagyságrendjét felülvizsgálhatják és a meghatározott indokok alapján kezdeményezett csökkentést vagy növelést közös megegyezéssel jelen szabályzat módosítására vonatkozó előírások betartásával végrehajtják.

48.3. 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

A Könyvvizsgálói díj

Az Alap gazdálkodásának felülvizsgálatával megbízott könyvvizsgáló díját az Alap viseli.

A könyvvizsgáló éves díja: legfeljebb 240.000,- Ft.+ÁFA. Az Alapkezelő a könyvvizsgálói díj összegét időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja. A díj arányos részének kifizetése havonta történik számla alapján.

A Forgalmazási díj

A befektetési jegyek forgalmazásának lebonyolításával az Alapkezelő Forgalmazót bíz meg. A Forgalmazó a folyamatos forgalmazás során tranzakciónként fix összegű díjat számol fel, amelynek mértéke: bruttó 1.000,- forint / tranzakció.. A díj fizetése negyedévente történik a Forgalmazó által kiállított számla alapján. A Forgalmazó jogosult a mindenkor hatályos díjjegyzéke szerint a számlavezetéshez kapcsolódó díjakat felszámítani.

Amennyiben a jelen pont szerint az Alap által közvetlenül a Forgalmazó felé fizetendő díj mértéke megváltozik, az Alapkezelő a változást megelőző 5 nappal közzé teszi az Alapkezelő hivatalos honlapján, a www.globeserv.hu honlapon, illetve a Felügyelet által üzemeltetett www.kozzetetelek.hu oldalon a díj új mértékét. **A befektetési jegyek keletkeztetésének, törlésének és transzferálásának díja**

A befektetési jegyek keletkeztetésének, törlésének és transzferálásának díját a Forgalmazó a KELER Zrt. által kiállított számla alapján továbbszámlázza az Alap részére. A Forgalmazó által számlázott díj jelenleg megegyezik a KELER Zrt. mindenkor hatályos díjjegyzékében megjelölt keletkeztetési, törlési illetve transzfer díjjal, ami jelenleg 600 Ft/tranzakció. A díj kifizetése havonta történik számla alapján.

• A Bankszámla vezetésével kapcsolatos díjak

Az Alap a bankszámláinak vezetésével kapcsolatban felszámított díjakat a Letétkezelő bank mindenkor hatályos kondíciós listája, illetve a bankkal történt egyedi megállapodás alapján fizeti. A számlavezetés jelenlegi díja magyar forintban vezetett számlák esetében 2.700,- Ft/hó, devizában vezetett számlák esetében 16 EUR/hó,, melynek kiegyenlítése havonta történik.

• A Felügyelet díjai

Az MNB az állami felügyelet folyamatos ellátásáért éves díjat számít fel. A felügyeleti díj a Kbtv. 162. §-a alapján számított alapidj és változó díj összege. Az Alapkezelő alapidját és változó díjat köteles a Felügyelet részére fizetni, míg az Alap változó díjat fizet, melynek mértéke az Alap éves átlagos nettó eszközértékének 0,25 ezreléke. A változó díj összegét negyedévenként, a tárgynegyedévet követő hónap utolsó napjáig kell a Felügyelet számlájára történő átutalással megfizetni. Az Alapkezelő az MNB Felügyeleti díj összegét időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja.

Értékpapír adás-vétellel kapcsolatos díjak, jutalékok

A portfólióban szereplő értékpapírokra az adás-vétellel megbízott értékpapír kereskedő bizományosi díját az Alap viseli. A megbízási díj nagysága, a tranzakció értékétől és a tranzakcióban lévő értékpapírok fajtája szerint igen különböző lehet, általában a névérték 0,1-0,5 %-a között mozog. A díj felmerüléskor kerül elszámolásra a költségek között.

Az Ingatlanértékelő díja

Az Alap ingatlanértékelőjének díját az Alap viseli. A díj a ténylegesen elkészített értébecslések megbízási szerződésben meghatározott mértékű díja. A fizetendő díj az ingatlan jellegétől és alapterületétől függ. A jelen tájékoztató készítésének időpontjában az alábbiak szerint alakul:

Ingatlan jellege	Alapterülete (nm)	Az Alapba való bekerüléskor felszámításra kerülő díj* (Ft + ÁFA)
lakás, lakóház	0-300	34 000
	300 felett	59 500
iroda	0-300	51 000
	300-1000	68 000
	1000-5000	110 500
	5000 felett	127 500
telek	0-5000	51 000
	5000 felett	85 000
ipari, logisztikai ingatlan	0-1000	76 500
	1000-5000	110 500
	5000-10000	127 500
	10000 felett	144 500
kereskedelmi üzlethelyiség	0-100	51 000
	100-300	68 000
	300-1000	102 000
	1000 felett	127 500

*A későbbi szakvélemény és felülvizsgálat díja az alapba való bekerüléskor felszámított díj 50 %-a.
Az ingatlanértékelő a díjról az értékeléssel egyidőben számlát állít ki. A megbízott köteles nyilvántartást vezetni az elvégzett munkákról és azt számlája mellékleteként bemutatni. Az Alapkezelő az értébecslői díjat időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja.

49. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 48. pontban említett költségeket
Esetlegesen felmerülő közzétételi költségek

Amennyiben felmerül, a befektetési alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke közzétételének díját az Alap viseli, melynek legmagasabb összege 100.000,- HUF/hó

Esetlegesen felmerülő jogi költségek

Amennyiben felmerül, az esetleges rendkívüli jogi költségek a felmerüléskor kerülnek elszámolásra. Ezen a jogcímen elszámolható költség legmagasabb összege 1.000.000,- HUF/hó

Esetlegesen felmerülő egyéb díjak és költségek

Az Alap ügyletei kapcsán felmerülő, a befektetési szolgáltatóknak, ügynököknek, illetve a letétkezelőnek fizetett költségek, díjak jutalékok, elszámoló házak által felszámított költségek, valamint a bankköltségek az Alapot terhelik. Szintén az Alapot terhelik az Alap nevében felvett hitelek után fizetendő hiteldíjak és egyéb bankköltségek. Ezen költségek legmagasabb összege 1.500.000,- HUF/hó

Ingtalanokkal kapcsolatos esetlegesen felmerülő egyéb díjak és költségek

Az ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek:

- Ingatlanok megszerzésével és elidegenítésével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok
- Ingatlanügynöki díj,
- állagmegőrzéshez szükséges felújítás költségei,
- portfolióban lévő ingatlanok üzemeltetési költségei,
- építés alatt álló ingatlanok befejező beruházásai,
- ingatlanok értéknövelő beruházásai,
- Illetékek,
- Helyi adók stb.

Ezen költségek legmagasabb összege 15.000.000,- HUF/év

Az Alap működésével és végelszámolásával kapcsolatos esetlegesen felmerülő egyéb költségek

Amennyiben felmerül, az alábbi költségek az Alapot terhelik 200.000,- HUF/hó összegig:

- a rendkívüli tájékoztatók és közlemények, esetleges hirdetésmények közzétételi költségei,
- az éves jelentések előállításának és terjesztésének költségei,
- egyéb terjesztési postai költségek,
- minden egyéb Alapot érintő ügyviteli költség.

Alapot érintő minden egyéb anyagjellegű és nem anyagjellegű szolgáltatás költsége.

Az Alappal szemben tételesen elszámolt költségek összesítését az éves tájékoztatók tartalmazzák.

50. 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

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

51. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Az Alap vonatkozásában nem értelmezhető.

52. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem áll rendelkezésre további információ.

XII ADÓZÁSI INFORMÁCIÓK

A jelen pont alatt közölt információk a Kezelési Szabályzat Felüglelet általi jóváhagyásának időpontjában érvényes jogszabályok szerint kerültek meghatározásra, amelyek a vonatkozó jogszabályok és azok bírósági, illetve hatósági értelmezése változásának kapcsán a későbbiek folyamán módosulhatnak. **Ezért felhívjuk a befektetők figyelmét**

arra, hogy a Befektetési jegyek megvásárlása előtt konzultáljanak befektetési tanácsadójukkal és tájékozódjanak az aktuális adójogi szabályokról.

A jelen tájékoztató konkrét pénzügyi eszközre és ügyletre vonatkozó adó- vagy befektetési tanácsnak, befektetési elemzésnek, befektetési ajánlásnak, vagy ajánlattételnek, illetve hirdetésnek és reklámnak nem minősül. A befektetési szolgáltatásokkal kapcsolatban további fontos adójogi információk érdekében javasoljuk a <http://nav.gov.hu> és a <http://www.ngm.gov.hu> oldalakon történő tájékozódást. A hatályos magyar jogszabályok aktuális szövegét a <http://www.magyarorszag.hu> oldalon találhatják meg a befektetők, amelyeknek áttanulmányozása minden ügylet előtt fokozottan ajánlott. Az Alapkezelő nem vállal felelősséget azon károk vonatkozásában, amelyeket a befektető az adójogi szabályok hiányos ismerete miatt szenved el.

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

Az Alapot a hatályos jogi szabályozás értelmében Magyarországon nem terheli adófizetési kötelezettség nyeresége után.

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

Magánszemélyek adózása

A befektetési jegy tulajdonos magánszemélyek a befektetési jegy hozama után a kifizetéskor érvényes jogszabályok szerint kötelesek adót fizetni.

A befektetési jegy tulajdonosa a Kezelési Szabályzat Felügyelet általi jóváhagyásának időpontjában hatályos jogszabályok szerint

- a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVIII. törvény (továbbiakban: Szja tv.) 65. §-a értelmében 16 %-os adót (kamatadó) köteles fizetni a törvényi feltételek teljesülése esetén a befektetési jegyek beváltásakor, visszaváltásakor, valamint az átruházásukkor, a magánszemélyt megillető bevételből az Szja. tv. alapján az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezések szerint megállapított része után;
- az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (továbbiakban: EHO tv.) 3/A §-a alapján 2013. augusztus 1. napjától 6 % mértékű egészségügyi hozzájárulás terheli az Szja tv. 65. §-a szerinti kamatjövedelem adóalapként meghatározott összegét.

