



**A REÁLSZISZTÉMA NYÍLTVÉGŰ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP
RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓ**

ALAPKEZELŐ:
REÁLSZISZTÉMA Befektetési Alapkezelő Zrt.

VEZETŐ FORGALMAZÓ:
REÁLSZISZTÉMA Értékpapír-forgalmazó és Befektető Zrt.

FORGALMAZÓK:
SPB Befektetési Zrt.
Raiffeisen Bank Zrt.
Hungária Értékpapír Zrt.

LETÉTKEZELŐ:
MKB Bank Zrt.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyének száma: KE-III-332/2011.

Dátuma: 2011. június 22.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
AZ ALAP RÖVID BEMUTATÁSA.....	4
Alap elnevezése.....	4
Alap nyilvántartásba vétele	4
Az Alap futamideje.....	4
A befektetési jegy vásárlóinak köre.....	4
A kibocsátásra kerülő befektetési jegyek mennyisége.....	4
A befektetési jegyek előállítása	4
Az Alap saját tőkéje.....	5
Nettó eszközérték	5
A befektetők érdekvédelme: garanciák és biztonsági elemek	5
A BEFEKTETÉSI JEGYEK HOZAMA	6
A BEFEKTETÉSEK LEHETSÉGES PIACÁNAK BEMUTATÁSA	6
Az Alapkezelő által javasolt legrövidebb befektetési időtartam.....	7
AZ ALAPKEZELŐ.....	8
Az Alapkezelő székhelye	8
Az Alapkezelő tulajdonosai	8
Az Alapkezelő kizárólagos tevékenysége.....	8
Az Alapkezelő üzleti év.....	8
Az Alapkezelő vezető állású dolgozói, vezető tisztségviselői.....	8
Az Alapkezelő felelőssége.....	9
A FORGALMAZÓK.....	10
A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek további forgalmazói:.....	11
FORGALMAZÁSI HELYEK	14
A LETÉTKEZELŐ	15
A Letétkezelő neve	15
A Letétkezelő székhelye.....	15
Alakulásának időpontja	15
Alaptőke nagysága.....	15
A társaság tevékenységi köre.....	15
A társaság üzleti éve	16
A Letétkezelő tulajdonosi struktúrája.....	17
AZ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA.....	18
a., Befektetési szabályok	18
b., Az Alap befektetési elvei.....	20
c., Értékelési szabályok	21
A befektetési politika Alapkezelő által egyoldalúan módosítható elemei	23
AZ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJÁVAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	23
a, Politikai és gazdasági környezetből eredő kockázat	24
b, Befektetési lehetőségek változása miatti kockázat	24
c, A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése	24
d, Az Alap saját tőkéjének csökkenése.....	26
e, Ingatlanok hasznosításából eredő kockázat	26
A BEFEKTETŐ ÁLTAL ADOTT MEGBÍZÁS FELVÉTELE ÉS AZ ELSZÁMOLÁS ÉRTÉKNAPJA KÖZTI IDŐKÖZ BEMUTATÁSA.....	27
A befektetési jegyek forgalmazási árfolyama.....	27
A befektetési jegyek vételének módja	27
A befektetési jegyek visszaváltásának módja.....	27
A BEFEKTETŐKET TERHELŐ KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT KÖLTSÉGEK, VALAMINT EZEK VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGÉNEK BEMUTATÁSA	29

A Befektetőket közvetlenül terhelő díjak	29
Eladási jutalék	29
Visszaváltási jutalék.....	29
Az Alapot terhelő díjak és költségek	30
A Befektetőket közvetlenül és közvetetten terhelő költségek változtatási lehetőségeinek bemutatása	33
A BEFEKTETŐK RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSÁNAK SZABÁLYAI, ANNAK	
MÓDJA, HELYE ÉS IDEJE	34
Rendszeres tájékoztatás	34
Rendkívüli tájékoztatás.....	34
A tájékoztatásra vonatkozó egyéb szabályok	35
ELJÁRÁSI SZABÁLYOK JOGVITÁK ESETÉN	36

AZ ALAP RÖVID BEMUTATÁSA

Alap elnevezése

REÁLSZISZTÉMA Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap

Alap nyilvántartásba vétele

A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Alap) Magyarországon befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatala útján létrehozott, nyílt végű ingatlanforgalmazó alap, melyet a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2000. október 03-án vett nyilvántartásba, 643.150.000,- forint saját tőkével a 1211-02 lajstromszámon.

A nyilvántartásba vételt elrendelő határozat száma: III./120.010-1/2000.

Az Alap fajtája: nyílt végű

Az Alap típusa: nyilvános

Az Alap futamideje

A nyilvántartásba vétel napjától, azaz 2000. október 3-tól határozatlan ideig tart.

A befektetési jegy vásárlóinak köre

A befektetési jegyek vásárlói devizabelföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek.

A kibocsátásra kerülő befektetési jegyek mennyisége

A nyilvános nyílt végű befektetési alap esetében a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma a folyamatos forgalmazás következtében folyamatosan változhat.

A befektetési jegyek előállítása

A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Jegy névre szóló dematerializált befektetési jegy, melynek nyilvántartása értékpapírszámlán történik.

Az értékpapírszámla értékpapírszámla-szerződéssel jön létre. Értékpapírszámla-szerződéssel 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 a művelet napján számlakivonatot állít ki és azt az üzletszabályzatban meghatározott módon megküldi a számlatulajdonosnak. A számlakivonat az értékpapír tulajdonjogát harmadik személyek

felé a kiállítás időpontjára vonatkozóan igazolja. A számlakivonat nem ruházható át és nem lehet engedményezés tárgya.

Az értékpapírszámla feletti rendelkezésre a számla tulajdonosa, illetve az a személy jogosult, akit erre a számla tulajdonosa meghatalmazott.

Az értékpapírszámlán nyilvántartott, közös tulajdonban álló értékpapír feletti rendelkezési jog együttesen, vagy a tulajdonosok által választott és a számlavezetőnek bejelentett közös képviselő útján gyakorolható.

Az Alap saját tőkéje

A befektetési alap saját tőkéje a működés során a befektetési alap összesített nettó eszközértékével azonos, amely megegyezik az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéknek és a befektetési jegyek darabszámának a szorzatával.

Nyíltvégű alap esetében a forgalomban lévő befektetési jegyek száma és ezzel a befektetési alap saját tőkéje a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása következtében folyamatosan változhat.

Nettó eszközérték

A befektetési alap nettó eszközértéke a befektetési alap portfóliójában szereplő eszközök értéke, csökkentve a portfóliót terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap mindenkori nettó eszközértékének és a befektetési jegyek darabszámának hányadosa.

Az alap nettó eszközértéke az alapkezelési szabályzatban foglalt részletes szabályoknak megfelelően naponta kerül megállapításra és közzétételre, valamint a forgalmazási helyeken kifüggesztésre.

A befektetők érdekvédelme: garanciák és biztonsági elemek

A befektetési alapokra, alapkezelőkre szigorú törvényi szabályozás vonatkozik.

A befektetések biztonságát az alapok esetében egyedülálló, szigorúan szabályozott intézményrendszer garantálja. Ennek lényege, hogy az egyes főbb feladatok különböző intézmények között vannak megosztva, amelyek ezáltal egymást is folyamatosan ellenőrzik, a biztonság egyedülállóan magas szintjét nyújtva ennek révén.

A befektetési alap nevében eljáró befektetési alapkezelő a tőke megóvásáért, illetve a hozamra vonatkozóan garanciát vállalhat (tőke-, illetve hozamgarancia). A tőkére, illetve a hozamra vonatkozó garanciát a befektetési alapkezelő köteles bankgaranciával biztosítani.

A befektetési alap nevében eljáró befektetési alapkezelő a tőke megóvásáért, illetve a hozamra vonatkozóan ígéretet tehet (tőke-, illetve hozamvédelem).

A hozamra vonatkozó ígéret magában foglalja a tőke megóvásáért vonatkozó ígéretet is. A tőkére, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet a befektetési alapkezelő köteles a tőke megóvásáért, illetve a hozamot biztosító pénzügyi eszközökre, tőzsdei termékekre vonatkozó befektetési politikával alátámasztani a befektető részletes tájékoztatása mellett.

Vezető forgalmazó neve: REÁLSZISZTÉMA Értékpapír-forgalmazó és Befektető Zrt.
székhelye: 1053 Budapest, Kossuth L. u. 4.

Forgalmazók neve és székhelye:

- SPB Befektetési Zrt.
1051 Budapest, Vörösmarty tér 7-8.
- RAIFFEISEN BANK Zrt.
1054 Budapest, Akadémia u. 6.
- Hungária Értékpapír Zrt.
2700 Cegléd, Rákóczi út 30

Letétkezelő neve: MKB Bank Zrt.
székhelye: 1056 Budapest, Váci utca 38.

