

TARTALOMJEGYZÉK

1. Az Alap bemutatása.....	3
1.1. Az Alap elnevezése	3
1.2. Az Alap típusa és fajtája.....	3
1.3. Az Alap futamideje.....	3
2. Jegyzési garanciavállalás.....	3
3. Határozatok.....	3
3.1. Az Alapkezelési szabályzat jóváhagyásáról szóló alapítói határozat	3
3.2. Felügyeleti határozatok.....	3
4. Az Alapkezelő, a Letétkezelő és az Ingatlanértékelő neve, székhelye és tevékenységi köre .3	
4.1 Alapkezelő neve, székhelye és tevékenységi köre	3
4.2 Letétkezelő neve, székhelye és tevékenységi köre.....	4
4.3. Az ingatlanértékelő szervezet neve, székhelye és tevékenységi köre	4
5. Alvállalkozók	4
6. Befektetési politika	4
6.1 Befektetési stratégia.....	4
6.2 A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai.....	6
6.2.1. Az Alap portfóliójába vásárolni tervezett ingatlantípusok.....	7
Ingatlanfejlesztésre, illetve értéknövekedésre alapozott befektetések	7
Bérbeadással hasznosított ingatlanok.....	8
Az egyes ingatlantípusok egymáshoz viszonyított aránya.....	8
6.2.2. Az Alap portfóliójában az alábbi, az Alap likviditásának fenntartását biztosítani kívánó eszközök lehetnek.....	8
6.2.3. Az Alap portfóliójában az alábbi kollektív befektetési értékpapírok lehetnek.....	9
6.2.4. Az Alap portfóliójában az alábbi határidős fedezeti ügyletek lehetnek.....	9
6.2.5. Az Alap ingatlanportfóliójának kialakítása és az Alap tervezett ingatlanhányada...9	
6.3 Az Alap tulajdonában lévő befektetési eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai	10
7. A Befektetési Jegyekhez fűződő jogok	11
7.1. A Befektetők a Törvény szerint jogosultak.....	11
7.2. Az Alapkezelő jogai.....	11
8. A Forgalmazás szabályai	12
9. A tőkenövekmény és a kifizetendő hozam megállapításának és kifizetésének részletes szabályai.....	13
9.1. A hozamfizetés időpontja	13
9.2. A hozamszámítás szabályai.....	13
9.3. Az Alap hozamfizetésének szabályai.....	14
10. Az Alapot terhelő díjak és költségek.....	14
10.1. Alapítási költségek.....	14
10.2. Működési költségek.....	14
10.3. Alapkezelési sikerdíj	16
10.4. Forgalmazási és visszaváltási jutalék.....	18
11. Az összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték	19
11.1. Az eszközök értékelési szabályai	19
11.2. Az egyes eszközelemek értéke megállapításának szabályai	20
11.3. Költségek elszámolása.....	23
11.4. Az Alap Nettó Eszközértéke	23
11.5. A hibás nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolási kötelezettség részletes eljárási szabályai.....	23
11.6. A Befektetési Jegyek eladása és visszaváltása esetén irányadó ár számításának szabályai	24
11.7. A visszaváltási igények teljesítésének biztosítása.....	24
12. Befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje	25
12.1. Rendszeres tájékoztatás.....	25

12.2. Rendkívüli tájékoztatás	25
12.3. A Felügyelet tájékoztatása	25
13. A Tájékoztató és az Alapkezelési Szabályzat módosítása	26
14. Az Alap átalakulásával, beolvadásával és megszűnésével kapcsolatos rendelkezések	26
14.1. Az Alap átalakulása	26
14.1.1. Az Alap fajtájának, típusának megváltoztatása	27
14.1.2. Az Alap futamidejének megváltoztatása	27
14.2. Az Alap beolvadása más befektetési alapba	27
14.3. Az Alap megszűnése, felszámolása	28
15. Az Alap kezelésének átadása	29

1. Az Alap bemutatása

1.1. Az Alap elnevezése

Az Alap neve: Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap
Az Alap rövid neve: Biggeorge's-NV 4. Befektetési Alap

1.2. Az Alap típusa és fajtája

A Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű ingatlanforgalmazó ingatlanbefektetési alap.

1.3. Az Alap futamideje

Az Alap határozatlan futamidejű. A futamidő kezdő napja a Felügyelet Alap nyilvántartásba vételét elrendelő határozatának keltét követő naptári nap.

2. Jegyzési garanciavállalás

Az Alap minimális induló tőkéjének lejegyzésére harmadik személy jegyzési garanciát nem vállal.

3. Határozatok

3.1. Az Alapkezelési szabályzat jóváhagyásáról szóló alapítói határozat

Az Alapkezelő közgyűlése 7/2007 (IX.17.) számú határozatával döntött az Alap ingatlanforgalmazó alapként történő létrehozásáról, a Biggeorge's-NV 4. Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap Befektetési Jegyeinek nyilvános forgalomba hozatala érdekében készített, a Befektetési Jegyet megvásárolni szándékozó személyeknek szóló nyilvános ajánlattétel és Tájékoztató, illetve annak részeként az Alapkezelési Szabályzat megállapításáról.

3.2. Felügyeleti határozatok

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2007. november hónap 29. napján kelt, E-III/120.032/2007. számú határozatával engedélyezte nyilvános ajánlattétel és az Tájékoztató közzétételét.

4. Az Alapkezelő, a Letétkezelő és az Ingatlanértékelő neve, székhelye és tevékenységi köre

4.1 Alapkezelő neve, székhelye és tevékenységi köre

Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1036 Budapest, Lajos u. 48-66.

Fő tevékenység: 6712'03 Értékpapír-ügynöki tevékenység, alapkezelés

Az alapkezelési tevékenység végzésére jogosító PSZÁF engedély száma: E-III/1283/2005

4.2 Letétkezelő neve, székhelye és tevékenységi köre

K&H Bank Nyrt.

1051 Budapest, Vigadó tér 1.

Fő tevékenység: 65.12 Egyéb monetáris tevékenység

4.3. Az ingatlanértékelő szervezet neve, székhelye és tevékenységi köre

ESTON International Ingatlantanácsadó ZRt.

1138 Budapest, Váci út 141.

Fő tevékenység: 7012'03 ingatlanforgalmazás

5. Alvállalkozók

Az Alapkezelő tevékenysége során alvállalkozót nem kíván igénybe venni.

6. Befektetési politika

6.1 Befektetési stratégia

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvényben, és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő az Alap működése során, az elfogadható kockázat mellett elérhető lehetséges legmagasabb hozamot tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. A hozam maximalizálása és a kockázatok minimalizálása érdekében az Alapkezelő várhatóan élni kíván a Törvény által biztosított hitelfelvétel és származékos ügyletek megkötésének lehetőségével.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol és fejleszt, az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának biztosításához szükséges likvid eszköz hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

Az Alapkezelő a jogszabályi előírások figyelembe vételével esetenként élni kíván a kollektív befektetési értékpapírok vásárlásának lehetőségével, azzal, hogy ezen kollektív befektetési értékpapírok kiválasztása során az Alapkezelő célja elsősorban olyan eszközök vásárlása, melyek:

- vagy az Alap folyamatos jövedelemtermelő képességéhez járulnak hozzá,
- vagy az Alap által megvalósított befektetési stratégiánál magasabb várható hozamú befektetési stratégiát folytatnak, az Alap által vállalható kockázati szint mellett.

Az Alap célja az ingatlanforgalmazó befektetési alapokra vonatkozó jogszabályi korlátok figyelembe vétele mellett olyan ingatlanok megvásárlása, melyek az Alapkezelő megítélése szerint jelentős értéknövekedési potenciállal bírnak. Ezen jelentős értéknövekedési potenciál realizálásához az Alapkezelő az ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, értékesítés és bérbeadás területén szerzett tapasztalatait felhasználva aktív menedzsment tevékenységével kíván hozzájárulni. Az Alapkezelő az aktív menedzsment fázis – mely szükség- és lehetőség szerint az ingatlan fejlesztését is magában foglalja – lezárultát követően a megvásárolt ingatlanokat túlnyomó többségükben értékesíteni kívánja.

Az Alapkezelő tervei szerint aktív menedzsment tevékenységével elsősorban (de nem kizárólagosan) az alábbi projektípusok megvalósításával kíván az Alap befektetői számára hozzáadott értéket termelni:

- Elhelyezkedését és egyéb adottságait tekintve kereskedelmi- vagy lakóingatlan fejlesztés megvalósítására alkalmas területek felkutatása és megvásárlása, a terület fejlesztési koncepciójának kialakítása, az építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése és a projekt megindításához szükséges jogerős építési engedély beszerzése, a projekt értékesítési koncepciójának kialakítása. Ezen projektípus megvalósítása során az Alap szükség esetén kész a terület fejlesztéséhez kapcsolódó közművesítési feladatok megvalósítására, illetve kész aktív szerepet vállalni a területre vonatkozó szabályozási terv és egyéb építési hatósági szabályrendszer kialakításában, módosításában, amennyiben ez a projekt eredményes megvalósításához szükséges. Az Alap az ilyen módon előkészített projekteket – az ingatlanforgalmazó alapokra vonatkozó előírások figyelembe vételével – legfeljebb kisebb mértékben kívánja maga megvalósítani, nagyobb mértékben a nyílt piacon ingatlanfejlesztő társaságok vagy egyéb akár intézményi, akár magánbefektetők részére kívánja értékesíteni. Az Alapkezelő megítélése szerint a megfelelően előkészített fejlesztési projektekkel hosszú távon várhatóan képes lesz az Alap befektetői számára a betéti kamatszintet érzékelhetően meghaladó megtérülést biztosítani.
- Olyan ingatlanok megvásárlása, melyek részben alulhasznosítottak, részben műszaki színvonaluk okán egy esetleges újrafelújítást (felújítás, átalakítás, bővítés) és/vagy egy esetleges újra bérbeadást követően várhatóan a fejlesztési költségeket érzékelhetően meghaladó értéknövekedés mellett értékesíthetők. Ezen tranzakciók során az Alapkezelő célja elsősorban olyan ingatlan projektek megvalósítása, melyek ezt követően jövedelemtermelő ingatlan befektetéseket megvalósító befektetők felé értékesíthetők. Az Alap folyamatos jövedelemtermelő képességének fenntartása érdekében, illetve kellően vonzó új befektetési lehetőségek hiányában elképzelhető, hogy ezen projektekből az Alapkezelő hosszabb- rövidebb időre jövedelemtermelő ingatlanportfólió kialakításába kezd az Alap számára.
- Lakóingatlan projektek lakásállományának részben- vagy egészben történő megvásárlása, a projekt értékesítési feladatainak megszervezése és lebonyolítása az értékesítési kockázat átvállalásával. Az Alapkezelő megítélése szerint az Alap a lakások csomagban történő vásárlása és megfelelően felépített értékesítési stratégia megvalósításával a lakások egyenkénti értékesítése eredményeképpen hosszabb távon várhatóan a betéti kamatokat meghaladó megtérülést tud befektetői számára kínálni.