Az Szja tv. hatályos szabályai szerint, amennyiben a hozam kifizetésére a törvény szerinti kifizetőn keresztül kerül sor, a kifizető az adót ügyletenként – a megszerzés időpontjára állapítja meg, vonja le és fizeti meg, amelyet a magánszemélynek az adóbevallásban nem kell feltüntetnie.

A hosszú távú megtakarítások ösztönzése céljából a hatályos jogszabályok a Tartós befektetési számlaszerződés megteremtésével és a nyugdíj-előtakarékosági számla változatlan fenntartásával lehetőséget nyújtanak a kamatadó mértékének csökkentésére vagy a teljes kamatadó-mentesség elérésére.

Ennek megfelelően a befektetési szolgáltatóval megkötött tartós befektetési szerződéssel történő lekötés (tartós befektetési számlára helyezett befektetési jegyek) esetében az adó mértéke nulla százalék az öt éves befektetési időszak utolsó napján megállapított hozam után. A hozam után 10%-os mértékű az adó, ha a magánszemély a hároméves befektetési időszak után, de még az öt éves befektetési időszak letelte előtt befektetési jegyét visszaváltja, vagy a lekötést megszakítja. A hozam után 16%-os mértékű az adó, ha a magánszemély a lekötést az elhelyezést követő a hároméves befektetési időszak letelte előtt szakítja meg. A befektető a 6 %-os egészségügyi hozzájárulást tartós befektetési szerződés esetén kizárólag abban az esetben köteles fizetni, amennyiben a lekötés megszakítására (visszaváltás, megszüntetés) a hároméves befektetési időszak utolsó napját megelőzően kerül sor.

A nyugdíj-előtakarékosági számlára helyezett Befektetési jegyek után a törvényi feltételek teljesítése esetén nem kell kamatadót fizetni és a hozamon felül a Befektető adókedvezményre is jogosult lehet.

Belföldi jogi személyek és jogi személyiség nélküli társaságok adózása

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény hatálya alá tartozó adóalanyok esetén az Alapkezelő adólevonást nem eszközöl, a befektetési jegy adásvételéből származó

árfolyamnyereséget/- veszteséget az adóalanyoknak bevételként kell elkönyvelniük, amely után társasági adót kötelesek fizetni (az így lekönyvelt bevétel előjelétől függően az adóalapot növelő/ csökkentő tényező).

XIII A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

55. A befektetési jegyek forgalomba hozatala

55.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.1.1. A kibocsátásra kerülő befektetési jegyek mennyisége

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.1.2. A jegyzés módja

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.1.3. Jegyzési időszak

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.1.4. A jegyzés lezárása

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.1.5. Érvénytelen jegyzés

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.1.6. A befektetési jegyek forgalmazása

A Kbtv 107. § (1) bekezdésének megfelelően, a nyílt végű befektetési Alap által forgalomba hozott befektetési jegyek lehetséges befektetők részére történő folyamatos forgalmazására az Alapkezelő általa megbízott Forgalmazó jogosult. A folyamatos forgalmazás során leadott vételi és visszaváltási megbízások teljesítéséért a befektetők felé a forgalmazást végző felel. A folyamatos forgalmazás megindítására a befektetési alap nyilvántartásba vétele után kerül sor.

A befektetési jegyek forgalmazása a forgalmazási feladatokat ellátó Erste Bank Hungary Zárkörűen Működő Részvénytársaság 1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26..szám alatti fiókjában történik.

A forgalomba hozatal és a befektetési jegyek ellenértéke szolgáltatásának módja:

A befektetési jegyek ellenértékének Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlára történő rendelkezésre bocsátásával, amely készpénz befizetéssel, vagy átutalással teljesíthető.

A Kbtv. 65. §-a szerint az Alap jogi személy, amely a Felügyelet által a nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és a nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A befektetési alap törvényes képviselője a befektetési alapkezelő, aki a befektetési alap nevében jár el.

55.2. Azon befektetők körének megjelölése, amelyek a befektetési jegyeket jegyezhetik, illetve akik körében a befektetési jegy a folyamatos forgalmazás során forgalmazható, továbbá azon feltételek megjelölése, amelyek alapján a forgalomba hozatal zártkörűnek minősül

Az Alap indulásakor az Alap befektetési jegyeinek jegyzése az 1. számú mellékletben meghatározott befektetői kör számára volt lehetséges, valamint az Alap létrejötte és nyilvántartásba vételét követően a befektetési jegyek forgalmazása kizárólag a 2. számú mellékletben felsorolt befektetők körében lehetséges, figyelembe véve a Tpt. zártkörű forgalomba hozatalra vonatkozó előírásait.

