

**A Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
KEZELÉSI SZABÁLYZATA**

*Magyar Nemzeti Bank engedélyének száma:*

*H-KE-III-201/2017*

*Dátuma:*

*2017. április 06.*

## Tartalomjegyzék

|   |   |
|---|---|
| I. A befektetési alpra vonatkozó alapinformációk.....   | 7 |
| 1. A befektetési alap alapadatai .....  | 7 |
| 1.1. A befektetési alap neve .....  | 7 |
| 1.2. A befektetési alap rövid neve.....   | 7 |
| 1.3. A befektetési alap székhelye.....  | 7 |
| 1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma.....  | 7 |
| 1.5. A befektetési alapkezelő neve .....  | 7 |
| 1.6. A letétkezelő neve.....  | 7 |
| 1.7. A forgalmazó neve.....   | 7 |
| 1.8. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági).....  | 7 |
| 1.9. A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű).....  | 7 |
| 1.10. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése .....  | 7 |
| 1.11. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap .....   | 7 |
| 1.12. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól .....   | 7 |
| 1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap) .....  | 7 |
| 1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése .....            | 8 |
| 2. A befektetési alpra vonatkozó egyéb alapinformációk .....  | 8 |
| 3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása .....   | 8 |
| 4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek; .....  | 9 |
| II. A befektetési jegyre vonatkozó információk .....  | 9 |
| 5. A befektetési jegy ISIN azonosítója .....  | 9 |
| 6. A befektetési jegy névértéke.....  | 9 |
| 7. A befektetési jegy devizaneme.....   | 9 |
| 8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk.....  | 9 |
| 9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja.....  | 9 |
| 10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az Alaphoz vagy az |   |

|  |    |
|--|----|
| Alapkezelőhöz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....   | 9  |
| III. A befektetési alap befektetési politikája és céljai .....   | 10 |
| 11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....  | 10 |
| 12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei .....   | 11 |
| 13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása.....   | 13 |
| 14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya.....   | 15 |
| 15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat..... | 17 |
| 16. A portfólió devizális kitétsége.....   | 19 |
| 17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása.....   | 19 |
| 18. Hitelfelvételi szabályok.....  | 20 |
| 19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti.....   | 20 |
| 20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága.....   | 20 |
| 21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni .....  | 20 |
| 22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése.....  | 20 |
| 23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....  | 20 |
| 24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk .....  | 20 |
| 24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség .....  | 20 |
| 24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre .....   | 20 |
| 24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt ..  | 20 |
| 24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok .....   | 21 |
| 24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai .....  | 21 |
| 24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése.....  | 21 |
| 24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása.....   | 21 |
| 24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát.....  | 21 |

|   |    |
|---|----|
| 24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....  | 21 |
| 25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések.....   | 21 |
| 25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....   | 21 |
| 25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....   | 21 |
| 25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap.....   | 22 |
| 25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében.....   | 22 |
| 25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan.....  | 22 |
| 25.6. Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok maximum aránya.....  | 22 |
| 25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok.....  | 22 |
| 25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei.....  | 23 |
| 25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....  | 23 |
| IV. A kockázatok.....   | 23 |
| 26. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a Törvény 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek.....   | 23 |
| 26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Törvény 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat..... | 27 |
| V. Az eszközök értékelése.....  | 28 |
| 27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás.....  | 28 |
| 28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbftv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket.....               | 29 |
| 29. A származtatott ügyletek értékelése.....  | 33 |
| 30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....  | 33 |
| VI. A hozammal kapcsolatos információk.....   | 33 |
| 31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása.....   | 33 |
| 32. Hozamfizetési napok.....  | 34 |
| 33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....  | 34 |
| VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása.....   | 34 |
| 34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret.....  | 34 |
| 34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia).....  | 35 |

|  |    |
|--|----|
| 34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem).....  | 35 |
| 35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....  | 35 |
| VIII. Díjak és költségek.....  | 35 |
| 36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja.....   | 35 |
| 36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja.....  | 35 |
| 36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja .....  | 35 |
| 36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja.....                               | 36 |
| 37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket .....  | 37 |
| 38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke .....  | 38 |
| 39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....   | 38 |
| 40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....  | 38 |
| IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása.....  | 39 |
| 41. A befektetési jegyek vétele .....  | 39 |
| 41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....  | 39 |
| 41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....   | 39 |
| 41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....   | 39 |
| 42. A befektetési jegyek visszaváltása .....   | 39 |
| 42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....   | 39 |
| 42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....  | 39 |
| 42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....  | 40 |
| 43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai .....   | 40 |
| 43.1. A forgalmazási maximum mértéke .....   | 40 |
| 43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei .....   | 40 |
| 44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása.....   | 40 |
| 44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága .....  | 40 |
| 44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg..... | 40 |

|   |    |
|---|----|
| 45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....   | 41 |
| 46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák.....   | 41 |
| 47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....   | 41 |
| X. A befektetési alapra vonatkozó további információ.....   | 41 |
| 48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható .....  | 41 |
| 49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei .....   | 41 |
| 50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira.....  | 41 |
| 51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről.....   | 42 |
| XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk .....   | 42 |
| 52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) .....   | 43 |
| 53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....  | 43 |
| 54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....  | 44 |
| 55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik .....  | 44 |
| 56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) feladatai.....  | 44 |
| 57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) feladatai.....   | 44 |
| 58. A prime brókerre vonatkozó információk .....  | 45 |
| 58.1. A prime bróker neve .....   | 45 |
| 58.2. Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása.....   | 45 |
| 58.3. A letétkezelővel kötött esetleges megállapodás azon elemének leírása, amely az ABA eszközei átruházásának és újrafelhasználásnak lehetőségére vonatkozik, továbbá a prime brókerre esetlegesen átruházott felelősségre vonatkozó információ leírása ..... | 45 |
| 59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása .....  | 45 |

## I. A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk

### 1. A befektetési alap alapadatai

#### 1.1. A befektetési alap neve

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

#### 1.2. A befektetési alap rövid neve

Biggeorge 4. Ingatlanalap

#### 1.3. A befektetési alap székhelye

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

#### 1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

A Befektetési Alapot a Felügyelet 2007. december 12-én 1211-11 lajstromszámon E-III/120.032-1/2007. számú határozatával vette nyilvántartásba.

#### 1.5. A befektetési alapkezelő neve

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

#### 1.6. A letétkezelő neve

K&H Bank Zrt.

#### 1.7. A forgalmazó neve

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

#### 1.8. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)

Az Alap működési formája nyilvános.

A lehetséges befektetők köre: szakmai és lakossági befektetők.

#### 1.9. A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)

Az Alap fajtája nyíltvégű.

#### 1.10. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

Az Alap futamideje határozatlan.

#### 1.11. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

#### 1.12. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Az Alapra egy befektetési jegy sorozat került kibocsátásra.

#### 1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)

Az Alap elsődleges eszközkategóriája szerint ingatlanalap.

*1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése*

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára az Alap tőkéjének megóvására vonatkozó, illetve hozamígéretet, illetve azt hozamgarancia sem biztosítja.

## **2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk**

Az Alap a Kormányrendelet rendelkezései alapján belépési korláttal rendelkező alapként működik. Az egy Befektető által belépéskor vásárolható Befektetési Jegyek minimális mértéke 250.000 db, azaz az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 25.000.000,- Ft, azaz Huszonötmillió forint névértékű Befektetési Jegy.

## **3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása**

A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására, valamint az Alap és a Befektető közötti jogviszonyokra az alábbi jogszabályok vonatkoznak:

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről valamint az egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (továbbiakban: Kbtv. vagy Törvény),
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban Tpt.)
- a 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (továbbiakban Bszt.)
- a 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban Ptk.) rendelkezései
- az Európai Közösségek Bizottsága 809/2004/EK rendelete (2004. április 29.) a 2003/71/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a tájékoztatóban foglalt információk formátuma, az információk hivatkozással történő beépítése, a tájékoztatók közzététele és a reklámok terjesztése tekintetében történő végrehajtásáról,
- a Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (továbbiakban: ABAK-rendelet);
- 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (továbbiakban Cstv.)
- a Kormány 78/2014. (III.14.) a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló rendelete (továbbiakban: Kormányrendelet)
- továbbá a fenti törvények felhatalmazása alapján kibocsátott egyéb alsóbb rendű jogszabályok az irányadók.

Minden, a Kezelési Szabályzat alapján létrejövő jogviszonyban, így különösen a befektetési jegyek jegyzését szabályozó jog- és egyéb nyilatkozatokban, szerződésekben nem szabályozott kérdések tekintetében az Alap Tájékoztatója, a Kezelési Szabályzata, valamint az e pontban felsorolt jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

**4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek;**

A Befektető a Befektetési Jegy megszerzése, illetve visszaváltása során jogviszonyba kerül az Alappal, illetve a Forgalmazóval, mely jogviszonyokra a magyar jog az irányadó, és az ezen jogviszonyokból származó igények érvényesítése magyar joghatóság alá tartozik. A magyar joghatóság alapján eljáró hatáskörrel rendelkező illetékes bíróságok eljárására, a határozatok (ítélet, végzés) jogerejére és végrehajtására a magyar jog az irányadó. Az ítéletek más tagállamban való elismerésének és végrehajtásának a szabályait a vonatkozó európai jogszabályok tartalmazzák.

Amennyiben a Befektető az Alappal szembeni igénye érvényesítése során panasszal él az Alapkezelő felé, a panaszt az Alapkezelő a vonatkozó jogszabályok és az azok alapján megalkotott Panaszkezelési Szabályzata alapján bírálja el.

## **II. A befektetési jegyre vonatkozó információk**

### **5. A befektetési jegy ISIN azonosítója**

Az Alapra kibocsátott egy befektetési jegy sorozat ISIN kódja: HU0000706049.

### **6. A befektetési jegy névértéke**

100 HUF, azaz Egyszáz forint

### **7. A befektetési jegy devizaneme**

HUF, azaz magyar forint

### **8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk**

A Befektetési Jegy előállításának módja: dematerializált

Az egy Befektető által belépéskor vásárolható Befektetési Jegyek minimális mértéke 250.000 db, azaz az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 25.000.000,- Ft, azaz Huszonötmillió forint névértékű Befektetési jegy (belépési korlát).

### **9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja**

A Befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolása tulajdonosi igazolással, a Befektetési jegy nyilvántartása értékpapírszámlán történik.

**10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetővel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az Alaphoz vagy az Alapkezelőhöz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

A Befektetési Jegy a Befektetési Alappal szembeni, a Törvényben, az egyéb jogszabályokban és a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott követelést és egyéb jogokat megtestesítő értékpapír.

A Befektetési Jegyek minden tulajdonosa jogosult

- a Befektetési Jegyekre jutó felosztott hozamra,
- a Befektetési Jegyek visszaváltásakor a Befektetési Jegyeknek a visszaváltási megbízás Forgalmazás-elszámolási Napján érvényes egy jegyre jutó Nettó Eszközérték alapján számított ellenértékére,
- a tulajdonában lévő Befektetési Jegyek feletti szabad rendelkezésre,

- az Alap megszűnését vagy felszámolását követően az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt Befektetési Jegyeik 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,
- az Tájékoztató, kiemelt befektetői információ, illetve a Kezelési 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, hogy az Alap jellemzően nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni, és a tőkenövekményt főszabályként – a Befektetési Jegy névértékét meghaladó Nettó Eszközértéken való visszaváltásának esetét kivéve – az Alap megszűnésekor fizeti ki, azonban az Alapkezelő jogosult arra, hogy rendkívüli hozamfizetést rendeljen el.

A Befektetési Jegyek első alkalommal történő értékesítésekor a Befektetők számára a Kezelési Szabályzatot és a kiemelt befektetői információt térítésmentesen át kell adni; a Tájékoztatót és a legutóbbi éves és féléves jelentést a Befektető kérésére kell térítésmentesen a rendelkezésére bocsátani.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása során a kiemelt befektetői információt, a Tájékoztatót és a Kezelési Szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést valamint a legfrissebb portfóliójelentést a Befektető kérésre kell térítésmentesen a rendelkezésére bocsátani, illetve a szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a Befektető figyelmét, hogy hol érheti el az előbb említett dokumentumokat.

Az Alap befektetői egyenlő elbánásban részesülnek, azaz az Alap befektetői egyetlen befektető / befektetői csoport sem élvez kivételezett bánásmódot.