Az Alapkezelő a tervezett projekt típusok megvalósítása során a speciális szakértelmet igénylő feladatok tekintetében várhatóan számos közreműködőt kíván igénybe venni (elsősorban műszaki, jogi és értékesítési területen). A közreműködők kiválasztása során az Alapkezelő kifejezett célja olyan, megfelelő szakértelemmel, piaci tapasztalattal és hírnévvel rendelkező közreműködők kiválasztása, melyek tevékenysége várhatóan hozzájárul az egyes projektek eredményességének, és ezen keresztül közvetve az Alap hozamának maximalizálásához.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy a hosszabb távon várható megtérülés maximalizálása és az Alapkezelő mozgásterének növelése érdekében az Alap a törvényi korlátozásokon túlmenően nem törekszik sem ingatlanportfóliójának diverzifikálására, sem a fenti lehetséges tranzakció típusok közötti minimális, maximális és várható arányszámok kialakítására.

Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetései földrajzi, illetve felhasználási szempontból milyen ingatlanokban testesüljenek meg. A jövőben az Alap portfóliójába kerülhetnek Magyarország területén kívül elhelyezkedő ingatlanok is, amennyiben azt a jogszabályok nem tiltják. Az Alapkezelő fenntartja a jogot arra, hogy a befektetési döntései egyedüli kritériumaként (beleértve az ingatlanok fejlesztését, vételét és eladását) az adott projektek, ingatlanok kiválasztásánál a hozam és a kockázat viszonyát, illetve a Törvény adta kereteket tartsa szem előtt.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a befektető figyelmét arra, hogy az Alap befektetési stratégiája elsősorban értéknövelésre alapozott, és legfeljebb kisebb mértékben, illetve időszakosan kíván az Alapkezelő jövedelemtermelő portfólió elemeket vásárolni- illetve tartani. Így az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből származhat.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét továbbá arra is, hogy az általa megvalósítani tervezett projektek jellemzően hosszabb (éven túli, de adott esetben több éves) kifizetésűek, így a projektek során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon jelenik meg az Alap Nettó Eszközértékében. Ugyanakkor a projektek megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel az Alapban.

A fenti tényezőkre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve hozama rövid távon ingadozhat és az Alap betéti kamatokat meghaladó teljesítményét az Alapkezelő várakozásai szerint a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

6.2 A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai

Az Alap portfóliója az ingatlanokon felül kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, az Európai Unió, vagy OECD-tagállama által kibocsátott állampapírt, illetve más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt - beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását is - , valamint devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat.

Az Alap 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 ingatlanokra vonatkozó adásvételi, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó jelzálogkölcsön 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.

A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan.

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 ingatlannak minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül.

Az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány különböző albetét kialakításra kerül.

Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján az építési naplót megnyitották és az Alap kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki. Az Alap kizárólag olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amelyre a használatbavételt követően teljesül a Törvény. 283. § (1) bekezdése, ez alól kivétel a Törvény. 283. § (5) bekezdése, mely szerint 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.

Az Alap mint ingatlanforgalmazó alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 20 százalékát, az építés alatt álló ingatlanok értékének aránya pedig nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 25 százalékát.

6.2.1. Az Alap portfóliójába vásárolni tervezett ingatlantípusok

Ingatlanszektoronként az Alap portfóliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:

- Iroda ingatlanok
- Ipari, raktár és logisztikai ingatlanok
- Lakóingatlanok (bérlakások, lakóparkok, egyedi lakóingatlanok, üdülő ingatlanok, nyugdíjasházak, stb.)
- Kereskedelmi ingatlanok
- Idegenforgalmi ingatlanok (szállodák, szórakoztató létesítmények, stb.)
- Telek ingatlanok
- Egyéb ingatlanok

Az Alap portfóliójában a befektetés célja szerinti felbontásban az alábbi ingatlanok szerepelhetnek:

Ingatlanfejlesztésre, illetve értéknövekedésre alapozott befektetések

Az Alapkezelő az Alap vagyonának túlnyomó részét várhatóan olyan ingatlanokba fekteti, melyek esetében – nagy mértékben az Alapkezelő aktív menedzsmentjének köszönhetően – jelentős értéknövekedés valószínűsíthető. Az értéknövekedés forrása származhat az ingatlanban rejlő ingatlanfejlesztési lehetőségekből, a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási, bővítési vagy átépítési munkálatok elvégzéséből, az ingatlan ezt követő vagy felújítástól független hasznosításából, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből.

E kategóriában kapnak helyet a telekingatlanok is, melyeken az Alap a későbbiekben fejlesztési projekt keretében értéknövelő beruházásokat hajthat végre (például fejlesztési koncepció kialakítása, közművesítés, terveztetés és építési engedélyeztetés, beépítés), illetve kedvező értékesítési lehetőség esetén a telekingatlant magát is

értékesítheti. E körbe sorolja az Alapkezelő az értékesítési céllal épített, vagy továbbértékesítési céllal vásárolt lakásingatlanokat.

Ebbe a kategóriába tartoznak továbbá az olyan ingatlanok is, melyek a megvásárlás pillanatában nem vagy csak részben hasznosítottak, azonban a piaci viszonyok, illetve lehetséges bérlőkkel folytatott tárgyalások alapján valószínűsíthető, hogy az ingatlan bérbeadással történő hasznosítása rövid időn belül, kedvező hozamkilátások mellett biztosítható.

Az Alap ezen, fejlesztésre- vagy értéknövekedésre alapozott ingatlanokkal kapcsolatos befektetési stratégiáját részletesen a 6.1. pont mutatja be.

Az Alap e tevékenysége a „TEÁOR 70.11 Ingatlan beruházás, eladás” számú statisztikai jelzőszám alá sorolható.

Bérbeadással hasznosított ingatlanok

A megvásárolt ingatlanok egy részét az Alapkezelő (az adott piaci szegmensre jellemző) hosszú távú bérbeadással kívánja hasznosítani, ezért az ilyen típusú ingatlanokba történő befektetést megelőzően az Alapkezelő kiemelt figyelmet szentel az élő bérleti szerződések minőségi vizsgálatának, a szerződéses feltételek és a bérlő minősítésének. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a bérleti megállapodások biztosítsák a bérleti díjak reálértékének megőrzését.

Az Alapkezelő az előző bekezdésben megfogalmazott elveket kívánja érvényesíteni azon fejlesztésre, vagy értéknövekedésre alapozott, továbbértékesítésre szánt befektetések esetében, melyek hasznosítási koncepciójában az adott ingatlan Alap által történő bérbeadása is szerepet kap.

Az Alap e tevékenysége a „TEÁOR 70.20 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése” számú statisztikai jelzőszám alá sorolható.

Az egyes ingatlantípusok egymáshoz viszonyított aránya

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy nem határoz meg minimális vagy maximális arányokat a portfóliójába kerülő ingatlanok, illetve a megvalósítani tervezett projekt típusok egymáshoz viszonyított arányára vonatkozóan. Az Alapkezelő az adott piaci környezetben elfogadható kockázat mellett elérhető lehetséges legmagasabb hozamot tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy az Alapkezelési díj, illetve az Alapkezelési sikerdíj jellege és ezen díjak egymáshoz viszonyított mértéke az Alapkezelőt kifejezetten ösztönzi az Alap hozamának maximalizálásában.

Az Alapkezelő azonban hangsúlyozni kívánja, hogy jövedelem termelő ingatlanok tervei szerint az Alap befektetési portfóliójában legfeljebb átmeneti jelleggel képeznek majd többséget a 6.1. pontban megfogalmazott befektetési stratégia szerint.

6.2.2. Az Alap portfóliójában az alábbi, az Alap likviditásának fenntartását biztosítani kívánó eszközök lehetnek

- látra szóló és lekötött bankbetét – az Alap saját tőkéjének minimum 0%-a legfeljebb 100%-a erejéig,
- Az Európai Unió vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapír (beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását is) – az Alap saját tőkéjének minimum 0%-a legfeljebb 100%-a erejéig,

- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír – az Alap saját tőkéjének minimum 0%-a legfeljebb 25%-a erejéig.

Az Alap saját tőkéjének minimálisan 15 százalékát likvid eszközökben köteles tartani, a jelen 6.2.2. pont szerint eszközök együttes tervezett minimális aránya 20 százalék.

Az Alap nem tervezi saját tőkéjét harminc százalékot meghaladó mértékben azonos devizában - ide nem értve a hazai fizetőeszközben, illetve EURO-ban – denominált értékpapírokba fektetni.

6.2.3. Az Alap portfóliójában az alábbi kollektív befektetési értékpapírok lehetnek

- más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír.

Az Alap portfóliójában lévő kollektív befektetési értékpapírok aránya nem haladhatja meg az ingatlanalap saját tőkéjének 20 százalékát.

6.2.4. Az Alap portfóliójában az alábbi határidős fedezeti ügyletek lehetnek

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag az Alap devizaárfolyamhoz kötött ingatlan ügyletekből befolyó bevételei és az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyleteket, a Törvény rendelkezéseinek betartása mellett.