Az Alap forgalomba hozatala a Tpt. 14. §. (1) b) pontja alapján minősül zártkörűnek, tekintettel arra, hogy az Alapkezelő a befektetési jegyeit tagállamonként százötvennél kevesebb személy részére ajánlja fel.

A befektetési jegyek a másodlagos értékpapír piacon harmadik személyre nem ruházhatók át. A befektetési jegyek harmadik személyre történő átruházása semmis értékpapír átruházásnak minősül. Az Erste Bank Zrt. semmis értékpapír átruházás esetén az értékpapír számlák közötti átvezetést (terhelés, jóváírás) megtagadja.

55.3. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke

Az Alapkezelő a forgalomba hozandó befektetési jegy mennyiségére felső korlátot nem állapított meg (forgalomba hozatali maximum).

55.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

A folyamatos forgalmazás során az Alap befektetési jegyeinek forgalomba hozatali ára, azaz az egy jegyre jutó nettó eszközérték (eladási/visszaváltási árfolyam) az alap eszközeinek az alap kötelezettségeivel csökkentett és követeléseivel növelt piaci értéke, elosztva a befektetési jegyek darabszámlával.

Az alapba történő befektetések aktuális értéke az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a befektető által vásárolt illetve visszaváltott befektetési jegyek darabszámának szorzata.

A Kbtv. 125. § (1) bekezdése szerint a nyílt végű befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket minden forgalmazás-elszámolási napra, de legalább hetente egyszer meg kell állapítani.

55.5. Az allokáció feltételei

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.5.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.5.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.5.3. Az allokációról való értékesítés módja

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

55.6. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

A Kbtv. 109. § (2) bekezdése szerint a folyamatos forgalmazás során a befektető terhére forgalmazási (vételi, illetve visszaváltási) díj, jutalék számítható fel, amely - részben vagy egészben, a kezelési szabályzatban foglaltak szerint - a befektetési alapot, a folyamatos forgalmazásban közreműködő forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti. A folyamatos forgalmazásra vonatkozó további információkat a Kezelési Szabályzat IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása c. fejezete tartalmazza.

XIV A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

56. A befektetési jegyek vétele

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának időszakában a befektetési jegyek vételének feltétele, hogy ahhoz az 1. számú mellékletben foglalt befektetői kör előzetesen írásba foglalt egyhangú döntésével hozzájáruljon. A hozzájárulás hiányában tett vételi megbízás teljesítését a Forgalmazó megtagadja. A hozzájárulás birtokában tett vételi megbízás esetén az értékpapírszámlával már rendelkező Befektetők a befektetési jegyeket azok megvételére vonatkozó megbízás írásban történő kiadásával, és a vételár határidőre történő megfizetésével szerezhetik meg.

56.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

Befektetési jegy vételkor a vételár megfizetése a Befektető által megjelölt módon, azaz készpénzzel a forgalmazó pénztárába történő befizetéssel, illetve a Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlára történő átutalással teljesíthető. Az átutalással történő fizetés esetén a Befektető által ténylegesen átutalt - az Alap számláján jóváírt - összeget a Forgalmazók a jóváírás napján közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértékkel osztják és az így megkapott befektetési jegy darabszám kerül jóváírásra a Befektető értékpapírszámláján.

A vételi megbízások felvételére hetente 1 alkalommal szerdán ügyfélszolgálati időben 8 órától 16 óráig kerül sor.

Amennyiben a szerdai nap ünnepnapra, vagy forgalmazási szünnapra esik, úgy a következő munkanapon történik a forgalmazás.

A Befektetők vagy meghatalmazottjuk által adott napon - a vételár egyidejű befizetése mellett – aláírt adás-vételi szerződéseket a Forgalmazók az adott napon érvényes egy jegyre jutó nettó eszközérték alapján teljesítik. A megvásárolt befektetési jegyek a vétel napján kerülnek jóváírásra a befektető értékpapírszámláján.

56.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Vételi megbízásnál a forgalmazás-elszámolási nap időpontja a vételi megbízás napja, mely megegyezik a forgalmazás-teljesítési nappal.

56.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Vételi megbízásnál a forgalmazás-teljesítési nap időpontja a vételi megbízás napja, mely megegyezik a forgalmazás-elszámolási nappal.

57. A befektetési jegyek visszaváltása

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának időszakában a Befektetők a tulajdonukban álló befektetési jegyeket az 1. számú mellékletben foglalt befektetői kör előzetes, írásbeli és egyhangú jóváhagyása birtokában, a visszaváltásra vonatkozó megbízás írásban történő kiadásával válthatják vissza. A hozzájárulás hiányában benyújtott visszaváltásra vonatkozó megbízás teljesítését a Forgalmazó megtagadja.

A Befektetők kötelesek gondoskodni arról, hogy legkésőbb a visszaváltási megbízást megelőző forgalmazási napon 12 óráig Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlán jóváírásra kerüljenek a visszaváltandó befektetési jegyek. A visszaváltások pénzügyi teljesítése a megbízások időbeli sorrendjének megfelelően történik.

