

## Kiemelt Befektetői Információk

Ez a dokumentum ellátja Önt az erre az alapra vonatkozó kiemelt befektetői információkkal. Nem marketinganyag. Ezeket az információkat törvény írja elő, hogy segítségükkel Ön megérthesse az ebbe az alapba történő befektetés jellegét és kockázatait. Javasoljuk, hogy a tájékozott befektetési döntés érdekében olvassa el az információkat.

### Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap (HUF) - ISIN: HU0000703160 Alapkezelő: ERSTE Alapkezelő Zrt., az Erste Csoport tagja

#### Célkritériumok és befektetési politika

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

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

Az Alapkezelő célja, hogy az ingatlanbefektetések és a likviditás egyensúlya fennálljon és ennek érdekében törekszik arra, hogy az Alapban a likvid és az ingatlaneszközök súlya ne térjen el túlzottan egymástól.

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

Az Alap származtatott ügyleteket fedezeti célból alkalmazhat. Az Alap devizaneme magyar forint, a fedezeti célú ügyletek kötése az Alap portfóliójában megtalálható eszközök devizakockázatának csökkentését szolgálja.

Az Alapkezelő az Alap Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása során felső korlátot, forgalmazási maximumot határoz meg. A forgalmazási maximumot az Alapkezelő az Alap által kibocsátott, 2019. május 15. napján forgalomban lévő Befektetési jegy darabszámában határozza meg. A Befektetési jegyek ismételt forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési jegyek darabszáma a forgalmazási maximumként megállapított Befektetési jegy darabszámhoz mérten 2.000.000.000 (azaz kétfélmillió) darab Befektetési jegy darabszámmal nem kevesebb.

Ez az Alap adott esetben nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 1 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alap engedélyezi az adott leendő befektetések kapcsán a diszkrécionális választást. Az Alap minden kamat és osztalék típusú bevételt befektet, nem fizeti ki.

#### Kockázat/nyereség profil

← Alacsonyabb kockázat				Magasabb kockázat →		
1	2	3	4	5	6	7
← Általában alacsonyabb nyereség				Általában magasabb nyereség →		

A besorolás nem szükségszerűen megbízható utalás a jövőbeli változásokra vonatkozóan. A feltüntetett kockázat/profil mutató nem marad garantáltan változatlan és az alap besorolása idővel változhat. Az első kategória besorolása nem jelenti az, hogy kockázatmentes befektetésről lenne szó. A besorolás nem állít sem célt, sem garanciát az alappal szemben. Az alap a 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott az elmúlt 5 évre visszatekintő heti hozamok szóródása alapján.

Kockázati elemek, amelyeket nem fejez ki a kockázat/nyereség mutató, de az Alap szempontjából fontos jelentéssel bírnak:

**Az ingatlanalapba történő befektetéssel kapcsolatos egyedi kockázatok és a kockázat csökkentése érdekében történő ellenintézkedések részletes leírása megtalálható az Alap Kezelési szabályzatának IV. A Kockázatok menüpontja alatt.**

**Ingatlanpiaci kockázat:** Az ingatlanpiaci befektetéseknel az esetleges természeti katasztrófák szélsőséges ármozgást eredményezhetnek. Az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen teljesíti kötelezettségét, így módon az Alap hozama is csökkenhet. További kockázatot jelent a magyarországi ingatlanpiac intézményrendszerének és az ingatlanforgalmazás technikáinak fejletlensége, amely általánosan nehezíti az ingatlanok adás-vételét. Az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos illetékek, helyi adók ill. mentességek körének és mértékének változásai nem láthatók előre, melyek szintén befolyásolhatják az ingatlanok és így az Alap értékét és hozamát.

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

A mutató a befektetési alap árfolyamértékének ingadozását mutatja 1-7 közötti értékeket felvevő skálán, azok múltbeli alakulása alapján. Az értéknövekedés lehetőségének és a csökkenés kockázatának kapcsolatát írja le, amit befektetett eszközök árfolyam-ingadozása és az esetleges devizaárfolyamváltozások indokolhatnak.

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

**Működési kockázat:** Az Alapkezelő tevékenységét az alapekezelőkre vonatkozó törvényi előírások és felügyeleti ajánlásoknak megfelelően végzi. A ügyletmenet különböző területein, az adott jogszabályi előírásoknak megfelelő végzettségű és gyakorlati tapasztalattal rendelkező munkatársakat alkalmaz. Mindezeketől függetlenül a külső ráhatás, belső személyi illetve rendszerszintű problémák következménye kihat a kezelt Alap eredményességére.

**Politikai, gazdasági és szabályozási környezetből eredő kockázat:**

A kormányzati politika jelentősen befolyásolhatja a gazdasági életet, ezen keresztül a pénz- és tőkepiaci feltételeket, valamint a befektetések hozamait, ami a nettó eszközérték számításán keresztül érezheti hatását a befektetési jegyek forgalmazási árfolyamában. Ilyen tényezők pl.: az infláció, kamat- és árfolyampolitika, a költségvetési deficit alakulása, a jogszabályi környezet változása különös tekintettel az adójogszabályok változására.

**Kamatszint változása miatti kockázat:** Az Alap portfóliójában meghatározó részt képeznek a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és banki betétek. A piaci hozamok mértékében bekövetkező változások ellentétes irányban befolyásolják az értékpapírok árfolyamát, ami az értékelési eljárásokon keresztül érezheti hatását az Alap nettó eszközértékében, ezáltal a befektetési jegyek eladási és visszavásárlási árában is.

**Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat:** Az Alap eszközei és annak jövedelmei között lehetnek olyanok, melyek nem forintban, hanem devizában kerülnek meghatározásra, és a mindenkor napi forint/deviza árfolyamon kerülnek átszámításra az eszközérték meghatározásakor. Ennek következtében az Alap határidős ügylettel nem fedezett devizapozícióit a devizaárfolyamok alakulása befolyásolja, ami az Alap eszközértékre is hatással lehet.

## Díjak

Az Ön által fizetett díjak a Befektetési Alap működtetéséhez járulnak hozzá, tartalmazzák többek között az marketing- és forgalmazási költségeket is. Az Ön által fizetett díjak csökkentik a befektetés potenciális értéknövekedését.

Az Ön befektetése előtt vagy után felszámolt egyszeri díjak	
Vételi díj	max. 2%; min. 1000 Ft
Visszaváltási díj	max. 0,5% (min. 500Ft, max. 5000 Ft)
Büntető jutalék	Éven belüli visszaváltás esetén 2%

A táblázatban feltüntetett egyszeri díjak az Ön pénzből befektetés előtt / befektetése hozamának kifizetése előtt maximálisan levonható összegek. A tényleges vételi és visszaváltási díjakat megtudhatja pénzügyi tanácsadójától illetve a forgalmazótól.

**Figyelem:** Amennyiben a Befektető a vásárlástól számított egy éven belül váltja vissza befektetési jegyeit, úgy a visszaváltást a visszaváltott Befektetési jegyek nettó eszközértéke 2,0%-ának megfelelő mértékű büntető jutalék terheli.

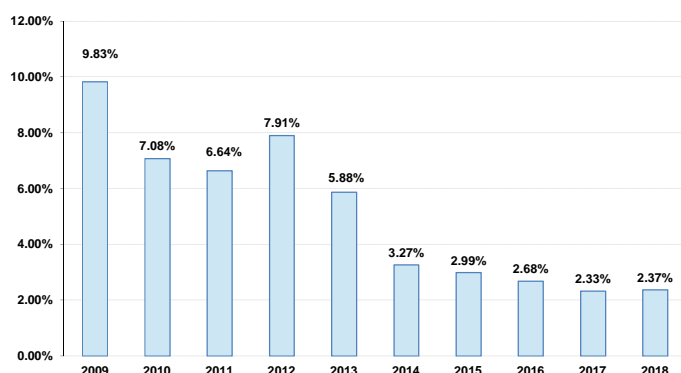
Az egy év során az alapból levont díjak	
Folyó költségek	1.73%

A folyó költségek mértéke a 2018.12.31-én végződő utolsó üzleti év költségeit figyelembe véve lett megállapítva. Az Alap folyóköltségei évről évre változhatnak. Ezek mértéke nem tartalmazza a tranzakcióköltségeket.

Az alapból bizonyos különleges körülmények között levont díjak	
Teljesítménydíj	Nincs

Az Alapkezelő honlapja részletes információval szolgál a forgalmazási díjjegyzékről. Az Alappal kapcsolatos fizetendő díjakat Kezelési szabályzat VIII. és IX. fejezete részletezi.

## Múltbeli teljesítmény



A diagramon szereplő adatok az Alap Forintban elért hozamait tükrözik.

A múltbeli teljesítményt tükröző hozamok a felmerülő költségek és díjak beleszámolásával, a vételi és visszaváltási jutalékok kivételével kerültek kiszámításra.

Az Alap létrehozásának éve 2004.

A diagram a jövőbeli teljesítmény előrejelzésére csak korlátozottan alkalmas.

## Gyakorlati információk

Az Alap letétkezelője:	Erste Bank Hungary Zrt. 1138, Budapest Népfürdő u. 24-26.
Az Alapkezelő honlapja:	<a href="http://www.erstealapkezeslo.hu">www.erstealapkezeslo.hu</a>
Az Alap tájékoztatója és kezelési szabályzata:	<a href="http://www.ersteinvestment.hu/hu/befjegy_erste_ingatlan_alap.html">http://www.ersteinvestment.hu/hu/befjegy_erste_ingatlan_alap.html</a>
Az Alap havi portfoliójelentése, éves és féléves jelentése magyar nyelven, díjmentesen:	<a href="http://www.ersteinvestment.hu/hu/befjegy_erste_ingatlan_alap.html">http://www.ersteinvestment.hu/hu/befjegy_erste_ingatlan_alap.html</a>
Az Alappal kapcsolatos kötelező közzétételtek:	<a href="http://www.ersteinvestment.hu/hu/befektetesi_alap_kozzetetelek.html">http://www.ersteinvestment.hu/hu/befektetesi_alap_kozzetetelek.html</a> <a href="http://www.kozzetetelek.hu">http://www.kozzetetelek.hu</a>
Az Alap legaktuálisabb árfolyama:	<a href="http://www.ersteinvestment.hu/hu/alapkezeslo_befektetesi_jegy_arfolyamok.html">http://www.ersteinvestment.hu/hu/alapkezeslo_befektetesi_jegy_arfolyamok.html</a>

Az Alap székhelye szerinti tagállam adójoga hatással lehet a befektető személyes adózási helyzetére.

Az Erste Alapkezelő Zrt. csak akkor vonható felelősségre az ebben a dokumentumban szereplő valamely állítás miatt, ha az félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az alap tájékoztatójának vonatkozó részeivel. Kizárólag a Kiemelt Befektetői Információk alapján igény nem érvényesíthető, kivéve ha az információ félrevezető, pontatlan, vagy nincs összhangban a tájékoztató más részeivel.

Ez az Alap Magyarországon engedélyezett és a Magyar Nemzeti Bank szabályozza.

Az Erste Alapkezelő Zrt. Magyarországon engedélyezett és a Magyar Nemzeti Bank szabályozza.

Ezek a kiemelt befektetői információk 2019.05.15-én megfelelnek a valóságnak.