Ingatlanértékelő neve: Euro-Immo Expert Ingatlanértékelő és Szolgáltató Kft.
székhelye: 1065 Budapest, Nagymező u. 4.
(az értékelést ténylegesen végző – ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló személy – Mehrlí Péter.)

Könyvvizsgáló szervezet neve:

VALEUR Adó- és Könyvszakértő Kft. (Székhely: 1037 Budapest, Farkastorki lejtő 47., MKVK bejegyzési szám: 001333), felelős könyvvizsgáló Kékesiné Andrikó Mária.

A BEFEKTETÉSI JEGYEK HOZAMA

Az Alap a tőkenövekmény terhére hozamot nem fizet, a teljes tőkenövekmény az Alap befektetési politikájának megfelelően, az Alap esetleges megszűnéséig újra-befektetésre kerül.

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

A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap eddigi működése során évi 4,70%¹-os éves nettó hozamot ért el.

A BEFEKTETÉSEK LEHETSÉGES PIACÁNAK BEMUTATÁSA

¹ 2000. október 02. – 2010. december 31. (2000-ben 20,66%, 2001-ben 13,77%, 2002-ben 10,07%, 2003-ban 8,60%, 2004-ben 10,43%, 2005-ben 7,12%, 2006-ban 6,42%, 2007-ben 7,14%, 2008-ban 8,43%, 2009-ben -27,09%, 2010-ben 4,99%)

A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap befektetési politikájának legfőbb irányelve a biztonságra és egyúttal a reális hozamra való törekvés. A fenti cél megvalósításának érdekében az Alap portfoliójában 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 ezen folyamatoknak az állampapírpiacra gyakorolt hatását. A hozamok alakulását meghatározó piaci tendenciák, illetve a folyamatos likviditás biztosításának figyelembe vételével születik döntés az állampapír-befektetések futamidejének és az egy értékpapírba történő befektetés mennyiségének meghatározására.

Az Alap az aktuális befektetéseit leggyakrabban elsődleges forgalmazó közreműködésével, állampapír aukció keretében bonyolítja le. Az aukció mellett az Alap az állampapírjait a bankok és brókercégek között kialakult ún. OTC piacról is beszerezheti. Ebben az esetben az Alapkezelő a kedvezőbb hozam biztosítása érdekében több ajánlatot is kér és ennek figyelembe vételével fekteti be a rendelkezésre álló pénzt. A hazai állampapírpiac fejlettsége kimagaslónak tekinthető. A naponta lebonyolított üzletkötések száma és több tíz milliárdos árfolyamértéke a fejlettség és a megfelelő likviditás legjobb fokmérője.

Az Alap portfoliójának jelentősebb részét az ingatlanok teszik ki. Az ingatlanportfolió kialakítása az Alapkezelő feladata. A portfolióban megtalálhatóak budapesti és Budapest vonzáskörzetében elhelyezkedő építési telkek, belvárosi ingatlanok, kereskedelmi létesítmények. Az Alapkezelő elsősorban a budapesti és a Budapest környéki ingatlanok piacát kíséri figyelemmel, tekintettel arra, hogy befektetéseit továbbra is erre az övezetre kívánja koncentrálni. Az Alap kiemelt fontosságúnak tekinti, hogy az ingatlanportfoliójában szereplő építési telkek rendezése minél hamarabb befejeződjön és ezáltal akár kereskedelmi, üzleti célú létesítmény kialakítására, akár építési telkeként történő értékesítésre alkalmas telkek kerüljenek birtokába.

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

Az Alapkezelő által javasolt legrövidebb befektetési időtartam

Az Alapkezelő által javasolt legrövidebb befektetési időtáv 1 év, de optimálisan inkább 2-3 év. Ennek oka, hogy az ingatlanpiaci árak ingadozásában, az ingatlanok értékelésében, valamint a befektetések megtérülésében rejlő kockázatok rövid távon az árfolyam ingadozását válthatják ki, míg hosszabb távon az árfolyammozgások kiegyenlítődnek.

AZ ALAPKEZELŐ

Az Alapkezelő neve

Reálszisztéma Befektetési Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő székhelye

1053 Budapest, Kossuth L. u. 4.

Az Alapkezelő a Fejér Megyei Bíróságnál, mint Cégbíróságnál 07-10-001126. számon 1994. november 15-én került bejegyzésre. Székhelyváltás miatt az Alapkezelő jelenleg a Fővárosi Bíróságnál, mint Cégbíróságnál Cg.01-10-044375 számon 2000. október 9-én került bejegyzésre.

A társaság jelenlegi alaptőkéje: 100.000.000,- Ft, azaz Egyszázmillió forint.

Az Alapkezelő tulajdonosai

- Reálszisztéma Kereskedelmi és Tőkehasznosító Kft
(2314 Halásztelek, Rákóczi F. u. 144.) /99%/
- Reálszisztéma-Shopping Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
(1053 Budapest, Kossuth L. u. 4.) /1%/

Az Alapkezelő kizárólagos tevékenysége

TEÁOR 6630 Alapkezelés, melynek megfelelően a Társaság kizárólag értékpapíralap és ingatlanalap kezelői tevékenységet folytat.

Az Alapkezelő a fenti tevékenységi kört az ÁPTF 1994. november 2-án kelt 100.022/94. számú határozata alapján végzi.

Az Alapkezelő üzleti év

A társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel. Az első üzleti év az alapítás napjától a naptári év végéig tartott.

Az Alapkezelő hirdetményeit és közleményeit 2007. január 1. napjától kezdődően közzétételi kötelezettségének kizárólag saját honlapján a www.realszisztema.hu oldalon tesz eleget.

Az Alapkezelő vezető állású dolgozói, vezető tisztségviselői

Az Igazgatóság tagjai

Berki István elnök okl. közgazdász

Reálszisztéma Kereskedelmi és Tőkehasznosító Kft. ügyvezető igazgatója

Bakács Tamás okl. közgazdász
Reálszisztéma Befektetési Alapkezelő Zrt. portfóliómenedzsere és ügyvezető igazgatója

Várallyay Éva

1967. október 21-én született Budapesten

Végzettsége:

Felsőfokú Bankszakmai PM nyilvántartási szám: 130872
Nemzetközi Bankárképző Központ Zrt.
Vagyon Alap Portfóliókezelői
Nemzetközi Bankárképző Központ Zrt.

Munkahelyek:

1992.02.01. . Inter-Európa Bank Nyrt.
ügyfélkapcsolati főmunkatárs

2006.08.01. Reálszisztéma Befektetési Alapkezelő Zrt.
Portfóliókezelő és irodavezető

2010.06.01. Back-office vezető

2011.04.28. Igazgatósági tag és back-office vezető

A Felügyelő Bizottság tagjai

dr. Martonné Vágó Magdolna okl. nyomdaipari üzemmérnök és szaküzemmérnök
Reálszisztéma Dabasi Nyomda Zrt. vezérigazgató

Tarjányné Kirták Erzsébet okl. közgazdász
Reálszisztéma Dabasi Nyomda Zrt. gazdasági igazgató

Papp Zsolt okl. gépész üzemmérnök
Reálszisztéma Autókereskedelmi Kft. ügyvezető igazgatója

Az Alapkezelő felelőssége

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátása során közreműködőket vehet igénybe, akiknek eljárásáért, mint sajátjáért felel.

Az Alapkezelő tevékenysége során a tőle elvárható gondossággal köteles eljárni.

Az Alapkezelő a befektetési alap működtetése során a befektető érdekében a jogszabályoknak, működési szabályoknak és a mindenkor érvényes kezelési szabályzatnak megfelelően jár el.

Az Alapkezelő az egyenlő elbánás elve alapján köteles eljárni a befektetők tekintetében.

A FORGALMAZÓK

A vezető forgalmazó cégneve: REÁLSZISZTÉMA Értékpapír-forgalmazó és Befektető Zrt.

A vezető forgalmazó székhelye: 1053 Budapest, Kossuth L. u. 4.

A vezető forgalmazó alapításának időpontja:

1997. december 31. (Az 1994. augusztus 29-én alapított Reálszisztéma Értékpapír-forgalmazó és Befektető Kft. jogutódja)

A vezető forgalmazó cégbírósági bejegyzésének időpontja:

2000.01.03.

A vezető forgalmazó cégbírósági bejegyzésének helye:

Fővárosi Bíróság, mint cégbíróság

A vezető forgalmazó cégbírósági bejegyzésének száma:

01-10-044301

PSZÁF (ÁPTF) engedélyszám:

73.008/1998.

A vezető forgalmazó tevékenységi köre:

- 66.12'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység /főtevékenység/
- 64.99'08 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés
- 66.19'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- 66.22'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
- 85.59'08 Máshova nem sorolt egyéb oktatás

A vezető forgalmazó jegyzett, alaptőkéje: 200.000.000 Ft

A vezető forgalmazó működési időtartama:

A Társaság határozatlan időtartamra jött létre.