57.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

A befektetési jegyekre visszaváltására vonatkozó megbízások felvételére hetente 1 alkalommal szerdán ügyfélszolgálati időben 8 órától 16 óráig kerül sor.

Amennyiben a szerdai nap ünnepnapra, vagy forgalmazási szünnapra esik, úgy a következő munkanapon történik a forgalmazás.

A Forgalmazók a visszaváltási árat (adott napon alkalmazott egy jegyre jutó nettó eszközérték és a visszaváltott névérték szorzata) a visszaváltási megbízás felvételi napjától számított 7. napon elszámolják (forgalmazás-elszámolási nap). Az elszámolás ellenértékét a Befektető által megjelölt módon, azaz készpénzben, a Forgalmazási helyen a Forgalmazó pénztárából történő kifizetéssel, vagy a Befektető által megjelölt számlára történő átutalással teljesítik, a visszaváltást terhelő költségek (visszaváltási jutalék és egyéb díjak) egyidejű levonásával.

A megbízás teljesítéséről elszámolás készül.

A befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízásokat a Befektetők a Forgalmazási helyeken személyesen, illetve meghatalmazottjuk útján írhatják alá. A Forgalmazó meghatalmazásként csak teljes bizonyító erejű magánokiratot fogad el, melyet 1 példányban a meghatalmazó vagy a meghatalmazott köteles a Forgalmazónak leadni.

Visszaváltási megbízásnál az elszámolás a forgalmazás-elszámolási napon reggel 8-9 óra között történik.

57.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Visszaváltási megbízásnál a forgalmazás-elszámolási nap a visszaváltási megbízás felvételi napjától számított 7. nap,

mely megegyezik a forgalmazás-teljesítési nappal.

57.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Visszaváltási megbízásnál a forgalmazás-teljesítési nap a visszaváltási megbízás felvételi napjától számított 7. nap, mely megegyezik a forgalmazás-elszámolási nappal.

58. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai

A Kbtv. 111. §-a értelmében a zárkörű nyílt végű befektetési alap befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazására vonatkozó szabályokat a befektetési alap kezelési szabályzata határozza meg. A kezelési szabályzat a Kbtv. 106. § (1), a 107. § (1) és a 108. § (3) bekezdése szerint határozza meg az Alap Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása azzal, hogy a befektetési jegyek visszaváltásához, illetőleg a vételi megbízások felvételéhez szükséges az 1. számú mellékletben meghatározott befektetői kör előzetes, írásbeli egyhangú hozzájárulása.

58.1. A forgalmazási maximum mértéke

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

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

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

59. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása

• Vételi ár

Az Alap T napra vonatkozó nettó eszközértékét a Letétkezelő T+1 napon határozza meg a T napi eszköz-záróárfolyamok figyelembe vételével, mely az alkalmazás napján, azaz a T+2. napon kerül közzétételre (forgalmazás-elszámolási és forgalmazás-teljesítési nap).

A befektetési jegyek eladásai és visszaváltásai az adott napon közzétett (T+2) árfolyamon kerülnek elszámolásra, függetlenül attól, hogy a visszaváltásnál a megbízás felvételének dátuma korábbi.

(Ahol T a nettó eszközérték vonatkozási napja, vagyis a T napi eszköz-záróárfolyamok figyelembe vételével kerül a nettó eszközérték meghatározásra, T+2 pedig az összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték alkalmazásának napja.)

• Visszaváltási ár

A Befektetők vagy meghatalmazottjuk által adott napon aláírt visszaváltási megbízás, visszaváltási jutalékkal csökkentett összegének pénzügyi elszámolása, a visszaváltási megbízás felvételi napjától számított 7 napon, azaz a forgalmazás-elszámolási napon történik, mely megegyezik a forgalmazás-teljesítési nappal. Az elszámolt összeg, mely egyenlő az adott napon alkalmazott egy jegyre jutó nettó eszközérték és a visszaváltott névérték szorzatával, a teljesítési napon kerül kifizetésre/jóváírásra az Ügyfél részére a T napi eszköz-záróárfolyamok figyelembe vételével, T+1 napon számolt, T+2 napon közzétett és arra vonatkozó egy jegyre jutó nettó eszközértéken.

59.1. A fenti árak kiszámításának módszere, gyakorisága

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték (eladási/visszaváltási árfolyam) az alap eszközeinek az alap kötelezettségeivel csökkentett és követeléseivel növelt piaci értéke, elosztva a befektetési jegyek darabszámlával.

Az alapba történő befektetések aktuális értéke az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a befektető által vásárolt illetve visszaváltott befektetési jegyek darabszámának szorzata.

A Kbtv. 125. § (1) bekezdése szerint a nyílt végű befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket minden forgalmazás-elszámolási napra, de legalább hetente egyszer meg kell állapítani.

59.2. 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

A befektetési jegyek vételekor és visszaváltásakor a befektetőknek az egy jegyre jutó nettó eszközérték mellett az eladási és vételi jutalékkal is számolnia kell. Az Alapkezelő és a Forgalmazó a folyamatos forgalmazásakor a Kbtv.

109. § (2) bekezdése szerint jár el a befektető terhére forgalmazási (vételi, illetve visszaváltási) díj, jutalék felszámítása során.

- **Eladási jutalék**

Az eladási jutalék mértéke a befizetett összeg maximum 0,1%-a. A Befektetők felé felszámított eladási jutalék megfizetése a befektetési jegyek megvásárlásával egyidejűleg esedékes. A jutalék mértékéről a befektetőt előzetesen tájékoztatni kell. Az eladási jutalék az Alapkezelőt illeti meg.

- **Visszaváltási jutalék**

A befektetési jegyek forgalmazása során a Befektető terhére visszaváltási jutalék számítható fel.

A visszaváltási jutalék mértéke Befektetési Jegy sorozatonként azonos.

A visszaváltási jutalék alapja a visszaváltási árfolyamérték, számítása az alábbiak szerint történik:

- Amennyiben a befektetési jegy(ek) a vásárlástól számítva 180. napon vagy azon belül kerül(nek) visszaváltásra, a jutalék mértéke a befektetési jegyek visszaváltási árfolyamértékének 1%-a.
- Amennyiben a befektetési jegy(ek) a vásárlástól számítva 181-365 napon belüli időszakban kerül(nek) visszaváltásra, a jutalék mértéke a befektetési jegyek visszaváltási árfolyamértékének 0,5%-a.
- Amennyiben a befektetési jegy(ek) a vásárlástól számítva 365. napot követően kerülnek visszaváltásra, úgy visszaváltási jutalék nem kerül felszámításra.

A Befektetők felé felszámított visszaváltási jutalék megfizetése a befektetési jegyek visszaváltásának teljesítésével egyidejűleg esedékes. A jutalék mértékéről a Befektetőt előzetesen tájékoztatni kell. A visszaváltási jutalék az Alapkezelőt illeti.

Közvetlenül az Alap befektetési jegyeinek eladásával, illetve visszaváltásával kapcsolatban a befektetőket más költség nem terheli.

- **Egyéb díjak**

Forgalmazó jogosult a mindenkor hatályos díjjegyzéke szerint a számlavezetéshez kapcsolódó díjakat felszámítani.

60. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Az Alap vonatkozásában nem áll további információ rendelkezésre.

XV A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

61. Befektetési alap múltbeli teljesítménye

Az Alapra múltbeli adatok még nem állnak rendelkezésre.

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

Az Alap vonatkozásában jelen pont nem alkalmazandó.

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

Az Alap megszűnését kiváltó körülmények

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz. Az Alapkezelő megszűnéséről hozott határozatáról haladéktalanul tájékoztatja a Felügyeletet, rendkívüli közzététel útján pedig a befektetőket és az Alap hitelezőit. A megszűnési eljárás kötelező elindításának eseteit a Kbtv. 75. § (2), míg a megszűnés egyéb eseteit a 75. § (3) bekezdései szabályozzák.

A megszűnés hatása a befektetők jogaira

A befektetési jegyek mindenkor tulajdonosai jogosultak rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra és a Kbfvt. -ben meghatározott jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a zártkörű befektetési alap rendszeres tájékoztatási kötelezettségét az éves jelentés befektetők számára történő rendelkezésre bocsátásával teljesíti, ezzel egyidejűleg az éves jelentést a Felügyelet részére is megküldi.

Ezúton hívjuk fel a befektetők figyelmét arra, hogy a Kbfvt. 140. §-a alapján, tekintettel arra, hogy az Alapkezelő Limit alatti ABAK-nak minősül, az éves jelentésében közölt számviteli információkat nem köteles könyvvizsgálóval felülvizsgáltatni.

Az Alap a megszűnési eljárás alatt az általános szabályok szerint működik az alábbi eltérésekkel:

- a nettó eszközérték havonta egyszer kerül megállapításra és közzétételre azzal, hogy a közzétételben megjelölésre kerül, hogy az Alap megszűnés alatt áll
- a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása felfüggesztésre kerül
- az alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető.

Negatív saját tőkével rendelkező Alap megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX törvény előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

A megszűnési eljárásra a Kbfvt. XII. fejezete alkalmazandó. A jelen Kezelési szabályzat a befektetési alap megszűnéséig hatályos.

64. A befektetési alap átalakulásának, más alappal való egyesülésének, szétválásának feltételei, az erre meghatározott eljárásrend, az előbbiek hatása a befektetők jogaira

Az Alap átalakulására, más alappal való egyesülésére, szétválására és előbbiek befektetők jogaira gyakorolt hatására a Kbfvt. vonatkozó rendelkezései alkalmazandók.

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

Az Alap befektetési jegyeit a 2. mellékletben felsorolt befektetők a folyamatos forgalmazás során az alap futamideje alatt megvásárolhatják, továbbá a befektetési jegyeket a befektetési alap kezelési szabályzatában foglalt szabályok szerint a futamidő alatt visszaválthatják.

