

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.

Javasljuk, hogy a tájékozott befektetési döntés érdekében olvassa el az információkat.

Alap neve: **DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap**

(ISIN: HU0000706510)

Alapkezelő: DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1037 Budapest Montevideo u. 3/B.)

CÉLKITŰZÉS ÉS BEFEKTETÉSI POLITIKA

Az Alap célja, hogy a befektetők részesülhessenek a régió, illetve a tágabban értelmezett fejlődő piacok legdinamikusabban fejlődő szektorának, az Ingatlan szektor növekedési lehetőségeiből. Az Alap célja, hogy a „hagyományos” Ingatlanalapok hozamát hosszú távon jelentősen meghaladó hozamot érhessenek el a Befektetők, ésszerű kockázatvállalás, de ugyanakkor rövid távon várhatóan magas volatilitás mellett.

Az Alap céljának elérése érdekében az Alap portfóliójában olyan, jellemzően tőzsdén jegyzett, Ingatlanfejlesztéssel, Ingatlanhasznosítással és Ingatlankivitelezéssel foglalkozó vállalatok részvényei találhatóak, melyek szerves részei a szektor fejlődésének, s amelyek a legnagyobb mértékben részesülhetnek az ingatlan szektor valós növekedése adta lehetőségekből.

Az Alap egyik legmarkánsabb jellemzője, hogy nagy, jellemzően a nettó eszközérték 70-80 százalékát kitevő részvénykitettséggel rendelkezik, és közvetlenül nem fektet ingatlanokba (nem birtokol ingatlanokat). Az Alap portfóliójának további részét képezik azon cégek is, melyek a régió infrastrukturális beruházásaiban érdekeltek.

Az Alap befektetése között elsősorban hazai és külföldi részvények találhatóak. Ezen túlmenően a portfólió eszközei lehetnek még hazai és külföldi kötvények, pénzüpi és likviditási termékek, devizák, valamint a törvényi keretek között származtatott eszközök is. Az Alap befektetett eszközeinek várhatóan a többsége külföldi devizában denominált értékpapír lesz.

Az Alap befektetési célterületei között megtaláljuk Közép-Európát, a Balkán országait, a FÁK országokat, Oroszországot, Törökországot, illetve egyéb fejlődő piacokat is úgy mint, India, Kína, Brazília. Az Alap bármely olyan országban befektet – legyen az akár fejlődő vagy fejlett -, ahol magas hozzáadott értéket teremtő ingatlanfejlesztő, ingatlanhasznosító vagy

ingatlankivitelező vállalat szerepel a tőzsdei kínálatban. A részvénybefektetések magukban foglalják a letéti igazolásokba (depository receipts) (American Depository Receipt – ADR, Global Depository Receipt - GDR), valamint a certifikátba való befektetést is.

Az Alap befektetési döntéshozatali mechanizmusában elsősorban a saját maga által, illetve külsős elemzőházak által készített fundamentális elemzésekre támaszkodik mind egyedi értékpapír, mind szektorális, mind pedig globális gazdasági szinten. A döntéshozatali mechanizmus kiterjed az egyedi értékpapír kiválasztáson (ún. bottom-up) túlmenően az általános gazdasági-politikai-társadalmi (ún. top-down) megközelítésre is. Ezen túlmenően az Alap befektetési döntéshozatali mechanizmusában szerepet kap a technikai elemzés és az ún. pszichológiai (ún. nyáj-hatás, általános viselkedés) megközelítés is.

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a vonatkozó jogszabályok és a Kezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap eszközeinek felhasználási módját, a befektetési arányokat annak érdekében, hogy az Alap - az Alapkezelő várakozásainak megfelelő jövőbeni kockázatok és hozamok függvényében - hosszabb távon megvalósítsa célját.

Az Alap kockázata magas, ezért nem megfelelő olyan befektetők számára, akik 5 éven belül ki akarják venni az Alapból a pénzüket.

Az Alap referenciahozama 80 % EPRA EMEA Index + 20% RMAX Index

A befektető, ha kéri, a befektetési jegyeit minden forgalmazási napon visszaválthatja, illetve az Alap befektetési jegyei minden forgalmazási napon megvásárolhatók.

Az Alap újrabefektető, minden kamat és osztalék típusú bevétel befektet, nem fizeti ki.

KOCKÁZAT/NYERESÉG PROFIL

A kockázat/nyereség mutató:

alacsonyabb várható hozam	magasabb várható hozam
kiszámítható befektetési jegy árfolyam	jelentősebb befektetési jegy árfolyam-ingadozás
kisebb kockázatvállalási hajlandóság	nagyobb kockázatvállalási hajlandóság

←-----



Egyéb sajátos kockázatok:

Hitelkockázat/strukturált termékek: A korlátozottan hozzáférhető piacok elérése érdekében az Alap strukturált termékekbe is befektethet. A partner szerződésessége esetén ezen strukturált termékek értéke akár nullára is csökkenhet.

Likviditási kockázat/jelentős részesedések: Olyan esetekben,

Az Alap azért ebbe a kategóriába tartozik, mert magasabb kockázatokat vállalhat a magasabb nyereségre törekedve, és ára ennek megfelelően növekedhet és csökkenhet.

A kockázati kategóriát múltbeli teljesítményadatok alapján számítottuk ki, ezért előfordulhat, hogy nem jelzi megbízhatóan az Alap jövőbeni kockázati profilját.