A vezető forgalmazó alkalmazotti létszáma:

2010. decemberi állapot szerint összesen: 19 fő

A vezető forgalmazó rövid bemutatása:

A Reálszisztéma Értékpapír-forgalmazó és Befektető Zrt-t, illetve jogelődjét, a Reálszisztéma Kereskedelmi és Tőkehasznosító Kft. alapította, aki jelenleg is 99,9%-os tulajdonosi részesedéssel rendelkezik a Társaságban.

A Társaság (jogelődje) 1995. óta teljes körű értékpapír-forgalmazási tevékenységet folytat. Ennek keretében szervezte meg 1995-ben és 1996-ban a Reálszisztéma Kötvények és a Reálszisztéma Értékpapír-befektetési Jegy, majd 2000-ben a Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Jegy forgalomba hozatalát és végzi ezen értékpapírok folyamatos értékesítését.

A Társaság a Budapesti Értéktőzsde és a Befektető-védelmi Alap tagja.

A Társaság ügyfeleinek az értékpapír-kereskedelemmel, elemzéssel, tőkepiaci tranzakciók szervezésével és befektetési tanácsadással összekötött komplex pénzügyi szolgáltatást nyújt.

Tisztségviselők és vezető állású dolgozók

Igazgatóság: Lakos Ernő elnök
Kruchióné Marsi Piroska ügyvezető igazgató
Humpester Attila ügyvezető igazgató

Felügyelő Bizottság: Kárai Péter
Várallyay György
Paska Edina

Könyvvizsgáló társaság: VALEUR Adó- és Könyvszakértő Kft. (Székhely: 1037 Budapest, Farkastorki lejtő 47., MKVK bejegyzési szám: 001333), felelős könyvvizsgáló Kékesiné Andrikó Mária

A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek további forgalmazói:

- **SPB Befektetési Zrt.** (székhelye: 1051 Budapest, Vörösmarty tér 7-8., nyilvántartja a Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság, cégjegyzékszám: 01-10-044420, Adószám: 12517091-2-41)

PSZÁF engedélyszám: 73.060/2000.

Az SPB Befektetési Zrt. rövid bemutatása:

Az SPB Befektetési Zrt. Magyarország egyik meghatározó, banki szerepvállalástól független befektetési szolgáltatója. A Társaság alapítása óta – az elmúlt 10 év során – tevékenységét a hazai és nemzetközi értékpapírpiacon végezte.

A Társaság fő tevékenysége az értékpapír kereskedés, a befektetési tanácsadás és portfóliókezelés. Az SPB Befektetési Zrt. a magánszemélyek kiszolgálásán túl, önkormányzatok, önkéntes és magán-nyugdíjpénztárak, biztosítók, gazdasági társaságok, valamint alapítványok részére nyújt intézményi vagyongazdálkodási szolgáltatást.

Az intézmény nevét alapítójától, az elismert osztrák bankár Wolfgang Samesch-től kapta. Innen ered a Samesch Privát Bank, azaz SPB elnevezés. **A Társaságot tulajdonosai 2000-ben hozták létre** azzal a céllal, hogy Magyarországon akkor még új típusú, de Nyugat-Európában már jól ismert irányvonalat jelenítsen meg a hazai piacon - a független befektetési tanácsadást.

Az SPB Befektetési Zrt. küldetése, hogy Magyarországon egyedülállóan olyan független intézményként dolgozzon, amely biztosítja a magyar értékpapírpiacon mellett, a nemzetközi piacokon rendelkezésre álló befektetési lehetőségek és pénzügyi megoldások közötti szabad választást. Filozófiájának alapja az üzleti élet hagyományos értékeinek megtartása

mellett a diszkréció és a partneri kapcsolat Ügyfeivel. Tevékenységének vezérelve, hogy Ügyfelei a befektetésekkel és vagyonkezeléssel kapcsolatos elképzeléseikre mindenkor teljes körű és szakszerű választ kapjanak.

Függetlensége tulajdonosi szerkezetből is fakad. A Társaság egyedüli tulajdonosa - a Társaság managementjét és dolgozóit tömörítő - SPB Management Tanácsadó Kft. Ennek következtében az SPB Befektetési Zrt. 100%-ban hazai és szintén 100%-ban szakmai tulajdonossal rendelkezik. Magyarországon egyedülálló módon a Társaság valamennyi tulajdonosa egyben a Társaság alkalmazottja is.

A vezetés tagjai

Parádi-Varga Tamás	az Igazgatóság Tagja, vezérigazgató
Széplaki Julianna	az Igazgatóság Tagja, portfóliókezelési igazgató
Varga Mónika	gazdasági igazgató

• RAIFFEISEN BANK Zrt.

RAIFFEISEN BANK Zrt. rövid bemutatása

Neve: Raiffeisen Bank Zrt.

Székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Bejegyzés dátuma: 1987. április 9.

Bejegyzés száma: 01-10-041042/3

Bejegyzés helye: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság

Befektetési szolgáltatási tevékenység engedély szám: III/41.018-19/2002.

Működési időtartama: Határozatlan idejű

Alapítás dátuma: 1986. december 10.

Alaptőke az alapításkor: 1.000.000.000,-Ft

Jelenlegi alaptőke (2010.12.31.): 59.099.140.000,- Ft

Tevékenységi kör: TEÁOR 64.19'08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)

Engedély száma: 41.018/1998. valamint 41.018-3/1998.

Üzleti év: A Raiffeisen Bank Zrt. üzleti éve minden naptári év január 1-től ugyanazon naptári év december 31-ig tart.

A Raiffeisen Bank Zrt. indulása egybeesik a magyarországi kétszintű bankrendszer létrejöttével. A Unicbankot, a Raiffeisen Bank elődjét, egymilliárd forint alaptőkével kilenc részvényes - köztük az osztrák Raiffeisen-csoport - alapította 1986-ban. 1994-ben, a részvények több mint 90%-ának megvásárlásával, vált az osztrák Raiffeisen-csoport a bank fő részvényesévé. A Bank 140 fiókot működtet országszerte, mérlegfőösszege 2010. első féléve végén 2.456 milliárd Ft volt, amely 7,7%-os piaci részesedést és a hazai Bankok rangsorában a hatodik helyet jelenti. A Raiffeisen Bank Zrt. a Raiffeisen Bank International AG-nak, Kelet-Közép Európa egyik vezető bankcsoportjának tagja.

AZ IGAZGATÓSÁG TAGJAI

Dr. Herbert Stepic

Mag. Heinz Wiedner

Horváth Krisztina
Martin Melkowitsch
Aris Bogdanneris
Dr. Karl Sevelda
Dr. Johann Strobl
Eberhard Winkelbauer
Julius Marhold
Dr. Martin Stotter
Mag. Reinhard Karl

• **A Hungária Értékpapír Zrt. rövid bemutatása**

Székhelye: 2700 Cegléd, Rákóczi út 30.
Cégjegyzék száma: 13-10-040494/7
PSZÁF engedély száma: 40056/1995
Adóig. Szám: 12220229-1-13
telefon: (36)53 311-664, (36)53 311-665
fax: (36)53 311-664

Irodák:
Budapest, 1075 Károly krt. 11. (Európa Center)
telefon: (36)1 269-7811, 269-7814
fax: (36)1 266-0048

Cegléd, 2700 Rákóczi út 30.
telefon: (36)53 311-664, (36)53 311-665
fax: (36) 53 311-664

A Hungária Értékpapír Zrt. (korábbi nevén: Biztonság Invest Zrt.) 1993 óta működő független bróker cég, melyet teljes egészében magyar tulajdonosok alapítottak. Tagja egy cégcsoportnak, melynek szolgáltatásai között megtalálható a biztosítás-közvetítés és az ingatlanhasznosítás is. A cég két irodát üzemeltet az ügyfelek minél magasabb szintű kiszolgálása érdekében, jelenlegi jegyzett tőkéje 200 millió Ft. A Társaság megalakulása óta tagja a Befektetővédelmi Alapnak.

A Hungária Értékpapír Zrt. tevékenységi körei:

- A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett részvények, kötvények bizományosi kereskedelme
- Állampapírok bizományosi kereskedelme
- A Budapesti Értéktőzsdén jegyzett részvények online bizományosi kereskedelme
- Külföldi tőzsdei értékpapírok és letéti igazolások (GDR) bizományosi kereskedelme
- Külföldi kibocsátású kötvények (eurobond-ok) kereskedelme
- Külföldi befektetési jegyek kereskedelme
- Online devizakereskedelem
- Szén-dioxid kereskedelem
- Befektetési tanácsadás

- Tőzsdeterem
- Letétkezelés
- Nyilvános és zártkörű részvény-, illetve kötvénykibocsátások szervezése, pénzügyi tanácsadás

FORGALMAZÁSI HELYEK

A vezető forgalmazó székhelye:
REÁLSZISZTÉMA Értékpapír-forgalmazó és Befektető Zrt.
Budapest, V., Kossuth L. u. 4.

