

**DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ
RÉSZVÉNY BEFEKTETÉSI ALAP
RÖVIDÍTETT
TÁJÉKOZTATÓJA**

. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott
jóváhagyó határozat száma és dátuma:
KE-III-273/2011
2011.05.31

Alapkezelő:

DIALÓG BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ Zrt.

Székhely: 1037 Budapest, Montevideó u. 3/B.

Vezető forgalmazó:

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

Letétkezelő:

UNICREDIT BANK HUNGARY Zrt.

Székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.



AJÁNLÁS

Tisztelt Befektető!

Köszönjük, hogy megtisztel minket bizalmával, hogy megtakarításainak gyarapodása érdekében időt és fáradságot nem kímélve elolvassa a DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap *Rövidített Tájékoztatóját*, s reményeink szerint az alább részletesen bemutatott termék elnyeri az Ön tetszését. Bízunk benne, hogy eredményességünk folytán hosszútávon befektetőink között üdvözölhetjük Önt.

Reményeink szerint jelen Tájékoztató figyelmes áttanulmányozása folytán Ön megfelelő képet kaphat a Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alapról, annak főbb jellemzőiről, így az Alap befektetési politikájáról, a lehetséges befektetett eszközökről, az elvárt futamidőről, az Alap kockázatairól. Szeretnénk felhívni a figyelmét, hogy befektetési döntést a tájékoztató egészének ismeretében lehet meghozni.

Amennyiben kérdése merül fel a befektetéssel, a Tájékoztatóval kapcsolatban, a Forgalmazó ügyintézői a forgalmazási helyeken, ezen túlmenően pedig az Alapkezelő munkatársai készséggel adnak Önnek felvilágosítást.

Szeretnénk felhívni a Befektetők figyelmét, hogy az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra.

Ezúton is sikeres befektetést kívánunk Önnek!

Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

TARTALOMJEGYZÉK

I. Fogalmak	4. oldal
II. A Befektetési Alap célja	5. oldal
III. Az Alapkezelő adatai	6. oldal
IV. A Vezető Forgalmazó, Letétkezelő és a Forgalmazó bemutatása	9. oldal
V. Az Alap könyvvizsgálójának bemutatása	14. oldal
VI. Az Alap tanácsadójának bemutatása	14. oldal
VII. Az Alap befektetési politikájával kapcsolatos kockázatok ismertetése	14. oldal
VIII. Befektetőket terhelő közvetlen és közvetett költségek	16. oldal
IX. Befektetők érdekvédelme: garanciák és biztonsági elemek	17. oldal
X. Az Alap múltbeli hozama	18. oldal
XI. Az Alap által nyilvánosságra hozott információk közzéteteli helyek	18. oldal
XII. Forgalmazási helyek	19. oldal

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

I. FOGALMAK

Alap	DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap
Alapkezelő	DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt.
ÁKK	Államadósság Kezelő Központ Zrt.
Állampapír	a magyar vagy külföldi állam, az MNB, az Európai Központi Bank vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír
Banki munkanap	minden olyan munkanap, amely sem az adott Alap Letétkezelője, sem a Forgalmazó szempontjából nem szünnap
Befektetési jegy	befektetési alap nevében (javára és terhére) - a törvényben meghatározott módon és alakszerűséggel - sorozatban kibocsátott, vagyoni és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír
Befektető	a Tőkepiaci törvény 5 § (1) 20. pontja szerinti személy (az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzt, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja), aki a Befektetési jegyeket megvásárolja, illetve eladja
BÉT	Budapesti Értéktőzsde Zrt.
Célország	olyan ország, amelynek tőkepiacán az Alap befektet, vagy stratégiaileg befektetni szándékozik
Certifikát	Pénzügyi Intézet által kibocsátott, értékpapírra szóló igazolás
CETOP20 Index	A közép-európai régió húsz legnagyobb, közkezhányaddal korrigált kapitalizációjú vállalatát összesítő árszámindex (lásd bővebben: www.bet.hu)
ETF	Exchange Traded Fund, vagyis tőzsdén kereskedett nyílt végű, nyilvános, indexkövető befektetési Alap (Tőkepiaci törvény 279/A)
Felügyelet vagy PSZÁF	A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete
Forgalmazó	a befektetési jegyek forgalomba hozatalában és folyamatos forgalmazásában közreműködő befektetési vállalkozás vagy hitelintézet
JSE Index	A dél-afrikai tőzsde legnagyobb vállalatát magában foglaló Index (lásd bővebben: www.jse.co.za)
KELER	Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt.
Kezelési Szabályzat	a jelen Tájékoztató elválaszthatatlan részét képező, a Tőkepiaci törvény 16. számú melléklete szerint elkészített, az Alap kezelésének különös szabályait tartalmazó szabályzat, amely az Alapkezelő és a Befektetők közötti általános szerződési feltételeket tartalmazza
Könyvvizsgáló	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft (2096 Üröm, Pillangó u. 12, MKVK szám: 002588)
Közzétételi helyek	A Felügyelet által üzemeltetett honlapon (www.kozzetetelek.hu), illetve az Alapkezelő (www.dialoginvestment.hu) honlapján.
Letétkezelő	az Alapkezelő által az Alap letétkezelésével megbízott - a Bszt. 5. §-a (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező - magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás vagy hitelintézet
Megbízás	Befektetési jegyekre vonatkozó vételi, visszaváltási, ill. átváltási megbízás
MSCI World Index	A világ 100 legnagyobb vállalatát magában foglaló Index (lásd bővebben: www.msci.com)
Nettó eszközérték	a befektetési alap portfóliójában szereplő eszközök - ideértve a kölcsönbe

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

adásból származó követeléseket is - értéke, csökkentve a portfóliót terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is.

PDS (Primary Dealer System)	az ÁKK által szervezett Elsődleges Állampapír-forgalmazói Rendszer
PSZÁF (Felügyelet)	a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete
REX Index	A UniCredit bankcsoport által számolt, az európai fejlődő piacok ingatlan szektorában beruházással, kivitelezéssel, hasznosítással foglalkozó tőzsdei vállalatokat magában foglaló Index
RMAX Index	az ÁKK által kibocsátott, egy évnél rövidebb futamidejű, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír
RTSI Index	Az orosz tőzsde legnagyobb piaci kapitalizációjú vállalatait magában foglaló Index (lásd bővebben: www.rts.ru)
Saját tőke	a befektetési alap saját tőkéje induláskor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezik meg, működése során a saját tőke a befektetési alap összesített nettó eszközértékével azonos
Tájékoztató	jelen - a Tőkepiaci törvény 17. számú melléklete szerint elkészített - dokumentum
T-nap	az ügyletkötésre vonatkozó megbízás leadásának napja
Tőkepiaci törvény	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. Törvény
Ügyfélszámla	az ügyfélnek vezetett olyan számla, amely kizárólag a befektetési szolgáltatás, árutőzsdei szolgáltatás és az értékpapírban foglalt kötelezettségen alapuló fizetés által keletkezett egyenlegének terhére adott megbízások lebonyolítására szolgál; vagy értékpapír tranzakciók pénzmozgásainak elszámolásához használt pénzszámla
Ügynök:	Jelen Tájékoztató alkalmazásában a befektetési vállalkozásról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII törvény („Bsz.”) 111. §-ában meghatározott közvetítő, aki/amely a Forgalmazó megbízása alapján a Forgalmazó, mint befektetési vállalkozás megbízás felvétele és továbbítása, valamint befektetési tanácsadási tevékenysége tekintetében közvetítői tevékenységet végez, s ebbéli minőségében Befektetési jegyek vételére szóló, az Ügyfél által a Forgalmazónak adott bizományi megbízást tartalmazó szerződés kötését közvetíti a Befektetési jegyek tekintetében.
XU100 Index	A török tőzsde 100 legnagyobb piaci kapitalizációjú vállalatát magában foglaló Index (lásd bővebben: www.ise.org)
ZMAX Index	Rövid futamidejű Zérókupon Magyar Állampapír Index, melyben a Magyar Államkincstár Államadósság Kezelő Központ által kibocsátott, hat hónapnál rövidebb futamidejű, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok találhatók

II. A Befektetési Alap célja

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.

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

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

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 infrastruktúráis beruházásaiban érdekeltek.

Az Alap befektetései között elsősorban hazai és külföldi részvények találhatók. Ezen túlmenően a portfólió eszközei lehetnek még hazai és külföldi kötvények, pénzüpiaci 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 döntéselőkészítési 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 mechanikájában 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 jelen 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, ajánlott befektetési időhorizont minimálisan 5 év.

Az Alap benchmarkja 80% REX Index + 20% RMAX Index.

III. Az Alapkezelő adatai

Az Alapkezelő neve: DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt.

Székhelye: 1037 Budapest, Montevideo u. 3/B.

Alapítás időpontja: 2007. 09. 17.

Cégbejegyzés száma: Cg. 01-10-045744

Cégbejegyzés helye: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság

Cégbejegyzés ideje: 2007. november 12.

PSZÁF tevékenységi engedély száma: E-III/42/2008

PSZÁF tevékenységi engedély határozat kelte: 2008. 01. 15.

Működési időtartama: Határozatlan idejű

Üzleti év: A naptári évvel megegyező

Jegyzett tőke (2010.12.31): 100 000 000,- Ft, azaz egyszázmillió forint

Mérlegfőösszeg (2010.12.31): 117.678.000,-Ft

Adózás utáni eredmény (2010.12.31): 23.046.000 -Ft

Alkalmazotti létszám (2010.12.31): 5

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

Tevékenységi kör

TEÁOR

66.30 '08 Alapkezelés

Tulajdonosi kör

A Társaság tulajdonosai a következők: Szöllösi Ferenc (50,001%), Elek Péter (19,099%), Palcsek Attila (8,6%), Horváth Imre (6,1%), Farkas Lajos (5,7%), Kiss Ádám (2%), Kovács Zoltán (2%), Zsüzsü Kft. (4,5%), Stalmayer Kft. (2%).

Az Alapkezelő általános bemutatása

A DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot több, a magyar tőkepiacon jól ismert, jó szakmai hírnévnek örvendő, több mint egy évtizedes szakmai tapasztalattal rendelkező magánszemély (szakmai befektetők), illetve pénzügyi befektetők alapították 2007 év őszén. A DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt. szakmai befektetői – vezető tisztségviselői – az elmúlt több mint egy évtizedben mélyreható szakmai ismereteket szereztek nem csak a hazai, de a regionális, ezen túlmenően pedig az ún. EMEA országokban (Emerging Middle East, Europe and Africa – Fejlődő Közel-Kelet, Európa és Afrika) kibocsátott értékpapírokra vonatkozólag. A szakmai tapasztalat az egyedi értékpapírokon túlmenően kiterjed az adott régió mélyreható gazdasági, politikai és társadalmi ismereteire is.

A Társaság alapítóinak szándéka szerint a DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság a magyar megtakarítási piac megbecsült tagja, kezelt vagyonát tekintve közepes méretű szereplője lesz, amely élen jár a piaci innovációban, ezzel elősegítve a hazai értékpapírpiacon fejlődését.

Vezető tisztségviselők bemutatása

Szöllösi Ferenc vezérigazgató, igazgatósági tag: 1993-ban végzett a Külkereskedelmi Főiskola Áruforgalmi Szakán. A főiskola után az ABN Amro által megvásárolt Argenta Bróker Rt-nél, majd 1996-tól a Postabank Értékpapír Rt-nél dolgozott elemzőként és kibocsátások szervezőjeként. 1997-től a Budapest Alapkezelő Rt-nél a közép-európai részvényekért felelős portfólió menedzser. 2002-től előbb a CAIB, majd 2006-tól a Pioneer Alapkezelő Rt. igazgatója, közép-európai részvényekért felelős portfólió menedzsere. 1996-ban EFFAS Befektetési Elemző diplomát szerez, 2002-ben Vagyon-, Alap és Portfóliókezelés (VAP) vizsgát tesz le. A Nemzetközi Bankárképzőben VAP tanfolyam előadó. 2002-2006 között az Európa Ingatlan Alapkezelő Rt. igazgatósági tagja. Magyarul, angolul és németül beszél.

Elek Péter befektetési igazgató, igazgatósági tag: a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Közgazdasági Karán Komparatív Gazdaságpolitika szakán szerzett diplomát 1998-ban. Az egyetem elvégzése után az Általános Értékforgalmi Bank Treasury Főosztályán helyezkedett el. 2000-ben az Erste Befektetési Rt. sajtószámlás portfóliókezelője. 2001-től az Europool Befektetési Alapkezelő Rt. részvényes portfólió menedzsere, ahol a részvényalapok kezelésén túlmenően kiemelt tanácsadója a San Paolo IMI Alapkezelő által forgalmazott ún. dedikált EMEA alapnak. 2004-től a Budapest Alapkezelő Zrt. munkatársa, részvényes portfólió menedzsere, a közép-európai értékpapírpiaconként felelős munkatársa. 1998-ban értékpapírvizsgát, 2000-ben opciós szakvizsgát tesz le, 2004-ben megszerzi a VAP vizsgát. Magyarul, angolul és oroszul beszél.

Palcsek Attila operációs igazgató, igazgatósági tag: 1994-ben szerzett diplomát a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán. A főiskola elvégzése után a Providencia Osztrák-Magyar Biztosító Rt. és a Generali Budapest Biztosító közös Befektetési Osztályán likviditás-kezeléssel, kötvény- és részvény portfóliókezeléssel foglalkozott. 1999-2006 között a Generali-Providencia Biztosító Rt. Befektetési Osztályán treasury feladatokat, likviditás-kezelést, portfóliókezelést végez. Részt vesz egy zártkörű befektetési alap (Generali Gold) indításában. 2001-től a Generali Alapkezelő Rt-nél az Igazgatóság Back Office-ért felelős tagja. 2006-tól a Király utca 16. Ingatlanhasznosító Kft. és a Pioneer Production GmbH ügyvezető igazgatója, pénzügyi menedzsere. 1995-ben leteszi a Pénzügyi Felügyelet (ÁÉPF) jogi szakvizsgáját, 2001-ben részt vesz a Schwabe, Ley&Greiner (Ausztria) vagyonkezelési szemináriumán. Magyarul, németül és angolul beszél.