Az Alapkezelő az Alap működtetése során bizonyos – a befektetési lehetőségek kiválasztásához, a befektetések üzemeltetéséhez, értékesítéséhez, hasznosításához, a fejlesztési projektek előkészítéséhez, a fejlesztések megvalósításához, illetve azt követő üzemeltetéséhez kapcsolódó – feladatok ellátásával az Alapkezelő tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó jogi vagy természetes személyeket bízhat meg.

Az Alap az Alapkezelő tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó jogi személyektől, vagy az Alapkezelő által kezelt egyéb alapoktól is vásárolhat ingatlant, vagy értékesíthet ingatlanokat ilyen személyek számára. Ezen megbízások, illetve tranzakciók esetén az Alapkezelő kiemelt figyelmet fordít arra, hogy ezen megbízások a piacon független felek között elérhető ár-érték arányú szolgáltatással egyenértékű feltételek mellett szülessenek meg.

Az Alapkezelő díjazása az Alap nettó eszközértékére vetített fix százalékos alapkezelői díj, így az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékének növelésében érdekelt akár új befektetők bevonásán keresztül akár a befektetési teljesítménynek köszönhető vagyonnövekedésen keresztül. Az Alapkezelő díjazása az Alapkezelőt az Alap befektetési tranzakciós volumenének növelésében (pl. esetleges tranzakciós díjak felszámításának lehetősége okán) nem teszi érdekeltté.

### III. A befektetési alap befektetési politikája és céljai

#### ***11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)***

Az Alap célja a tőkenövekedés.

Az Alapkezelő az Alap vagyónát Magyarországon, valamint az Európai Unió országaiban található fejlesztésre, vagy más módon történő értéknövelésre alkalmas ingatlanokba fekteti, és azokon ingatlanfejlesztéseket valósít meg.

Az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési Jegyek vásárlói középtávon (legalább 3 éves távlatban) a magyar inflációt és a jegyzéskori, magyar forintban denominált, hasonló futamidejű állampapír-piaci hozamokat meghaladó megtérülést érjenek el.

Az Alap ingatlanbefektetéseit, fejlesztéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken, illetve az Európai Unió országaiban ennek megfelelő helyszíneken kívánja megvalósítani.

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.)
- Kiskereskedelmi ingatlanok (bevásárló központok illetve egyéb kiskereskedelmi ingatlanok, üzletek)
- Idegenforgalmi ingatlanok (szállodák, üdülők, közösségi szálláshelyek, szórakoztató létesítmények, stb.)
- Telek ingatlanok
- Egyéb ingatlanok

A megvalósított befektetések elsősorban fejlesztési- illetve értéknövekedési célú befektetések, esettől függően hosszú távú hasznosítási (pl. irodák, szállodák) vagy továbbértékesítési céllal (pl. lakások), azonban az Alap esetenként jövedelemtermelő ingatlanokba történő befektetéseket is eszközölhet, elsősorban olyan esetekben, amikor az Alap az adott befektetés aktív menedzsmentje mellett érdemi hozzáadott érték potenciált képes azonosítani (pl. alul/átmeneti jelleggel hasznosított és/vagy funkcióváltásra, újra fejlesztésre váró ingatlanok).

Az Alap befektetéseit megvalósítása során esetenként egy-egy ingatlan projekt megvalósítására és/vagy egy-egy ingatlan típusba történő befektetésre specializálódhat, azaz a befektetések diverzifikálására az Alap nem feltétlenül törekszik.

Az Alap kisebb mértékben a fenti kockázati kitettség kialakításához hozzájárulni képes és/vagy az Alap likvid eszközeinek befektetését biztosító, az Európai Unióban kibocsátott és forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírokba is fektethet.

## ***12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei***

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvényben, a Kormányrendeletben és a Kezelési 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 illetve a befektetési döntések meghozatala során. A hozam maximalizálása és a kockázatok minimalizálása érdekében az Alapkezelő élni kíván a Kormányrendelet által biztosított hitelfelvétel és származékos ügyletek megkötésének lehetőségével.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből és beruházási- illetve ingatlanvásárlási célra felvett hitelekkel ingatlanokat vásárol, azokat esettől függően értéknövekedési megfontolásból tartja, vagy azokon ingatlan fejleszt, az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban a tulajdonolt ingatlanokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az Alap esetenként jövedelemtermelő ingatlanokba történő befektetéseket is eszközölhet, elsősorban olyan esetekben, ahol az Alap az adott befektetés aktív menedzsmentje mellett érdemi hozzáadott érték potenciált képes azonosítani (pl. alul/átmeneti jelleggel hasznosított és/vagy funkcióváltásra, újrafelvezetésre váró ingatlanok). Az ingatlanokra nem fordított tőkét az Alap 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 az Alapok likvid eszközeinek befektetési célját szolgálják.

Az Alap célja a 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 projekttypusok megvalósításával kíván az Alap befektetői számára hozzáadott értéket termelni:

- Elhelyezkedését és egyéb adottságait tekintve kereskedelmi- és/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 projekttypus 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.

Ezt követően az Alap az ilyen módon előkészített projekteket hitel felvétele mellett meg kívánja fejleszteni, majd az elkészült ingatlanokat értékesíti (adott esetben az adott ingatlan folyamatos jövedelemtermelő hasznosításának – jellemzően bérbeadás útján – megszervezését követően). Az Alapkezelő megítélése szerint a megfelelően előkészített fejlesztési projekkel hosszú távon várhatóan képes lesz az Alap befektetői számára az állampapír-piaci kamatszintet meghaladó megtérülést biztosítani. Az Alapkezelő adott esetben azt is megfontolja, hogy az előkészített projektet még a kivitelezési/megvalósulási fázis előtt eladja, amennyiben úgy ítéli meg, hogy ez hozam-kockázati szempontból az Alap Befektetői számára előnyösebb.

- Olyan ingatlanok megvásárlása, melyek részben alulhasznosítottak, részben műszaki színvonaluk okán egy esetleges újra fejlesztést (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 Alapkezelő a tervezett projekttypusok megvalósítása során a speciális szakértelmet igénylő feladatok tekintetében az Alapkezelővel egy tulajdonosi körbe tartozó közreműködőket kíván igénybe venni (elsősorban műszaki ellenőrzés, projektmanagement, üzemeltetési, finanszírozás szervezési, marketing és értékesítési területen). Az Alapkezelő kifejezett célja e kiemelkedő szakértelmű és piaci tapasztalat bevonása a fejlesztésekbe, mely tevékenységek várhatóan hozzájárulnak majd 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 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 általa megvalósítani tervezett projektek jellemzően hosszabb (jellemzően 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.

Az Alap befektetéseknek elsődleges célpiaca, az ingatlanpiac az értékpapír piacok esetében megszokottnál kisebb likviditással rendelkezik, így az Alap vagyonának befektetése, illetve a befektetések értékesítése esetenként jelentős időigénnyel bírhatnak. A gazdasági körülmények szélsőséges alakulása esetén elképzelhető, hogy az ingatlanpiac likviditása akár tartósan és akár jelentős mértékben csökkenhet, szélsőséges esetben átmenetileg akár el is lehetetlenítve az Alap eszközeinek értékesítését. Az esetleges illikvid piacon történő értékesítés az elérhető értékesítési árakat akár jelentős mértékben is kedvezőtlen irányba térítheti el.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét arra, hogy az Alap befektetési stratégiájának kiemelt célja az Alap ingatlankitettsége folyamatosan magas szinten tartása, így az Alap tartósan nem fog jelentős összegű szabad likviditással rendelkezni. Az esetleges jelentős hatású előre nem várt események bekövetkezése mellett szükséges pótlólagos likviditás előteremtése várhatóan további hitelfelvétel és/vagy eszközértékesítés mellett biztosítható, mely esetenként jelentősebb időigénnyel bírhat, illetve az Alap nettó eszközértékének alakulását előre nem látható módon akár jelentős mértékben is befolyásolhatja. Az Alap befektetési portfóliója az Alap jellegéből adódóan az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutat. Erre tekintettel egy-egy egyedi ingatlanbefektetés helyzetében bekövetkező változás az Alapra az átlagosnál lényegesen nagyobb hatással lehet.

Az Alapkezelő fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét, hogy az Alap által a befektetések, illetve fejlesztések megvalósításához igénybe vett jelentős arányú hitelfinanszírozás (tőkeáttétel) a befektetések megtérülési kilátásait jelentős mértékben befolyásolja (mind az elérhető hozam, mind a lehetséges veszteség mértékét növeli, és szélsőséges esetben akár a teljes befektetett tőke elvesztését is eredményezheti).

A fenti tényezőkre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke rövidtávon akár jelentős mértékben is ingadozhat, illetve egy esetleges tőkevesztés lehetősége sem zárható ki. Az Alap állampapír-piaci hozamokat meghaladó teljesítményét az Alapkezelő várakozásai szerint a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

***13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása***

Az Alap portfóliója az alábbi eszközöket tartalmazhatja:

- ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és

pénzpiaci eszközök, amennyiben az adott tőzsde vagy kereskedési platform, mint lehetséges befektetési helyszín szerepel a Kezelési Szabályzatában,

- 1 éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra nézve, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely szabályozott piacra, EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacára vagy a fentiekben említett valamely harmadik állam tőzsdéjére vagy más rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacára illetve kereskedési platformjára történő bevezetését, és a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik,
- az előbbi négy bekezdésben rögzített feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
- ÁÉKVB által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok, vagy egyéb kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott nyílt végű értékpapírok, feltéve, hogy:
  - az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a Felügyelet megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,
  - az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKVB befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleértve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,
  - az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését,
- betét, deviza;
- származtatott ügyletek;
- szabályozott piacon nem forgalmazott pénzügyi eszközök, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve hogy
  - ezeknek a pénzügyi eszközöknek a kibocsátója vagy garanciavállalója központi, regionális vagy helyi hatóság, vagy valamely tagállam központi bankja, az Európai Központi Bank, az Európai Unió vagy az Európai Beruházási Bank, egy harmadik ország, vagy egy szövetségi állam esetében a szövetséget alkotó tagállamok valamelyike, vagy egy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több tagállam is tagja,
  - ezeket a pénzügyi eszközöket olyan vállalkozás bocsátotta ki, amelynek bármelyik értékpapírját valamely szabályozott piacon, EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán vagy a fentiekben említett valamely harmadik állam tőzsdéjén vagy más rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán illetve kereskedési platformján forgalmazzák,
  - a pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója olyan személy, amely a közösségi jogszabályokban megfogalmazott feltételeknek megfelelő felügyelet hatálya alatt áll, vagy amely a Felügyelet megítélése szerint legalább a közösségi jogszabályokban megállapítottal egyenértékű prudenciális szabályok hatálya alatt áll és azoknak megfelel, vagy

- a pénzügyi eszközöket a Felügyelet által felügyelt intézmények bocsátották ki, feltéve, hogy az ilyen értékpapírokba történő befektetésekre olyan befektető-védelem vonatkozik, amely egyenértékű az előbbi három bekezdésben meghatározott védelemmel, és a kibocsátó induló tőkéje és tőketartaléka legalább tízmillió euró, és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint bemutatja és közzéteszi éves számviteli beszámolóit, továbbá a kibocsátó kifejezetten a csoport finanszírozásával foglalkozik olyan vállalkozáscsoporton belül, amelynek egy vagy több tagja tőzsdére bevezetett gazdasági társaság vagy intézmény, vagy banki likviditási keretből részesülő értékpapírrá alakított eszközök finanszírozását végzi.
- azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik;

A Kormányrendelet 43. § (2) bekezdésében rögzített eltérés lehetőségével élve az Alap zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési forma értékpapírjaiba is befektethet.

Az Alap befektetheti az eszközeit származtatott eszközökbe.

#### **14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya**

Az Alapkezelő az Alapot belépési korláttal rendelkező alapként működteti, tekintettel arra, hogy az Alap által megvalósítani tervezett befektetési politika a speciális ingatlanbefektetési célra, a koncentrációs kockázatra és a hitelfinanszírozási háttérre, valamint a korlátozott likviditásra (mind a célpiac likviditási jellemzőit, mind a Befektetési Jegyek visszaválthatóságát illetően) tekintettel egyaránt az átlagos mértékűt meghaladó kockázattal rendelkezik. Az Alapkezelő célja a belépési korlát meghatározásával elsődlegesen az, hogy az Alap befektetési jegyeit kizárólag megfelelő tőkeerővel (és átlagosnál nagyobb szakértelemmel), valamint az átlagosnál nagyobb kockázatvállalási hajlandósággal rendelkező befektetők vásárolják meg.