6.2.5. Az Alap ingatlanportfóliójának kialakítása és az Alap tervezett ingatlanhányada

Az Alapkezelő az Alap ingatlanportfólióját az Alap nyilvántartásba vételét követően folyamatosan kívánja kialakítani. Mindazonáltal az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap az általa megvalósítani tervezett befektetési stratégiára, illetve az ingatlanpiac sajátosságaira tekintettel az Alap a hosszú távon optimális és fenntartani tervezett mértékű ingatlanportfóliót csak fokozatosan, az Alap indulását követő Feltöltési Időszak alatt tudja kialakítani. A Feltöltési Időszak tervezett hossza az Alap nyilvántartásba vételétől számított 18 hónap.

Az Alapkezelő célja, hogy az Alap által kialakított ingatlanportfólió és a kollektív befektetési értékpapírok piaci értékének együttesen a Nettó Eszközértékhez viszonyított aránya a Feltöltési Időszakot követően folyamatosan 70 és 80 százalék között alakuljon, azaz az ingatlankitettséget a fenti határértékek közé essen minden két egymást követő naptári negyedév utolsó Forgalmazási Napján.

Az Alapkezelő ugyanakkor felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap befektetési politikájából és jellegéből fakadóan előfordulhat, hogy a tervezett ingatlanhányadot az Alapkezelő nem, vagy nem folyamatosan tudja fenntartani, mely esetben az Alapkezelő jogosult a 9.1. pont szerinti rendkívüli hozamfizetésről határozni.

6.3 Az Alap tulajdonában lévő befektetési eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai

Az Alapkezelő az Alap portfoliójában lévő ingatlanokat – az alább megfogalmazott kivételektől eltekintve – zálogjoggal vagy egyéb módon nem terhelheti meg, és az Alap nevében kötvényt vagy más, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki.

E szabály alól a Törvény a következő kivételeket teszi:

- Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszavásárlása céljából jogosult hitelt felvenni az Alap nevében, az Alap saját tőkéjének legfeljebb 10 százaléka erejéig, legfeljebb harmincnapos lejáratú időszakokra. Az Alapkezelő jogosult az Alap eszközei terhére az Alap nevében óvadékot nyújtani a hitel fedezeteként.
- Az Alapkezelő az Alap halasztott fizetés mellett kötött ingatlanvételi ügyletei esetében, ha az óvadék nyújtásának feltétele, hogy az Alap tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó legkésőbb az óvadék rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg hozzájáruljon, továbbá az Alap származtatott ügyleteihez jogosult az Alap nevében az Alap eszközei terhére óvadékot nyújtani.
- Az Alapkezelő az Alap által vásárolt egyes ingatlanok vételárának, illetve adott ingatlan beruházások Nettó Eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének ötven százaléka erejéig jelzálog vagy óvadék fedezete mellett ingatlan finanszírozás illetve ingatlan beruházás finanszírozása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében, amennyiben ez az Alapkezelési Szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. A kölcsön fedezeteként az Alap - a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosítás, illetve az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén és az óvadékon túlmenően - egyéb biztosítékot nem nyújthat. A Letétkezelő jelzáloggal fedezett kölcsön esetén hitelezőként nem szerepelhet.
- Az Alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálog jog bejegyzéséhez az Alap tulajdonában lévő, de érvényes adásvételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálog jog 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.
- Az Alapkezelő jogosult nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon az Alap 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 érvényes adásvételi szerződés alapján jogosult hozzájárulni az Alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez.
- A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és egyéb pénzügyi eszközök megvásárlását kivéve az Alapkezelő az Alap eszközeinek terhére kölcsönt nem nyújthat, és harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.

- Az óvadékba, illetve kölcsönbe adott - egyébként likvid eszköznek minősülő - értékpapír nem minősül a Befektetési Jegyek visszaváltását biztosító likvid eszköznek. Az egyes értékpapírok saját tőkében belüli arányának számításakor figyelembe kell venni az Alap nevében kölcsönadott értékpapírokat, nem vehető figyelembe azonban kölcsönvett értékpapír.
- Az Alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt és egyéb pénzügyi eszközt, amely nincs az Alap tulajdonában.

7. A Befektetési Jegyekhez fűződő jogok

7.1. A Befektetők a Törvény szerint jogosultak

- a Befektetési Jegyekre jutó felosztott hozamra,
- a Befektetési Jegyek visszaváltásakor a Befektetési Jegyeknek a visszaváltási megbízás teljesítésekor érvényes egy jegyre jutó Nettó Eszközérték alapján számított ellenértékére,
- a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az Alap megszűnését, vagy felszámolását követően az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt Befektetési Jegyek névértékének arányában történő részesedésre,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- az Alap féléves és éves jelentésének, illetve havi portfóliójelentéseinek ingyenes rendelkezésre bocsátására, melyek egyebekben rendelkezésre állnak az Alapkezelő irodájában, és a forgalmazási helyeken
- a Tájékoztató, Rövidített Tájékoztató illetve az Alapkezelési Szabályzat ingyenes rendelkezésre bocsátására,
- a Törvényben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra,
- a Törvényben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

A hozamfizetéssel kapcsolatosan az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét a Tájékoztató 4.2.9. pontjában foglaltakra, miszerint az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni. Mindazonáltal az Alapkezelő jogosult arra, hogy rendkívüli hozamfizetést rendeljen el a 9. fejezetben foglalt szabályoknak megfelelően.

7.2. Az Alapkezelő jogai

Az Alapkezelő jogosult a Törvényben, egyéb jogszabályban és az Alapkezelési Szabályzatban rögzített jogosultságok gyakorlására, döntések meghozatalára, különös tekintettel:

- az Alap nevében befektetési, eszközértékesítés, illetve az Alap vagyonának hasznosítását érintő döntések meghozatalára és minden ehhez szükséges jognyilatkozat megtételére, megállapodás megkötésére,
- rendkívüli hozamfizetés elrendelésére,
- az Alap beolvasztására, megszüntetésére, átalakítására
- az Alap futamidejének megváltoztatására,
- az Alap befektetési politikájának megváltoztatására,
- az Tájékoztató és az Alapkezelési Szabályzat módosítására.

A Tájékoztatóban és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt feltételeket az Alapkezelő egyoldalúan a Felügyelet engedélyével módosíthatja. Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben az

- a Befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti,

- a forgalmazási helyek számának növelését vagy csökkentését tartalmazza, ha az új forgalmazó ilyen tevékenységre Felügyeleti engedéllyel már rendelkezik,
- jogszabály-módosítás átvezetését jelenti, ha ez nem érinti az Alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- piaci vagy mérlegadatokat frissítését szolgálja,
- az Alapkezelő, illetőleg Letétkezelő vezető állású személyei, a Forgalmazó, illetve az Ingatlanértékelő körében, cégadataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti,
- az engedélyhez kötött változások esetében a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

8. A Forgalmazás szabályai

Forgalmazó: CIB Bank Zrt. (székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14., PSZÁF engedély száma: III/41.044-10/2002

Az Alapkezelő az Alap nevében a Befektetők részére visszaváltható, dematerializált, névre szóló Befektetési Jegyeket bocsát ki. Az Alapkezelő a jegyzés során az Alap nevében a Befektetők számára minimálisan 10.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, 1.000.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló visszaváltható Befektetési Jegyet hoz forgalomba.

A jegyzés során forgalomba hozható Befektetési Jegyek mennyiségének felső korlátja maximálisan 200.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 20.000.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló Befektetési Jegy. Az Alapkezelő jogosult a jegyzést azon a napon lezárni, amikor az érvényesen leadott jegyzések összesített mennyisége a fenti korlátot elérte.

A Befektetési Jegyek a nyilvános forgalomba hozatal után szabadon átruházhatóak.

A forgalomban lévő Befektetési Jegyek száma a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása miatt állandóan változik.

A forgalomba hozható Befektetési Jegyek mennyiségének felső korlátja, azaz a Kibocsátási Maximum 200.000.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 20.000.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló Befektetési Jegy.

Az Alapkezelő a Forgalmazó útján köteles a Befektetési Jegyeket – a Felügyelet által engedélyezett zárva tartást és a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit kivéve – minden forgalmazási napon forgalmazni, azaz az Alapkezelési Szabályzatban meghatározott értéknapi megállapított, egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken elszámolni a Befektetési jegyre vonatkozó, a Forgalmazási Helyeken a Forgalmazó üzletszabályzatában a Forgalmazásra meghatározott üzleti órákban, a szükséges tartalmi és formai kellékeknek megfelelően leadott vételi és visszaváltási megbízásokat.

A Befektetési Jegy folyamatos forgalmazását az Alapkezelő csak elháríthatatlan külső ok miatt, a Befektetők érdekében, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett az alábbi rendkívüli esetekben függesztheti fel:

- az Alap Nettó Eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több, mint 10%-ára vonatkozóan az adott értékpapír forgalmazását felfüggesztették;
- a forgalmazás technikai feltételei legalább a Forgalmazási Helyek felén nem adóttak;

Amennyiben a forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége elérte a Kibocsátási Maximumot, akkor a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala szünetel. A Törvény eltérő rendelkezése hiányában a Befektetési Jegyek visszaváltása a folyamatos forgalomba hozatal szünetelése esetén sem korlátozható.

Amennyiben a forgalomban levő Befektetési Jegyek mennyisége a folyamatos forgalomba hozatala szüneteltetése alatt a Kibocsátási Maximum alá csökken, a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala a következő Forgalmazási Naptól újraindul, azaz a Forgalmazó a Befektetőktől ismét befogad Befektetési Jegy vásárlási megbízásokat.

A Kibocsátási Maximum elérését, a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatalának szüneteltetését, illetve újraindítását az Alap hirdetményi helyein közzé kell tenni.

9. A tőkenövekmény és a kifizetendő hozam megállapításának és kifizetésének részletes szabályai

9.1. A hozamfizetés időpontja

Az Alapkezelő a hozamfizetés időpontját az alábbiak szerint határozza meg:

Az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni.

Az Alapkezelő a Befektetők érdekében az Alapkezelő közgyűlésének döntésével a közgyűlési döntésben meghatározott mértékben rendkívüli hozamfizetést rendelhet el.