Nem garantált, hogy az Alap kockázati kategóriája változatlan marad, az idők során ez változhat.

A legalacsonyabb kategóriába (1) tartozó alap nem jelent kockázatmentes befektetést.

amikor az Alap (vagy az alapkezelő) egy vagy több vállalat részvényeinek jelentős százalékát tartja, előfordulhat, hogy ezeket a részvényeket nehéz gyorsan értékesíteni, ami befolyásolhatja az Alap értékét és – szélsőséges piaci körülmények között – azon képességét is, hogy eleget tegyen a

visszaváltási kérelmeknek.

Működési kockázat/harmadik felek: Az Alap működése

harmadik felektől függ, és ezek fizetéseketelensége zavarhatja a működést, illetve veszteségeket okozhat.

DÍJAK

Az Ön által fizetett díjakat az Alap működtetésére használják fel, többek között az Alap marketing- és forgalmazási költségeire. Ezek a díjak csökkentik az Ön befektetésének a potenciális növekedését.

Az Ön befektetése előtt vagy után felszámolt egyszeri díjak	
Vételi díj	minimum fix 3.000 Ft, maximum a befektetett összeg 4 %-a
Visszaváltási díj	minimum fix 3.000 Ft, maximum a befektetett összeg 4 %-a
Az egy év során az Alapból levont díjak	
Folyó költségek	maximum 2,7%
Az Alapból bizonyos különleges körülmények között levont díjak	
Teljesítménydíj	nincs

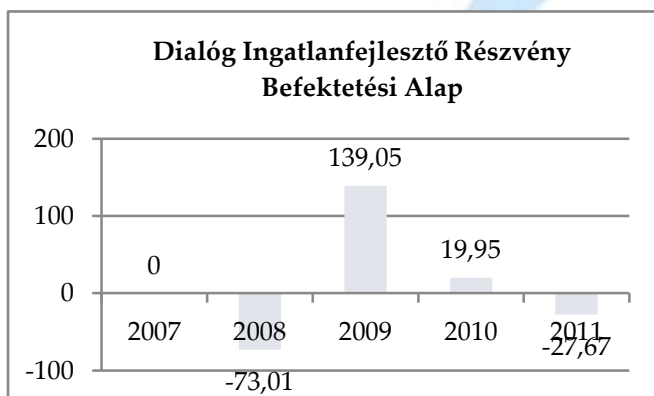
A díjakról további információt olvashat az Alap Tájékoztatójának I. számú mellékletét képező Kezelési szabályzat 2.4 pontjában.

A feltüntetett vételi és visszaváltási díjak maximális adatok, és egyes esetekben előfordulhat, hogy Önnek kevesebbet kell fizetnie.

A tényleges vételi és visszaváltási díjakat megtudhatja a befektetési jegyek forgalmazójától.

A folyó költségekre vonatkozó, itt szereplő számadat évről évre változhat.

MÚLTBELI TELJESÍTMÉNY



A múltbeli teljesítmény nem jelzi előre a jövőbeni teljesítményt, és nem megismételhető. A befektetések értéke csökkenhet és növekedhet is, és előfordulhat, hogy Ön nem kapja vissza az Ön által eredetileg befektetett összeget.

A diagram forintban mutatja a teljesítményt a folyó költségek és a portfólió ügyleti költségei kifizetését követően. A vételi és visszaváltási díjakat a múltbeli teljesítmény számításakor nem vettük figyelembe.

A diagram a jövőbeni teljesítmény előrejelzésére nem alkalmas.

Az Alap 2008. 03. 19-én indult.

GYAKORLATI INFORMÁCIÓK

Az Alap letétkezelője: UniCredit Bank Hungary Zrt.

Az Alap forgalmazói:

- UniCredit Bank Hungary Zrt.
- Concorde Értékpapír Zrt.
- BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe
- Commerzbank Zrt
- ERSTE Befektetési Zrt.
- SPB Befektetési Zrt.
- Hungária Befektetési Zrt.

Az Alapkezelő honlapja: www.dialoginvestment.hu

Az Alapról további információkat a forgalmazási helyeken, az Alapkezelő székhelyén, az Alapkezelő honlapján és a www.kozzetetelek.hu oldalon lehet beszerezni, ahol az Alap Tájékoztatóját és Kezelési szabályzatát, legutóbbi éves, féléves jelentését, havi portfóliójelentését, valamint hivatalos közleményeit lehet díjmentesen elérni magyar nyelven.

Az Alap Tájékoztatója és Kezelési szabályzata, legutóbbi éves, féléves jelentése, havi portfóliójelentése, a legaktuálisabb árfolyama, valamint hivatalos közleményei, elérhetőek az alábbi internetes oldalon:

<http://www.dialoginvestment.hu/hu/befektetesi-alapok/dialog-ingatlanfejleszto-befektetesi-alap/7>

Magyarország adójoga hatással lehet a Befektető személyes adózási helyzetére.

A Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. csak akkor vonható felelősségre a jelen dokumentumban szereplő valamely állítás miatt, ha az félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alap Tájékoztatójának és Kezelési szabályzatának vonatkozó részeivel. Kizárólag a kiemelt befektetői információ alapján igény nem érvényesíthető, kivéve, ha az információ félrevezető, pontatlan, vagy nincs összhangban a Tájékoztató más részeivel.

Ez az Alap Magyarországon engedélyezett, és a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete szabályozza.

Ezek a kiemelt befektetői információk 2012december 19-én megfelelnek a valóságnak.