Az Alap a Kormányrendelet rendelkezéseivel összhangban az Alap portfólióján belül az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális, illetve tervezett arányát az alábbiak szerint határozza meg:

- az Alap portfóliójában a megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap összes eszközeinek 99,5 százalékát;
  - az ingatlan eszközök tervezett aránya összesen az Alap eszközein belül: 95%
- az Alap által igénybe vehető hitelfinanszírozás mértéke nem haladhatja meg az Alap ingatlan eszközeinek 95 százalékát;
  - az eszköz tervezett aránya: 80%
- az egy ingatlanhoz fűződő vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 50 százalék;
- az eszköz tervezett aránya: 5%
- az Alap portfóliójában lévő építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlan eszközeinek 100 százalékát;
  - az eszköz tervezett aránya: 96%
- az Alap portfóliójában lévő likvid eszközök minimális hányada az Alap eszközeinek legalább 0,5 százaléka
  - az eszköz tervezett aránya: 4%
- látra szóló betét:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- folyószámlán tartott pénzeszköz
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- lekötött betét:
  - az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%

- magyar állampapír:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- külföldi állampapír:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 30%
- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- diszkont kincstárjegyek:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- kollektív befektetési értékpapírok:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 19,9%

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembe vételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg az alábbi indokokra tekintettel:

- Az Alap Kezelési Szabályzatban is rögzített célja az optimális tőkeszerkezetű (saját tőke-hitel arányú) befektetések és ingatlanfejlesztési projektek megvalósítása, a portfólió diverzifikáció szempontjának másodlagossága mellett. Erre tekintettel az Alapkezelő az Alap eszközeit koncentráltan, egy vagy néhány projektbe fekteti be, illetve a portfólió egy-egy kiemelkedően nagyméretű befektetést foglal magában. Ennek lehetővé tétele érdekében az Alapkezelő az egyes ingatlanok megengedett maximális arányát a Kormányrendeletben meghatározottnál magasabb mértékben (legfeljebb 99,5%) kívánja meghatározni.
- Az Alapkezelő – a Kezelési Szabályzatban is jelzett módon – aktívan élni kíván az Alap hitelfelvételi lehetőségének kihasználásával. Annak érdekében, hogy az Alap az ingatlanpiacon általános gyakorlat szerint megszokott mértékű, jellemzően 80% körüli hitelfinanszírozást tudjon igénybe venni, az Alapkezelő az Alap hitelfelvételi limitét legfeljebb 95%-ban kívánja meghatározni.
- Tekintettel arra hogy az Alap befektetési stratégiája elsősorban ingatlanfejlesztésre alkalmas területek vásárlására és a vásárolt fejlesztési területeken ingatlanfejlesztési projektek megvalósítására fókuszál, az Alap portfóliójának jelentős hányada (szélsőséges esetben akár a teljes portfólió) lehet kivitelezési munkák által érintett. Erre tekintettel az Alapkezelő ezen építési tevékenység által érintett ingatlanok megengedett maximális arányát az összes eszközhöz viszonyítva 99,5%-ban, illetve az ingatlan eszközök 100%-ában kívánja meghatározni (80-90% átlagos, hosszú távon megcélzott arány mellett).
- A likvid eszközök vonatkozásában az Alapkezelő ez eltérést az alábbiakkal indokolja: A visszaváltási megbízásokra vonatkozó Forgalmazás-elszámolási Nap meghatározása lehetővé teszi, hogy az Alapkezelő a tényleges kifizetési kötelezettségek előtt jóval (minimum 1095 nap) tudomást szerezzen azok mértékéről, illetve várható időbeli ütemezéséről. Az Alap ingatlanfejlesztési tevékenységét, a telkekben megtestesülő saját erő mellett, jelentős mértékben banki projekthitelekkel finanszírozza. A fejlesztések során felmerülő ütemezett likviditási igényt az Alapkezelő a banki hitelkeretektől történő lehívásokkal biztosítja. Ez lehetővé teszi, hogy az Alapkezelő egy viszonylag alacsony minimális likvid eszköz arány (0,5%) előírása mellett is sikeresen működtethesse az alapot. Az eszköz tervezett aránya 4%. Mindazonáltal az Alapkezelő célja az Alap befektetői számára optimális hozam biztosítása, így előfordulhat, hogy az Alap átmenetileg nem, illetve csak kis mértékben eszközöl ingatlanbefektetéseket. Erre tekintettel az Alapkezelő biztosítani kívánja, hogy akár az Alap teljes vagyont is likvid, illetve kockázatmentes/alacsony kockázatú eszközökben tartsa és így azok maximális arányát 100%-ban határozza meg (ide nem értve a valószínűsíthetően deviza- és kibocsátói kockázatában a hazai állampapíroktól egyaránt eltérő külföldi állampapírokat).

- A fentiekben részletezett speciális befektetési limiteket az Alapkezelő kifejezetten az Alap alábbi jellemzői, illetve az Alap befektetőivel kapcsolatos alábbi feltételezései alapján határozta meg:
  - az Alap belépési korláttal rendelkező befektetési alapként működik és az Alapkezelő célja hogy az Alap befektetési jegyeit elsősorban intézményi befektetők, illetve az Alap működésével összefüggő kockázatokat megfelelően felmérni képes, befektetésekben jártas lakossági befektetők vásárolják, akik az általuk elvárt diverzifikációt saját portfóliójukon belül valósítják meg,
  - az Alapba történő befektetést az Alapkezelő hosszú, minimum 3 éves befektetési időtávra javasolja, különös tekintettel (i) a mögöttes piacok korlátozott likviditására, (ii) illetve az Alap által megvalósítani tervezett befektetések és beruházások átfutási idejére, valamint (iii) arra a tényre, hogy a beruházások megvalósítása során a megtermelt hozam időben egyenlőtlenül, jellemzően a beruházások megvalósításának végső szakaszára koncentráltan realizálható,
  - az Alapkezelő az Alap befektetési politikájának sajátosságaira, illetve átlagot meghaladó kockázatára (beleértve a tőkeáttétel alkalmazását, a nem diverzifikált portfólió kialakítását, a megvalósított befektetések értéknövekedésre alapozott jellegét és ezért a folyamatos jövedelemtermelő képességének hiányát vagy korlátozott jellegét, a mögöttes piacok likviditásával kapcsolatos sajátosságokat) a Kezelési Szabályzatban kifejezetten és hangsúlyosan felhívja az Alap befektetőnek figyelmét.

Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetési felhasználási szempontból milyen ingatlanokban testesüljenek meg. 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 és a Kormányrendelet adta kereteket tartsa szem előtt.

***15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat***

Az Alapkezelő az ingatlanbefektetési során az alábbi befektetési korlátokat veszi figyelembe:

Az Alap portfóliójában megszerzéskor egy ingatlan értéke elérheti az Alap eszközeinek 99,5 százalékát, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítésekor (2017. február 28.) eszközértékéhez viszonyítva 12.671.229.149 HUF.

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap eszközeinek 99,5 százalékát, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2017. február 28.) eszközértékéhez viszonyítva 12.671.229.149 HUF.

Építési tevékenység alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési vagy létesítési engedély alapján kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki. Meglevő (azaz korábban kiadott jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező) épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építési tevékenység alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára a beruházás költségvetésből pénzügyileg már teljesített összeget kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése nem haladja meg az ingatlan értékének 50 százalékát, vagy a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 százalékát.

Az Alap olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amely a tulajdonában áll, a használatbavételt követően a tulajdonába kerül, illetve az Alap tulajdonát képező ingatlanhoz funkcionálisan kapcsolódik, vagy azzal határos, ha erre vonatkozóan az Alap tulajdonában álló ingatlanra kiadott építési, létesítési, fennmaradási, használatbavételi engedély, a használatba vétel tudomásul vételéhez kapcsolódó kötelezés, vagy településrendezési szerződés rendelkezést tartalmaz, ha ezen munkák elvégzése az Alap tulajdonában álló ingatlan rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

Az Alap a tulajdonában levő ingatlanokat üzemelteti, hasznosítja, gondoskodik azok – befektetési, illetve hasznosítási célhoz igazodó – állagmegóvásáról, illetve a hasznosítási koncepció függvényében az ingatlanok fejlesztéséről, értéknövelő beruházások megvalósításáról. Ezzel összefüggésben az Alap befektetési tevékenységének megvalósításával összefüggésben az alábbi jellemző kiadások, költségek merülnek fel (azzal, hogy az alábbi felsorolás a jellemző költségtípusokat tartalmazza, azonban az nem kizárólagos illetve teljes körű):

- 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 építési tevékenység által érintett ingatlanok beruházásai, fejlesztési költségei,
- az ingatlanok értéknövelő beruházásai,
- az Alap beruházási, felújítási és karbantartási tevékenységéhez kapcsolódóan igénybe vett tervező, szakértői, műszaki ellenőri projekt-előkészítési, és bonyolítási, valamint és egyéb műszaki tanácsadói költségek,
- vagyon-, és felelősségbiztosítások,
- adók, illetékek,
- az ingatlanok értékesítéséhez, bérbeadásához, megvásárlásához, értékeléséhez kapcsolódóan igénybe vett tanácsadók, ügynökök, szakértők díjazása, marketing költségek, banki hitelfelvételhez kapcsolódó költségek, hatósági díjak és illetékek.

Az ezen kategóriába eső költségek, díjak mértéke mind ingatlanonként, mind időben, mind az adott ingatlan életciklusának figyelembe vételével nagy mértékben változó és jelentős mértékben az adott ingatlan fejlesztésével kapcsolatos tervektől függ. Az Alapkezelő törekszik a fenntartási, üzemeltetési költségek minimalizálására, illetve a lehetséges legnagyobb mértékben azok bérlőkre történő továbbhárítására. A felújítási és beruházási költségek esetében az Alapkezelő elsődleges célja értéknövelő beruházások megvalósítása, mely esetben az adott ingatlan értékében elért növekedés legalább eléri a beruházás megvalósításának költségét, mindazonáltal ezen költségek mértéke jelenleg előre nem meghatározható.

Az Alap csak olyan ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba fektethet be, amelyek az Alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek, az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 50%, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2017. február 28.) eszközértékéhez viszonyítva 6.367.451.834 HUF.

Az Alap az ingatlanokon felül – legfeljebb az Alap eszközei 100%-os mértékéig, amely az Alap Kezelési Szabályzat készítésekor (2017. február 28.) eszközértékéhez viszonyítva 12.734.903.667 HUF – olyan értékpapírokba, kollektív befektetési értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe fektethet, amely a Törvény, illetve a Kormányrendelet szerint likvid eszköznek minősül, azaz hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

Az Alap az előző bekezdésben rögzítetteken túl az eszközeinek 19,9 százaléka erejéig – amely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2017. február 28.) eszközértékéhez viszonyítva 2.534.245.830 HUF – fektethet olyan kollektív befektetési formába, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy a befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

Az Alapkezelő az Alap hitelfelvételi politikáját az optimális tőkeszerkezetű (saját tőke – hitel arányú) befektetések, illetve ingatlanfejlesztési projektek megvalósítása elvét szem előtt tartva alakítja ki és célja, hogy az Alapok az ingatlanpiacon általános gyakorlat szerint megszokott mértékű (jellemzően 80% körüli) hitelfinanszírozást tudjon igénybe venni. Az Alapkezelő célja a Kormányrendeletben meghatározott lehetőségek figyelembe vételével elsősorban az ingatlan- vagy egyéb befektetési eszközök vásárlásokhoz, ingatlan beruházásokhoz (illetve azok előkészítéséhez) történő hitelek felvétele, azzal, hogy a Kormányrendelet előírásai, illetve az Alap likviditási igényének figyelembe vételével az Alapkezelő likviditásteremtési céllal is megfontolja a hitelfelvétel lehetőségét.

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 95%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlan beruházása finanszírozás, és likvid eszköz biztosítása céljából – jelzálog illetve a mindenkori hatályos jogszabályok által engedélyezett terhek fedezete mellett – kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Az ilyen kölcsön nyújtója, akár a Letétkezelő is lehet, és a fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, illetve a mindenkori hatályos jogszabályok által engedélyezett terheket alapíthat.

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limitjeit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembe vételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be. Az alkalmazható tőkeáttétel legmagasabb mértéke 95% azzal, hogy az éves és féléves jelentés tartalmazza a Törvény 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat, azaz az alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változásokat, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási jogára vonatkozó információkat, és az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összegét.