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

Stalmayer Róbert igazgatósági tag: 1989-ben végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen Vállalati Menedzsment és Szervezet szakon. Előbb az OTP Banknál, majd az ÁB-Aegon Biztosítónál üzletkötő és elemző. 1991 és 2000 között az AEGON Magyarország Értékpapír Rt.-nél portfólió menedzser, majd a Kereskedési osztály vezetője, legvégül pedig vezérigazgató-helyettese. 2001-2003 között a Malév Stratégiai Tervező osztályán dolgozik. 2003-ban alapító tagja a közép-európai régió kiemelkedő költséghatékonyságú légitársaságának, a WIZZAIR-nek, annak repülőtéri fejlesztési vezetője. Ezzel párhuzamosan 2006-tól a Stalmayer Tanácsadó Kft. ügyvezetője. 1992-ben értékpapírvizsgát tett le. Magyarul és angolul beszél.

Horváth Imre, a Felügyelő Bizottság elnöke: 1991-ben a Leumi Bank Treasury Osztályán helyezkedik el, mint üzletkötő, később back-office vezető. 1994-2006-ig a Budapest Alapkezelő Rt. likviditás menedzsere, portfólió kezelője. 2006-tól a Wallis Rt.-nél vagyongazdálkodó, Wallis Ingatlan Rt.-nél Pénzügyi Vezető. 1999-ben a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán közgazdász képesítést szerez. 2002-ben VAP vizsgát szerez. 2005-ben a Corvinus Egyetemen részt vesz az Európai Unió Munkacsoport „EU Források és programmenedzsment” kurzuson. Magyarul és angolul beszél.

Kovács Zoltán, Felügyelő Bizottság tagja: 1998-ban végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Vállalatértékelési szakán. 1997-2001-ig a Concorde Értékpapír Rt.-nél vállalatértékeléssel, akvizíciók előkészítésével, pénzügyi tanácsadással foglalkozott. 2001-2002 között a Concorde Értékpapír Rt. partnere és igazgató helyettese. 2002-2006-ig a CAIB Bank, később a HVB Bank Corporate Finance részleg ügyvezető igazgatója. 2006-tól a Díjbeszedő Rt. vezérigazgatója, igazgatósági tagja. Tisztségek: Felügyelőbizottsági tag a Sapientia Hungariae és a Szabolcs-gabona vállalatoknál, valamint a Magyar Kockázati Tőke Szövetségben. 1998 óta folyamatosan óraadó tanár Corvinus Egyetemen, a Nemzetközi Bankárképzőben és a Rajk László Kollégiumban. Magyarul, angolul és alapfokon románul beszél.

Farkas Lajos, Felügyelő Bizottság tagja: 1989-ben végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Vállalati Menedzsment és Szervezet szakon. 1990 és 2000 között az AEGON Magyarország Értékpapír Rt.-nél dolgozik, előbb portfóliómenedzser, majd 1996-2000 között ÁB-Monéta Befektetési Alapkezelő Kft. ügyvezető igazgatója, 1999-2000 között a az AEGON Magyarország Értékpapír Rt. vezérigazgatója. 2001-2003 között a Malév Rt. stratégiai üzletfejlesztési igazgatója. 2003-ban alapító tagja a közép-európai régió kiemelkedő költséghatékonyságú légitársaságának, a WIZZAIR-nek, annak flotta beszerzési és finanszírozási vezetője. 1992-ben értékpapírvizsgát tett le. Magyarul és angolul beszél.

Az Alapkezelő feladatai

- kidolgozza az Alap befektetési politikáját és meghatározza célkitűzéseit;
- megvalósítja az Alap befektetési politikáját;
- legjobb tudása szerint az adott piaci helyzetnek megfelelően a legmagasabb hozam elérésére törekszik;
- mérlegeli, hogy gyakorolja-e – és milyen módon, illetve mértékben - az adott befektetésekhez kapcsolódó jogokat;
- elkészíti a befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalához szükséges Tájékoztatót, Kezelési Szabályzatot és Rövidített Tájékoztatót;
- kialakítja az Alap számviteli rendjét;
- szerződést köt és biztosítja a folyamatos együttműködést a Letétkezelővel, Forgalmazóval és a Könyvvizsgálóval;
- gondoskodik az Alap Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazásáról;
- kezeli az Alapot, biztosítja annak folyamatos működését, rendelkezéseket és utasításokat ad az Alap pénzeszközeivel és befektetéseivel kapcsolatban;
- tartja a kapcsolatot a Felügyelettel és elkészíti a jogszabályok által előírt jelentéseket;
- elkészíti és nyilvánosságra hozza az Alap éves, féléves és havi jelentését és az Alappal kapcsolatos összes tájékoztatót;
- ellátja az Alap adminisztrációját és gondoskodik az Alappal kapcsolatban felmerült díjak és költségek elszámolásáról és kifizetéséről;
- a Nettó eszközérték kalkulációhoz szükséges dokumentumokat naponta megküldi a Letétkezelőhöz

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

- mindenkor a vonatkozó törvényeknek megfelelően jár el

Az Alapkezelővel szemben csődeljárás az elmúlt 3 évben nem volt és jelenleg sincs folyamatban.

A DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt. csatlakozott a Befektetővédelmi Alaphoz.

A DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt. 2008.04.01-től tagja a Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetségének.

Az Alapok átadása

Az Alapkezelő bármely Alap átadására kizárólag más befektetési alapkezelő részére jogosult. A nyilvános befektetési alap átadására a Felügyelet engedélyével és az átadásról szóló nyilvános tájékoztatás alapján kerülhet sor.

Érdeütközés, összeférhetlenség

Az Alapkezelő tisztségviselői, magasabb vezető állású dolgozói és a tulajdonosok által végzett szerteágazó tevékenység folytán előfordulhat az érdekek összeütközése. A fenti személyeknek joguk van támogatással, irányítással, tanácsadással, vagy egyéb módon közreműködni más befektetési alapok kezelésében, illetve joguk van befektetni olyan értékpapírokba, amelyekbe az Alap is befektethet. Az Alapkezelő feladatait oly módon köteles teljesíteni, hogy minden ügyfele egyenlő elbírálásban részesüljön. Az Alapkezelő az alapkezelési tevékenységén kívül nem állhat üzleti kapcsolatban az Alappal. Sem az Alapkezelő, sem bármely más az Alapkezelő érdekeltségi körébe tartozó társaság, vagy bármilyen olyan befektetési alap, amelyet az Alapkezelő kezel, nem fog más befektetési alappal, az Alap portfóliójában lévő értékpapírokkal kapcsolatos ügyleteket kötni az Alap szokásos üzletvitele alapján kötött ügylet feltételeinél előnytelenebb feltételekkel. Az Alapkezelő vezető tisztségviselője, illetve a befektetési döntéshozatalban, végrehajtásban részt vevő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye nem lehet közvetlenül a befektetési alapkezeléshez kapcsolódó területen tevékenykedő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye

- a) a Letétkezelőnek;
- b) a befektetési döntések végrehajtásában közreműködőnek, így különösen a befektetési vállalkozásnak, hitelintézetnek, az ingatlanértékelőnek, ingatlanforgalmazónak, másik befektetési alapkezelőnek, valamint
- c) az Alapkezelő ügyfelének

Az a személy, aki esetében az előzőekben meghatározott összeférhetlenség merül fel, köteles azt haladéktalanul a Felügyeletnek bejelenteni és az összeférhetlenséget haladéktalanul megszüntetni.

Az Alapkezelő piaci részesedése, általa kezelt más alapok

A Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. által a befektetési alapokban kezelt vagyon 2010 év végén 9.733 millió forint volt. 2010 december 31-vel a hazai befektetési alapkezelői piacon a kezelt vagyon 3.765 milliárd forint volt, így a Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. piaci részesedése 2010 év végén még nem érte el az egy százalékot (0,26%).

A Társaság 2010.12.31-i dátummal az alábbi befektetési alapokat kezeli:

Nettó eszközérték 2010.12.31-én

Dialóg Származtatott Deviza Befektetési Alap	4.563.644.758 –Ft.
Dialóg Likviditási Befektetési Alap	1.386.650.816 –Ft.
Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap	727.458.964 –Ft.
Dialóg Konvergencia Részvény Befektetési Alap	1.078.267.143 –Ft.
Dialóg Euró Származtatott Deviza Befektetési Alap	4.758.896,97–EUR.
Dialóg Octopus Származtatott Befektetési Alap	650.994.539 –Ft.

A Társaság alapítóinak szándéka szerint a DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság a magyar megtakarítási piac megbecsült tagja, kezelt vagyonát tekintve közepes méretű szereplője lesz, amely élen jár a piaci innovációban, ezzel elősegítve a hazai értékpapírpiac

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

fejlődését.

IV. A VEZETŐ FORGALMAZÓ, LETÉTKEZELŐ ÉS A FORGALMAZÓ BEMUTATÁSA

A Vezető Forgalmazó/Letétkezelő bemutatása

Neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. tel: (1) 336-2184

Alapítás dátuma: 1990. január 23.

Bejegyzés dátuma: 1990. március 26., száma és helye: 1-10-041348, a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság

Működési időtartama: Határozatlan idejű

Üzleti év: A Letétkezelő üzleti éve megegyezik a naptári évvel

Tevékenységi köre:

64.19.'08. Egyéb monetáris közvetítés

64.91.'08. Pénzügyi lízing

64.99.'08. Más hova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés

66.12.'08. Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység

66.19.'08. Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

66.22.'08. Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

66.29.'08. Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége

64.92.'08. Egyéb hitelnyújtás

Tulajdonos: Bank Austria Creditanstalt AG, Bécs (100%)

Saját tőke (2010.12.31): 180.825., millió-Ft

Mérlegfőösszeg (2010.12.31): 1.546.836, - millió Ft

Adózás utáni eredmény (2010.12.31): 18.795,-millió Ft

Alkalmazottak száma (2010.12.31.): 1935

Igazgatóság: Dr. Patai Mihály, Mag. Franz Wolfger, , Kaliszky András, Tátrai Bernadett, Tóth Balázs
Vezető forgalmazó honlapja: www.unicreditbank.hu

Dr. Patai Mihály, közgazdász (Közgazdaságtudományi Egyetem, Budapest), egyetemi doktor. 2006-tól az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgatója. Korábban a Magyar Nemzeti Banknál hitel-előadó, majd a Pénzügykutató Intézetnél tudományos kutató. 1982 és 1988 között a Pénzügyminisztérium Nemzetközi Pénzügyi Főosztályának vezető helyettesi pozícióját töltötte be, majd 1988-ban került a Világbankhoz, ahol 1993-ig az ügyvezető igazgató asszisztenseként dolgozott. Ezt követően 1995-ig a Kereskedelmi Bank Rt. ügyvezető igazgatója, majd 1996-tól 2006-ig az Allianz Hungária Biztosító Rt. elnök-vezérigazgatója.

. **Mag. Franz Wolfger**, tanulmányait a grazi székhelyű Közgazdaságtudományi Egyetemen végezte. Már a gazdasági szakközépiskola éve alatt banki tapasztalatra tett szert. Először a Raiffeisenbank fiókvezető-helyettese, majd belső ellenőre volt. Diplomája megszerzését követően, 1991-ben került az UniCredit Bank Hungary Zrt.-hez (akkori nevén: Creditanstalt Rt.). Jelenleg a Bank pénzügyi igazgatója és igazgatósági tagja.

Kaliszky András 1991-ben a Budapesti Műszaki Egyetemen építőmérnöki, majd 1993-ban mérnök-tanári oklevelet szerzett. Ezt követően az Amerikai Egyesült Államokban vett részt MBA képzésen. Tanulmányai befejezése után először a Magyar Tudományos Akadémián dolgozott kutatóként, majd 1996-tól az Ernst & Young-nál üzleti tanácsadóként, 1997-től pedig a PricewaterhouseCoopers-nél vezető üzleti tanácsadóként. 2002-ben az IBM-hez került, majd 2004-től az Unicredit Bank Szervezési

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

Főosztályának vezetője. 2008 november 1-től a Bank Operatív Divíziójának vezetője és egyben igazgatósági tag.

Tátrai Bernadett, közgazdász. Diplomája megszerzése után először a MARECO Piackutató Intézetnél, majd a FUNDAMENTA Lakás-takarékpénztár Rt-nél dolgozott. 1998-ban került az ERSTE Bank Hungary Zrt-hez, ahol 2004-től a Lakossági Üzletfejlesztés és Értékesítés Irányítás terület Igazgatója, majd 2005-től a Lakossági Üzletág vezetője, az igazgatóság tagja volt. 2007 áprilisától az UniCredit Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese, igazgatósági tagja, a Lakossági Üzletág vezetője.

Tóth Balázs, közgazdász. A Magyar Külkereskedelmi Bank Zrt.-nél vállalati ügyfélmanagerként szerzett néhány éves munkatapasztalat után 1995-ben került a budapesti Creditanstalt Rt.-hez, ahol 1997-től kezdve az Alkotmány utcai fiók vállalati osztályának vezetője. 2000 –től a bécsi Nemzetközi Kockázatkezelési Főosztályon a magyarországi leányvállalatokért felelős részleg vezetője, majd 2006-tól az Unicredit Bank Hungary Zrt. kockázatkezelési igazgatója (CRO), 2008. júl. 10 –től pedig egyúttal igazgatósági tagja is.

A Letétkezelő feladata és hatásköre

A Letétkezelő tevékenysége során független módon, kizárólag a Befektetők érdekében jár el. Az értékpapírszámla és a befektetéshez kapcsolódó pénzmozgások lebonyolítására szolgáló számla vezetését az egyes alapok és portfóliók tekintetében kizárólag egyazon Letétkezelő végezheti. Az Alapok részére végzett letétkezelés esetén a Letétkezelő az alábbi feladatokat végzi:

- a) meghatározza az Alapok összesített és az egy jegyre jutó nettó eszközértékét;
- b) gondoskodik az Alapok összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének közzétételéről, illetve a Befektetők részére történő közléséről;
- c) ellenőrzi, hogy az Alapkezelő megfelel-e a jogszabályokban és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak;
- d) biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből, valamint a Befektetési Jegyek forgalmazásából származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerül;

Az Alapok tulajdonában lévő értékpapírok kizárólag a Letétkezelőnél vagy az általa nyitott számlákon helyezhetők el, kivéve az óvadékba helyezett értékpapírok esetét. A fel nem használt óvadékot kizárólag a Letétkezelőhöz vagy az általa nyitott számlára lehet szállítani, transferálni.

Az Alapok kezelése során az Alapkezelő a Letétkezelőnek adott megbízás felmondását és új letétkezelő megbízását a Felügyeletnek köteles bejelenteni. Tevékenysége során a jogszabályokban, az Alapkezelési Szabályzatban foglalt bármilyen eltérésről, valamint az Alapok saját tőkéjének negatívvá válásáról a Letétkezelő köteles írásban értesíteni az Alapkezelőt valamint a Felügyeletet.

A Letétkezelő tevékenysége végzése során köteles visszautasítani az Alapkezelő által adott minden olyan megbízást, amely ellentétes a jogszabályokkal, illetve az Alapkezelési Szabályzattal, és az Alapkezelőt köteles a törvényes állapot helyreállítására felszólítani. Amennyiben az Alapkezelő nem tesz meg mindent a jogszabályoknak és az Alapkezelési Szabályzatnak megfelelő állapot helyreállítása érdekében, úgy a Letétkezelő haladéktalanul értesíti a Felügyeletet.

A Letétkezelő rövid bemutatása

Az UniCredit Bank a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. és a HypoVereinsbank Hungária Rt. egyesülése révén 2001. szeptember 30-án jött létre HVB Bank Hungary Rt. néven, és az ausztriai UniCredit Bank Austria AG 100%-os magyarországi leánybankja.

2005 augusztusában Olaszország legjelentősebb bankcsoportja, az UniCredit csoport vételi ajánlatot tett a HVB csoport részvényeseinek. A 2005. novemberében lejáratott vételi ajánlatot a részvényesek

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

93,93%-a fogadta el. A 2005. június végén közölt 770 milliárd euró mérlegfőösszeggel és megközelítően 54 milliárd eurós piaci értékkel rendelkező UniCredit Bankcsoport a pénzügyi szolgáltatások piacán Európa egyik vezető szereplőjévé vált.

2007. januárjában a HypoVereinsbank AG értékesítette 77,53%-os részesedését a BA-CA-ban, így jelenleg az UniCredit SpA 99,995%-os tulajdonosa az ausztriai Bank Austriának.

A UniCredit Bank Hungary Zrt. továbbra is a bécsi székhelyű UniCredit Bank Austria AG leányvállalata maradt, amely az újonnan alakult UniCredit Csoport tagja. Az új UniCredit Csoport az európai bankszféra meghatározó szereplőjévé vált, mely immár 9 000 bankfiókból álló hálózatán keresztül, 23 országban összesen 40 millió ügyfelet szolgál ki 170 000 alkalmazott munkájával. 2006-ban 960 milliárd euró mérlegfőösszeget ért el a bankcsoport, amely európai viszonylatban is meghatározó pénzügyi szereplővé teszi.

Az UniCredit Bankot a magyar hitelintézetek rangsorában az ország legnagyobb kereskedelmi bankjai között tartják számon. Mint univerzális bank, a közel 131 egységből álló országos fiókhálózatán keresztül kínálja szolgáltatásait vállalati és lakossági ügyfeleinek.

A bank jegyzett tőkéje 2001. szeptemberében 9,077 milliárd forint volt, amely 2002-re 24,118 milliárd forintra nőtt, s azóta változatlan maradt. Tevékenysége az elmúlt esztendőben látványos növekedést mutatott, amely a mérleg főösszeg növekedésében is megnyilvánul. A magyar bankszektor egyik meghatározó szereplőjeként az UniCredit Bank Hungary Zrt. a 2008-as üzleti évet kiemelkedő eredménnyel zárta. A Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint elkészült konszolidált mérleg és eredménykimutatás alapján a bank mérlegfőösszege 13,3 százalékkal 1 762 milliárd forintra emelkedett. Adózott eredménye 2008-ban mintegy 29 milliárd forint volt, ezzel 31,8 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit. A saját tőke nagysága 2008. december 31-én 156 507 millió HUF volt.

Az UniCredit Bank egyik vezető üzletága – csakúgy, mint a teljes régió tekintetében a Bank Austria Creditanstalt Csoport esetében – az értékpapír letétkezelés.

A Bank letétkezelési üzletág iránti elkötelezettségét bizonyítja, hogy 1999-ben megvásárolta a Budapest Bank teljes értékpapír letétkezelői üzletágát, mely révén a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt. egyedülálló vezető szerephez jutott mind a hazai, mind pedig a nemzetközi ügyfelek kiszolgálása terén.

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. 17 éves letétkezelői tapasztalatával és 4.000 milliárd forintot meghaladó értékpapír ügyfélállományával ennek a területnek a piacvezető befektetési szolgáltatója. A letétkezelési üzletág ma a pénzügyi intézet teljes nyereségének a 12%-át adja, ami biztosítja a megfelelő figyelmet és támogatást a bank menedzsmentjének részéről.

A nemzetközi szakma által mértékadónak tartott amerikai Global Custodian Magazin 1999 és 2000 után 2001-ben is a Bank Austria Creditanstalt Hungary Rt-t nevezte meg Közép- és Kelet Európa legjobb letétkezelő bankjának sorban harmadszor "top-rated" státusszal jutalmazva. Ezt a minősítést támasztotta alá a másik szakmát elemző vezető publikáció, a GSCS Benchmarks, mely 2001 óta immár harmadszor 2003-ban is a UniCredit Bank Hungary Zrt-nek adományozta a "Feltörekvő piacok legjobb letétkezelő bankja" címet.

A Letétkezelővel szemben működése óta sohasem volt csődeljárás folyamatban.

A Forgalmazók bemutatása

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

Általános adatok a Forgalmazókról

Concorde Értékpapír Zrt.

A Forgalmazó cégneve: Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság
A Forgalmazó székhelye: 1123 Budapest, Alkotás utca 50.
A Forgalmazó alapításának időpontja: 1997. június 30. (Az 1993-ban alapított Concorde Értékpapír Ügynökség Kft. jogutódja.)
A Forgalmazó cégbírósági bejegyzésének időpontja: 1997. december 12.
A Forgalmazó cégbírósági bejegyzésének helye: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
A Forgalmazó cégbírósági bejegyzésének száma: 01-10-043521
ÁPTF engedélyszám: ÁÉF 70.076/1993
A Forgalmazó tevékenységi köre:

- TEÁOR 65.23 Máshova nem sorolt, egyéb pénzügyi tevékenység
- TEÁOR 67.12 Értékpapír-ügynöki tevékenység

A Forgalmazó jegyzett alaptőkéje: (2007.12.31) 1.000.000.000,- Ft.
A Forgalmazó saját tőkéje: (2007.12.31) 3.526.579.000,- Ft.
A Forgalmazó adózott eredménye: (2007.12.31) 1.406.286.000,- Ft
A Forgalmazó honlapja: www.cd.hu

A Forgalmazó alkalmazotti létszáma: (2007.12.31) 103 fő
A Forgalmazó működési időtartama: határozatlan időtartamra jött létre.

A Forgalmazó rövid bemutatása

A Concorde Értékpapír Zrt. Magyarország vezető független, befektetési banki tevékenységet végző társasága, amely ügyfeleinek az értékpapír-kereskedelemmel, elemzéssel, vállalati pénzügyi tanácsadással és tőkepiaci tranzakciók szervezésével és befektetési tanácsadással kapcsolatos integrált pénzügyi szolgáltatásokat nyújt. A céget tulajdonos vezetők irányítják, akik részvényeiken és opciókon keresztül a társaságnak egyharmadát ellenőrzik és mind a társaság operatív, mind stratégiai irányításáért felelősek. A Concorde a Budapesti Értéktőzsde és a Befektetési Vállalkozások Szövetségének tagja.

Az elmúlt két-három évben a Concorde erőltetett menetben fejlesztette az alaptevékenységnek számító értékpapír-kereskedelmen túl az egyéb befektetési és pénzügyi szolgáltatásokat, valamint komoly erőfeszítéseket tett az ügyfélkör összetételének a magánügyfelek számának növekedése révén történő átalakítására. Miközben a fiatalabb üzletágak esetében már eddig is gyors fejlődést és komoly sikereket könyvelhetett el, a lakossági üzletág felfuttatása, és ami ezzel együtt jár, egy új értékesítési csatorna, illetve rendszer kialakítása hosszabb folyamat eredménye lesz.

„A legjobb magyar értékpapírcég”

A Concorde munkáját pénzügyi eredményein túlmenően számos elismerés illette az elmúlt években. Ezek közül is kiemelkedik, hogy több száz nemzetközi befektetési intézmény körében végzett felmérés alapján az Euromoney 1996, 1997, 1998, 2000 valamint az Emerging Markets Investor pénzügyi magazin 1997 legjobb magyar értékpapírcégének, 1999-ben az Euromoney a legjobban ajánlott értékpapír-forgalmazónak jelölte a Concorde-ot. Talán a nemzetközi elismeréseknél is jelentősebb, hogy a Budapesti Értéktőzsde szakmai közössége a Concorde-nak ítélte 1998-ban, 1999-ben, 2000-ben, 2001-ben és 2002-ben is a legjobb tőzsdei bróker cég díjat.

Tisztségviselők és vezető állású dolgozók

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

Igazgatóság: Jaksity György, elnök
Borda Gábor, igazgató
Streitmann Norbert, igazgató

Felügyelő Bizottság: Móricz Gábor, elnök
Borsy Enikő
Feyér Krisztián

Könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.)

Erste Befektetési Zrt.

Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

Az Erste Befektetési Zrt. 1990-ben alakult meg Girozentrale Befektetési Rt. néven határozatlan időtartamra. Alaptőkéje 2 milliárd Ft. A társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, 1990. május 24-én Cg. 01-10-042115 szám alatt jegyezte be. 2006 december óta Erste Befektetési Zrt. néven működik a társaság. A Társaság Állami Pénz- és Tőkepiaci Felügyelet/ Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott tevékenységi engedélyeinek száma: 70.002/90. és 75.005/1997., III/ 75.005-19/2002, 12654/5/2008

A Társaság a székhelyén kívül az ERSTE Bank Hungary Nyrt. fiókhálózatába tartozó fiókokban, amelyeket az Erste Befektetési Zrt. Üzletszabályzatának mellékletét képező mindenkori ügynöklistája tartalmaz, továbbá az Erste Befektetési Zrt. által meghatározott www.hozamplaza.hu webcímen, az Erste Befektetési Zrt. internetes kereskedési rendszerén keresztül forgalmazza az Alap befektetési jegyeit.

V. Az Alap Könyvvizsgálójának adatai

A Könyvvizsgáló

Szovics Zsolt -MKVK tagsági igazolvány: 005784- Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft (2096 Üröm, Pillangó u. 12, MKVK szám: 002588) , amely Társaság megfelel a Tőkepiaci törvény 358.§(3)-(7) bekezdésében előírt feltételeknek és megfelelő felősségbiztosítással rendelkezik.

VI. Az Alap tanácsadójának adatai

Az Alapkezelő a DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Alap kezeléséhez, szakszerű irányításához nem vesz igénybe tanácsadót.

VII. Az Alap befektetési politikájával kapcsolatos kockázatok ismertetése

Az Alap befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése

A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazását az Alapkezelő kizárólag elháríthatatlan külső ok miatt, a Befektetők érdekében az alábbi rendkívüli esetekben, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggesztheti, ha

- a) az Alap Nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap Saját tőkéje több mint tíz százalékára vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik, vagy
- b) a forgalmazástechnikai feltételei legalább a forgalmazási helyek felén nem adóttak.

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

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

A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel lehet függeszteni, ha az Alap megszüntetését, illetve beolvadását jóváhagyó felügyeleti engedély ezt tartalmazza.

A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztésére a Tőkepiaci törvény **251 §**-ának rendelkezései az irányadók:

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

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

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 eszközértékembe venni,

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

c) a befektetési jegyek visszaváltását biztosító likvid eszközök 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.

(3) A Felügyelet a befektetők érdekében az (5) bekezdésben meghatározott határidőn belül bármikor, erre irányuló kérelem nélkül is dönthet a visszaváltás felfüggesztésének megszüntetéséről, meghatározva a visszaváltás kezdőnapját. Ha a felfüggesztés megszüntetését az alapkezelő az (5) bekezdésben meghatározott határidőn belül kéri, azt a Felügyelet elrendeli.

(4) A Felügyelet a (2) és (3) bekezdés alapján előterjesztett kérelem elbírálásáról legkésőbb két forgalmazási napon belül dönt.

(5) Ha a (2) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott felfüggesztési feltételek bármelyike alapján elhatározott felfüggesztés fennállásának időtartama eléri a száznyolcvan napot, a Felügyelet határozatban elrendeli a befektetési alap megszüntetését.

Politikai, gazdasági környezet

A célországok, - amelyekbe az Alap befektetési irányulnak - mindenkori politikai stabilitása, helyzete időről-időre megváltozhat. Az egyes országok kormányai hozhatnak olyan döntéseket, melyek negatívan befolyásolhatják az Alap működése során ezen országokban megszerzett befektetések értékét, és az ezen befektetések nyilvántartására szolgáló devizák forinttal szembeni árfolyamát. A magyar, illetve a külföldi kormányok, valamint az egyes célországok nemzeti bankjainak politikája és intézkedései jelentős hatással lehetnek az Alap eszközeinek hozamára és az üzleti életre általában, így azon társaságok teljesítményére is, amelyek által kibocsátott értékpapírok jellemzően az Alap portfóliójában szerepelhetnek. A célországok gazdasági növekedése, külgazdasági pozíciója, árfolyampolitikája, költségvetési hiányának mértéke és kamatszintje az Alap nettó eszközértékét befolyásolja, és így kedvezőtlenül is érintheti. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alapok nettó eszközértékét.