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő közgyűlése az alábbi események bekövetkezése esetén rendelheti el, az esemény bekövetkezését követő 120 napon belül:

- az Alap ingatlanportfoliójának aránya az Alap nettó eszközértékében a Feltöltési Időszakot követően nem éri el a 6.2.5. pont szerinti minimálisan tervezett mértéket két egymást követő naptári negyedév utolsó Forgalmazási Napján, vagy
- az Alap mérete az Alapkezelő megítélése szerint akadályozza az Alap portfoliójának hatékony kialakítását, illetve az Alapkezelő megítélése szerint az Alap vagyont az elérhető kellően vonzó befektetési célpontok elégtelen kínálata miatt nem képes kellő hatékonysággal befektetni, vagy
- amennyiben a legalább az Alap által kibocsátott befektetési jegyek 40 százalékát birtokló Befektetők Befektetési Jegy vásárlásának időpontja óta több mint 24 naptári hónap telt el és a hozamfizetési igényét bármely ilyen, a fenti feltételnek eleget tevő befektető (vagy azok csoportja) az Alapkezelőnél bejelenti.

9.2. A hozamszámítás szabályai

Az Alap hozamszámításának alapja az Alap tőkenövekménye, mely az adott napon számított Nettó Eszközértéke és a forgalomba hozott Befektetési Jegyek össznévértékének különbsége. Az Alapkezelő az elért hozam bemutatása, illetve közzététele során a Törvény 15. számú melléklete szerint jár el.

Hozam elsősorban az Alap tőkenövekménye terhére fizethető ki.

9.3. Az Alap hozamfizetésének szabályai

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő Közgyűlése arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját „E” és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap Közzétételi Helyein tájékoztatja a Befektetőket.

Az Alapkezelő a hozamfizetésről szóló döntést követően elkülöníti a kifizetendő hozamot a Letétkezelőnél nyitott hozamfizetési alszámlára.

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akiknek az Alap Befektetési Jegyei a hozamfizetést megelőző harmadik napon a tulajdonukban van „E-3”.

A KELER „E-2” napon, pozíció listában értesíti az Alapkezelőt (Letétkezelőt), hogy az Alap Befektetési Jegyei mely befektetési szolgáltatóknál vezetett értékpapírszámlákon, milyen eloszlásban találhatóak.

„E-1” napon a Letétkezelő a hozamfizetési alszámláról a fent említett pozíció lista alapján, az abban megadott pénzszámlákra utalja a hozamot.

10. Az Alapot terhelő díjak és költségek

Az Alapot terhelő folyamatosan jelentkező és/vagy az Alap teljesítménye szempontjából az Alapkezelő megítélése szerint jelentős, mértékükben és időbeli felmerülésükben előre látható, egy meghatározott időszakhoz kapcsolódó díjak, költségek és egyéb kötelezettségek felszámítása során az Alapkezelő törekszik arra, hogy a Befektetők valós vagyoni helyzetének bemutatása érdekében ezen díjak, költségek és egyéb kötelezettségek az Alap befektetőit lehetőség szerint egyenletesen, időben elosztva terheljék és felmerülésük lehetőség szerint ne eredményezze az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának szélsőséges mozgását. Ennek érdekében az Alapkezelő igyekszik ezen költségeket azonosítani és az elhatárolás, illetve a folyamatos vagy eseti céltartalék képzés eszközeivel az időszaki költségek koncentrált felmerülésből fakadó szélsőséges árfolyam mozgásokat csökkenteni, illetve amennyiben lehetséges kiküszöbölni. Mindazonáltal az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy a költségek és kötelezettségek felmerülése az Alap befektetési politikája és jellege miatt nem minden esetben előre jelezhető, így az Alap Nettó Eszközértékének, illetve hozamának esetenkénti szélsőséges elmozdulása nem zárható ki.

10.1. Alapítási költségek

Az Alap létrehozásával kapcsolatban felmerülő költségeket az Alapkezelő viseli, azok nem terhelik az Alapot.

10.2. Működési költségek

- Alapkezelési díj, amely a Nettó Eszközérték negyedéves számtani átlagának évi maximum 1%-a (melyen belül az Alap nyilvántartásba vételének évében az Alapkezelő által ténylegesen felszámítani tervezett Alapkezelési díj mérték éves 0,5%), melyet negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 15. napjáig kell megfizetni. Az Alapkezelő a ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési díjat a fenti maximum mérték, az Alap várható teljesítménye és versenyképességének fenntartása figyelembe vételével saját jogkörében jogosult meghatározni és amennyiben a maximum mértéktől eltérő díj felszámítása mellett dönt, erről a Letétkezelőt előzetesen, a hatályba lépést legalább 3 munkanappal megelőzően írásban tájékoztatni. A Letétkezelő a ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési Díj időarányos részét a Nettó Eszközérték számítás során a tényleges kifizetésig az Alapot terhelő kötelezettségként állítja be. Az Alapkezelő az esedékességkor egyoldalúan jogosult a ténylegesen felszámítani kívánt

Alapkezelési Díj egy részének vagy egészének Alap javára történő visszajuttatásáról (és így a kötelezettség részleges feloldásáról) határozni, amennyiben megítélése szerint ezt az Alap teljesítménye indokolja és ez szükséges az Alap versenyképességének fenntartásához (így az Alapkezelő hosszú távú bevételeinek optimalizálásához).

- Alapkezelési sikerdíj, melynek mértéke a 10.3. pontban kerül meghatározásra. Az Alapkezelő az esedékességkor egyoldalúan jogosult az Alapkezelési sikerdíj egy részének vagy egészének Alap javára történő visszajuttatásáról (és így a kötelezettség részleges feloldásáról) határozni, amennyiben megítélése szerint ezt az Alap teljesítménye indokolja és ez szükséges az Alap versenyképességének fenntartásához (így az Alapkezelő hosszú távú bevételeinek optimalizálásához).
- Letétkezelési díj, amely Az alap indulásakor a következő mértékű és összetételű:
 - alapdíj, mely éves szinten a hó végi nettó eszközérték 0,09 %-a, mely havonta kerül terhelésre;
 - szerződés ellenjegyzési díj, mely minden az Alap által kötött, a Törvény, rendelkezései alapján a Letétkezelő ellenjegyzését igénylő ingatlan adásvételi, adásvétellel vegyes vagy egyéb hasonló jellegű szerződés után egy összegben kerül felszámításra és az alapdíjjal együtt elszámolásra, mértéke az alábbiak szerint alakul:
 - Lakóprojektek esetében, ahol 15 adásvételi szerződésnél több, de 100 adásvételi szerződésnél kevesebb szerződés jön létre egy projekt keretén belül, az ellenjegyzési díj mértéke 47.000,-Ft/szerződés;
 - Lakóprojektek esetében, ahol 100 adásvételi szerződésnél több szerződés jön létre egy projekt keretén belül, az ellenjegyzési díj mértéke 35.000,-Ft/szerződés;
 - Egyéb projektek, illetve egyedi esetekben, az ellenjegyzési díj mértéke 75.000,-Ft/szerződés.
 - a Letétkezelő által a letétkezelési szerződés alapján az Alap felé továbbhárítható egyéb, letétkezelési tevékenységhez kapcsolódó költségek, mint például különösen de nem kizárólagosan a bankköltségek, letéti díjak, értéktári díjak egyéb hasonló díjak/költségek.
- Ingatlanértékelő díja amely az Alap indulásakor a következő mértékű és összetételű:
 - „Érték-vélemény” elkészítésének megbízási díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 75.000,-Ft;
 - Első értékelési jelentés megbízási díja ingatlanonként 300.000,-Ft, ingatlancsoportonként pedig 400.000,-Ft;
 - Rendes aktualizáló jelentés díja ingatlanonként 50.000,-Ft, ingatlancsoportonként pedig 100.000,-Ft;
 - Rendkívüli aktualizáló jelentés díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 250.000,-Ft;
 - Éves teljeskörű aktualizálás díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 250.000,-Ft;
 - Havi aktualizáló jelentés díja ingatlanonként 30.000,-Ft, ingatlancsoportonként pedig 75.000,-Ft.
- Könyvvizsgáló éves díja, amely az Alap indulásakor a következő mértékű: éves 1.000.000,-Ft+ÁFA, mely több részletben, a könyvvizsgáló és az Alap között létrejött szerződésnek megfelelő ütemezéssel kerül kifizetésre.
- A Felügyeleti díj a mindenkori jogszabályban meghatározott mértékben, mely jelenleg az Alap nettó eszközértékének 0,25 ezreléke. A Felügyeleti díjat a mindenkori jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, az Alap indulásakor negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 20. napjáig kell megfizetni.
- Az Alap ügyletei során felmerült értékpapír-forgalmazási díjak jutalékok, KELER és banki költségek, ingatlan közvetítési díjak, ügyvédi költségek, vagyonszerzési és eljárási illetékek.

- A Befektetők Törvény által előírtak szerinti információkkal való ellátásának költségei.
- Hozamfizetés költségei.
- Számviteli és jogi szolgáltatásért fizetendő díj.
- A nemzetközi befektetésekhez kapcsolódó, a külföldi al-letétkelzők által felszámított díjak és költségek.
- Az Alap megszüntetésével illetve átalakításával kapcsolatos díjak.
- Az Alap befektetési tevékenységéhez kapcsolódó költségek, így különösen a tranzakciókhoz és befektetési lehetőségek vizsgálatához kapcsolódó átvilágítási, műszaki-, jogi- adó- és üzleti tanácsadói, könyvvizsgálói megbízások díjai és költségei.
- Az Alapot terhelő adók, díjak illetékek és egyéb olyan terhek, melynek fizetésére az Alap jogszabályi előírások alapján kötelezett.
- Az Alap jogszabályban előírt vagyonbiztosítása, továbbá az Alapkezelő által szükségesnek ítélt felelősségbiztosítás megkötéséhez és fenntartásához kapcsolódó mindazon díjak, költségek (beleértve a kapcsolódó tanácsadói, üzletkötői díjakat és jutalékokat), melyek az ingatlanok bérlőire nem háríthatók tovább.
- Ingatlan adásvételi tranzakciókhoz, valamint az Alap tulajdonában levő ingatlanok bérbeadásához kapcsolódó díjak, jutalékok és egyéb költségek, különös tekintettel a közvetítőknek fizetett ügynöki jutalékokra.
- Minden egyéb, az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával kapcsolatos díj, jutalék vagy költség, így különösen:
 - ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek (beleértve az üzemeltetést végző személyzet bérköltségeit, illetve az ilyen körben megbízott vállalkozók díját)
 - az állagmegőrzéshez szükséges felújítási, karbantartási költségek
 - a portfólióban lévő ingatlanok bérlőkre nem terhelhető üzemeltetési költségei
 - az építés alatt álló ingatlanok beruházásai, fejlesztési költségei
 - az ingatlanok értéknövelő beruházásai
 - az Alap beruházási, felújítási és karbantartási tevékenységéhez kapcsolódóan igénybe vett tervező, szakértői, műszaki ellenőri és egyéb műszaki tanácsadói költségek;
 - reklámmal, piackutatással kapcsolatos költségek (beleértve a marketing koncepció és a kreatív anyagok kialakításának, a marketing anyagok előkészítésének és gyártásának valamint az igénybe vett média felületek használatának díjait, költségeit).