Az Alapkezelő javasolja, hogy az Alap befektetési jegyeit megvásárló Befektetők alaposan mérlegeljék a Kezelési szabályzatban foglalt információkat, különös tekintettel A Kockázatok című fejezetben foglaltakra. A Befektetőknek döntésük meghozatalánál a jelen szabályzatba foglalt, az Alapra vonatkozó adatokat, valamint a folyamatos forgalmazás feltételeit, a befektetés kockázatait és várható hozamát maguknak kell megítélniük és mérlegelniük. A leendő Befektetők a jelen dokumentum tartalmát nem értelmezhetik jogi, adózási, vagy számviteli tanácsként, ellenben javasoljuk, hogy az Alap befektetési jegyeibe történő befektetésről kérjék ki jogi, pénzügyi és üzleti tanácsadóik véleményét.

A leendő Befektetőknek figyelembe kell venniük továbbá, hogy az Alapkezelő üzleti helyzetében és ügyeiben a Kezelési szabályzat nyilvánosságra hozatalát követően változások történhetnek.

XVI KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK, A BEFEKTETŐK JOGAI

66. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk

<u>66.1. Az Alapkezelő neve, cégformája:</u>	Globeserv Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
<u>66.2. A befektetési alapkezelő székhelye</u>	1022 Budapest, Törökvész út 6./A
<u>66.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszám:</u>	Cg.01-10-044375.
<u>66.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma:</u>	1994.08.15.
Az Alapkezelő működésének időtartama:	Határozatlan
Székhelyváltozás miatti új cégjegyzékszám:	Cg.01-10-044375
Székhelyváltozás miatti cégbejegyzés ideje:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 2000.10.09

66.5. Az Alapkezelő által kezelt más befektetési alapok

Nem alkalmazandó

66.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága

Nem alkalmazandó

66.7. 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

A vezérigazgató:

Horváthné Holéczy Katalin

A Felügyelő Bizottság tagjai

Bartyikné Cseke Zsuzsanna

Elnök

Hamari Imre

Felügyelő Bizottság tagja

Heves Róbert

Felügyelő Bizottság tagja

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

A társaság jelenlegi jegyzett tőkéje: 100.100.000,- Ft,
azaz Egyszázmillió-egyszázezer forint., mely teljes összegben befizetésre került.

66.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege

A társaság saját tőkéjének összege:

2016. október 25-én: 158.191 E Ft, azaz százötvennyolcmillió-százkilencvenegyezer forint.

66.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

A társaság jelenlegi alkalmazottainak száma: 5 fő

66.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása

Jelenleg az Alapkezelőnek kiszervezett tevékenysége nincs, az Alapkezelő az eszköz értékelés és a nettó eszközérték számítás kiszervezését tervezi.

66.12. A befektetés-kezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése

A Globeserv Alapkezelő Zrt. befektetés kezelésre nem vesz igénybe más vállalkozást.

67. A letétkezelőre vonatkozó információk

67.1. A letétkezelő neve, cégformája

Erste Bank Hungary Zárkörűen Működő Részvénytársaság

67.2. A Letétkezelő székhelye:

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26..

67.3 A letétkezelő cégjegyzékszám:

01-10-041054

1988. április 12.

Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság

67.4. A letétkezelő fő tevékenysége:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés, mint főtevékenység

A letétkezelő feladatai:

- az Alap pénzügyi mozgásainak megfelelő nyomon követése, a fizetési számlák vezetése;
- az Alap letétbe helyezett pénzügyi eszközeinek, valamint az ezekből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzése és letétkezelése;
- értékpapírszámla vezetése
- az Alap tulajdonát képező eszközökről nyilvántartás vezetése
- az Alap befektetési jegyeinek kibocsátása, értékesítése, visszaváltása és érvénytelenítése megfelelőségének ellenőrzése
- az Alap befektetési jegyeinek nettó eszközértékének a jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának megfelelő kiszámítása;
- gondoskodik arról, hogy az Alap az eszközeit érintő ügyletek során az ellenértéket a szokásos határidő n belül kézhez kapja;
- biztosítja, hogy az Alap a bevételeit a jogszabályokkal és a kezelési szabályzatával összhangban használja fel;
- megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést az ingatlanok átruházására, megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához.

67.5. A letétkezelő tevékenységi köre,

- Egyéb hitelnyújtás
- M.n.s egyéb pénzügyi közvetítés
- Értékpapír- árutőzsdei ügynöki tevékenység
- Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- Biztosítási ügynöki brókeri tevékenység
- Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége
- Számveteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- Pénzügyi lízing
- Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása:

A letétkezelő feladatainak ellátásához az értékpapírok tekintetében allettémenyest bízhat meg.

az esetleges összeférhetetlenségek bemutatása:

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

67.6. A letétkezelő alapításának időpontja:

1988. április 12.

67.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje:

102.000 millió forint

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

180.916 millió forint
(2013. december 31.)

67.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma:
(átlagos statisztikai létszám)

2662 fő (2013. december 31.)

68. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk

68.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája

S&M Economix Kft

68.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye:

1013 Budapest, Karolina út 16.

68.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai
nyilvántartási száma:

MKVK bejegyzési szám: 003296

68.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve:

Méhész Tamásné

68.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe:

1023 Budapest, Közgazdász utca 24.

68.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai
nyilvántartási száma

MKVK bejegyzés száma: 003296

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

69.1. A tanácsadó neve, cégformája, feladatai

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

69.2. A tanácsadó székhelye

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

69.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

69.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó
kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőknek nézve

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

Az Alapkezelő, illetve az Alap jelenleg nem áll olyan szerződéses tanácsadó cégekkel, vagy külső befektetési tanácsadókkal kapcsolatban, amelyek díjazása az Alap eszközeiből történik.

70. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei

Jelen pont az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

71. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)

71.1. A forgalmazó neve, cégformája:

Erste Bank Hungary Zárkörűen Működő
Részvénytársaság

71.2. A forgalmazó székhelye:

1138 Budapest, Népfürdő utca 24-26..

71.3. A forgalmazó cégjegyzékszám

01-10-041054

71.4. A forgalmazó tevékenységi köre, feladatai:

641908 Egyéb monetáris közvetítés, mint
főtevékenység
-Egyéb hitelnyújtás
-M.n.s egyéb pénzügyi közvetítés
-Értékpapír- árutőzsdei ügynöki tevékenység
-Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
-Biztosítási ügynöki brókeri tevékenység
-Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége
-Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
-Pénzügyi lízing
-Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása,
üzemeltetése
71.5. A forgalmazó alapításának időpontja: 1988. április 12.

<u>71.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje:</u>	102.000 millió forint
<u>71.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje</u>	180.916 millió forint (2013. december 31.)

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

A Kbtv. 106. § (1) bekezdése szerint tájékoztatja a Forgalmazó az Alapkezelőt és a Letétkezelőt a befektetési jegyekre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízások összegéről és darabszámáról.

72. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk

<u>72.1. Az ingatlanértékelő neve:</u>	Duna House Ingatlan Értékbecslő Kft.
<u>72.2. Az ingatlanértékelő székhelye:</u>	1016 Budapest, Gellérthegy utca 17.
<u>72.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma:</u>	Cg. 01 09 913041
<u>72.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre:</u>	7031'03 – Ingatlanügynöki tevékenység (főtevékenység)
<u>72.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja:</u>	2009. január 12.
<u>72.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje:</u>	1.000.000 Ft
<u>72.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje:</u>	2.211.000 Ft (2013.12.31)
<u>72.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma:</u>	2 fő

73. A prime brókerre vonatkozó információk

Az Alapkezelő prime brókert nem vesz igénybe.

73.1 A prime bróker neve

Nem alkalmazandó

73.2 Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása

Nem alkalmazandó

73.3 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

74. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Az Alap vonatkozásában a közreműködő szervezetekre vonatkozó további információ nem áll rendelkezésre

Budapest, 2016.12.20. .

.....

Globeserv Alapkezelő Zrt.

JEGYZÉSRE JOGOSULT BEFEKTETŐI KÖR

Az Amston Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek jegyzésére jogosult:

OBERLE PÉTER

anyja neve: Kollega-Tarsoly Anna;

születési ideje: 1972.06.13;

lakcím: 2085 Pilisvörösvár, Piliscsabai út 54.;

adóazonosító jel: 8385143092

ROZIFA Fafeldolgozó és Kereskedelmi Kft.

székhely: 2081 Piliscsaba, Kálvária u. 50-52.;

cégjegyzék szám: Cg.13-09-061372

Amston Investment Holding Kft.

székhely: 2081 Piliscsaba, Kálvária u. 50-52.

cégjegyzék szám: Cg.13-09-172045

Budapest, 2016. december 20....

Globeserv Alapkezelő Zrt.

BEFEKTETŐI KÖR

Az Amston Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei a *Tpt. 14. §. (1) b)* pontja alapján az alábbi, minősített befektetőnek nem minősülő, tagállamonként százötvennél kevesebb személyt magában foglaló befektetői körben kerülnek folyamatos forgalmazásra:

OBERLE PÉTER

anyja neve: Kollega-Tarsoly Anna;

születési ideje: 1972.06.13;

lakcím: 2085 Pilisvörösvár, Piliscsabai út 54.;

adóazonosító jel: 8385143092

ROZIFA Fafeldolgozó és Kereskedelmi Kft.

székhely: 2081 Piliscsaba, Kálvária u. 50-52.;

cégjegyzék szám: Cg.13-09-061372

Amston Investment Holding Kft.

székhely: 2081 Piliscsaba, Kálvária u. 50-52.

cégjegyzék szám: Cg.13-09-172045

Budapest, 2016. december 20....

Globeserv Alapkezelő Zrt.