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

Infláció, kamatlábak

Mivel az Alap értékpapír-portfóliójában hitelviszonyt megtestesítő és egyéb kamatjellegű jövedelmet nyújtó értékpapírok is helyt kaphatnak, így az általuk nyújtott hozam-árfolyam jelentősen befolyásolja az Alap által elért hozamot. Az adott országban az inflációs nyomás erősödése kapcsán, politikai vagy általános gazdasági bizalmatlanság esetén, általános tőke kivonás fellépésekor az adott hitelviszonyt megtestesítő és egyéb kamatjellegű jövedelmet biztosító értékpapírok hozama rövid időn belül jelentősen emelkedhet, és ezzel egyidejűleg – lévén ezen instrumentumok hozama mindig a piaci kamatlábaktól függ – az Alap nettó eszközértékére negatív hatással lehet. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alapok nettó eszközértékét.

Értékpapír kibocsátók

Az Alap portfóliójában lévő értékpapírok kibocsátói – kedvezőtlen esetekben - rossz gazdasági eredményeket produkálhatnak, csőd, vagy felszámolási eljárás alá kerülhetnek, amely az Alap portfólióját és a Befektetőket a hozamok elmaradása, árfolyamvesztés, vagy alacsony piaci érték formájában hátrányosan érintheti. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alapok nettó eszközértékét.

Likviditási kockázat

Bár a nemzetközi befektetési környezet az általános globalizáció eredményeképpen alapvetően az értékpapír piacok likviditási helyzetének növekedése irányába hatott, a magyar értékpapírpiac likviditása még nem éri el a fejlett tőkepiacok szintjét, s általánosságban ugyanez mondható el valamennyi régiós értékpapírpiacról is. Eszközcsoportokra kivetítve likviditási kockázat léphet fel a részvényt piacokon túlmenően a kötvény-, valamint a devizapiacokon is. A likviditási kockázat az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése esetén is korlátozó tényező lehet. Emellett az értékpapírok árát az erősen ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni, ami az Alap nettó eszközértékén keresztül hat a befektetési jegyek árfolyamára. A likviditás hiánya az Alapra kedvezőtlen hatást gyakorolhat, melynek mértéke mindig az aktuális tőkepiaci helyzet függvénye. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alapok nettó eszközértékét.

Adózási kockázat

A befektetési jegyekre vonatkozó személyi jövedelemadó szabályok és a befektetési alapok adózására vonatkozó előírások a jövőben változhatnak. Az Alapok ki van téve az esetlegesen bekövetkező adópolitikai változásoknak (pl.: adóemelés, új adónem bevezetése, büntető adó bevezetése).

Árazási kockázat

A befektető a befektetési jegyekre irányuló megbízás leadásakor nem ismeri annak teljesítéskori árfolyamát.

Származtatott ügyletek

Az Alapkezelő az Alap nevében származtatott ügyletet kizárólag a Kezelési Szabályzatban megfogalmazott befektetési célok elérése érdekében köthet.

Devizaárfolyam kockázat

Az egyes devizák egymáshoz viszonyított árfolyama a gazdasági-, illetve a mindenkori kereslet-kínálati viszonyok következtében változik. Ennek eredményeképpen az érintett Alap eszközeinek az egyes devizákban kifejezett értéke magyar forintba konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat. Ezáltal a Befektetési jegyeket megvásárló Befektetőknél bizonyos esetekben az Alap portfólióját alkotó egyedi értékpapírok devizanemeinek magyar forinttal szemben meghatározott árfolyam-ingadozásának kockázatával kell szembenézniük, mely adott esetben negatívan érintheti a Nettó eszközértéket. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét. **Felhívjuk a figyelmet arra, hogy amennyiben a befektető gyenge forint árfolyam mellett vásárol befektetési jegyet, és a forint árfolyama erősödik a befektetés denominációját jelentő devizával szemben továbbá a befektetőnek erős forint árfolyam mellett kerül visszaváltásra a befektetési jegye, akkor jelentős veszteséget szenvedhet el.**

Részvényárfolyamok alakulása

Mind a nemzetközi, mind a hazai értékpapírpiacokat nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, amelyek az Alapok Nettó eszközértékét kedvezőtlenül is befolyásolhatják. A részvényeken elérhető árfolyamnyereséggel az Alapok által elért hozam rendkívüli módon megnövekedhet, de számolni kell - a legkörülményesebb elemzések ellenére is az esetleges részvényárfolyam ingadozás miatti veszteséggel is, amely negatívan befolyásolhatja az Alapok jövedelmezőségének alakulását. Az Alapkezelő fedezeti ügyletek alkalmazásával a kedvezőtlen hatásokat mérsékelheti. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alapok Nettó eszközértékét.

Partner kockázat

Fennáll annak a veszélye, hogy a megkötött származékos és egyéb ügyletek esetén, a partner nem teljesíti, vagy nem tudja teljesíteni az ügylet során vállalt kötelezettségeit.

Az Alap megszűnésének kockázata

A nyilvános nyílt végű befektetési alapot az Alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben az Alap saját tőkéje három hónapon keresztül átlagosan nem éri el a húszmillió forintot.

VIII. Befektetőket terhelő közvetlen és közvetett költségek

Forgalmazási jutalék

Forgalmazók

A forgalmazó az Alapok Befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása során legfeljebb az alábbi forgalmazási jutalékokat számítja fel. A forgalmazó által a Befektetők felé felszámított forgalmazási jutalék megfizetése a Megbízások teljesítésével esedékes.

Eladási jutalék

Az eladási jutalék – a befektetési jegyek megvásárlása esetén - minimum fix 3.000 Ft. maximum a befektetett összeg 4 %-a.

Visszaváltási jutalék

A visszaváltási jutalék – a befektetési jegyek visszaváltása esetén - a befektetett összegtől függetlenül fix 3.000 Ft.

Egyéb forgalmazási jutalékok

Azon DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Alap Befektetési Jegy visszaváltás esetén, ahol a visszaváltott Befektetési jegyek között van olyan, amelyet a - folyamatos forgalmazás során eszközölt – vásárlástól számított 10 munkanapon belül váltanak vissza (FIFO elv szerint), ezen Befektetési jegyek árfolyamértéke után a Forgalmazó az őt illető szokásos visszaváltási jutalékon felül 2 % visszaváltási jutalékot számít fel, amely utóbbi jutalék az adott Alapot illeti meg.

Az Alap működésével kapcsolatos költségek

A felmerült, ismertté vált tételes költségek teljes egészében az Alapra terhelendők.

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

Az Alapra az alábbi költségek kerülnek elszámolásra:

- Az Alapkezelő szolgáltatásaiért napi szinten az Alap értékelésnap Nettó eszközértékének éves szinten maximális 2,5%-ának az adott év napjaival osztott részét elhatárolja. Az így megállapított alapkezelői díj az Alapban naponta kerül elhatárolásra, és minden hónapban, a tárgy hónapot követő 5. munkanapig kerül kifizetésre. Az alapkezelői díj tartalmazza a befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának díját, melynek nagysága az Alapkezelő és a Forgalmazó között született egyedi szerződésben kerül meghatározásra. A forgalmazási díjat így az Alapkezelő az egyedi szerződésben rögzítettek szerint az alapkezelői díjból fizeti.
- A Letétkezelő szolgáltatásaiért napi szinten az Alap értékelésnap nettó eszközértékének éves szinten 0,15%-ának az adott év napjaival osztott részét elhatárolja. Az így megállapított letétkezelői díjat minden hónapban, a tárgyhónapot követő 15. munkanapig a Letétkezelőnek megfizeti.
- Az Alap Könyvvizsgálójának fizetendő könyvvizsgálói díj az Alapkezelő és a Könyvvizsgáló között létrejött megállapodás szerinti fix összeg, amely időarányosan kerül elhatárolásra. A Könyvvizsgáló és az Alapkezelő közötti megállapodás értelmében a 2011-es évre vonatkozó könyvvizsgálói díj a Dialóg Ingatlanfejlesztő Alap esetében 1.000 eforint + ÁFA. A könyvvizsgálói díj levonásra évente történik.
- A PSZÁF a hatályos jogszabályok szerint éves felügyeleti díjat számol fel, amelyet szintén az Alap visel. A felügyeleti díj mértékét jogszabály szabályozza, jelenlegi mértéke az Alap átlagos nettó eszközértékének 0,0625 ezreléke negyedévente.

	Alapkezelői díj	Letétkezelői díj	Könyvvizsgálói díj	Felügyeleti díj	Közvetlen költségek
Mértéke	maximum éves 2,5%	éves 0,15%	Fix összeg	éves 0,025%	Eseti
Elszámolás gyakorisága	Havonta	Havonta	Évente	Negyedévente	Eseti

Az Alapkezelő az Alapra hárítja továbbá az Alap ügyletei során felmerült egyéb **közvetlen költségeket**, így különösen a befektetési szolgáltatói díjakat, az Alaphoz kapcsolódó könyvelési költségeket, a banki költségeket, a közzététellel és a Befektetők tájékoztatásával kapcsolatos költségeket, illetve az Alap működésével kapcsolatos egyéb, idesorolandó közvetlen költségeket.

A költségek tételesen a féléves és éves jelentésekben bemutatásra kerülnek. A Letétkezelő a nettó eszközérték megállapításánál minden hosszabb időszakra vonatkozó, előre kalkulálható költséget, a lehetőség szerint időbeli elhatárolással, fokozatosan terheli az Alapra. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az éves működési költségek – a befektetési szolgáltatói díjak nélkül – ne haladják meg az Alap éves átlagos tőkéjének 2,7%-át. Ha az Alap saját tőkéjét olyan más kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjába fektetik be, amelyet az Alap Alapkezelője, vagy azzal szoros kapcsolatban lévő másik Alapkezelő kezel - ideértve azt az esetet is, amikor az Alapkezelő alvállalkozóként kezeli az Alapot -, a befektetéssel, illetve annak megszüntetésével kapcsolatosan az Alapra eladási és visszaváltási jutalék nem terhelhető.

Sikerdíj

Az Alapkezelő az Alap kezelése után nem számít fel sikerdíjat.

IX. Befektetők érdekvédelme: garanciák és biztonsági elemek

A DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt. A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének E-III/42/2008 engedélye alapján működik.

A DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt. csatlakozott a Befektetővédelmi Alaphoz (BEVA).

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

A DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt. 2008.04.01-től tagja a Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetségének.

Minden a befektetési jegyek jegyzésével, illetve a későbbiekben a folyamatos forgalmazás során, azzal kapcsolatban, - így különösen a jegyzéssel, a befektetési jegyek vételével, visszaváltásával – létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatokkal, szerződésekkel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket a szereplők, így különösen a Befektetők, az Alapkezelő, a Forgalmazók és a Letétkezelő egyeztetéses eljárás útján kívánják rendezni, ezek sikertelensége esetén alávetik magukat a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve összeghatártól függően a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

X. Az Alap múltbeli hozama

A DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Alap 2010.12.31-dátummal az alábbi múltbeli hozamokat érte el a különböző időszakokra:

	2008*	2009	2010
Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap	-73,01%	139,05%	19,95%

*tört év; az Alap első hivatalos nettó eszközértéke 2008.03.19-a

A fent kiszámított hozamok a kamatadó, forgalmazási költségek (vételi, eladási, átváltási jutalék), számlavezetési és egyéb költségek levonása előtt értendők.

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

XI. Az Alap által nyilvánosságra hozott információk közzétételi helyek

Rendszeres tájékoztatás

Az alapkezelő legalább félévenként, a tárgyfélév (pénzügyi félév) lezárása után negyvenöt – külföldi befektetési alapkezelő esetén hatvan - napon, tárgyév (pénzügyi év) lezárása esetén százhusz napon belül az általa kezelt befektetési alapokról egyenként a Tőkepiaci törvény 21. számú mellékletben foglaltak szerinti jelentést készít, és azt a Felügyeletnek megküldi. Az alapkezelő a jelentést a Felügyeletnek történő megküldéssel egyidejűleg közzéteszi a közzétételi helyeken.

Az Alapkezelő köteles havonta, a hónap utolsó forgalmazási napjára vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján portfóliójelentést készíteni, a Felügyeletnek megküldeni és a megállapítás napját követő tizedik forgalmazási naptól a forgalmazási helyeken és a saját székhelyén hozzáférhetővé tenni. A jelentésnek tartalmaznia kell a portfólióbefektetési eszközfajták, illetve a befektetési politikájában részletezett egyéb kategóriák szerinti bemutatását, a saját tőkét és az egy egységre jutó nettó eszközértéket, illetve a jelentésnek tartalmaznia kell az adott hónapról rövid piaci bemutatást is.

Rendkívüli tájékoztatás

Az Alapkezelő a Tőkepiaci törvény alapján az Alap működésére vonatkozóan az Alap hivatalos Közzétételi helyein közzéteszi és a forgalmazónál hozzáférhetővé teszi és a Felügyelet számára megküldi az alábbiakat:

- 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 öt 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;

DIALÓG INGATLANFEJLESZTŐ RÉSZVÉNY ALAP RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓJA

- 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

XII. Forgalmazási helyek

UniCredit Bank Hungary Zrt., 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

UniCredit Bank Hungary Zrt, 1036 Budapest, Bécsi út 3-5.

UniCredit Bank Hungary Zrt., 1036 Budapest, Lajos utca 48-66.

Concorde Értékpapír Zrt, 1123 Budapest, Alkotás utca 50.

BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe, 1054 Budapest, Roosevelttér 7/8

Commerzbank Zrt, 1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.

Erste Befektetési Zrt. székhelye (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)

ERSTE Bank Hungary Nyrt. fiókhálózatába tartozó fiókok, amelyeket az Erste Befektetési Zrt.

Üzletszabályzatának mellékletét képező mindenkori ügynöklistája tartalmaz

Erste Befektetési Zrt. által meghatározott www.hozamplaza.hu webcímen, az Erste Befektetési Zrt. internetes kereskedési rendszere