10.3. Alapkezelési sikerdíj

Az Alapkezelő az Alap vonatkozásában célhozam elérését tűzheti ki. A célhozam az adott évre vonatkozóan minimum az adott év első banki munkanapján érvényben lévő jegybanki alapkamat éves értéke + évi 3% (amely az Alap nyilvántartásba vételének évében a nyilvántartásba vétel napján érvényes jegybanki alapkamat alapján határozandó meg).

Amennyiben az Alapkezelő az adott évben a fenti szabályoknak megfelelően célhozamot állapít meg, úgy az adott évre vonatkozó konkrét értéket az Alapkezelő közgyűlése minden év január 15-ig határozza meg.

Az Alapkezelési sikerdíj az Alap célhozam feletti hozamtömegének 100 százaléka az alábbiak szerint számolva.

Az Alapkezelő az Alap teljesítményét az Alap egy jegyre jutó eszközértékéből lineárisan kamatszámítással számított éves hozama alapján határozza meg a célhozamhoz képest elért teljesítmény mérésének céljára az alábbi képlet szerint:

$$S = [NEÉ_k - NEÉ_0 * (1 + B^{t/365})] * Db$$

S: Napi sikerdíj

B: Célhozam

NEÉ₀: az adott évet megelőző év utolsó forgalmazási napjára vonatkozó egy jegyre jutó nettó eszközérték

NEÉ_k: adott napi egy jegyre jutó nettó eszközérték

t: a NEÉ₀ és a NEÉ_k között eltelt naptári napok száma

Db: A forgalomban lévő Befektetési jegyek darabszáma

Az Alapkezelő az Alap időarányos teljesítményét minden Forgalmazási Napra vonatkozó Nettó Eszközérték számítás során megállapítja és az időarányos teljesítmény alapján az Alapkezelőnek járó Alapkezelési sikerdíjat elhatárolja.

Amennyiben a fenti képlet által kiszámított Napi sikerdíj érték pozitív, úgy ez az érték, mint az Alapkezelőt illető sikerdíj az Alap kötelezettségeként kerül beállításra és elhatárolásra az Alap Nettó Eszközértékébe. Amennyiben az érték negatív, de az Alap rendelkezik pozitív összegű sikerdíj elhatárolással az érintett időszakra vonatkozóan, az Alapkezelő a napi sikerdíj értéke és az elhatárolt sikerdíj tömeg közül a kisebb értéknek megfelelő mértékben a korábban elhatárolt kötelezettséget feloldja (kötelezettségét csökkenti). Amennyiben az Alap nem rendelkezik pozitív összegű sikerdíj elhatárolással, a Napi sikerdíj értéke nulla, így sem elhatárolás, sem elhatárolás feloldás nem történik.

Amennyiben az Alapkezelő közgyűlése célhozam kitűzéséről határozott az adott évre vonatkozóan és az Alap fentiek szerint számított teljesítménye az adott naptári évben [azaz az év utolsó Forgalmazási Napjára vonatkozó egy jegyre vonatkozó Nettó Eszközérték az adott évet megelőző év utolsó Forgalmazási Napjára vonatkozó egy jegyre vonatkozó Nettó Eszközértékhez viszonyítva (az Alap nyilvántartásba vételének évében a Befektetési jegyek névértékéhez viszonyítva)] meghaladja a célhozamot, úgy a célhozam feletti értéknövekmény Alapkezelési sikerdíjként illetheti meg az Alapkezelőt.

Az Alapkezelő közgyűlése a soron következő naptári év január 15-ig dönthet:

- a) az adott évi Alapkezelési sikerdíj részleges vagy teljes felszámításáról és kifizetéséről, vagy
- b.) az adott évi sikerdíj részleges vagy teljes felszámításának és kifizetésének elhalasztásáról; ebben az esetben a sikerdíj
 1. kifizetésére a következő naptári év folyamán kerülhet sor az Alapkezelő közgyűlési döntésének megfelelő időpontban és mértékben és a tételt az Alap Nettó Eszközértékben a Letétkezelő kötelezettségként tartja nyilván, vagy
 2. a fel nem használt sikerdíj az Alapkezelő közgyűlési döntésének megfelelő mértékben egy összegben növeli az Alap Nettó Eszközértékét, vagy
 3. a fel nem használt sikerdíj az Alapkezelő közgyűlési döntésének megfelelő mértékben egy összegben növeli a következő naptári év Alapkezelési sikerdíj elhatárolását, vagy
 4. a fenti 1-3. pontok bármely kombinációja.

Amennyiben az Alapkezelő közgyűlése az Alapkezelési sikerdíj felhasználásáról a fenti határidőig:

1. nem hoz döntést, vagy a fenti a) pont szerint a sikerdíj részleges felszámításáról határoz;
2. vagy a fenti b) pont szerint a sikerdíj részleges vagy teljes következő naptári évben történő kifizetéséről határoz, azonban a kifizetés a napári év utolsó Forgalmazási Napjáig nem történik meg;

az esettől függően fel nem osztott vagy ki nem fizetett sikerdíj a határidő lejáratát követző Forgalmazási Napon egy összegben növeli az Alap Nettó Eszközértékét

10.4. Forgalmazási és visszaváltási jutalék

Forgalmazási jutalék

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor forgalmazási jutalékot számít fel, melynek mértéke a vásárolt Befektetési Jegyek vásárláskori Nettó Eszközértékének (vételárának) 10 százaléka, de minimum 10.000,-Ft/tranzakció, kivéve:

- a Befektetési Jegyek első jegyzésének esetét, mely esetben a forgalmazási jutalék mértéke 10.000,-Ft/tranzakció;
- az Alapkezelő által legalább 5 munkanappal a Forgalmazási Napot megelőzően meghatározott Forgalmazási Napokon, mely esetben a forgalmazási jutalék mértéke minimum 10.000,-Ft/tranzakció.

A forgalmazási jutalék megfizetése a Befektetési Jegyek ellenértékének megfizetésével egyidejűleg esedékes és a szükséges fedezet rendelkezésre állása az érvényes jegyzés/vételi megbízás leadásának feltétele. A felszámított forgalmazási jutalék teljes mértékben az Alapkezelőt illeti meg.

Az Alapkezelő a Közgyűlése döntése alapján a Közgyűlés határozatában meghatározott Forgalmazási Napo(ko)n az első bekezdésben meghatározott forgalmazási jutalék mértékét a Közgyűlés határozatában meghatározott mértékig csökkentheti (minimum 10.000,-Ft/tranzakció mértékig) és jogosult a forgalmazási jutalék Alap, Forgalmazó és Alapkezelő közötti megosztását is az itt rögzítettől eltérő módon megállapítani.

Visszaváltási jutalék

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére visszaváltási jutalékot számít fel, melynek mértéke a visszaváltott Befektetési Jegyek visszaváltáskori Nettó Eszközértékének (vételárának) maximum 10 százaléka, de minimum 10.000,-Ft/tranzakció (a visszaváltási jutalék tényleges mértékét az Alapkezelő esetről esetre jogosult meghatározni).

A fenti visszaváltási jutalékból – legfeljebb a minimum 10.000,-Ft/tranzakció összeg erejéig – a Befektető az alábbi feltételek teljesülése esetén az alábbi kedvezményre jogosult:

- 50 százalék kedvezményre, amennyiben a Befektetési Jegy tulajdonjogának megszerzésétől a visszaváltás teljesítéséig kevesebb, mint 36 hónap telt el és a visszaváltási szándékáról az Alapkezelőt és a Forgalmazót a visszaváltási megbízás Forgalmazónál történő megadását legalább 12 naptári hónappal megelőzően tájékoztatta
- 50 százalék kedvezményre, amennyiben a Befektetési Jegy tulajdonjogának megszerzésétől a visszaváltás teljesítéséig legalább 36 hónap telt el és a visszaváltási szándékáról az Alapkezelőt és a Forgalmazót a visszaváltási megbízás Forgalmazónál történő megadását legalább 3 naptári hónappal megelőzően tájékoztatta;
- 100 százalék kedvezményre, amennyiben a Befektetési Jegy tulajdonjogának megszerzésétől a visszaváltás teljesítéséig legalább 36 hónap telt el és a visszaváltási szándékáról az Alapkezelőt és a Forgalmazót a visszaváltási megbízás Forgalmazónál történő megadását legalább 6 naptári hónappal megelőzően tájékoztatta

(feltéve, hogy a tájékoztatással a Befektető egyben értékesítési kötelezettséget is vállal).

Bármely, a visszaváltási jutalék mértékét érintő kedvezmény érvényesítésének feltétele, hogy a fenti előzetes tájékoztatással a Befektető egyben értékesítési kötelezettséget is vállaljon a tájékoztatásban szereplő Befektetési Jegyek tekintetében. A fenti kedvezmények egymással össze nem vonhatóak és nem kombinálhatóak.

Az Alapkezelő a visszaváltási megbízást a 11.6. pontban foglaltaknak megfelelően köteles teljesíteni.