Forgalmazók neve és székhelye:

- SPB Befektetési Zrt.
1051 Budapest, Vörösmarty tér 7-8.,
- RAIFFEISEN BANK Zrt.
1054 Budapest, Akadémia u. 6.
- Hungária Értékpapír Zrt.
2700 Cegléd, Rákóczi út 30

A vezető forgalmazó ügynöki irodái:

Auto M0 - Toyota márkakereskedés
M0 körgyűrű Csepel-Halásztelek lejáró
2314 Halásztelek, Rákóczi F. u. 144.

Auto Buda – Toyota márkakereskedés
1112 Budapest XI., Budaörsi út 185-195.

Reálszisztéma Dabasi Nyomda Zrt.
2373 Dabas, Vasút u. 105.

A LETÉTKEZELŐ

Az Alapkezelő az általa kezelt alap letétkezelésével a Bszt. 5. §-a (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező magyarországi székhelyű befektetési vállalkozást és hitelintézetet köteles megbízni. A letétkezelői megbízási szerződés hatálybalépéséhez a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

A Letétkezelő neve

MKB Bank Zrt.

A Letétkezelő székhelye

1056 Budapest, Váci utca 38.

Az Alap letétkezelő Bankja a Fővárosi Bíróságnál, mint **Cégbíróságnál** 01-10-040952. számon **került bejegyzésre**, 1950. december 12-én.

A letétkezelői tevékenységre jogosító engedélyének száma: ÁPTF 975/1997/F

Alakulásának időpontja

1950. október 28-án határozatlan időtartamra alakult.

Alaptőke nagysága

Alapításkori alaptőke: 100.000.000,- Ft

Az alaptőke alakulása az emelések hatására, millió forintban:

1967: 150	1968: 200	1974: 500	1979: 1.000
1982: 1.300	1984: 1.600	1987: 3.500	1987: 4.374
1988: 6.003	1990: 7.125	1991: 7.155	1994: 9.092
1997: 11.520	2004: 11.521	2005: 11.521	2006.szept.: 13.133
2007.márc.: 13.568	2007. dec.: 14.094	2008. dec.: 14.094	2009. dec.: 14.765
2010. dec. 20.733			

A társaság tevékenységi köre

6512'03	Egyéb monetáris közvetítés mint főtevékenység
6521'03	Pénzügyi lízing
6523'03	Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítéstevékenység
6712'03	Értékpapír-ügynöki tevékenység, alapkezelés
6713 '03	Máshova nem sorolt e Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6720'03	Biztosítást, nyugdíjalapot kiegészítő tevékenység
7414'03	Üzletviteli tanácsadás

A társaság üzleti éve

A társaság üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

A vezető állású dolgozók és tisztségviselők
Igazgatóság

Név	Tagság kelte	Beosztás
Erdei Tamás	(1991)	az MKB Bank Zrt. elnök-vezérigazgatója
dr. Balogh Imre	(2004)	az MKB Bank Zrt. vezérigazgató-helyettese
Gáldi György	(2009)	az MKB Bank Zrt. vezérigazgató-helyettese
dr. Kraudi Adrienne	(2008)	az MKB Bank Zrt. vezérigazgató-helyettese
dr. Simák Pál	(2008)	az MKB Bank Zrt. vezérigazgató-helyettese
Roland Michaud	(2010)	külső igazgatósági tag

A Felügyelő Bizottság tagjai::

Név	Tagság kelte	Beosztás
Stephan Winkelmeier, elnök	(2010)	a Bayerische Landesbank Igazgatóságának tagja
dr. Buzáné dr. Bánhegyi Judit	(2010)	az MKB Bank Zrt. fiókigazgatója
Stefan Ermisch	(2010)	FB Elnök, a Bayerische Landesbank Igazgatóságának tagja
Gerd Hausler	(2010)	a Bayerische Landesbank Igazgatóságának elnöke
Jochen Bottermann	(2009)	a BAWAG P.S.K. Igazgatóságának tanácsadója
dr. Kotulyák Éva	(2007)	az MKB Bank Zrt. jogtanácsosa
Lőrincz Ibolya	(2008)	az MKB Bank Zrt. főosztályvezető-helyettese
Marcus Kramer	(2010)	a Bayerische Landesbank Igazgatóságának tagja
dr. Mészáros Tamás	(2009)	a Budapesti Corvinus Egyetem rektora

A 2010. december 31-i aktív állományi létszám: 2.195 fő

A Letétkezelő tulajdonosi struktúrája

A 2010. december 31-i állapot szerint a 20.733 Mft jegyzett tőke százalékában

Részvényes	ISO Országkód	Tulajdoni hányad
Bayerische Landesbank, München	DE	89,89 %
P:S:K: Beteiligungsverwaltung GmbH, Bécs	AT	9,77 %
Egyéb	HU	0,34 %

AZ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA

A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap a tőkepiacról szóló törvény szigorú szabályozásai szerint működik.

Az Alap saját tőkéje kizárólag az alábbi eszközökben tartható:

- a., befektetési eszköz,
- b., bankbetét,
- c., deviza,
- d., ingatlan.

a., Befektetési szabályok

- Az Alapkezelő köteles a befektetési korlátoknak megfelelő helyzetet harminc napon belül helyreállítani, ha a Tpt.-ben meghatározott befektetési korlátok az értékpapír forgalomba hozatalakor annak körülményei miatt előre nem látható okból nem évenyesíthetők.
- Egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 20%-át. Egy ingatlanok minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan.
- Az építés alatt álló ingatlanok értékének aránya nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 25%-át.
- Ingatlanalap kizárólag az ingatlanok átruházása (elidegenítése, megszerzése) körében köthet adásvételi, csere, valamint más adásvételre irányuló, azzal vegyes szerződéseket, így különösen a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket.
- Az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések érvényességéhez a Letétkezelő ellenjegyzése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősítheti, ellenjegyzése során az alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.
- Az Ingatlanalap portfóliója az ingatlanokon felül kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, az Európai Unió vagy az OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt, illetve más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt – beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását -, valamint devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat. Az ingatlanalap portfóliójában lévő kollektív befektetési értékpapírok aránya nem haladhatja meg az ingatlanalap saját tőkéjének húsz százalékát.
- A nyilvános, nyílt végű ingatlanalap saját tőkéjének legalább tizenöt százalékát likvid eszközökben kell tartani.
- Az Európai Unió vagy az OECD tagállamok által kibocsátott azonos sorozatú állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott azonos sorozatú

hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok saját tőkére vetített összértéke – a Tpt. 285/A. §. (8) bekezdésében meghatározott kivétellel - nem haladhatja meg az ingatlanalap saját tőkéjének 35 %-át.

- Az Alapkezelő a nyílt végű Alap saját tőkéjének terhére, a befektetési Alap nettó eszközértékének 10%-os mértékéig vehet fel hitelt, legfeljebb harmincnapos lejáratú időszakra, a nyíltvégű Alap befektetési jegyeinek visszavásárlása céljából.
- Az Alapkezelő az Alap portfoliójában lévő eszközöket – kivéve, a befektetési jegyek visszavásárlásához kapcsolódó hitelfelvételt, valamint az ezen és a következő három pontban felsorolt eseteket – zálogjoggal vagy egyéb módon nem terhelheti meg, és a befektetési alap nevében kötvényt, vagy más, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki. Az Alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálogjog bejegyzéséhez az ingatlanbefektetési alap tulajdonában lévő, de érvényes adásvételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálogjog bejegyzését a teljes vételárhátralék kielégítése céljából a vevő részére bankhitelt nyújtó hitelintézet előzetesen írásban kéri, és a vételárhátralék összegének megfelelő hitelösszeget a hitelintézet közvetlenül az Alap letétkezelőnél vezetett bankszámlájára utalja át, illetve az Alapkezelő érvényes adásvételi szerződés alapján jogosult hozzájárulni az alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez.
- Az Alapkezelő jogosult nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon az ingatlanalap nevében részt, venni, jogosult a pályázati kiírásban meghatározott bánatpénzt, óvadékot, bankgaranciát a pályázat kiírója javára, a pályázat kiírásának megfelelően rendelkezésére bocsátani, amennyiben a pályázaton meghirdetett ingatlan az alap számára az általános szabályok szerint megvásárolható. Az így megfizetésre kerülő bánatpénz vagy óvadék összege nem haladhatja meg az adott ingatlan ingatlanértékelő által meghatározott forgalmi értékének húsz százalékát.
- Az Alapkezelő az ingatlanbefektetési alap nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének ötven százalékáig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében jelen szabályzatban foglalt feltételek mellett. Az ilyen kölcsön fedezeteként az alap - a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon, illetve az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén, vagy óvadékon vagy jelzálogjogon túlmenően – egyéb biztosítékot nem nyújthat.
- Az Alapkezelő ingatlanbefektetési alap halasztott fizetés mellett kötött ingatlan vételi ügyletei esetében, ha az óvadék nyújtásának feltétele, hogy az alap tulajdonjogának ingatlannyilvántartási bejegyzéséhez az eladó legkésőbb az óvadék rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg hozzájáruljon, jogosult az alap nevében az alap eszközei terhére óvadékot nyújtani.
- Az Alap a befektetési szabályoknak vásárláskor köteles megfelelni az egyes portfólióelemek ügyletkori piaci értékének az Alap ügyletkori saját tőkére vetített aránya alapján.
- Ha az értékelési árak változása, illetve a visszaváltások következtében az Alapban valamely portfólióelem aránya jelentősen (több mint 25%-kal) meghaladja a törvényi előírást, az Alapkezelő köteles értékpapírok esetében harminc napon belül, ingatlanok

esetében egy éven belül legalább a törvényben megengedett szintre csökkenteni az adott portfólióelem arányát.

- Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét nem fektetheti be az Alap által kibocsátott befektetési jegybe.
- Az Alapkezelő az általa kezelt befektetési alap részére nem vásárolhat saját maga által kibocsátott értékpapírt és az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a tőzsdére bevezetendő értékpapírokat. (Ilyen esetben az ügylet kötésekor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.)
- Az Alapkezelő a tulajdonában lévő befektetési eszközöket az általa kezelt alapba nem helyezheti el, és nem vásárolhat befektetési eszközt az általa kezelt alapoktól.
- Az Alapkezelő a kapcsolt vállalkozásai tulajdonában lévő befektetési eszközöket az általa kezelt nyilvános alapba nem helyezheti el, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok és a fél évnél rövidebb lejáratú állampapírok kivételével, ideértve az elismert értékpapírpiacra bevezetett értékpapírokat. (Ilyen esetben az ügylet kötésekor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.)
- Az Alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt, amely nincs az Alap tulajdonában.
- Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokként történő megosztását az illetékes építési hatóság jogerősen elbírálta vagy azt a hatályos Részletes Rendezési Terv előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül.
- Az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot a földhivatalba benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány különböző albetét kialakításra kerül.
- Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az Ingatlanalap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján az építési naplót megnyitották és az ingatlanalap kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki. Az Alap – a következő bekezdésben szereplő kivétellel - kizárólag olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amely a használatba vételt követően egy ingatlan minősül, vagyis az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan.
- Az alap a tulajdonát képező ingatlanokhoz funkcionálisan kapcsolódó, vagy azzal határos közterületen is folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, ha erre vonatkozóan a tulajdonában álló ingatlanokra kiadott építési engedély rendelkezést tartalmaz vagy ha ezen munkák elvégzése az alap tulajdonában álló ingatlanok rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

b., Az Alap befektetési elvei

Az Alapkezelő a törvényben meghatározott befektetési szabályok keretein belül a meghirdetett befektetési politikának megfelelően saját belátása szerint fekteti be az Alap tőkéjét. Saját döntése alapján végezhet minden olyan tranzakciót, amivel megítélése szerint az Alap vagyona, befektetésekének hozama növelhető, az Alap eszközeinek likviditási feltételei javíthatók, illetve a befektetések kockázata csökkenthető.

Az Alapkezelő olyan ingatlan portfóliót kíván kialakítani, amelynek hasznosítása révén egyre növekvő hozam biztosítható a befektetési jegyek tulajdonosainak. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, majd azokat – legkésőbb az Alap végelszámolásakor – értékesíti. Az ingatlanok megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeit olyan ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére fordítja, melyek hasznosítása a befektetési jegyek tulajdonosainak biztos, egyenletes hozam elérését szavatolják. Az ingatlanokat az Alapkezelő akkor értékesíti

- ha a hasznosításból várható hozam tőkeértékét meghaladó hasznot hozó értékesítési lehetőség adódik,
- valamint ha a vételárat biztos hozammal hasznosítható, olyan ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére lehet fordítani, amely révén az Alap eszközértéke az eredetihez képest növekszik.

A Reálszisztéma Befektetési Alapkezelő Zrt-nek támaszkodva a Reálszisztéma Csoport eddigi gyakorlatára, szakértelmére, referenciáira a következő években továbbra is kedvező háttérre van a sikeres ingatlan-befektetésekhez.

Az ingatlan befektetési Alap portfólióját Budapestre koncentrálni kívánjuk a következő típusú ingatlanokból:

- a) Belvárosi lakások, amelyek irodai vagy kereskedelmi célra is hasznosíthatók.
- b) Fővárosi és a főváros vonzáskörzetében elhelyezkedő építési telkek, amelyek 4-8 lakásos társasházak, illetve közepes volumenű intézményi létesítmények beépítésével hasznosíthatóak.
- c) Belvárosi kis- és közepes méretű üzlethelyiségek, amelyek kedvező bérleti díjak mellett adhatók ki.
- d) A főváros vonzáskörzetében elhelyezkedő üzleti, kereskedelmi célú kis és közepes méretű létesítmények, amelyek kedvező bérleti díjak mellett hasznosíthatók.

Esetenként a Reálszisztéma Csoport tulajdonában lévő objektumok kereteit, lehetőségeit is fel kívánjuk használni az Alap befektetési politikájánál. Ezen ügyletek, illetve hozamaik alakulása összehasonlítva a teljes portfólió tényleges hozamával, külön bemutatásra kerülnek az Alapkezelő Zrt. által készített, az ingatlanalapra vonatkozó féléves és éves tájékoztatókban.

c., Értékelési szabályok

- Az Alapkezelő az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával saját szervezetétől független, az alap befektetéseiben nem érdekelt ingatlanértékelő személyt, illetve szervezetet – egyidejűleg megnevezve az alkalmazásában áll, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt - köteles megbízni. A megbízás érvényességéhez a letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.
- Az Alapkezelő által az ingatlanok értékének megállapításával megbízott ingatlanértékelő személy megállapítja
 - az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget,

- az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget,
- az ingatlanalap birtokában lévő ingatlanok forgalmi értékét,
- az építés alatt álló ingatlanok értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését,
- az ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értékének legalacsonyabb összegét vagy az ingatlanalap által megszerzett ingatlan beszámítási értékének legmagasabb összegét.

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani, az építés alatt álló ingatlan esetében legalább félévente, egyéb ingatlan esetében legalább évente a Tpt. 45. §. 4. bekezdés szerinti részletes szakvéleményt készíti.

Az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése

- piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- hozamszámításra alapuló módszerrel
- újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet

azonban az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

- Az Alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az alap tulajdonában lévő vagy az építés alatt álló ingatlanok értékét befolyásolhatja.
- A befektetési alap nettó eszközértékét a letétkezelő határozza meg.
- Az alap nettó eszközértékét az alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni.
- A nyílt végű befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket minden forgalmazási napra meg kell állapítani és közzétenni, valamint a forgalmazási helyeken befektetők számára hozzáférhetővé tenni.
- Azon befektetési eszközök esetében, amelyekre per folyik, illetve amelyekre harmadik fél számára jogot biztosító jog került bejegyzésre, az értékeléskor felhasznált módszert, illetve információkat dokumentálni kell.
- Az Alapkezelő köteles minden, a befektetési alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot késedelem nélkül, a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva megküldeni a letétkezelőnek.
- A befektetési alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell. A javítás során a hibás nettó eszközértéket a helyes értékre kell módosítani minden olyan napra vonatkozóan, amelyen nettó eszközérték kiszámítására került sor, s amelyet a feltárt hiba érintett.
- Ha hibás nettó eszközértéken befektetési jegy forgalmazására került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a befektetővel legfeljebb harminc napon belül el kell számolni, kivéve ha
 - a) a hibás nettó eszközérték számítás miatt előállt, egy befektetési jegyre vonatkozó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét

b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az ezer forintot.

A befektetési politika Alapkezelő által egyoldalúan módosítható elemei

Az Alapkezelő a befektetési politika bármely elemét egyoldalúan módosíthatja.

Továbbá a nyilvános alap tájékoztatójában és kezelési szabályzatában foglalt feltételeket az Alapkezelő egyoldalúan a Felügyelet engedélyével módosíthatja. Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben az

- a) az ügyfelet terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti,
- b) a forgalmazási helyek számának növelését vagy csökkentését tartalmazza, ha az új forgalmazó ilyen tevékenységre Felügyeleti engedéllyel már rendelkezik,
- c) jogszabály-módosítás átvezetését jelenti, ha ez nem érinti az alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- d) piaci vagy mérlegadatok frissítését szolgálja,
- e) az Alapkezelő, illetőleg letétkezelő vezető állású személyei, a forgalmazó cégadataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti,
- f) az engedélyhez kötött változások esetében a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

Az Alapkezelő az általa kezelt alapok működésére vonatkozóan köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni a befektetési szabályok változását, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a szabályozók és a gazdasági környezet változása időről-időre szükségessé teheti az Alap kezelési Szabályzat módosítását.