#### ***16. A portfólió devizális kitétsége***

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az Alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások valamint hitelek különféle devizákban, EUR-ban, bármely EU tagállam devizájában, és illetve esetlegesen kisebb mértékben egyéb devizában lehetnek denominálva, aminek következtében ezen értékpapíroknak az egyes devizákban kifejezett értékük forintba konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Az Alap élni kíván a Kormányrendeletben meghatározott fedezeti ügyletek kötésének lehetőségével. Ezért a fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

#### ***17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása***

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára az Alap tőkéjének megóvására vonatkozó, illetve hozamígéretet.

## **18. Hitelfelvételi szabályok**

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 95%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlan beruházása finanszírozás, és likvid eszköz biztosítása céljából – jelzálog vagy óvadék fedezete mellett – kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Az ilyen kölcsön fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot alapíthat, illetve a tulajdonában lévő ingatlanra kötött vagyonszavatlásba, illetve az ingatlan beruházásai vonatkozásában kötött építési szerelési biztosításba a finanszírozója javára hitelbiztosítéki záradékot jegyeztethet be. Az Alap a finanszírozási szerződés alapján a finanszírozó részére kamatelőleget nyújthat. Az Alap az előbbi kölcsönök fedezeteként nyújthat továbbá minden olyan biztosítékot, amit a Kormányrendelet a számára lehetővé tesz.

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembe vételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be.

## **19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiban az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti**

Az Alap a Magyar Állam és az EGT államok által kibocsátott értékpapírokon kívül nem fekteti az Alap eszközeinek több mint 35 százalékát értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba.

## **20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltéréseinek maximális nagysága**

Az Alapnak nincs leképezett indexe.

## **21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni**

Az Alap nem befektetési alapba fektető alap.

## **22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése**

Az Alap nem befektetési alapba fektető alap.

## **23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk**

*24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség*

Az Alap számára származtatott ügyletek alkalmazására kizárólag fedezeti célból van lehetőség.

*24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre*

Az Alap az Alapot érintő devizaárfolyam-, illetve kamatkockázat mérséklését célzó ügyleteket köthet.

*24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt*

Kormányrendelet 41. § (4) bekezdés.

#### *24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok*

Az Alap legfeljebb az Alap portfóliójában levő ingatlanbefektetések deviza alapú bevételeiből származó (azok befolyási ütemezéséhez igazodó módon vagy a bevételek jelenértékeként meghatározott) árfolyamkockázat fedezetére köthet az ezen devizaárfolyam kockázat hatását részben vagy egészben fedező származtatott ügyletet, illetve az Alap által felvetett hitelek kamatkockázatának fedezésére kamatfedezeti ügylete(ke)t köthet.

#### *24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai*

Az Alap a pozíciók nettósítását nem tervezi.

#### *24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése*

Az Alap indexekre és egyéb összetett eszközökre vonatkozó ügyletek kötését nem tervezi.

#### *24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása*

Tőzsdei származtatott pozíciók esetén az adott instrumentumra közzétett hivatalos elszámoló ár, mely az adott tőzsde honlapján kerül közzétételre.

Tőzsdén kívüli származtatott pozíciók esetén a határidős megállapodások „T” napi eszközértéke a mögöttes instrumentum fentiek alapján meghatározott „T” napi (az adott eszközre irányadó értékelési szabályok szerint) piaci értéke alapján kerül meghatározásra a pozíció nettó jelenértékeként. Árinformációk forrása: Reuters, Bloomberg.

#### *24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát*

Az Alap elsődlegesen tőzsdei és tőzsdén kívüli deviza- és kamatfedezeti ügyleteket kíván kötni, így az adott tárgykörbe eső ügyletek kötését nem tervezi.

#### *24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk*

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

### **25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések**

#### *25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap*

Az Alap elsősorban értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanokba kíván befektetni.

#### *25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap*

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.)
- Kiskereskedelmi ingatlanok (bevásárló központok, illetve egyéb kiskereskedelmi ingatlanok, üzletek)
- Idegenforgalmi ingatlanok (szállodák, közösségi szálláshelyek, szórakoztató létesítmények, stb.)
- Telek ingatlanok
- Egyéb ingatlanok

### *25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap*

Az Alap Magyarországon és az Európai Unióban fektet be.

### *25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összegszerűen*

Az Alap által megszerezhető egy ingatlan értéke elérheti a 20.000.000.000 HUF, azaz a Húszmilliárd forintot. Az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma legfeljebb 10.000.000.000 HUF, azaz Tízmilliárd forint.

### *25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan*

Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke elérheti az Alap eszközeinek 99,5 százalékát.

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembe vételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklása a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be.

Az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 50% lehet.

### *25.6. Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok maximum aránya*

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap eszközeinek 99,5 százalékát, mely az Alap Kezelési Szabályzat készítése-kori (2017. február 28.) eszközértékéhez viszonyítva 12.671.229.149 HUF.

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembe vételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklása a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be.

### *25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok*

Az Alapra a következő kockázatok hárulnak:

- A Kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a Tájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapírok a szokásostól eltérő kockázatúak.
- Az ingatlanpiac sajátosságai
- Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat
- A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat
- Kibocsátói és/vagy partnerkockázat
- Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat
- Az ingatlanok értékéből, hasznosításából eredő kockázat, beleértve különös tekintettel a műszaki és költség- és határidő túllépéssel kapcsolatos kockázatokat, valamint azon kockázatot, hogy a fejlesztések időbeli átfutása alatt a piaci kereslet-kínálati viszonyok akár jelentős mértékben is változhatnak
- Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatai
- Devizaárfolyam kockázat
- Kamatkockázat
- Koncentrációs kockázat
- Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat
- Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok
  - o Makrogazdasági kockázatok

- Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat
- Személyi feltételekből eredő kockázat
- Szabályozói környezet változása okozta, jelenleg nem ismert kockázat

*25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei*

Az Alapkezelő köteles a szerződéses kapcsolatainak kialakítása során törekedni arra, hogy a szerződő partnerek szerződéses kötelezettségeinek nem teljesítése esetén felmerülő pénzügyi veszteségeket elkerülje. Az Alapkezelő a szerződéseiben köteles a szerződés jellegéhez és értékéhez igazodó szerződési biztosítékokat kikötni, ennek során az Alapkezelő lehetőség szerint olyan biztosítékokat alkalmaz, amelyek várhatólag alkalmasak a partner szerződésszegéstől való visszatartására, illetve melyek szerződésszegés esetén a lehető legrövidebb időn belül lehetővé teszik a keletkezett kockázatok és veszteségek mérséklését. Ennek érdekében az Alapkezelő szerződéseit jogi képviselő közreműködése mellett köti.

Az Alapkezelő folyamatosan figyelemmel kíséri a megkötött szerződéseinek teljesülését a szerződés megkötésétől az ügylet lezárásáig. Amennyiben a megkötött szerződésektől bármilyen eltérést észlel, köteles annak okát haladéktalanul kivizsgálni és a szerződő partnert a határidő megjelölésével a szerződésszerű teljesítésre felszólítani. Amennyiben a felszólítás nem vezet eredményre, az Alapkezelő köteles a vitát jogi útra terelni. Ennek során az Alapkezelő a peren kívüli megegyezés lehetőségét részesíti előnyben.

A partnerkockázatok kezelése érdekében az Alapkezelő a szerződések megkötése során, még a szerződések megkötését megelőzően meggyőződik a szerződő partner létezéséről – jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a nyilvántartó hatóság határozata alapján, természetes személyek esetében a személyi azonosító okmányok alapján –, a szerződő partnerek nevében eljáró képviselők képviseleti jogosultságáról. Ezen dokumentumok eredeti példányának azonosítását követően a másolati példányokat az Alapkezelő nyilvántartásában köteles megőrizni.

Az Alapkezelő az Alap befektetései és szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden adott helyzetben elvárható megtesz annak érdekében, hogy a kockázati tényezőket azonosítsa és az azonosított kockázatokkal összefüggésben felmerülő pénzügyi veszteségeket elkerülje, vagy minimalizálja. Az Alapkezelő a biztosítható kockázatok elkerülése, illetve az azokkal járó károk fedezése érdekében lehetőség szerint a kockázat típusához igazodó biztosítékokat köt ki, vagy biztosítást köt rá.

*25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása*

Az Alap nyilvántartásba vételét megelőzően apportálás nem történt.

#### **IV. A kockázatok**

***26. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a Törvény 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek***

**A Kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a jelen Tájékoztató alapján forgalomba hozandó értékpapírok a szokásostól eltérő kockázatúak.**

Az Alapkezelő az Alap befektetései és szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden adott helyzetben elvárható megtesz annak érdekében, hogy a kockázati tényezőket azonosítsa és az azonosított kockázatokkal összefüggésben felmerülő pénzügyi veszteségeket elkerülje, vagy minimalizálja. Az Alapkezelő a biztosítható kockázatok elkerülése, illetve az azokkal járó károk fedezése érdekében lehetőség szerint a kockázat típusához igazodó biztosítékokat köt ki.

### ***Az ingatlanpiac sajátosságai***

Az ingatlanok vételárának megtérülési ideje viszonylag hosszú, ezért ingatlanba csak hosszú távon érdemes befektetni. Ezen felül az ingatlanbefektetések kockázata sem elhanyagolható, az ingatlanok fejlesztése, hasznosítása, illetve értékesítése időről-időre – a piaci viszonyok változásával párhuzamosan – nehézségekbe ütközhet, ezért az ingatlanpiacon realizálható hozam nem feltétlenül egyezik meg az alternatív befektetési eszközökön elérhető hozamok alakulásával. Az ingatlanpiac sajátosságaként a piac likviditási szintje időben jelentős mértékben változó lehet, mely tényező önmagában esetlegesen akár a befektetések értékesíthetőségére, akár az értékesítés során elérhető eladási árakra jelentős kihatással lehet.

### ***Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat***

Az Alap befektetési stratégiája elsősorban értéknövelésre alapozott, az Alapkezelő jövedelemtermelő portfólió elemeket legfeljebb kisebb mértékben, illetve időszakosan kíván vásárolni, illetve tartani. Az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből származhat, mely az Alap méretéhez viszonyítottan várhatóan csekély mértékű lesz. Ezért az Alap teljesítménye időben változó lehet és akár szélsőséges árfolyammozgások bekövetkezése sem zárható ki. Az Alap által megvalósítani tervezett projektek jellemzően hosszabb (jellemzően több éves) kifizetésűek, így a projektek során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon, illetve esetenként időben erősen a projektek lezárásához közeli időszakokra koncentrálódva jelenik meg az Alap Nettó Eszközértékében. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a projektek megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel az Alapban. Erre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve hozama rövidtávon ingadozhat, és az Alap hosszabb távon várható teljesítményét a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

### ***A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat***

A hazai és nemzetközi gazdasági és politikai környezet jelentős hatással lehet az Alap eszközeire, így különösen az ingatlanok értékére, valamint az Állampapírok hozamára és az üzleti életre általában. Az egyes országok kormányzati és monetáris politikája befolyásolhatja az általános tőkepiaci feltételeket és az ingatlan-befektetések hozamait is. A Nettó Eszközértéket befolyásolhatja a gazdasági növekedés, a külgazdasági pozíció, az árfolyam politika, a költségvetés hiányának mértéke, az infláció és a kamatszint. A fentiekén túl további kockázatot jelenthet az egyes adókra és illetékekre vonatkozó jogszabályok megváltozása.

### ***Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat***

A portfólió elemeinek értékesítése vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, az ingatlanok, állampapírok és egyéb, az Alap által tartott tőkepiaci eszközök árát, hozamát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő az aktív értékteremtési fázis végén az Alap által megvalósított projekteket döntően értékesíteni kívánja, az ingatlanpiaci értékesítési körülmények alakulása az átlagosnál nagyobb mértékben lehet kihatással az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására és az ezen keresztül a Befektetők által realizált hozamra. Az Alap befektetéseinek elsődleges célpiaca, az ingatlanpiac az értékpapír piacok esetében megszokottnál kisebb likviditással rendelkezik, így az Alap vagyonának befektetése, illetve a befektetések értékesítése esetenként jelentős időigénnyel bírhat. A gazdasági körülmények szélsőséges alakulása esetén elképzelhető, hogy az ingatlanpiac likviditása akár tartósan és akár jelentős mértékben csökkenhet, szélsőséges esetben átmenetileg akár el is lehetetlenítve az Alap eszközeinek értékesítését.

Az esetleges illikvid piacon történő értékesítés az elérhető értékesítési árakat akár jelentős mértékben is kedvezőtlen irányba térítheti el.