A visszaváltási jutalék a Befektetési Jegyek ellenértékének visszafizetésével egyidejűleg esedékes és automatikusan levonásra kerül a Befektetési Jegyek ellenértékéből. A felszámított visszaváltási jutalékból az Alap 30 százalékra, míg az Alapkezelő 70 százalékra jogosult. A visszaváltási jutalékból az Alapot illető összeg negyedévente kerül meghatározásra és az Alap számláján történő jóváírás napján növeli az Alap nettó eszközértékét.

A Forgalmazási és Visszaváltási jutalék elszámolása

A Forgalmazási és Visszaváltási jutalék Befektetőkkel történő elszámolását a Befektetési Jegyek Forgalmazását végző Forgalmazó, mint az Alapkezelő teljesítési segédje végzi. Az Alap felé a forgalmazási- és visszaváltási jutalékokkal az Alapkezelő minden naptári negyedév végét követő 15 munkanapon belül köteles elszámolni.

Egyéb közvetlen költségek

A Forgalmazó a forgalmazás során a következő díjakat számítja fel a befektetőknek:

a, állományi díj, amely a befektetési jegyek értékpapír állománya után magánszemélyeknek évi 0,45 ezrelék, min. 600,-Ft/negyedév, nem magánszemélyek esetén évi 0,45 ezrelék, min. 400,-Ft/hó,

b, transzfer díj, amely 1.000,-Ft, tranzakció,

c, számlavezetési díj, amely 330,-Ft/hó

A fenti díjak a jelen Alapkezelési Szabályzat keltének időpontjában érvényes, a Forgalmazó aktuális díjszabásának, lakossági ügyfelekre vonatkozó, legfontosabb tételeit tartalmazzák. A díjak mértéke az ügyfél típusától függően a fentiekől eltérhet. A Befektetők a pontos feltételekről a Forgalmazónál tájékozódhatnak, teljes részletességében megismerhetik a rájuk vonatkozó kondíciókat.

11. Az összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték

Az Alap Nettó Eszközértékét a Letétkezelő határozza meg.

11.1. Az eszközök értékelési szabályai

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap tulajdonában álló ingatlanok, a likvid eszközök, a követelések, és a kötelezettségek összértékének alapulvételével kell megállapítani, amit növelni kell az aktív időbeli elhatárolások összegével és csökkenteni a passzív időbeli elhatárolások értékével.

Az Alapkezelő köteles minden az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot naponta megküldeni a Letétkezelőnek.

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni a bázisnapra vonatkozóan. A Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alap esetében minden Értékelési Napra („T” nap) meg kell állapítani, és az Alap Közzétételi Helyein közzétenni. Az első Értékelési Nap a nyilvántartásba vétel napját követő első munkanap. Az ingatlanok értékének megállapítása három hónapnál, az építés alatt álló ingatlanok értékének megállapítása egy hónapnál régebbi nem lehet. A Nettó Eszközérték megállapítására és közzétételére egyébként a Törvény rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az Alapkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával saját szervezetétől független, az Alap befektetéseiben nem érdekelt szervezetet bízott meg az Ingatlanértékelő személyében. A megbízás érvényességéhez a Letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges. Amennyiben a Felügyeletnek az Ingatlanértékelő által kiadott értékbecslés elfogulatlanságával, szakmai megalapozottságával kapcsolatban alapos kételye merül fel, úgy kötelezheti az Alapkezelőt, hogy más ingatlanértékelőt bízjon meg.

Az Ingatlanértékelő meghatározza

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

Az Alapkezelő az ingatlanon értékváltozást eredményező kivitelezési munkálatok megkezdését köteles az Ingatlanértékelőnek haladéktalanul bejelenteni.

Az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték az Alap mindenkori Nettó Eszközértékének és a Befektetési Jegyek számának hányadosa.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása „T” napra „T+2” napon történik legkésőbb 10 óráig a „T” napig lezajlott forgalmazás (teljesített ügyfélmegbízások) figyelembe vételével és a 11.2. pont szerinti eszközérték adatok alapján. A Befektetési jegyek T napig lezajlott forgalmazásából (teljesített ügyfélmegbízásból) származó követeléseket és tartozásokat kell az Alap T napi eszközértékében figyelembe venni. A Forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit. Az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközérték megállapításakor a T nap zárásakor forgalomban lévő Befektetési jegy állománnyal kell számolni függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

11.2. Az egyes eszközelemek értéke megállapításának szabályai

Épületek, telkek, építés alatt álló ingatlanok

Az értékeléskor a piaci (hazai terminológiával a forgalmi) értéket kell megállapítani, valamely jelentős nemzetközi szervezet szabványai alapján. Ingatlanértékelő mind az értékelési metodológia, mind pedig az alkalmazott terminológia tekintetében a RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályait tartja be, és ezen kívül figyelembe veszi a 25/1997. (VIII. 1.) Pénzügyminisztériumi Rendelet ingatlanérték-meghatározásra vonatkozó előírásait addig a mértékig, ameddig azok az adott értékelési feladatra alkalmazhatók.

Az eszközök értékelésére az alábbi három módszer áll rendelkezésre, amelyek a piaci (forgalmi) értékre különböző aspektusokból adnak közelítéseket:

- Összehasonlításokon alapuló piaci értékelés, amelynek során korábban megtörtént valós adásvételek adatait veszi az értékelő figyelembe, és megfelelő korrekciós tényezők alkalmazásával ezekből vezeti le a vagyontárgy értékét.
- Hozamszámításon alapuló piaci értékelés, ahol az értékelő a vagyontárgyból származó jelen- és jövőbeli bevételekből, illetve a vagyontárgy működtetésével összefüggő jövőbeli kiadásokból, azok jelenértékéből vezeti le a piaci értéket;
- Költségeken alapuló piaci értékelés, melynek során az értékelő abból a gazdálkodási szabályból indul ki, hogy egy befektető sem fizet többet egy eszközért, mint amennyibe annak pótlása számára kerülne. Ez lehet az eszköz piaci beszerzési ára, vagy lehet újratalékosítási, újraterősítési költség.

Az Alap befektetési természetéből fakadóan az értékelések esetében meghatározó lesz a hozamszámítási megközelítés. Tekintettel a feladat súlyára, a hitelesség biztosítására, minden jelentésben kísérletet kell tenni mind a három módszer alkalmazására, a piaci adatok és az ingatlan jellegének függvényében. A meghatározott értékeket az Ingatlanértékelő megfelelően kiértékeli, szükség esetén súlyozza.

Minden ingatlan többször kerül értékelésre. Az első értékelés esetében helyszíni szemlélet kell tartani, fel kell mérni az ingatlan adottságait, paramétereit. Ilyen értelmű felkérés esetén előzetes „érték-véleményt” ad az Ingatlanértékelő, amely a számítási munkarészeket és azok indoklását tartalmazza tájékoztató jelleggel. Az „érték-vélemény”-ben megfogalmazott gondolatok az Alapkezelő orientálására szolgálnak üzleti döntéseik meghozatalához, és nem használhatóak fel értékelési jelentésként. Az erre irányuló írásos felkérés esetében az értékelést, mint „teljes jelentést” készíti el az Ingatlanértékelő, csatolva a szükséges mellékleteket is.

A negyedéves rendszeres értékelések és egyéb rendkívüli érték-felülvizsgálatok esetében az Ingatlanértékelő az adatszolgáltatás és a piaci adatok változásának tükrében úgynevezett „Desk-Top” értékelést végez, amelyben a korábban megállapított piaci értékeket korrigálja.

Építés alatt álló ingatlanok esetében, a Törvény által előírt egy hónapos értékelések közötti időszakban végrehajtott beruházásokkal kapcsolatosan folyamatosan felmerülő és pénzügyileg rendezett költségeket az Alap a következő értékelésig a követelések között tünteti fel.

Látra szóló betét

A Nettó Eszközértéket a látra szóló betétek kapcsán oly módon kell „T” napra megállapítani, mintha azokat az Alapkezelő „T” napon likvidálná.

Lekötött betétek

A lekötött betétek összegét a „T” napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni.

Magyar Állampapírok

Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő Állampapírok értékét az ÁKK által a délutáni árjegyzés alapján nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott középárfolyam alapján kell számítani. A számításhoz a „T” napra – annak hiányában azt megelőző, ahhoz legközelebbi napra – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.

Azoknál a kamatozó értékpapíroknál, ahol az árfolyam a legutolsó kamatfizetés óta felhalmozódott kamatokat nem tartalmazza, az árfolyamhoz hozzá kell adni a legutolsó kamatfizetés óta – „T” napig eltelt napok számát alapul véve, a „T” napot beleszámítva – felhalmozódott kamatot.

Külföldi Állampapírok

Az Európai Unió és az OECD tagállamai által kibocsátott egy évnél nem hosszabb futamidejű hitelviszonyt megtestesítő Állampapírok esetében a „T” napra vonatkozó árfolyamot a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – elsősorban Bloomberg, ennek hiányában a Reuters – által közölt „T” napra vonatkozó záróáron kell kiszámolni.

Diszkont kincstárjegyek

3 hónapnál hosszabb futamidejű diszkont kincstárjegyek esetében az értékpapírokat az Államadósság Kezelő Központ által közölt, „T” napra vonatkozó, az elsődleges forgalmazók délutáni árjegyzésének legjobb vételi és eladási árfolyama alapján meghatározott átlagárfolyamon kell számításba venni. Ha a diszkont kincstárjegyre az adott napon nem közöltek árat, akkor az értékpapír árfolyamát a legutolsó közölt átlagárfolyamon kell nyilvántartani.

Amennyiben a diszkont kincstárjegy hátralévő futamideje kevesebb, mint 3 hónap, úgy az Államadósság Kezelő Központ által közölt 3 hónapos referenciahozam alapján kell kiszámítani az adott diszkont kincstárjegy „T” napra vonatkozó árfolyamát.

Származtatott ügyletek

Az összetett származtatott ügyleteket az alaptermékekre felbontva kell kezelni. A tőzsdei határidős ügyleteket és a tőzsdén kívüli határidős ügyleteket az alapul szolgáló eszköz és az ügylet által generált fiktív vagy valós pénzáramlás összetételeként kell kezelni.

Az Alapkezelő az Alap devizában meglévő nem származtatott hosszú pozícióját az ugyanezen devizán alapuló rövid származtatott pozíciójával szemben nettósíthatja.

Tőzsdei származtatott ügyletek

A Nettó Eszközérték kiszámítása során a „T” napi nyitott tőzsdei származékos pozíciókat az adott instrumentumra közzétett hivatalos elszámoló ár alapján kell értékelni.

Tőzsdén kívüli határidős ügyletek

- *Határidős vételi megállapodások*

A határidős vételi megállapodások „T” Napi Eszközértéke a mögöttes instrumentum fentiek alapján meghatározott „T” napi piaci értékének és a határidős megállapodásban szereplő vételi árfolyam „T” napra vonatkozó jelenértékének a különbözetével egyezik meg.

- *Határidős eladási megállapodások*

A határidős eladási megállapodások „T” napi Nettó Eszközértéke a határidős megállapodásban szereplő eladási árfolyam „T” napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum fentiek alapján meghatározott „T” napi piaci értékének különbözetével egyezik meg.

A nem forintban denominált folyószámla, lekötött betét, értékpapír illetve származékos pozíciók értékét az MNB által „T” napra meghatározott fixing segítségével kell forintra átszámítani.

Áfa követelés, kötelezettség elszámolása

Az Alap a saját kibocsátású számlák fizetendő áfa tartalmát a kötelezettségek között, az idegen kibocsátású számlák visszaigényelhető áfa tartalmát a követelések között névértéken veszi nyilvántartásba.

Jövőbeli kötelezettségek

Az Alap jogosult – a már ismertté vált vagy nagy valószínűség szerint realizálódó jövőbeli költségek fedezésére – pénzügyi fedezetet képezni, és azokat egy összegben vagy naponta időarányosan, a tényleges kifizetések előtt az Alapra terhelni (elhatárolás/céltartalék).

11.3. Költségek elszámolása

Az Alapot terhelő, az Alap által elfogadott egyedi teljesítésekből származó kötelezettségek ismertségük időpontjában egy összegben költségként az Alapra terhelődnek, kivéve azon eseteket, amikor az adott költség ellentételezésére az érintett ingatlan értékváltozása fedezetet nyújt, mely esetben az Alapkezelő jogosult ezen költséget az adott ingatlan soron következő átértékelésével szemben elhatárolni.

Az Alapot terhelő folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségek (amennyiben azok időbeli felmerülése és mértéke pontosan ismert, illetve az Alapkezelő által jól előre jelezhető) naponta, időarányosan költségként az Alapra terhelődnek.

11.4. Az Alap Nettó Eszközértéke

Az Alap Nettó Eszközértékét „T” napra vonatkozóan „T+2” napon határozza meg a Letétkezelő. Az Alap mindenkor Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T” napon ismert eszközeinek, a jelen Alapkezelési Szabályzat 11.1. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

A Letétkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket forintra kerekítve állapítja meg úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a Befektetési Jegyek számával.

A megállapított Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó értéket a Letétkezelő legkésőbb a megállapítást követő kettő munkanapon belül közzéteszi az Alap Közzétételi Helyein.

11.5. A hibás nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolási kötelezettség részletes eljárási szabályai

A Nettó Eszközérték 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 összegszerűen nem haladja meg Befektetőnként az ezer forintot.

11.6. A Befektetési Jegyek eladása és visszaváltása esetén irányadó ár számításának szabályai

A Befektetési Jegyek forgalmazási árának alapja az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték.

A Befektetési Jegyre vonatkozó vételi megbízást 2 forgalmazási napon belül kell teljesíteni és elszámolni. Az engedélyezett zárva tartás, a forgalmazás felfüggesztése vagy a forgalmazás szünetelése előtt felvett és még el nem számolt megbízások elszámolására irányadó határidő számításakor az előbbiek időtartama figyelmen kívül marad.

A Befektetési Jegyre vonatkozóan adott visszaváltási megbízások felvétele és az elszámolás értéknapi közti időköz kettő forgalmazási nap, azzal, hogy a Forgalmazó a visszaváltási megbízás teljesítését legfeljebb a megbízás felvételét követő 90. forgalmazási napig elhalaszthatja, amennyiben a tárgynapi visszaváltási megbízások összege az Alap Befektetési Jegyek visszaváltására szolgáló Likvid Eszközei és erre szolgáló hitelkerete együttes összegének 30%-át meghaladja. Az Alapkezelő az elhalasztott visszaváltási megbízások teljesítése során a fenti határidőhöz képest jogosult előteljesíteni abban az esetben, ha a visszaváltás teljesítéséhez szükséges likviditást a fenti időpontot megelőzően képes biztosítani oly módon, hogy az ismert visszaváltási megbízások teljesítését követően az Alap Befektetési Jegyek visszaváltására szolgáló Likvid Eszközei és erre szolgáló hitelkerete együttes összege elérje az Alap saját tőkéjének 15%-át. Az elszámolásnál figyelembe veendő egy Befektetési Jegyre jutó jegyre jutó nettó eszközérték az ezen a napon (mint „T+2” nap) teljesülő egyéb megbízások elszámolási alapjául szolgáló egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközérték.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazás során az Alapkezelő a Befektetők terhére eladási, illetve visszaváltási (vételi) jutalékot számít fel a 10.4. pontban rögzítettek szerint.

A Befektetési Jegy eladása és visszaváltása a Forgalmazó feladata, a Befektetési Jegy értékesítése és visszaváltása során felszámított díjak és jutalékok mértékét az Alapkezelési Szabályzat 10.4. pontja, valamint a Forgalmazó általános üzleti feltételei tartalmazzák.

Az értékesítésért kizárólag a Forgalmazó felel.

11.7. A visszaváltási igények teljesítésének biztosítása

- az elkülönített likvid eszközök és hitelkeret legkisebb aránya:

Az Alap Befektetési Jegyek visszaváltására elkülönített likvid eszközeinek és hitelkeretének együttes legkisebb aránya: az Alap saját tőkéjének 15 százaléka

- a Befektetési Jegyek visszaváltását biztosító hitelfelvétel szabályai:

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása céljából jogosult az Alap nevében hitelt felvenni. A hitel összege nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének tíz százalékát, futamideje pedig a harminc napot. Az Alapkezelő jogosult az Alap eszközei terhére az Alap nevében óvadékot nyújtani ezen hitel fedezeteként.

12. Befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje

Az Alapkezelő a Törvényben meghatározottak szerint minden rendszeres és rendkívüli eseményről tájékoztatja a Befektetőket.

12.1. Rendszeres tájékoztatás

Az Alapkezelő legalább félévenként, a tárgyfélvég lezárása után negyvenöt napon belül, valamint a tárgyév lezárása után százhusz napon belül az Alapról jelentést készít és azt a Felügyeletnek megküldi. Az Alapkezelő a jelentést a Felügyeletnek történő megküldéssel egyidejűleg közzéteszi a Közzétételi Helyein.

Az Alapkezelő a Törvényben előírt tartalommal havonta, a hónap utolsó Forgalmazási Napjára vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján portfóliójelentést készít és azt megküldi a Felügyeletnek legkésőbb a megállapítás napját követő tizedik Forgalmazási Napig. A portfóliójelentést az Alapkezelő a Felügyeletnek történő megküldéssel egyidejűleg a forgalmazási helyeken és az Alapkezelő székhelyén hozzáférhetővé teszi.

A Féléves jelentést az Éves jelentést és a Portfóliójelentést, valamint az Alapkezelési Szabályzatot a Befektetők az Alapkezelő székhelyén és a forgalmazási helyeken tekinthetik meg minden munkanap 10-12 óráig.

12.2. Rendkívüli tájékoztatás

Az Alapkezelő az Alap működésére vonatkozóan köteles a Felügyeletnek megküldeni, továbbá az Alap Közzétételi Helyein közzétenni és a Forgalmazónál hozzáférhetővé tenni:

- az átalakulási, beolvadási hirdetményt – legkésőbb az átalakulás, beolvadás hatálybalépése előtt 30 nappal,
- a befektetési szabályok változását – legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt,
- a futamidő határozottá alakítását, a határozott futamidő csökkentését, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;
- a Befektetési Jegy visszaváltásával kapcsolatos költség változását legkésőbb a hatálybalépés előtt öt nappal;
- az Alapkezelési Szabályzat egyéb módosítását – legkésőbb a hatálybalépés napján,
- az Alapkezelő engedélyének visszavonását – két munkanapon belül,
- a befektetési alapkezelési tevékenység átadását – legkésőbb tizenöt nappal a hatálybalépés előtt,
- a Befektetési Jegyek forgalmazásának felfüggesztését, illetve újraindítását, két munkanapon belül;
- a tőke és a felosztott hozam kifizetésének idejét, módját – legkésőbb az esedékesség napján,
- az Alapkezelővel szembeni felszámolás megindítását – két munkanapon belül,
- az Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést – a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg,
- az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték (hozamfizetés esetét kivéve) az előző Nettó Eszközértékhez képest, jelentős (20%-ot meghaladó) mértékű csökkenésének okát – legkésőbb a felmerülést követő két munkanapon belül.
- a közzétételi kötelezettségek teljesítésére igénybe vett közzétételi helyet két munkanapon belül;
- a forgalmazási helyek felsorolásában bekövetkezett bármely változást, legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon.

12.3. A Felügyelet tájékoztatása

Az Alapról, az Alapkezelőről szóló a Befektetőknek szánt minden olyan dokumentumot, így különösen hirdetés, reklámanyag, szórólap, plakát tervezetét, amely a Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalával, forgalmazásával összefüggésbe hozható, a Felügyeletnek legkésőbb a Befektetők részére való hozzáférést megelőzően 5 nappal be kell nyújtani.

Az Alapkezelő a Felügyelet tájékoztatása során köteles figyelemmel lenni a Törvény, a befektetési alapkezelők adatszolgáltatásának rendjéről szóló 11/2002. (II.20.) PM rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései teljesítésére.

Az Alapkezelő köteles a tevékenységéről, az általa megkötött ügyletekről külön jogszabályban előírt módon, tartalommal és gyakorisággal a Felügyeletnek, és jegybanki rendelkezésben meghatározott módon, tartalommal és gyakorisággal az MNB-nek adatot szolgáltatni.

13. A Tájékoztató és az Alapkezelési Szabályzat módosítása

Az Alapkezelő az Alap a Tájékoztatójában és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt feltételeket egyoldalúan a Törvényben előírt eljárási rend betartásával, a Felügyelet engedélyével jogosult módosítani.

A módosítás során a Befektetők érdekeit szem előtt kell tartani. A módosításról az Alapkezelő a Befektetőket az Alap Közzétételi Helyein köteles tájékoztatni.

Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben:

- a Befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti,
- a forgalmazási helyek számának növelését vagy csökkentését tartalmazza, ha az új forgalmazó ilyen tevékenységre Felügyeleti engedéllyel már rendelkezik,
- jogszabály-módosítás átvezetését jelenti, ha ez nem érinti az Alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- piaci vagy mérlegadatokat frissítését szolgálja,
- az Alapkezelő, illetőleg Letétkezelő vezető állású személyei, a Forgalmazó, illetve az Ingatlanértékelő körében, cégadataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti,
- az engedélyhez kötött változások esetében a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a jogszabályi háttér és a gazdasági környezet változása időről időre szükségessé teheti az Alapkezelési Szabályzat módosítását.

14. Az Alap átalakulásával, beolvadásával és megszűnésével kapcsolatos rendelkezések

14.1. Az Alap átalakulása

Az Alapkezelő – Közgyűlésének jóváhagyásával és a Felügyelet engedélyével – a Törvényben meghatározott feltételek mellett dönthet az Alap átalakulásáról. Átalakulásnak minősül az Alap fajtájának, típusának vagy futamidejének megváltoztatása.

Az Alapkezelő az átalakulás indokát, napját és feltételeit tartalmazó tájékoztatót köteles a Felügyeletnek jóváhagyásra benyújtani. Az Alapkezelő a Felügyeleti engedély megszerzését követően, legalább harminc nappal az átalakulás napját megelőzően köteles közzétenni az átalakulás tényét az Alap Közzétételi Helyein.

A Felügyelet a Befektetők érdekeinek védelme érdekében, különösen indokolt esetben az átalakulás feltételeit egyedileg is meghatározhatja.

14.1.1. Az Alap fajtájának, típusának megváltoztatása

Az Alapkezelő a Törvényben és jelen Alapkezelési Szabályzatban meghatározott feltételek mellett dönthet az Alap fajtájának (zárt végű vagy nyílt végű) megváltoztatásáról.

Az Alap mint nyilvánosan létrehozott befektetési alap csak az összes Befektető hozzájárulásával alakulhat át zártkörű befektetési alappá.

14.1.2. Az Alap futamidejének megváltoztatása

Az Alapkezelő – közgyűlésének jóváhagyásával – a Törvényben és jelen Alapkezelési Szabályzatban meghatározott feltételek mellett dönthet az Alap futamidejének megváltoztatásáról.

14.2. Az Alap beolvadása más befektetési alapba

Az Alapkezelő dönthet az Alap beolvadásáról vagy az Alapba történő beolvadásról. A beolvadáshoz a Felügyelet által jóváhagyott beolvadási tájékoztató szükséges.

Kizárólag hasonló befektetési politikával rendelkező, valamint azonos fajtájú és típusú alapok olvadhatnak egybe.

A tájékoztatóban be kell mutatni a beolvadás indokát, a beolvadó alapok befektetési politikáját, a nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközértékek alakulását, az értékelési szabályokat, a beolvadás határnapját, az átváltási névérték meghatározását, a beolvadás feltételeit és a Befektetők teendőit. A beolvadási tájékoztatónak tartalmaznia kell a jogutód befektetési alap teljes kezelési szabályzatát.

Az Alap kizárólag hasonló befektetési politikával rendelkező, valamint azonos fajtájú és típusú alappal olvadhat egybe.

A beolvadás során meg kell jelölni a jogutód alapot. Nyílt végű nyilvános befektetési alapnak nem lehet jogutóda zárt végű befektetési alap.

Ha a jogutód alap határozott futamidejű, akkor a beolvadás napjától számított hátralévő futamideje nem haladhatja meg a beolvadó alap futamidejét, és nem lehet rövidebb egy naptári évnél.

A jogutód befektetési alap alapkezelője a Felügyeleti engedély megszerzését követően köteles a beolvadás tényét a beolvadó befektetési alap hirdetményi lapjaiban közzétenni a beolvadás napját megelőzően legalább harminc nappal megelőzően.

A beolvadás értéknapiján meg kell állapítani a beolvadó alap befektetési jegyeinek – a jogutód befektetési alap befektetési jegyének névértékére átszámított – egy jegyre jutó napi nettó eszközértékét. Az alapkezelő és a forgalmazó a jogutód befektetési alap befektetési jegyeit – az érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértékének megfelelő átváltási arányban – jóváírja a beolvadó befektetési alap befektetési jegy tulajdonosainak a forgalmazónál vezetett értékpapírszámláján.

A jogutód alapkezelő a beolvadásról, a befektetési alapok beolvadásának napjára érvényes portfóliójáról jelentést készít, amelyet a beolvadást követő nyolc munkanapon belül köteles megküldeni a Felügyeletnek, közzétenni a jogutód befektetési alap forgalmazójának honlapján, valamint a Befektetők rendelkezésére bocsátani mind a

jogutód, mind a jogelőd befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyek forgalmazási helyein. A jelentésnek tartalmaznia kell a portfóliókban lévő eszközök tételes felsorolását, azok értékét; továbbá - befektetési jegy sorozatonként - az összesített nettó eszközértékeket; a befektetési jegyek darabszámát, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket, az átváltási arányt. A jelentést a jogutód befektetési alap letétkezelője és könyvvizsgálója is aláírja.

14.3. Az Alap megszűnése, felszámolása

Az Alap a Felügyelet által vezetett nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Felügyelet törli az Alapot a nyilvántartásból

- a pozitív saját tőkéjű, határozott futamidejű alap futamidejének lejáratakor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;
- a pozitív saját tőkéjű alap megszüntetésekor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;
- a negatív saját tőkéjű alap megszüntetésekor a vagyon értékesítéséből származó ellenérték teljes kifizetésekor;
- más befektetési alapba történő beolvadás esetén a beolvadás napjával.

Az Alap megszüntetését a Felügyelet határozatban elrendeli, ha az Alap saját tőkéje negatív.

Az Alapkezelő jogutód nélküli megszűnésekor, illetőleg az Alapkezelő tevékenységi engedélye visszavonásakor - ha az alapkezelést másik alapkezelő nem vállalja el - az Alapot meg kell szüntetni.

Az Alap megszüntetését az Alapkezelő, illetőleg a Letétkezelő a megszüntetésről szóló Felügyeleti határozat kézhezvételét követő kettő munkanapon belül köteles közzétenni.

Az Alap hitelezői a közzététel napjától számított harmincnapos jogvesztő határidőn belül jelenthetik be követeléseiket a Letétkezelőnél.

Az Alap futamidejének végén az Alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az Alapkezelő, akadályoztatása, illetve felszámolása esetén a Letétkezelő köteles elvégezni.

Az Alap jogutód nélküli megszűnésekor az ingatlanokat hat hónapon belül értékesíteni kell, mely határidő a Felügyelet engedélyével, egy alkalommal három hónappal meghosszabbítható.

Amennyiben az Alap saját tőkéje pozitív, az Alap megszűnésekor az ingatlanok értékesítését az Alapkezelő maga is elvégezheti. Ennek hiányában az értékesítéssel ingatlanforgalmazó céget kell megbízni. Az értékeléshez, illetve az értékesítéshez igénybe vett ingatlanforgalmazó cég által felszámított díj megszűnési költségként az Alapot terheli. Amennyiben az Alap saját tőkéje negatív, az Alap megszüntetését a Felügyelet által a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény alapján létrehozott közhasznú társaság végzi.

Amennyiben az Alap portfóliójában lévő ingatlanokat a fenti időtartam alatt nem sikerül legalább az értékbecslő által meghatározott értéken értékesíteni, akkor az ingatlanokat nyilvános árverésen kell értékesíteni a Letétkezelő és az Értékbecslő felügyelete mellett. Az árverési felhívást az Alap a Közzétételi Helyein az árverés időpontját legalább harminc nappal megelőzően meg kell jelentetni.

Az Alap tulajdonába tartozó vagyon értékesítését, az értékesítésből származó ellenérték befolyását, valamint a hitelezői igénybejelentések jogvesztő határidejének lejártát követően tizenöt napon belül megszűnési jelentést kell készíteni, a Felügyelethez benyújtani és ezzel egyidejűleg a Közzétételi Helyen vagy valamennyi forgalomba

hozatali helyen, valamint a Kibocsátó székhelyén a Befektetők rendelkezésére bocsátani. A Letétkezelő ezt követően tíz napon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a Befektetők részére. A megszűnési jelentés - a Törvény 19. számú mellékletében foglaltakon túlmenően - legalább az éves jelentés kötelező tartalmi elemeit tartalmazza. A kifizetés megkezdéséről rendkívüli közleményt kell közzé tenni.

Az Alap eszközei értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló pozitív tőke a Befektetőket a Befektetési Jegyeik névértékének az összes forgalomban lévő Befektetési Jegy névértékéhez viszonyított arányban illeti meg.

A Befektetők részére kifizetendő összeget a Letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a Befektetők részére történő kifizetésig, illetve az elévülési idő elteltéig.

15. Az Alap kezelésének átadása

Az Alapkezelő az általa kezelt Alap kezelését elháríthatatlan külső ok, az alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedély visszavonása, valamint az Alapkezelő végelszámolása esetén a Törvényben foglalt követelményeknek megfelelő más alapkezelőnek a Felügyelet engedélyével átadhatja.

Erről a Befektetési Jegyek tulajdonosait az Alapkezelő az Alap Közzétételi Helyein rendkívüli tájékoztatás keretében köteles értesíteni.

Budapest, 2007. november 21.

Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Csoma András
vezérigazgató

Varga Tamás
cégvezető