AZ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJÁVAL KAPCSOLATOS KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Bizonyított tény, hogy ingatlanba főleg hosszabb távon érdemes befektetni, mert az ingatlan vételi és eladási költségeinek megtérülési ideje viszonylag hosszú.

Tapasztalatok szerint a Befektetők többsége nem rendelkezik ingatlanvagyonnal, melynek okai sokrétűek. Ezek többek között a következők:

- a beruházási összegek magasak,
- az építetők kockázat és az ingatlantulajdonból eredő kezelési feladatok sok összetett feladat elvégzését jelentik,
- megfelelő partnerek kiválasztása nehéz.

A tőkebefektetés szakemberei felismervén a fenti problémákat, létrehozták az ingatlanalap intézményét, mely kihasználja az ingatlanbefektetés előnyeit, ugyanakkor annak hátrányait minimálisra csökkenti.

Az ingatlanalap segítségével a direkt beruházást akadályozó tényezők áthidalhatók. Szakemberek révén a sokrétű, speciális feladatok megoldása nem jelent nehézséget, ugyanakkor az Alap nagyságánál, tőkeerejénél fogva többféle ingatlanba eszközölhet beruházást. Ennek révén a kockázat mérsékelhető, egy-egy önmagában esetlegesen sikertelennek ítélt befektetés hátrányait kompenzálja a többi tranzakció. Ez egy ingatlanulajdon esetén nem megoldható.

A Befektetők befektetési jegyeik révén közvetve részesei az Alap ingatlanvagyonának, ugyanakkor tényleges tennivalójuk nem merül fel az Alappal kapcsolatban.

Az Alapkezelő minden rendelkezésre álló jogi eszközzel és szakmai tudással arra törekszik, hogy az ingatlanpiacon jelentkező kockázati tényezőket minimálisra csökkentse.

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. 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.

b, Befektetési lehetőségek változása miatti kockázat

Az Alap határozatlan időre alakult, befektetési politikáját elsősorban az ingatlanpiac induláskori (2000. 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 tőkájének jelentős részét kénytelen időnként rövid lejáratú állampapírokban vagy bankbetétekben tartani. Ezen eszközök ingatlanbefektetésekénél alacsonyabb hozama és a kamatlábak hektikussága szintén kockázati tényezőt jelent az Alap számára.

c, A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése

Az Alap befektetési jegyei folyamatos forgalmazásának felfüggesztésére a mindenkor hatályos jogszabályok vonatkoznak.

A jelenleg hatályos jogszabály szerint a Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb 10 napra felfüggesztheti az adott sorozatot alkotó befektetési jegy folyamatos forgalmazását, ha az Alapkezelő nem tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének.

A befektetési alapkezelő kérelmére a Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb 180 napra felfüggesztheti a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyek folyamatos visszaváltását, ha azt a befektetők érdekeinek védelme szükségessé teszi, így különösen, ha:

a) tíz egymást követő forgalmazási nap alatt a visszaváltott és visszaváltani kért befektetési jegyek összértéke eléri a befektetési alap – adott időszak első napján érvényes - nettó eszközértékének tíz százalékát, mely számítás során a visszaváltani kért, és még vissza nem váltott befektetési jegyet a visszaváltásra szóló megbízás felvétele napján érvényes nettó eszközértékén kell figyelembe venni,

b) húsz egymást követő forgalmazási nap alatt a forgalomban levő befektetési jegyek darabszáma tíz százalékkal csökkent, vagy

c) a befektetési jegyek visszaváltását biztosító livid eszözök aránya a visszaváltások következtében a befektetési alap saját tőkéjének tizenöt százaléka alá csökkent.

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

A Felügyelet a befektetők érdekében a felfüggesztés fennállásának időtartama alatt (max. 180 nap) bármikor, erre irányuló kérelem nélkül is dönthet a visszaváltás felfüggesztésének megszüntetéséről, meghatározva a visszaváltás kezdőnapját. Ha felfüggesztés megszüntetését az alapkezelő a 180 napon belül kéri, az a Felügyelet elrendeli.

A Felügyelet az előbbi két bekezdés alapján előterjesztett kérelem elbírálásáról legkésőbb két forgalmazási napon belül dönt.

Ha a fenti a)-c) pontokban meghatározott felfüggesztési feltételek bármelyike alapján elhatározott felfüggesztés fennállásának időtartama eléri a 180 napot, a Felügyelet határozatban elrendeli a befektetési alap megszüntetését.

A nyílt végű befektetési alapra kibocsátott adott sorozatba tartozó befektetési jegyek folyamatos forgalmazását az Alapkezelő csak az alábbi esetekben és kizárólag a Befektetők érdekében, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett függesztheti fel elháríthatatlan külső ok miatt, ha:

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

Az alapkezelő a felfüggesztésről haladéktalanul tájékoztatja valamennyi olyan tagállam illetékes hatóságát, amelyben a befektetési jegyet forgalmazzák.

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

d, Az Alap saját tőkéjének csökkenése

A befektetési jegyek nagytömegű visszaváltása esetén az Alap saját tőkéje olyan mértékben lecsökkenhet, melynél az Alapkezelő kezdeményezi az Alap megszüntetését. Ez esetben a Befektetők az általuk kívánnál esetleg előbb kapják vissza a befektetési jegybe fektetett pénzüket.

Az Alapot az Alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben az Alap saját tőkéje három hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot.

e, Ingatlanok hasznosításából eredő kockázat

Az Alapkezelő a Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap portfoliójába olyan ingatlanokat kíván beszerezni, amelyek bérbeadás útján előnyös feltételekkel hasznosíthatók.

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

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

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

A bérbeadások legfontosabb kockázati tényezői a következők:

- a.) A bérbevevő fizetőképessége, fizetési kockázatok.
- b.) A piaci, vagy az átlagot meghaladó nagyságrendű bérleti díjak elérése minimális ügyfélkockázat mellett.
- c.) A megvásárolt bérbeadandó ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódó bevétel kiesés.
- d.) A portfolióban levő ingatlanok esetleges irreális mértékű járulékos fenntartási és üzemeltetési költségei.

Az Alapkezelő a portfolióban levő ingatlanokat csak 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 vállalkozással fogunk szerződést kötni.

Ahol lehet már a beszerzés időpontjában meg kívánunk állapodni a leendő bérbevevővel az ingatlan bérbevitelére 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.

Amennyiben a kockázati tényezők valamelyikének bekövetkezése szükségessé teszi az Alapkezelési Szabályzat módosítását, akkor ezt az Alapkezelő azonnali hatállyal kezdeményezi a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél, melyről a Befektetőket is tájékoztatja.

A BEFEKTETŐ ÁLTAL ADOTT MEGBÍZÁS FELVÉTELE ÉS AZ ELSZÁMOLÁS ÉRTÉKNAPJA KÖZTI IDŐKÖZ BEMUTATÁSA

A befektetési jegyek forgalmazási úrfolyama

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.

A befektetési jegyek eladásai és visszaváltásai az adott napon közzétett árfolyamon kerülnek elszámolásra, függetlenül attól, hogy 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).

A befektetési jegyek vételének módja

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának időszakában a befektetési jegyeket az értékpapírszámlával már rendelkező Befektetők az adás-vételre vonatkozó szerződés megkötésével és a vételár egyidejű megfizetésével szerezhetik meg. 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.

A vételár megfizetése a Befektető által megjelölt módon, azaz készpénzzel a vezető forgalmazó pénztárába történő befizetéssel, illetve az MKB BANK Zrt-nél vezetett 10300002-20120193-00003285 számú számlára történő átutalással teljesíthető. Az átutalással történő fizetés esetén a Befektető által ténylegesen átutalt - az Alap számláján jóváírt – összeget a Forgalmazó a jóváírás napján közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértékkel osztja és az így megkapott befektetési jegy darabszám kerül jóváírásra a Befektető értékpapírszámláján.

A befektetési jegyek visszaváltásának módja

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának időszakában a Befektetők a tulajdonukban álló befektetési jegyeket a visszaváltásra vonatkozó megbízás írásban történő kiadásával válthatják vissza. A megbízás végrehajtása a megbízás elszámolásának értéknapiján történik. A megbízás teljesítéséről elszámolás készül. A befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízásokat a Befektetők a Forgalmazási helyen személyesen, illetve meghatalmazottjuk útján írhatják alá. A Forgalmazók

meghatalmazásként csak teljes bizonyító erejű magánokiratot fogadnak el, melyet 1 példányban a meghatalmazó vagy a meghatalmazott köteles a Forgalmazónak leadni.

A Forgalmazók a visszaváltási árat (adott napon alkalmazott egy jegyre jutó nettó eszközérték és a visszaváltott névérték szorzata) a visszaváltási megbízás felvételi napjától számított hatályos jogszabályban meghatározott időszakon belül az utolsó forgalmazási napon a Befektető által megjelölt módon, azaz készpénzben, a Forgalmazási helyen a vezető forgalmazó pénztárából történő kifizetéssel, vagy a Befektető által megjelölt számlára történő átutalással teljesítik, a visszaváltást terhelő költségek (visszaváltási jutalék és egyéb díjak) egyidejű levonásával.