Az Alap élni kíván a Törvényben meghatározott hitelfinanszírozás lehetőségével. Ezért a finanszírozási lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására. A hitelfelvétel az Alap által várhatóan elérhető hozamot és az Alap kockázatait egyaránt növelheti. A hitelek lejáratra és a befektetések időtávja közötti összhang esetleges hiánya az Alap likviditási helyzetét akár szélsőséges mértékben is befolyásolhatja.

#### ***Az ingatlanok értékéből, hasznosításából eredő kockázat***

Az ingatlanpiacokat időnként nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, melyekkel szemben az Alapkezelő a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját. Tekintettel arra, hogy az Alap elsősorban fejlesztési projektek megvalósítására kíván koncentrálni, tevékenységét az ingatlanpiaci értékesítési- illetve hasznosítási kilátások változása az átlagosnál is nagyobb mértékben érintheti. A fejlesztések időbeli átfutásának hossza önmagában kockázati tényező, tekintettel arra, hogy ezen időszak alatt a piaci kereslet-kínálati viszonyok akár jelentős mértékben is változhatnak.

Az Alap kisebb mértékben, illetve időszakosan olyan ingatlanokba is kíván fektetni, amelyek esetében azok jövedelemtermelő képességét hosszú távú bérleti szerződések biztosítják. Ezt a jövedelemtermelő képességet azonban befolyásolja a bérbevevő fizetőképessége, a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek változása. Ezen felül a bérleti szerződések bérlő részéről történő felmondása – a felmondással járó esetleges büntető díjak ellenére – bevétel kiesést okozhatnak, amennyiben az ingatlan átmenetileg nem vagy csak rosszabb feltételekkel sikerül bérbe adni. Ezen tényezők kihatással lehetnek az esetlegesen az Alap által fejlesztett és hasznosított, értékesíteni kívánt ingatlanok értékére, így eladási árára is.

#### ***Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatai***

Az Alap portfóliójába elsősorban olyan ingatlanok kerülnek, amelyek fejlesztési célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetőek. A fejlesztés fogalma alatt – az Alap szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során az Alap többek között viseli a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat, és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat, továbbá költség-, határidő-, és értékesítési kockázatokat, valamint a vevő elállási kockázatokat.

Ezek a kockázatok egyrészt eredményezhetik a fejlesztés időbeli elcsúszását, vagy a tervezett mennyiségi és minőségi jellemzőknél gyengébb jellemzőkkel rendelkező ingatlan-termék előállítását, szélsőséges esetben az adott fejlesztési projekt ellehetetlenülését is.

A fejlesztési tevékenység során az Alap a projekteken kivitelezési tevékenységgel is együtt járó fejlesztési tevékenységet kíván végezni. Ilyen esetben az Alap fejlesztési tevékenységének kockázatát az építőipari tevékenységhez kapcsolódó kockázatok jelentős mértékben befolyásolhatják.

#### ***Devizaárfolyam, és kamatkockázat***

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és egyéb eszközök, vagyoni értékű jogok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások valamint hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva, aminek következtében ezen értékpapíroknak, bevételeknek, kiadásoknak és hiteleknek az egyes devizákban kifejezett értékük forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Az Alap által felvett hitelek kamatozásának alakulása az Alap kötelezettségeinek időbeli alakulását érdemben befolyásoló tényező.

Az Alap élni kíván a Kormányrendeletben meghatározott fedezeti ügyletek kötésének lehetőségével. Ezért a fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása

hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

### ***Koncentrációs kockázat***

Az Alap befektetési portfóliója az Alap jellegéből adódóan az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutathat. Erre tekintettel egy-egy befektetés helyzetében bekövetkező változás az Alapra az átlagosnál lényegesen nagyobb hatással lehet.

### ***Kibocsátói illetve partnerkockázat***

Az Alap portfóliójában lévő egyes pénzügyi eszközöket kezelő, vagy azokkal fedezeti ügyletek kapcsán szerződésben álló pénzügyi, vagy befektetési szolgáltatók fizetéseképtelensége esetén az Alapot pénzügyi veszteség érheti. Amennyiben az Alappal szerződésben álló, az Alap által tulajdonolt ingatlanok fejlesztésében, hasznosításában érdekelt személy (pl. kivitelező, bérlő, vevő, stb.) fizetéseképtelenné válik, az akár jelentősen is befolyásolhatja az adott ingatlan értékét és így az Alap pénzügyi teljesítményét.

Az Alap a Letétkezelő pénzügyi intézménytől is vehet igénybe a Kezelési Szabályzat rendelkezései szerint hitelt, illetve kölcsönt.

### ***Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat***

Az Alapkezelő ezúton kívánja felhívni potenciális befektetői figyelmét az Alap sajátosságaiból eredő kockázati tényezőkre:

- Nem szabad figyelmen kívül hagyni az ingatlanok tulajdonlásával, üzemeltetésével, felújításával, műszaki állapotával, fejlesztésével, illetve az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos kockázatokat.
- Az Alapkezelő által megvalósítani tervezett befektetési politikának megfelelő portfólió az Alap nyilvántartásba vételétől kezdve csak fokozatosan alakulhat majd ki.
- Az Alapkezelő jogosult a Törvényben, egyéb jogszabályban és a jelen Kezelési 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,
  - a rendkívüli hozamfizetés elrendelésére,
  - az Alap megszüntetésére, átalakulására,
  - az Alap működéséhez, illetve folyamatos forgalmazásához kapcsolódó költségek körének, mértékének megváltoztatására,
  - az Alap futamidejének megváltoztatására
  - az Alap befektetési politikájának megváltoztatására,
  - a jelen Kezelési Szabályzat megváltoztatására.
- Az Alapkezelő az átlagostól eltérő hozampolitikát alakított ki.
- A Befektető terhére forgalmazási és visszaváltási jutalék kerülhet felszámításra.
- Az Alapkezelő a Forgalmazó útján köteles a Befektetési Jegyeket főszabályként minden Forgalmazási Napon forgalmazni, a Törvényben és a Kezelési Szabályzatban részletezett esetekben és módon azonban lehetőség van a folyamatos forgalmazás felfüggesztésére, szünetelésére, illetve a folyamatos visszaváltás felfüggesztésére.

### ***Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok***

#### ***Makrogazdasági kockázatok***

Az Alapkezelő tevékenységi köre kizárólag az alapkezelésre korlátozódik, és bevételei kizárólag ebből a tevékenységből származnak.

#### ***Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat***

Az Alapkezelő rendelkezik a működéséhez szükséges tárgyi, technikai feltételekkel, viszont e körülményekben menet közben bekövetkező esetleges változásokból eredő kockázatok kihathatnak a kezelt alapok eredményességére is.

#### *Személyi feltételekből eredő kockázat*

Az Alapkezelő a tevékenység irányítására, portfóliókezelésre, kockázatkezelésre, illetve a back office tevékenység szervezésére olyan személyeket alkalmaz, akik megfelelő gyakorlati tapasztalattal, illetve a külön jogszabályban előírt vizsgával rendelkeznek. Az Alapkezelő tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások, és az ezek alapján készült belső szabályzatok alapján végzi. Mindezekről függetlenül fennállnak a munkavállalókkal kapcsolatos személyes kockázatok.

#### **Szabályozói környezet változása okozta, jelenleg nem ismert kockázat**

Az Alapkezelő működését jelentősen, hátrányosan befolyásoló szabályozói változások szélsőséges esetben ellehetetleníthetik az Alapkezelő gazdaságos működésének fenntartását.

#### **Az Alapkezelő megfelelése a Törvény 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek**

Az Alapkezelő olyan mértékű saját tőkével rendelkezik, hogy az a Törvény 16.§ (3) bekezdésében előírtaknak megfelelő szavatoló tőkén túl fedezetet nyújtson az esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos, az Alapkezelő által végzett tevékenységekből származó - az ABAK-rendelet 12. cikkében meghatározott - kockázatokra. Az Alapkezelő a szavatoló tőkéjének megóvása érdekében a saját tőkéjének mértékét folyamatosan figyelemmel kíséri és szükség esetén a hiányzó szavatoló tőkét pótolja.

A szavatoló tőke likviditásának fenntartása érdekében az Alapkezelő a saját tőkét kizárólag kockázatmentes és alacsony kockázatú, likvid és/vagy felmondhatóságában nem korlátozott befektetésekből tartja annak érdekében, hogy befektetése során mind a partnerkockázatot, mind az árfolyam- és likviditási kockázatot minimalizálja.

*26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetővel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Törvény 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat*

Az Alap, illetve az Alapkezelő az Alap rendes üzletmenete keretében befektetőivel visszaváltási megállapodást nem köt, azzal, hogy esetenként az Alap likviditási helyzetének és az Alap befektetési mögöttes piacának likviditási helyzete ismeretében az Alap befektetői, vagy azok egy része esetlegesen vállalhatja saját visszaváltási joga korlátozását, illetve ezzel kapcsolatos megállapodásukat az Alap és/vagy az Alapkezelő valamint az Alap befektetői esetlegesen írásba foglalhatják. Az Alap likviditásának fenntartását, illetve a befektetők visszaváltási igényei teljesítéséhez szükséges likviditás biztosítását az Alapkezelő elsődlegesen az Alap forgalmazási szabályainak (beleértve a befektetési jegyek visszaváltási szabályait) meghatározása útján kívánja elérni.

Az Alapkezelő célja a befektetési jegyek visszaváltására meghatározott szabályok kialakítása során az volt, hogy a befektetők visszaváltási igényének benyújtása és a visszaváltás pénzügyi teljesítése közötti időszak a mögöttes piacok normál likviditási viszonyai mellett kellő időt biztosíthassanak az Alapkezelő számára az Alap eszközei (vagy azok egy része) értékesítésére.

Az Alap jelenleg hatályos visszaváltási szabályai alapján az Alapkezelőnek a megbízás benyújtásától számítva minimum 1095, maximum 1460 naptári nap áll rendelkezésre a visszaváltás teljesítéséhez szükséges likvid eszközök biztosítására, mely az Alapkezelő megítélése szerint normál piaci körülmények között – és az ingatlanpiac normál likviditási viszonyai mellett, figyelembe véve az eszköz értékesítés normál időigényét – elegendő idő az Alap eszközeinek esetleges értékesítésére és/vagy esetlegesen újabb befektetők bevonására.

A fenti eszközökön túlmenően az Alapkezelőnek módjában áll – akár az Alap eszközeinek megterhelése mellett – a visszaváltások teljesítéséhez szükséges likviditás biztosítása érdekében hitelt

felvenni, azzal, hogy az Alapkezelő ezen eszközzel az Alap normál működésének keretében nem kíván élni.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiac, mint az Alap befektetési fókuszának elsődleges mögöttes piaca likviditási viszonyai akár szélsőséges mértékben is ingadozhatnak, az Alapkezelő a legnagyobb gondossággal történő eljárás mellett sem tudja kizárni annak lehetőségét, hogy a visszaváltási megbízások teljesítésére rendelkezésre álló határidőn belül az Alap eszközei nem értékesíthetők és/vagy a visszaváltás teljesítéséhez szükséges likviditás más módon (pl. hitelfelvétellel, új befektetők bevonásával) sem biztosítható.

A féléves és éves jelentés az Alap tekintetében kötelezően tartalmazza

- a) az Alap olyan eszközeinek arányát, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak;
- b) az Alap likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodást;
- c) az Alap aktuális kockázati profilját és az Alapkezelő által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszereket.

## V. Az eszközök értékelése

### ***27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás***

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg és a Letétkezelő ellenőrzi.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a Befektetési Jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a Befektetési Jegyek aktuális egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján, illetve illikvid eszközök esetén szakértői becslés alapján kell meghatározni.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a Nettó Eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a Letétkezelőnek, illetve az értékebecslőnek.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket minden Forgalmazás-elszámolási Napra, valamint minden Értékelési Napra meg kell állapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+1” napon történik legkésőbb 15 óráig a „T” napig lezajlott forgalmazás (teljesített ügyfélmegbízások) figyelembe vételével és a 28. pont szerinti eszközérték adatok alapján. A Befektetési jegyek T napra vonatkozóan benyújtott megbízásokból 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 Alap Nettó Eszközértékét „T” napra vonatkozóan „T+1” napon kell meghatározni. Az Alap mindenkor Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T” napon ismert eszközeinek, a 28. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

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

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.

Az Alapkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket két tizedesjegyre kerekítve állapítja meg úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a Befektetési Jegyek számával. A számítást a Letétkezelő ellenőrzi.

Az Alap Nettó Eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó Eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az Alap Nettó Eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően kell módosítani a Nettó Eszközértéket minden olyan Értékelési Napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. A javított Nettó Eszközértéket közzé kell tenni.

Nem minősül hibának az olyan hibás piaci árfolyam és adatközlés, amely nem az Alapkezelő vagy a Letétkezelő érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az Alapkezelő és a Letétkezelő a tőle elvárható gondossággal járt el a Nettó Eszközérték megállapítása során.

Ha Befektetési Jegy forgalmazására hibás Nettó Eszközértéken került sor, a hibás és a helyes Nettó Eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a Befektetővel 30 napon belül el kell számolni, kivéve, ha

- a hibás Nettó Eszközérték-számítás miatti, egy Befektetési Jegyre jutó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes Nettó Eszközértéken egy Befektetési Jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,
- a hibás és a helyes Nettó Eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összegszerűen nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, vagy az Alapkezelő a Nettó Eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a Befektetési Jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a Befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő pótolja az Alap számára.

A megállapított Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó értéket a Letétkezelő legkésőbb a megállapítást követő kettő munkanapon belül közzéteszi a BAMOSZ honlapján és megküldi a Forgalmazók részére, az Alapkezelő pedig közzéteszi az Alap közzétételi helyein, azaz az Alapkezelő honlapján: [www.bgalapkezelolo.hu](http://www.bgalapkezelolo.hu) és a Felügyelet honlapján: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu).

***28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszerek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbfv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket***

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap tulajdonában álló eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – és az eszközöket terhelő összes kötelezettség – beleértve a passzív időbeli elhatárolások értékét is – különbözete alapján kell megállapítani.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a Befektetési Jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a Befektetési Jegyek aktuális egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni. Az eszközök árazásához szükséges információk beszerzése információszolgáltató rendszereken (pl. Reuters, Bloomberg) keresztül, vagy más megbízható adatszolgáltatóknál (Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt, Fund Administrator, Letétkezelő stb.) elérhető áradatok alapján történhet.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alapkezelő minden Forgalmazás-elszámolási Napra, valamint minden Értékelési Napra megállapítja.

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

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+1” napon történik legkésőbb 15 óráig a „T” napig lezajlott forgalmazás (teljesített ügyfélmegbízások) figyelembe vételével. A Befektetési jegyek T napra vonatkozóan benyújtott megbízásokból 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.

### **Az egyes eszközelemek értéke megállapításának szabályai**

#### **Épületek, telkek, építési tevékenység alatt álló ingatlanok**

Az Alap az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt bíz meg. Ingatlanértékelő szervezet esetén a megbízásban az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt is meg kell határozni. A megbízás hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

Az ingatlanértékelőnek, Kormányrendelet szerinti tevékenységével okozott kár megtérítése érdekében mindenkor káreseményenként legalább kétszázötvenmillió, illetve évente együttesen legalább háromszázhetvenötmillió forint összegű vagyoni biztosítékkal kell rendelkeznie. Vagyoni biztosíték lehet:

- a) felelősségbiztosítás,
- b) hitelintézet által vállalt garancia,
- c) hitelintézetnél lekötött, a vagyoni biztosíték célra elkülönített és zárolt pénzösszeg.

Az ingatlanértékelő köteles a felhasznált vagyoni biztosítékot - amennyiben e tevékenységét továbbfolytatja - haladéktalanul, de legkésőbb harminc napon belül pótolni.

Az ingatlanértékelést végző természetes személy egyidejűleg legfeljebb öt ingatlanalagnál vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, egy adott alap esetében legfeljebb 5 évig, és az egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalapotól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg az éves jövedelmének (bevételének) 30%-át.

Az előbbieken előírtakon túlmenően további követelmény az ingatlanértékelő szervezettel szemben, hogy az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló személy egyidejűleg legfeljebb öt ingatlanalagnál vagy ingatlantársaságnál láthat el ingatlanértékelői feladatot, és az ingatlanértékelő szervezet egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt ingatlanalapotól származó bevétele nem haladhatja meg az éves nettó árbevételének 10%-át.

Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékelése piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, nettó jelenérték számításra alapuló módszerrel, vagy újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlant értékelni.

Kivételesen, ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas a piaci érték megállapítására, az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

Az ingatlanértékelő határozza meg

- az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,

- a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,
- ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az Alap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlant figyelembe vehető.

Az ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az ingatlanértékelő szakvéleményében

- ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,
- ismerteti építési tevékenység alatt álló ingatlan esetén a kivitelezési terv teljesülését, és
- mellékletként csatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

Az ingatlanértékelő az értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

Az Alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az Alap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok éves bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap, illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

Amennyiben az Alap Befektetési Jegyeinek visszaváltását az Alapkezelő vagy a Felügyelet a Törvény 114. § (2) bekezdésében meghatározott ok miatt felfüggeszti, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni. A külső ingatlanértékelőre az Alap ingatlanértékelőjére vonatkozó szabályok megfelelően irányadók.

Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az Alap ingatlanértékelője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen köteles megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

#### **Látra szóló betét**

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

#### **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 kamatok nem tartalmazza, az árfolyamhoz hozzá kell adni a legutolsó kamatfizetés óta – „T” napig eltelt napok számát alapul véve, a „T” napot beleszámítva – felhalmozódott kamatot.

91 napnál rövidebb hátralévő futamidővel rendelkező, forintban kibocsátott magyar állampapírok és MNB kötvények esetében az értékelési árfolyamot az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által közzétett legrövidebb futamidőre vonatkozó referencia hozam felhasználásával kell számítani.

#### **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.

#### **Nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

Nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a „T” napra vonatkozó árfolyamot a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – elsősorban Bloomberg ennek hiányában Reuters – által közölt „T” napra vonatkozó záróáron kell kiszámolni.

#### **Diszkontkincstárjegyek**

3 hónapnál hosszabb futamidejű diszkontkincstárjegyek 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 diszkontkincstárjegyre az adott napon nem közöltek árat, akkor az értékpapír árfolyamát a legutolsó közölt átlagárfolyamon kell nyilvántartani.

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

#### **Kollektív befektetési formák**

A kollektív befektetési formákat a forgalmazó/letétkezelő által közzétett utolsó hivatalos árfolyamon, illetve zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapír esetében a kollektív befektetési forma kezelője vagy letétkezelője által megállapított és a kollektív befektetési forma kezelési szabályzata alapján az Alap, mint befektető részére közölt árfolyamon kell nyilvántartani. 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).

### **A nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbtv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszerek**

Az Alap a nehezen értékelhető eszközöket az Alap beszerzési értéken tartja nyilván, kivéve amennyiben ezen érték nyilvánvalóan jelentősen eltér az adott eszköz feltételezhető piaci értékétől, mely esetben az Alapkezelő független szakértőt kér fel az értékelés elvégzésére és az érték-felülvizsgálat javasolt gyakoriságának meghatározására. A független szakértői értékelés rendelkezésre állása esetén az eszközöket az értékelésben meghatározott értéken kell a nettó eszközérték számítás során figyelembe venni. A független értékelő megbízását megelőzően az Alapkezelő tájékoztatja a Letétkezelőt az értékelő személyéről, mely ellen a Letétkezelő 3 munkanapon belül jogosult kifogást emelni és alternatív szakértőre javaslatot tenni.

### **29. A származtatott ügyletek értékelése**

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.

### **30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **VI. A hozammal kapcsolatos információk**

### **31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása**

Az Alap alapvetően nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni. A Befektetők a tőkenövekményt elsősorban a Befektetési Jegy visszaváltásával realizálhatják.

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

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő az alábbi események bekövetkezése esetén rendelheti el, az esemény bekövetkezését követő 180 napon belül:

- két egymást követő naptári negyedév utolsó Értékelési Napján az Alap által kialakított ingatlanportfolió és a kollektív befektetési értékpapírok (felvett hitelek, mint kötelezettségek értékével csökkentett) piaci értékének a Nettó Eszközértékhez viszonyított aránya 80% alatt marad, vagy
- az Alap mérete az Alapkezelő megítélése szerint akadályozza az Alap portfóliójának hatékony kialakítását, illetve az Alapkezelő megítélése szerint az Alap vagyonát az elérhető kellően vonzó befektetési célpontok elégtelen kínálata miatt nem képes kellő hatékonysággal befektetni, vagy
- amennyiben az Alap likvid eszközei a következő 6 hónapban várható fizetési kötelezettségeket meghaladják.

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját „E” és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap közzétételi helyein, azaz az Alapkezelő honlapján: [www.bgalapkezelo.hu](http://www.bgalapkezelo.hu), és a Felügyelet honlapján: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) 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 értékpapír számlákon, milyen eloszlásban találhatóak.

A Letétkezelő a hozamfizetési alszámláról a fent említett pozíció lista alapján a hozamfizetés értéknapjára a hozamra jogosult Befektetők befektetési szolgáltatóknál vezetett számlájára utalja a hozamot.

Az Alap hozamszámításának alapja az Alap tőkenövekménye, mely az adott napon számított Nettó Eszközértéke és a forgalomba hozott Befektetési Jegyek össznévértékének különbözete. Az Alapkezelő az elért hozam bemutatása, illetve közzététele során a Bszt 3. számú melléklete szerint jár el.

Hozam elsősorban az Alap tőkenövekménye terhére fizethető ki.

### ***32. Hozamfizetési napok***

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját „E” és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap közzétételi helyein, azaz az Alapkezelő honlapján: [www.bgalapkezelo.hu](http://www.bgalapkezelo.hu) és a Felügyelet honlapján: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) tájékoztatja a Befektetőket.

### ***33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk***

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **VII. A befektetési alap tőkájének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása**

### ***34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret***

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára tőke-, illetve hozamígéretet.

**34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)**

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára tőke-, illetve hozamígéretet.

**34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)**

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára tőke-, illetve hozamígéretet.

**35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **VIII. Díjak és költségek**

**36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja**

*36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja*

Alapkezelési díj a Nettó Eszközérték negyedéves számtani átlagának évi maximum 3%-a 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 köteles a Letétkezelőt előzetesen, a hatályba lépést legalább 3 munkanappal megelőzően írásban tájékoztatni. A ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési Díj időarányos részét a Nettó Eszközérték számítás során a tényleges kifizetésig az Alapot terhelő kötelezettségként kell beállítani. 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).

*36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja*

A letétkezelési díj, a következő mértékű és összetételű:

- alapdíj, mely éves szinten a hó végi nettó eszközérték 0,06 %-a, mely havonta kerül terhelésre;
- szerződés ellenjegyzési díj, mely minden az Alap által kötött, a Kormányrendelet 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:
  - napi 5 db szerződésig 5.000,- forint, afölött 12.000,- forint az ellenjegyzési díj abban az esetben, ha mintaszerződés kerül alkalmazásra,
  - 30.000,- forint az ellenjegyzési díj abban az esetben, ha nem az előre leegyeztetett mintaszerződés kerül alkalmazásra és/vagy nem csak objektív tényezőkben tér el az adott szerződés a mintaszerződéstől;
- 50.000,- forint az ellenjegyzési díj minden más esetben.
- a Letétkezelő által a letétkezelési szerződés alapján az Alap felé tovább hárítható egyéb, letétkezelési tevékenységhez kapcsolódó költségek, mint például különösen, de nem kizárólagosan a bankköltségek, letéti díjak, értéktári díjak egyéb hasonló díjak/költségek.