Az Alapkezelő a Felügyelet engedélye nélkül jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó forgalmazási napja és a megbízás felvételét követő 31. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt.

A visszaváltási megbízás 31 naptári napnál korábbi teljesítéséhez a Felügyelt engedélye szükséges.

A megbízás elszámolásának értéknapja az a forgalmazási nap, amelyen a visszaváltás és annak pénzügyi teljesítése megtörténik.

A visszaváltások pénzügyi teljesítése a megbízások időbeli sorrendjének megfelelően történik.

A BEFEKTETŐKET TERHELŐ KÖZVETLEN ÉS KÖZVETETT KÖLTSÉGEK, VALAMINT EZEK VÁLTOZTATÁSI LEHETŐSÉGÉNEK BEMUTATÁSA

A Befektetőket közvetlenül terhelő díjak

Eladási jutalék

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

A Reálszisztéma Nyíltvégű Ingatlanbefektetési Alap esetében az eladási jutalék mértéke az eladási árfolyamérték maximum 2%-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 a Forgalmazót illeti meg. (A Forgalmazó a saját üzletszabályzatának megfelelően ennél alacsonyabb eladási jutalékot is meghatározhat.)

Visszaváltási jutalék

A befektetési jegyek Forgalmazója a folyamatos forgalmazás során visszaváltási jutalékot számít fel. A jutalék mértékéről a befektetőt előzetesen tájékoztatni kell.

A visszaváltási jutalék alapja a visszaváltandó befektetési jegyekre adott napon jutó nettó eszközérték.

A visszaváltási jutalékot a Forgalmazó az alábbiak szerint számítja fel:

- Amennyiben a befektetési jegy a vásárlástól számítva 180 napon belül kerül visszaváltásra, a visszavásárlási jutalék mértéke 1,5% a visszaváltani kívánt befektetési jegyek árfolyamértékére vetítve.
- Amennyiben a befektetési jegy a vásárlástól számítva 181-365 napon belüli időszakban kerül visszaváltásra, a visszavásárlási jutalék mértéke 1% a visszaváltani kívánt befektetési jegyek árfolyamértékére vetítve.
- Amennyiben a befektetési jegy a vásárlástól számítva 365. napot követően kerül visszaváltásra, visszavásárlási jutalék nem kerül felszámításra.

A jelen tájékoztató hatálybalépése előtt vásárolt Befektetési jegyek 1 éven belüli visszaváltásakor a vásárláskor érvényben lévő visszavásárlási jutalék kerül felszámolásra.

A Forgalmazó által a Befektetők felé felszámított visszaváltási jutalék megfizetése a befektetési jegyek visszaváltásának teljesítésével egyidejűleg esedékes.

Egyéb díjak

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

Az Alapot terhelő díjak és költségek

a, Az éves kezelési költség

Az Alapkezelő a portfólió kezeléséért, az Alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért éves kezelési díjat számít fel. A díj mértéke az Alap tárgynegyedévi nettó eszközértéke számtani átlagának évi 1,0%-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.

b, A Letétkezelő éves díja

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

Általános letétkezelési díj: A Letétkezelőt az Alap nettó eszközértékeinek számtani átlaga 0.2%-ának megfelelő – minimum 1.000.000,- Ft, maximum 3.000.000,- Ft – éves díj illeti meg. A díj arányos részének elszámolása havonta, az Alap Letétkezelőnél vezetett bankszámlájának terhelése útján történik. Az Alapkezelő a letétkezelési díj összegét időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja.

A Letétkezelő ezen túlmenően jogosult továbbhárítani a közreműködő harmadik felek által a Letétkezelő felé az Alappal kapcsolatban felszámított mindenkori költségeket. Ezen költségek felmerüléskor kerül elszámolásra a költségek között.

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.

c, Ingatlanportfólió-kezelési díj

Az alap portfóliójában szereplő ingatlanok kezelési teendőinek ellátásával az Alapkezelő a Reálszisztéma Kereskedelmi és Tőkehasznosító Kft-t bízta meg.

A portfóliókezelés keretén belül a megbízott a megvásárlásra kerülő ingatlanokról műszaki véleményt készít, a szerződéskötéseket koordinálja, részt vesz igény szerint tárgyalásokon, megbeszéléseken és képviseli az alapot hatóságokkal illetve harmadik személyekkel szemben. Továbbá a megbízott ellátja a megvásárolt ingatlanok működtetésével, hasznosításával, karbantartásával kapcsolatos kezelői tevékenységeket.

Az ingatlanportfólió-kezelési díjat az Alap fizeti, a díj negyedévente kerül kiszámlázásra. A díj megállapításának alapja a negyedév utolsó napjára vonatkozó nettó eszközértékben szereplő ingatlanportfólió.

A díj mértéke:

- az ingatlan portfólióba kerülésének negyedévében az ingatlan piaci értékének 0,2%-a,

- a bekerülést követő negyedévekben az ingatlan piaci értékének 0,2%-a.

Az Alapkezelő és a Portfóliókezelő a jelen pontban szereplő díjak mértékét felülvizsgálhatja és a meghatározott indokok alapján kezdeményezett csökkentést, növelést és esetleges díjszámítási felfüggesztést kölcsönösen elfogadják.

d, A PSZÁF díjai

A PSZÁF az állami felügyelet folyamatos ellátásáért éves díjat számít fel. A felügyeleti díj az alapidj és a változó díj összege. Az alapidjat az Alapkezelő fizeti, míg a változó díj az alapot terheli, melynek mértéke az alap nettó eszközértékének 0,25 ezreléke. A PSZÁF ezen díját negyedévenként, a tárgynegyedévet követő hónap utolsó napjáig kell megfizetni. Az Alapkezelő PSZÁF díj összegét időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja.

e, A forgalmazási díj

A befektetési jegyek forgalmazásának lebonyolításával az Alapkezelő Vezető Forgalmazót és Forgalmazót bíz meg.

A Vezető Forgalmazót díj illeti meg az Alap befektetési jegyeinek forgalmazásáért, értékpapírszámla vezetésért és transzferálásért mely havonta kerül elszámolásra. A Forgalmazási díj mértéke az Alap tárgynegyedévi nettó eszközértéke számtani átlagának évi maximum 1,2%.

f, Az ingatlanértékelő díja

Az Alap ingatlanértékelőjének díját az Alap viseli. A díj a ténylegesen elkészített értékbecslések megbízási szerződésben meghatározott mértékű díja. Az ingatlanértékelő a díjról negyedévente, utólag számlát állít ki. A megbízott köteles nyilvántartást vezetni az elvégzett munkákról és azt számlája mellékleteként bemutatni.

g, Ingatlanügynöki díj

Az Alapkezelő ingatlanügynöksége(ke)t bízhat meg ingatlanok megtekintése, véleményezése, dokumentációk összeállítása, ajánlatok készítése, bemutatása céljából. Az ingatlanügynöki díjat az Alap viseli.

h, Közzétételi költségek

A befektetési alap egy jegyre jutó nettóeszközértéke közzétételének díját az Alap viseli.

i, Az Alap könyvvizsgálójának díja

Az Alap gazdálkodásának felülvizsgálatával megbízott könyvvizsgáló díját az Alap viseli. 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.

j, Megbízási szerződés keretében közreműködő személyek díja

Az Alapkezelő az Alap működésével, adózásával, nyilvántartási és beszámolási kötelezettségével kapcsolatos tevékenységek ellátásáról - megbízási jogviszony keretében – külső személyek igénybevétele útján is gondoskodhat. Pl. ügyvédi, rendszerszervezési, számítástechnikai, könyvelési, számviteli és pénzügyi tanácsadás, stb. tevékenységek. Ezen feladatok ellátásával megbízott személyek megbízási díjait megbízási szerződés alapján az Alap fizeti.

k, Reklám és hirdetési díj

Az Alap népszerűsítését és a befektetési jegyek forgalmának növelését szolgáló reklámok, hirdetések díját az Alap viseli. Vállalja a grafikai tervezés, a nyomdai előkészítés illetve kivitelezés, a médiatervezés, a rádió, a televízió és a sajtóreklámok költségeit. Ezen tevékenységek elvégzésével az Alapkezelő ügynökséget bízhat meg. Ezen kívül az ingatlanpiacról való tájékozódást elősegítő szakmai lapok, folyóiratok költségét is az Alap viseli. A reklám és hirdetési díj felmerüléskor kerül elszámolásra a költségek között.

l, Az Alap ügyletei kapcsán felmerülő, a befektetési szolgáltatóknak, ügynököknek, illetve a letétkezelőnek fizetett költségek, díjak jutalékok, elszámolóházak által felszámított költségek, valamint a bankköltségek az Alapot terhelik. Szintén az Alapot terhelik az Alap nevében felvett hitelek után fizetendő hiteldíjak és egyéb bankköltségek.

m, Minden egyéb az Alap működésével és végelszámolásával kapcsolatos díjak, jutalékok, költségek:

Például:

- Az ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek:
 - állagmegőrzéshez szükséges felújítás költségei,
 - portfolióban lévő ingatlanok üzemeltetési költségei,
 - építés alatt álló ingatlanok befejező beruházásai,
 - ingatlanok értéknövelő beruházásai, stb.
- Illetékek.
- Jogi költség,
- A rendkívüli tájékoztatók és közlemények, esetleges hirdetésmények közzétételi költségei,
- Éves és féléves 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.
- Stb.

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

Az Alapkezelő semmilyen díjat, illetve költséget nem terhelhet a nyilvános befektetési alapra, ha az alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az

indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételen el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő költségek utólagosan sem terhelhetők az alapra.

A Befektetőket közvetlenül és közvetetten terhelő költségek változtatási lehetőségének bemutatása

A Befektetőket terhelő költségeket az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével módosíthatja.

Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben Befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti.

A befektetési jegy visszaváltásával kapcsolatos költség változását legkésőbb az engedélyeztetési eljárást követően a hatálybalépés előtt harminc nappal köteles az Alapkezelő a Felügyeletnek megküldeni és közzétenni, valamint a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni a Tpt. 34. §. (4) bekezdés b) pontjának megfelelően az Alapkezelő és a vezető forgalmazó hivatalos honlapján, a www.realszisztema.hu oldalon.

A BEFEKTETŐK RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSÁNAK SZABÁLYAI, ANNAK MÓDJA, HELYE ÉS IDEJE

Rendszeres tájékoztatás

Az Alapkezelő az Alap működéséről féléves és éves jelentést készít. Alapkezelő a féléves jelentést a tárgyfélévet követő 45 napon belül, az auditált éves tájékoztatót a tárgyévet követő 120 napon belül készíti el és azt a Felügyeletnek megküldi, valamint ezzel egyidejűleg a Tpt. 34. §. (4) bekezdés b) pontjának megfelelően közzéteszi az Alapkezelő és a vezető forgalmazó hivatalos honlapján, a www.realszisztema.hu oldalon. Az éves és féléves jelentéseknek, az abban foglaltaknak alkalmasnak kell lennie arra, hogy az Alap tevékenységét, kockázatait és eredményét meg lehessen ítélni.

Az Alapkezelő havonta a hónap utolsó forgalmazási napjára vonatkozóan portfóliójelentést készít, melyet a megállapítás napját követő tizedik forgalmazási naptól hozzáférhetővé tesz a forgalmazási helyeken és a saját székhelyén, valamint megküld a Felügyeletnek.

A befektetési jegy első alkalommal történő értékesítésekor az Alap kezelési szabályzatát és rövidített tájékoztatóját a befektetőnek térítésmentesen át kell adni, az Alap tájékoztatóját, a legutóbbi éves és féléves jelentését a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani. A befektető külön nyilatkozatot tesz a fenti dokumentumok átvételére vonatkozóan, vagy arról, hogy a fenti dokumentumok részére történő átadásáról lemond, vagy arról, hogy a dokumentumok átadását elektronikus úton kéri.

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

A nyíltvégű ingatlanalap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket minden forgalmazási napra meg kell állapítani és közzétenni, valamint a forgalmazási helyeken a befektetők számára hozzáférhetővé tenni. A nettó eszközértéket a letétkezelő állapítja meg és gondoskodik a befektetési alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének közzétételéről, illetve a befektetők részére történő közzétételéről.

Rendkívüli tájékoztatás

Az Alapkezelő az általa kezelt Alapok működésére vonatkozóan köteles a Felügyeletnek megküldeni, továbbá közzétenni a közzétételi helyen (a Tpt. 34. §. (4) bekezdés b) pontjának megfelelően közzéteszi az Alapkezelő és a vezető forgalmazó hivatalos honlapján, a www.realszisztema.hu oldalon) és a befektetési jegyek Forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni:

- a) az átalakulási, beolvadási hirdetményt, legkésőbb harminc nappal az átalakulás, beolvadás hatálybalépése előtt;
- b) a befektetési szabályok változását, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;

- c)* a futamidőnek határozottá alakítását, a határozott futamidő csökkentését, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;
- d)* a befektetési jegy visszaváltásával kapcsolatos költség változását legkésőbb a hatálybalépés előtt harminc nappal;
- e)* a kezelési szabályzat egyéb módosítását legkésőbb a hatálybalépés napján;
- f)* az Alapkezelő engedélyének visszavonását, két munkanapon belül;
- g)* a befektetési Alapkezelési tevékenység átadását, legkésőbb tizenöt nappal a hatálybalépés előtt;
- h)* a tőke és a felosztott hozam (amennyiben a felosztott hozam kifizetése a kezelési szabályzat szerint nem automatikus) kifizetésének idejét, módját, legkésőbb az esedékesség napján;
- i)* a befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztését, illetve újraindítását, két munkanapon belül.
- j)* az Alapkezelővel szembeni felszámolás megindítását két munkanapon belül;
- k)* a befektetési Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést, annak a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg;
- l)* az egy jegyre jutó nettó eszközérték (hozamfizetés esetét kivéve) az előző nettó eszközértékhez képest, illetve napi számítás esetén három értékelési napon belül bekövetkezett jelentős (húsz százalékot meghaladó) mértékű csökkenésének okát, legkésőbb a felmerülést követő két munkanapon belül,
- m)* a közzétételi kötelezettségek teljesítésére igénybe vett közzétételi helyet két munkanapon belül;
- n)* a forgalmazási helyek felsorolásában bekövetkezett bármely változást, legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon; és
- o)* az ügynökök felsorolásában bekövetkezett bármely változást, a felsorolás bővülése esetén legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon, a felsorolás szűkülése esetén a legkésőbb a változás napját követő két munkanapon belül.
- p)* a befektetési jegyek visszaváltását érintő forgalmazási szabályok azon változásait, amelyek a Tpt. 247. §. (3) és (4) bekezdése szerinti időtartam növekedésével járnak, legkésőbb a hatálybalépés előtt harminc nappal.

Az Alapkezelő a rendkívüli tájékoztatás esetein kívül a Felügyeletnek köteles bejelenteni:

- a)* telephelyének és külföldi fióktelepének megnyitását és bezárását a döntést követő két napon belül;
- b)* egy részvényesének az Alaptőkében öt százalékot meghaladó részesedését és az ilyen tulajdonos minden újabb részesedés szerzését vagy részesedésének csökkenését a szerződéskötést követő két napon belül;
- c)* a Felügyelet által adott engedélyben, illetve a jóváhagyott kezelési szabályzatban meghatározott feltételektől való eltérést a szerződéskötést követő két napon belül;
- d)* az Alapkezelő által a befektetési Alap javára történő hitelfelvételt haladéktalanul;
- e)* a nyílt végű befektetési Alap esetében a befektetési jegyek visszavásárlásának ideiglenes felfüggesztését haladéktalanul.

A tájékoztatásra vonatkozó egyéb szabályok

A befektetési Alapra mint kibocsátóra vonatkozó tájékoztatási kötelezettségeknek az Alap nevében az Alapkezelő köteles eleget tenni.

A befektetési Alapról, az Alapkezelőről szóló, a befektetőknek szánt minden olyan dokumentum, így különösen hirdetés, reklámanyag, szórólap, plakát tervezetét, amely a befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával, forgalmazásával összefüggésbe hozható, a Felügyeletnek legkésőbb a befektetők részére való hozzáférés megelőzően öt nappal be kell nyújtani.

Az Alappal kapcsolatos rendkívüli tájékoztatókat, valamint hirdetményeket 2007. január 1. napjától kezdődően a Tpt. 34. §. (4) bekezdés b) pontjának megfelelően az Alapkezelő és a vezető forgalmazó hivatalos honlapján a www.realszisztema.hu oldalon teszik közzé. A rendkívüli tájékoztatók és a hirdetmények közzétételének időpontjára, módjára a Tpt. és más jogszabályok előírásai érvényesek.

ELJÁRÁSI SZABÁLYOK JOGVITÁK ESETÉN

Az Alapkezelő az esetlegesen felmerülő jogviták békés rendezésére törekszik. Amennyiben a felek a vitás kérdést békés úton megoldani nem tudják, ezek rendezése polgári peres eljárással történik. Peres eljárás esetén a felek alávetik magukat Pest Megyei Kerületi Bíróságnak, hatásköri szabályok figyelembe vételével a Fővárosi Bíróság illetékességének.

Budapest, 2011. május

.....
Reálszisztéma Befektetési Alapkezelő Zrt.

Berki István
Igazgatóság elnöke

.....
Reálszisztéma Értékpapír-forgalmazó és
Befektető Zrt.

Kruchióné Marsi Piroska és Humpester Attila
Ügyvezető igazgatók