36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

- Ingatlanértékelő díja, amely a következő mértékű és összetételű:

|   |  | Egységár (Ft) |      | Költség<br>összesen (Ft) |                        |
|---|--|---------------|------|--------------------------|------------------------|
| <b>I.</b>                               | <b>1. Éves díj és későbbi években újonnan vásárolt ingatlanokr</b>   |               |      |                          |                        |
|   | Nem építési tevékenység alatt álló ingatlan  |               |      |                          |                        |
|   | 1 × éves teljes értékelés  | 350 000 Ft    | / db | 500 000 Ft               | / projekt / év         |
|   | 1 × aktualizálás   | 150 000 Ft    | / db |                          |                        |
|   | Építési tevékenység alatt álló ingatlan  |               |      |                          |                        |
|   | 2 × féléves teljes értékelés   | 150 000 Ft    | / db | 500 000 Ft               | / projekt / év         |
|   | 2 × aktualizálás   | 100 000 Ft    | / db |                          |                        |
| <b>II.</b>                              | <b>2. Év - korábban értékelt ingatlanokra</b>  |               |      |                          |                        |
|   | Nem építési tevékenység alatt álló ingatlan  |               |      |                          |                        |
|   | 1 × éves teljes értékelés  | 300 000 Ft    | / db | 460 000 Ft               | / projekt / év         |
|   | 1 × aktualizálás   | 160 000 Ft    | / db |                          |                        |
|   | Építési tevékenység alatt álló ingatlan  |               |      |                          |                        |
|   | 2 × féléves teljes értékelés   | 150 000 Ft    | / db | 460 000 Ft               | / projekt / év         |
|   | 2 × aktualizálás   | 80 000 Ft     | / db |                          |                        |
| <b>III.</b>                             | <b>Transzfer alapok között</b>   |               |      |                          |                        |
|   | Már értékelt - nem építési tevékenység alatt álló ingatlan   | Díjmentes     |      |                          |                        |
|   | Építési tevékenység alatt álló ingatlan  |               |      |                          |                        |
|   | a) - amennyiben transzferálás megegyezik egy korábbi aktualizálás vagy teljes értékelés dátumával                              | Díjmentes     |      |                          |                        |
|   | b) - amennyiben transzferáláshoz az ingatlan értékelését aktualizálni szükséges fizikai állapot változás, készütségi fok miatt | 80 000 Ft     | / db | 80 000 Ft                | / projekt /<br>alkalom |
| <b>IV.</b>                              | <b>Társasház albetétek - megvalósult projektekre, albetétenkénti megbontással</b>  |               |      |                          |                        |
|   | 1 × éves teljes értékesítés  |               |      |                          |                        |
|   | a) Megépült projekt 26 - 100 % -ban eladatlan albetétekre  | 150 000 Ft    | / db | 200 000                  | / projekt / év         |
|   | b) Megépült projekt 0 - 25 % -ban eladatlan albetétekre  | 75 000 Ft     | / db | 100 000                  | / projekt / év         |
|   | 1 × aktualizálás   |               |      |                          |                        |
|   | a) Megépült projekt 26 - 100 % -ban eladatlan albetétekre  | 50 000 Ft     | / db |                          |                        |
|   | b) Megépült projekt 0 - 25 % -ban eladatlan albetétekre  | 25 000 Ft     | / db |                          |                        |
| <b>V.</b>                               | <b>Maximális vételár, Minimális értékesítés ár</b>   |               |      |                          |                        |
|   | Minden értékelés díjmentesen tartalmaz minimális értékesítési ár valamint maximális értékesítési ár meghatározást              |               |      |                          |                        |
| A fenti árak nem tartalmazzák az ÁFA-t. |  |               |      |                          |                        |

- Könyvvizsgáló éves díja a következő mértékű: 1.600.000 HUF+ÁFA/év, 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 átlagos Nettó Eszközértékének 0,25 ezreléke/év. A Felügyeleti díjat a mindenkori jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, jelenleg negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 20. napjáig kell megfizetni.
- Számviteli szolgáltatásért fizetendő díj, melynek mértéke havi 125.000 HUF+ÁFA, valamint 125.000 HUF+ÁFA az éves beszámoló elkészítésért.
- Az Alap ingatlanfejlesztéseihez kapcsolódó BN Ingatlanfejlesztő Zrt-vel megállapodott díjak:
  - projektmenedzsment – az adott ingatlanfejlesztési projekt(ek) nettó árbevételének 3% + ÁFA, melynek éves mértéke nem haladhatja meg a 730 millió Ft + ÁFA értéket;
  - műszaki ellenőrzés – az adott ingatlanfejlesztési projekt(ek) nettó építési költségének 2% + ÁFA, melynek éves mértéke nem haladhatja meg a 290 millió Ft + ÁFA értéket;
  - értékesítési feladatok az adott ingatlanfejlesztési projekt(ek) bruttó árbevételének 2,5%-a + ÁFA, melynek éves mértéke nem haladhatja meg a 680 millió Ft + ÁFA értéket;;
  - marketingszervezési feladatok az adott ingatlanfejlesztési projekt(ek) bruttó árbevételének 1% + ÁFA, amennyiben a megbízási díj tartalmazza a megbízás ellátásával kapcsolatos marketing költségeket is, 0,5% + ÁFA, amennyiben az Alap a megbízási díjon felül külön téríti meg a megbízás ellátásával kapcsolatos marketing költségeket. A marketingszervezési feladatok éves mértéke nem haladhatja meg a 280 millió Forint + ÁFA értéket.

A fenti maximum összegek keretösszegek, amelyek tényleges kihasználtsága attól függően változik, hogy hány projekt fejlesztése folyik párhuzamosan az Alapban.

A fentiekben tételesen meghatározott díjak az Alap és az egyes partnerek közötti szerződés módosítása függvényében az Alap futamideje alatt esetlegesen módosulhatnak.

***37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket***

- a Befektetők Törvény által előírtak szerinti információkkal való ellátásának költségei – díjmentes, ide nem értve az esetleges nyomdai előállítás költségeit melyek közvetlenül, kezelési vagy egyéb költség felszámítása nélkül kerülnek az Alapra terhelésre és jelenleg nem meghatározható, azonban nyomdai előállítás a jelenleg alkalmazott gyakorlat szerint nem történik
- hozamfizetés költségei – az Alapban ezzel összefüggésben külön költség nem kerül felszámításra, ide nem értve a Forgalmazó által az ügyfélszámla vezetéséért, fenntartásáért, illetve az esetlegesen a hozamfizetéssel összefüggésben a Befektetőknek felszámítandó díjat/költséget, mely jelenleg nem meghatározható;
- a jogi szolgáltatásokért fizetendő díj, melynek legmagasabb összege 30.000 HUF +ÁFA/óra, azonban a (nettó) jogi költségek éves összege nem haladhatja meg az Alap által tulajdonolt ingatlanportfólió értékének 1%-át;
- a nemzetközi befektetésekhez kapcsolódó, a külföldi al-letétkezelők által felszámított díjak és költségek, melyek éves összege nem haladhatja meg a külföldi befektetések értékének 0,5%-át
- az Alap megszüntetésével illetve átalakításával, a Befektetési Jegyek forgalmazásának szüneteltetésével, felfüggesztésével, és újraindításával kapcsolatos költségek, mely költségek éves mértéke nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének 0,2%-át

- 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 (ide nem értve az ingatlanközvetítői díjakat) – ezen költségek mértéke ingatlanonként és tranzakciónként nem haladhatja meg: nettó 500mFt ingatlanérték alatt a nettó vételár 1,5%-át, nettó 500mFt és nettó 1mrd Ft között a nettó vételár 1,25%-át, nettó 1mrd Ft ingatlanérték fölött a nettó vételár 1%-át
- az Alapot terhelő adók, díjak illetékek és egyéb olyan terhek, melynek fizetésére az Alap jogszabályi előírások alapján kötelezett a vonatkozó jogszabályban meghatározott mértékben – ezen költségek mértéke a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékben kerül meghatározásra és az Alap felé közvetlenül, kezelési vagy egyéb költség felszámítása nélkül tovább hárításra;
- 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 – a biztosítási díjak éves mértéke nem haladhatja meg az Alap tulajdonában levő ingatlanok piaci értékének 0,3%-át
- befektetési tranzakciókhoz, valamint az Alap tulajdonában levő ingatlanok bérbeadásához kapcsolódó díjak, jutalékok és egyéb költségek, különös tekintettel a közvetítőknél fizetett ügynöki jutalékokra – ezen költségek mértéke ingatlanonként és befektetési tranzakciónként (vétel/eladás) nem haladhatja meg: a bruttó vételár 3% + ÁFA-ját; bérleti tranzakciók esetén az ügynöki jutalék mértéke nem haladhatja meg az éves szerződött bérleti díjbevétel 20% + ÁFA-ját;
- minden egyéb, az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával kapcsolatos díj, jutalék vagy költség, így különösen az Alapra vonatkozó 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 –, melyek összege éves szinten az Alap ingatlanfejlesztéseivel kapcsolódó reklámmal, piackutatással kapcsolatos költségein felül nem haladhatja meg az éves nettó 20.000.000,- Ft (azaz Húszmillió forint) összeget.
- Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor vételi jutalékot számít fel, melynek mértéke a vásárolt Befektetési Jegyek névértékének 10%-a, de legalább 10.000 HUF/tranzakció. A vételi jutalék felszámításától az Alapkezelő eltekinthet.

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére visszaváltási jutalékot számít fel, melynek mértéke: 10.000,- HUF/tranzakció. A felszámított visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti meg.

**38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke**

Az Alap az eszközeinek legfeljebb 19,9 százalékát fektetheti más kollektív befektetési formákba.

**39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei**

Az Alapnak nincsenek részalapjai.

**40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nincsenek a tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása**

### **41. A befektetési jegyek vétele**

#### *41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje*

Az Alapkezelő a Forgalmazó útján, a Forgalmazó üzleti óráiban minden Forgalmazási Napon felveszi a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi megbízásokat.

#### *41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap*

A vételi megbízás felvételének napját („T” nap) követő második forgalmazási nap („T+2” nap).

#### *41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap*

A vételi megbízás felvételének napját („T” nap) követő negyedik forgalmazási nap („T+4” nap).

### **42. A befektetési jegyek visszaváltása**

#### *42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje*

Az Alapkezelő a Forgalmazó útján, a Forgalmazó üzleti óráiban minden Forgalmazási Napon felveszi a Befektetési Jegyre vonatkozó visszaváltási megbízásokat.

#### *42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap*

A Forgalmazás-elszámolási Nap minden év június 30. napja (amennyiben június 30. nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Nap) olyan módon, hogy adott év június 30. napjáig (amennyiben június 30. nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napig) benyújtott visszaváltási megbízásokat a tárgyévet követő harmadik naptári év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. Az Alapkezelő az adott év június 30. napját követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a tárgyévet követő negyedik év Forgalmazás-elszámolási Napjára megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni (azaz a Befektetők a Befektetési jegyek ellenértékéhez minimum 1095, maximum 1460 napos időtávon juthatnak hozzá).

Amennyiben a Befektetőnek Befektetési Jegyek visszaváltására vonatkozó megbízása az előbbieik alapján függőben van, úgy a Befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel.

Az Alapkezelő a visszaváltási megbízások vonatkozásában előteljesítésre jogosult, amennyiben azt legalább 5 munkanappal korábban a visszaváltási megbízást benyújtó Befektető részére az előteljesítés napjának megjelölésével írásban bejelentette és a Befektető az előteljesítés ellen az értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül írásban, az Alapkezelő részére megküldött, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban nem tiltakozott. Amennyiben az előteljesítés ellen a Befektető az előbbieik szerint határidőben nem tiltakozott, az Alapkezelő az előteljesítésre köteles, és az adott visszaváltási megbízást az előteljesítés napjára, mint Forgalmazás-elszámolási Napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni.

Az Alapkezelő nem jogosult a visszaváltási megbízások részleges előteljesítésére, azaz előteljesítés csak az adott megbízás 100%-nak teljesítése esetén lehetséges. Az Alapkezelő az előteljesítésre csak a beadott megbízások sorrendjében jogosult (a legelőször beadott megbízás teljesítendő első alkalommal - FIFO elv), azzal, hogy az azonos forgalmazási napon beadott visszaváltási megbízások között az Alapkezelő nem jogosult különbség tételre. A visszaváltási megbízások előteljesítésével kapcsolatos döntés az Alap likviditási helyzetének ismeretében az Alapkezelő diszkrecionális döntése az előző bekezdésben rögzítettek figyelembe vételével.

42.3. *A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap*

**A Forgalmazás-elszámolási Napot („T” nap) követő második nap („T+2” nap).**

#### **43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai**

43.1. *A forgalmazási maximum mértéke*

A Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma

60.250.000 db, egyenként 100,- forint névértékű, azaz maximálisan 6.025.000.000 HUF össznévértékű Befektetési Jegy.

43.2. *A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei*

Amennyiben a forgalomban lévő Befektetési Jegyek száma elérte a Forgalmazási Maximumot, akkor a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a Befektetési Jegyek mennyisége a Forgalmazási Maximum alá nem csökken. Amennyiben a Befektetési Jegyek mennyisége a Forgalmazási Maximum alá nem csökkent, a következő Forgalmazási Naptól a Befektetési jegyek folyamatos forgalomba hozatala folytatódik. A Törvény eltérő rendelkezése hiányában a Befektetési Jegyek visszaváltása a folyamatos forgalomba hozatal szünetelése esetén sem korlátozható.

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

#### **44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása**

44.1. *A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága*

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

Az Alap Nettó Eszközértéke „T” napra vonatkozóan „T+1” napon kerül meghatározásra. Az Alap mindenkor Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T” napon ismert eszközeinek összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

Az Alapkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket két tizedesjegyre kerekítve állapítja meg úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a Befektetési Jegyek számával.

A Befektetési Jegyre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízást a Forgalmazás-elszámolási Napra kell elszámolni és Forgalmazás-teljesítési Napon teljesíteni.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása során az Alapkezelő a Befektetők terhére eladási, illetve visszaváltási (vételi) jutalékot számít fel.

44.2. *A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg*

##### **Vételi jutalék**

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor vételi jutalékot számít fel, melynek mértéke a vásárolt Befektetési Jegyek névértékének 10%-a, de legalább 10.000 HUF/tranzakció.

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

##### **Visszaváltási jutalék**

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére visszaváltási jutalékot számít fel, melynek mértéke: 10.000,- HUF/tranzakció.

A visszaváltási jutalék a Befektetési Jegyek ellenértékének visszafizetésével egyidejűleg esedékes és automatikusan levonásra kerül a Befektetési Jegyek ellenértékéből. A felszámított visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti meg.

***45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák***

Budapesti Értéktőzsde

***46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák***

Magyarország

***47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk***

Nincsenek a tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

**X. A befektetési alapra vonatkozó további információ**

***48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható***

A Befektetési Alap múltbeli teljesítményének bemutatása a Tájékoztató 2. számú mellékletét képezi.

***49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei***

Az Alap esetében nincs mód a Befektetési Jegyek bevonására.

***50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira***

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz. Kötelező megindítani az eljárást, ha a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása vagy a Befektetési Jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak.

Külön határozat nélkül elindul a megszűnési eljárás

- határozott futamidejű befektetési alap futamidejének lejártakor; vagy
- ha a befektetők az összes befektetési jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adtak le.

A befektetési alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a Felügyeletet, valamint rendkívüli közzététel útján a befektetőket és a befektetési alap hitelezőit.

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt a befektetési alap az általános szabályok szerint működik azzal, hogy a megszűnési eljárás lefolytatása alatt

- a befektetési alap nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni úgy, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy az alap megszűnés alatt áll;
- a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni, illetve zárt végű alap esetében új befektetési jegyeket nem lehet forgalomba hozni;
- a befektetési alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.

**Eszközök értékesítése és a vagyon kifizetése**

A megszűnési eljárás alatt a befektetési alap vagyonaiba tartozó pénzügyi eszközöket 1 hónapon belül, az ingatlanokat 12 hónapon belül értékesíteni kell.

Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, az ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlanok esetében legalább az ingatlanértékelő által meghatározott áron kell megkísérelni. Az értékesítésre megállapított határidő a befektetők érdekében a Felügyelet engedélyével pénzügyi eszközök esetében 3, ingatlanok esetében 6 hónappal meghosszabbítható.

Amennyiben ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az ingatlanokat nyilvános árverésen történő értékesítésre kell bocsátani. Az árverési felhívást a befektetési alap közzétételi helyein az árverés időpontját legalább 10 nappal megelőzően meg kell jelentetni.

A befektetési alap tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 munkanapon belül megszűnési jelentést kell készíteni.

A megszűnési jelentést a Felügyelethez be kell nyújtani és ezzel egyidejűleg a befektetők felé közzé kell tenni.

A megszűnési jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- az éves jelentés kötelező tartalmi elemeit,
- a portfólióban lévő eszközök nyilvántartási értékét, eszközönkénti bontásban,
- az egyes értékesített eszközök befolyt ellenértékét,
- az esetleges járulékos és egyéb bevételeket,
- kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetéseket,
- a végelszámolás során felmerült költségeket és felszámított díjakat tételesen,
- a befektetők között felosztható tőkét,
- az egy befektetési jegyre kifizethető összeget, és
- a kifizetés kezdő napját és helyét.

A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.

A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal törli a befektetési alapot a nyilvántartásból. A befektetési alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.

Pozitív saját tőkével rendelkező befektetési alap esetén a befektetési alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből a befektetési alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a befektetőket befektetési jegyeik arányában illeti meg.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve a befektetési alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetők számára előleg formájában részki fizetés teljesíthető. A részki fizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részki fizetésnek az egyes befektetési jegyek nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részki fizetés nem történhet a befektetési alapot terhelő kötelezettségek (a befektetési alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

A letétkezelő a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a befektetők részére, a részki fizetés keretében már kifizetett összeg figyelembevételével. A kifizetés kezdetéről rendkívüli közleményt kell közzétenni. A befektetők részére kifizetendő összeget a letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a befektetők részére történő kifizetésig.

Negatív saját tőkével rendelkező befektetési alap megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

***51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről***

A Befektetési Jegyre vonatkozó információkat a Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat tartalmazza.

## **XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk**

## **52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)**

|                        |   |
|------------------------|---|
| Az Alapkezelő cégneve: | Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság |
| Cégformája:            | zártkörűen működő részvénytársaság                      |
| Cégjegyzékszám:        | 01-10-045316  |

## **53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai**

|                        |                                    |
|------------------------|------------------------------------|
| A Letétkezelő cégneve: | K&H Bank Zrt.                      |
| Cégformája:            | zártkörűen működő részvénytársaság |
| Cégjegyzékszám:        | 01-10-041043                       |

A letétkezelő gondoskodik az Alap pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről és arról, hogy az Alap befektetési jegyeinek jegyzése során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek. A letétkezelő biztosítja, hogy az Alap készpénzállománya a Bszt. 57. §-ában megállapított elvekkel összhangban, az Alap vagy az Alap nevében eljáró Alapkezelő nevére nyitott, a Bszt. 60. § (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott intézménynél, vagy a 2006/73/EK irányelv 18. cikk (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott intézménnyel megegyező természetű, az uniós joggal egyenértékű prudenciális szabályozás és felügyelet alá eső intézménynél vezetett számlánlegyen könyvelve.

Az Alap részére végzett letétkezelés során a letétkezelő az alábbi feladatokat végzi:

a) ellátja a letétbe helyezett pénzügyi eszközök illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, valamint - az Alap tulajdonakénti mindenkori egyértelmű azonosítás érdekében - vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló számlát, az értékpapírszámlát, a pénzszámlát;

b) a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján minden egyéb eszköz tekintetében meggyőződik arról, hogy a szóban forgó eszközök az Alap tulajdonát képezik-e, és naprakész nyilvántartást vezet azokról az eszközökről, amelyek megállapítása szerint az Alap tulajdonát képezik.

Az előbbieken említett feladatokon túlmenően a letétkezelő

a) ellenőrzi, hogy az Alap befektetési jegyeinek kibocsátása, értékesítése visszaváltása és érvénytelenítése a jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik-e;

b) biztosítja, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának, valamint a Törvény 38. §-ában meghatározott eljárásoknak megfelelően számítsák ki;

c) végrehajtja az Alapkezelő utasításait, kivéve, ha azok ellentétben állnak valamely jogszabály rendelkezésével vagy az Alap kezelési szabályzatával;

d) gondoskodik arról, hogy az Alap az eszközeit érintő ügyletek során az ellenértéket a szokásos határidőn belül kézhez kapja;

e) ellátja az általa kezelt értékpapírok hozamainak elszámolásával kapcsolatos tevékenységet és az általa kezelt értékpapírokkal összefüggő társasági eseményekkel kapcsolatos teendőket;

f) biztosítja, hogy az Alap a bevételét a jogszabályokkal és az Alap kezelési szabályzatával összhangban használja fel, különös tekintettel a befektetési korlátokra;

g) ingatlanalapok esetén az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a befektetési alapra vonatkozó jogszabályoknak;

h) elvégz minden olyan egyéb feladatot, melyet a Törvény, az ABAK Rendelet és a Kormányrendelet a letétkezelő számára előír.

A letétkezelő tisztességesen, magas szakmai színvonalon, függetlenül és az Alap és az Alap befektetőinek érdekeit szem előtt tartva jár el. A letétkezelő nem végezhet olyan tevékenységeket az

Alap részére, amelyek az Alap, annak befektetői, az Alapkezelő vagy saját maga között összeférhetetlenséget okozhatnak, kivéve, ha a Letétkezelő letétkezelői tevékenységét egyéb esetlegesen összeférhetetlen tevékenységeitől működési és hierarchikus szempontból elválasztja, és az esetleges összeférhetetlenségeket feltárja, kezeli, nyomon követi és az Alap befektetői előtt nyilvánosságra hozza. A Letétkezelő feladatait az ABAK Rendelet 83-99. cikkének figyelembe vételével látja el.

**54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai**

A Könyvvizsgáló cégneve: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság  
Cégformája: korlátolt felelősségű társaság  
Cégjegyzékszám: 01-09-867785

A könyvvizsgáló felülvizsgálja az Alap éves jelentésben közölt számvetési információkat. A felülvizsgálatnak az alábbiakat kell magába foglalnia:

- a) az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának vizsgálatát,
- b) az adott időszakban elszámolt kezelési költségek ellenőrzését a letétkezelő által adott értékelés alapján.

A könyvvizsgáló a felülvizsgálatának eredményéről az Alapkezelővel egyidejűleg a Felügyeletet - írásban - haladéktalanul tájékoztatja, ha olyan tényeket állapított meg, amelynek alapján

- a) korlátozott vagy elutasító könyvvizsgálói záradék, illetve a záradék megadásának elutasítása válhat szükségessé;
- b) bűncselekmény elkövetésére vagy a befektetési alap kezelési szabályzatának súlyos megsértésére, illetve az előzőekben említettek súlyos veszélyére utaló körülményeket észlel;
- c) a Törvény vagy más jogszabályokban foglalt előírások súlyos megsértésére utaló körülményeket észlel;
- d) úgy ítéli meg, hogy az Alapkezelő tevékenysége folytán a befektetők érdekei veszélyben forognak;
- e) jelentős véleménykülönbség alakult ki közte és az Alapkezelő vezetése között az Alap fizetőképességét, jövedelmét, adatszolgáltatását vagy könyvvezetését érintő, a működés szempontjából lényeges kérdésekben.

**55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik**

Az Alapkezelőnek jelenleg az alábbi tanácsadó cégekkel vagy külső befektetési tanácsadókkal áll fenn megbízási szerződése, amelyek díjazása az Alap eszközeiből történik:

A tanácsadó cégneve: BN Ingatlanfejlesztő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
Cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság  
Cégjegyzékszám: 01-10-045207

**56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) feladatai**

A Forgalmazó cégneve: Concorde Értékpapír Zrt.  
Cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság  
Cégjegyzékszám: 01-10- 043521

A forgalmazó bonyolítja az Alap Befektetési Jegyeinek értékesítését és visszaváltását.

**57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) feladatai**

Az Ingatlanértékelő cégneve: Colliers Magyarország Nemzetközi Ingatlanközvetítő Kft.  
Cégformája: korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám:

01-09-166209

Alap az ingatlanai és vagyoni értékű jogai értékének megállapítását az ingatlanértékelő végzi.

Az ingatlanértékelő határozza meg

- a) az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- b) az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- c) a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- d) az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,
- e) ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- f) az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető.

Az ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről a Törvényben meghatározott tartalommal szakvéleményt készíteni.

## **58. A prime brókerre vonatkozó információk**

### *58.1. A prime bróker neve*

Az Alap nem veszi igénybe prime bróker szolgáltatását.

### *58.2. Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása*

Az 58.1. alapján nem értelmezhető.

### *58.3. A letétkezelővel kötött esetleges megállapodás azon elemének leírása, amely az ABA eszközei átruházásának és újrafelhasználásának lehetőségére vonatkozik, továbbá a prime brókerre esetlegesen átruházott felelősségre vonatkozó információ leírása*

Az Alap nem rendelkezik ilyen megállapodással.

## **59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása**

Az Alapkezelő megbízása alapján az Alap számára a Törvény, valamint az ABAK Rendelet szerinti „állandó megfelelési funkció” ellátását kiszervezett tevékenységként a Dr. Poncsák Gergő Ügyvédi Iroda (székhelye: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., képviseli: dr. Poncsák Gergő ügyvéd) mint megbízott látja el. Az kiszervezett tevékenységet ellátó megbízott és az Alapkezelő, illetve az Alap között semmilyen egyéb jogviszony nem áll fenn.

Az Alapkezelő megbízása alapján az Alap számára a Törvény, valamint az ABAK Rendelet szerinti „belső ellenőri funkció” ellátását kiszervezett tevékenységként a COMFORT ADVISE Kft. (székhelye: 1186 Budapest, Csáth Géza u. 3. 1. em. 2., cégjegyzékszám: 01-09-984166, képviseli: Illés György

ügyvezető), mint megbízott látja el. A kiszervezett tevékenységet ellátó megbízott és az Alapkezelő, illetve az Alap között semmilyen egyéb jogviszony nem áll fenn.

Budapest, 2017. április 06.

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság