

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1. A befektetési alap neve

Europroperty Ingatlanfejlesztő Alap (jelen Szabályzatban a továbbiakban mint: „**Alap**”)

1.2. A befektetési alap rövid neve

Nem alkalmazandó.

1.3. A befektetési alap székhelye

1022 Budapest Rómer Flóris utca 8.

1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

Az Alap jogi személy, amely a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank (a továbbiakban: Felügyelet) által a nyilvántartásba történő bejegyzéssel jön létre, és a nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. Az Europroperty Ingatlanalapkezelő Zrt. (a továbbiakban mint „**Alapkezelő**”) befektetési jegyek jegyzésének lezárását követően haladéktalanul intézkedik a nyilvántartásba történő bejegyzése iránt.

Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja: ***

Az Alap nyilvántartási száma (lajstromszáma): ***.

1.5. A befektetési alapkezelő neve

Europroperty Ingatlanalapkezelő Zrt.

1.6. A letétkezelő neve

MKB Bank Nyrt.

1.7. A forgalmazó neve

MKB Bank Nyrt.

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

Az Alap működési formája: nyilvános

Az Alap a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (Befkr.) 43. § (1) bekezdés a) pontja alapján belépési korláttal rendelkezik, mely szerint az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint.

A lehetséges befektetők köre: az Alap befektetői lakossági befektetők.

1.9. A befektetési alap fajtája (nyílt végű vagy zárt végű)

Az Alap zárt végű.

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

Az Alap határozott futamidejű.

A futamidő lejáratát az Alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételének napjától számított 10 (tíz) év.

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

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap.

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

Az Alap egyetlen értékpapír sorozatba, az „A” sorozatba tartozó befektetési jegyeket bocsát ki.

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

Az Alap az elsődleges eszközkategória szerint ingatlanalaprak minősül.

1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia 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

Az Alap nem biztosít tőkegaranciát vagy hozamgaranciát és nem ígér tőkevédelmet, vagy hozamvédelmet a befektetők számára.

2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

Az Alap közzétételi helyei a www.EIAK.hu és a www.kozzetetelek.hu weboldalak.

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

- Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv)
- A Bizottság 2012.12.19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK rendelet)
- 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (Cstv.)
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja. tv.)
- 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (Tao. tv.)
- 1998. évi LXVI. törvény az egészségügyi hozzájárulásról (Eho tv.)
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- 2006. évi LIX. törvény az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékokról
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (Bszt.)
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 284/2001 (XII.26) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapír-számla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
- 197/2007 (VII.30.) Korm. rendelet az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról
- 78/2014 (III.14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól
- 499/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- Az Európai Parlament és a Tanács 2014. május 15-i 2014/65/EU irányelve a pénzügyi eszközök piacairól, valamint a 2002/92/EK irányelv és a 2011/61/EU irányelv módosításáról (MiFID II), továbbá ennek az uniós tagállamokban közvetlenül hatályosuló és alkalmazandó végrehajtási rendeletei, különösen az Európai Parlament és a Tanács 2014. május 15-i 600/2014/EU rendelete a pénzügyi eszközök piacairól és a 648/2012/EU rendelet módosításáról a Bizottság 2016. április 25-i (EU) 2017/565 felhatalmazáson alapuló rendelete a 2014/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a befektetési vállalkozások szervezeti követelményei és működési feltételei,

valamint az irányelv alkalmazásában meghatározott kifejezések tekintetében történő kiegészítéséről,

- 15/2017. (VI. 30.) NGM rendelet a befektetési szolgáltatási tevékenységhez, illetve a kiegészítő szolgáltatáshoz kapcsolódó ösztönzőkről
- 16/2017. (VI. 30.) NGM rendelet a befektetési vállalkozás által alkalmazandó termékjövőahagyási folyamatról
- 2017. évi LIII. törvény a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról.
- az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedések végrehajtásáról szóló 2017. évi LII. törvény

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 befektetési jegyek megszerzésével a befektető (a jelen kezelési szabályzat alkalmazásában: befektető) elfogadja, hogy az Alap és a befektető között létrejövő jogviszonyra a magyar jog szabályai – és a Magyarországon közvetlenül alkalmazandó európai uniós jogi aktusokban foglalt rendelkezések – az irányadók, és az ezen jogviszonyokból származó igények érvényesítése magyar joghatóság alá tartozik.

Az Alap és a befektető között létrejövő jogviszonyra vagy az azokból felmerülő bármely (jog)vita, értelmezési kérdés esetére a magyar jog mindenkor hatályos hatásköri és illetékességi szabályai szerinti, magyarországi székhelyű rendes bíróság rendelkezik kizárólagos illetékességgel.

Az értékpapírszámla megnyitására és vezetésére, valamint a vételi és visszavásárlási megbízások teljesítésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései, valamint az abban meghatározott jogszabályok az irányadók.

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT)

5. A befektetési jegy ISIN azonosítója

„A” sorozat: HU0000722962

6. A befektetési jegy névértéke

„A” sorozat: 1,- Ft, azaz egy forint.

7. A befektetési jegy devizaneme

„A” sorozat: magyar forint (HUF)

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

A befektetési jegyek dematerializált értékpapír formában kerülnek kibocsátásra. Dematerializált értékpapírnak minősül a Tpt-ben és külön jogszabályban meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség.

Dematerializált értékpapír jogosultjának (ellenkező bizonyítás hiányában) annak az értékpapírszámlának a jogosultját kell tekinteni, amelyiken a dematerializált értékpapírt nyilvántartják.

A dematerializált értékpapír átruházásához az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím, valamint az átruházó értékpapírszámlájának megterhelése és az új jogosult értékpapírszámlájának jóváírása szükséges. (értékpapírtranszfer)

A dematerializált értékpapír átruházásával az értékpapírban rögzített jogok átszállnak az értékpapír új jogosultjára, függetlenül attól, hogy az átruházó rendelkezett-e az értékpapírban rögzített jogokkal.

Alapkezelő a befektetési jegyeket jegyzési eljárás lefolytatásával, Magyarországon hozza forgalomba. Alapkezelő a forgalmazással forgalmazót bíz meg. (Lásd. 1.7 pont) A jegyzési időszak kezdő napja: 2019. december 1., záró napja: 2020. március 31. azzal, hogy a jegyzés az Alap minimális induló tőkéje összegének, 1.000.000.000,- (egymilliárd) forint lejegyzését követően, legalább 3 (három) munkanap jegyzési időtartam után lezárható.

A befektetési jegyek értékesítésére a Forgalmazó üzletszabályzatának és általános szerződési feltételeinek rendelkezései is irányadók lesznek.

9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja

Az Alap befektetési jegyei dematerializált értékpapír formájában kerülnek előállításra. Dematerializált értékpapír jogosultjának – ellenkező bizonyításig – annak az értékpapírszámlának a jogosultját kell tekinteni, amelyiken a dematerializált értékpapírt nyilvántartják.

A dematerializált értékpapír jogosultja, jogosultságát az értékpapírszámlavezető által kiállított igazolással vagy számlakivonattal igazolhatja a bizonylatok kiállításának időpontjában.

A dematerializált értékpapírok kizárólag értékpapírszámla-vezetésre jogosult szervezet által vezetett értékpapírszámlán tarthatók nyilván. Az értékpapírszámla-vezetésre vonatkozó szerződést a befektető a forgalmazóval vagy egyéb értékpapírszámlavezető szervezettel köti.

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 ABA-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai:

- befektetési jegy megvásárlása/jegyzése előtt legkésőbb a forgalomba hozatal napját megelőző 3 (három) munkanappal megelőzően az Alap Tájékoztatójának, kezelési szabályzatának és nyilvános ajánlattételének megismerése;
- a Forgalmazó üzletszabályzatának megtekintése;
- befektetési jegy vásárlás/visszaváltás előtt tájékoztatás a vételi/visszaváltási jutalék mértékéről;
- az Alapra vonatkozó jelentések hozzáférési lehetősége; az Alap közzétételi helyein (a www.EIAK.hu és a www.kozzetetelek.hu weboldalak)
- a Forgalmazó általi értesítés a hozamfizetés időpontjáról és mértékéről
- az Alap megszűnése esetén részesedés az Alap felosztható tőkéjéből jelen szabályzat 50. pontjában meghatározottak szerint;
- az Alap megszűnése után, a megszűnési jelentés megismerése;
- a Forgalmazó általi értesítés az induló jegyzési időszak utáni további jegyzési lehetőség(ek)ről;
- a Forgalmazó általi értesítés a befektetési jegyek bizonyos hányadának visszaváltási lehetőségéről;
- az egyéb, a jogszabályokban meghatározott, a befektetési jegyek jogosultjai számára biztosított jogok gyakorlása;

Az Alap egy értékpapír sorozatba tartozó befektetési jegyeket bocsát ki, így a tisztességes bánásmódot a befektetési jegy sorozathoz fűződő azonos jogok biztosítják.

Az Alap kivételezett bánásmódot egyetlen befektetője vonatkozásában sem alkalmaz.

Egyéb információk:

- A befektetési jegyeket az Alapkezelő a futamidő lejáratá előtt nem köteles visszaváltani. Futamidő alatt annak értékesítésére csak másodlagos piacon van lehetőség.
- Az Alapkezelő dönthet úgy, hogy a befektetési jegyek bizonyos hányadát, előre meghatározott időszakban az érvényes nettó eszközértéken visszaváltja. Az Alapkezelő a visszaváltásról az Alap közzétételi helyein (a www.EIAK.hu és a www.kozzetetelek.hu weboldalak) megjelentetett hirdetmény útján értesíti a befektetőket legkésőbb 15 (tizenöt) nappal a visszaváltást megelőzően.

III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, AZON ELJÁRÁSOK LEÍRÁSA, AMELYEKEL A BEFEKTETÉSI POLITIKA ÉS STRATÉGIA MÓDOSÍTHATÓ, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN:

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

Az Alap egyik célja magyarországi belterületi ingatlanok megvásárlása; hozamtöbblet elérése a bérlői mix javítása, az üzemeltetési költségek csökkentése útján.

További célja más ingatlanalap befektetési jegyeinek tulajdonlásával, ezáltal közvetett módon elérhető ingatlanfejlesztésen vagy ingatlanhasznosításon keresztüli hozam elérése.

Az Alap jövedelemszerzésre törekszik.

Iparági specifikáció: ipari fejlesztési terület (telek), iroda, hotel, munkásszállónak, kis- és nagykereskedelmi célra alkalmas ingatlanok.

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Az Alap befektetési stratégiája az, hogy a 11. pont szerinti ingatlanokat, illetve az Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokat, az ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez kapcsolódó ingóságokat közvetlenül, vagy az előbbieket tulajdonló más befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyeket megszerezze.

Az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhet. Az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat. Az Alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az Alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megköt, ami az Alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatos feladatok ellátását is.

Mivel az Alap a Befkr. 43. § (1) bekezdése szerinti belépési korláttal rendelkező nyilvános ingatlanalap, ezért az Alap

- kollektív befektetési forma által zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet,
- a kezelési szabályzata a Befkr. 41. §-ban szabályozottaktól eltérően határozza meg az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát,
- a kezelési szabályzat adta keretek között eltér a Befkr. 42. §-ában szereplő kölcsön felvételi korláttól,

Az eltérés lehetősége és indokai részletesen bemutatásra kerülnek a kezelési szabályzat 14. és 18. pontjában.

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 az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- ingatlan: belföldi ingatlan a kapcsolódó alkotórészekkel,
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok,
- ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azokat elősegítik
- kollektív befektetési forma által zártkörűen vagy nyilvánosan forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírok,
- betét,
- deviza,
- fedezeti célú származtatott ügyletek,
- hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, melyet az Alap kizárólag a magyar állammal szemben vásárolhat, valamint
- Magyarországon kibocsátott magyar diszkont kincstárjegy,
- Magyarországon kibocsátott magyar államkötvény.

Az Alap számára – a portfólió devizális kitettségeinek csökkentése céljából, illetve a 37.1. pont alapján – engedélyezett származtatott ügyletek alkalmazása a 78/2014. (III.14.) Kormányrendelet 37. § e) pontja alapján.

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

Az Alap egyes eszközeinek az összes eszközön belüli maximális arányára vonatkozó rendelkezések:

- a) Az Alap portfóliójában megszerzéskor egy ingatlan értéke meghaladhatja a nyilvános zárt végű ingatlanalapokra meghatározott, az Alap eszközeinek 30 (harminc) százalékára vonatkozó korlátot és elérheti akár a 70 (Hetven) százalékot is. Ennek indoka, hogy az Alap jól körülhatárolt kockázati profilú, kis számú ingatlanba kíván fektetni. Az Alap portfóliójában megszerzéskor az ingatlanok értéke minimálisan 10 % (tíz), maximálisan 97 (kilencvenhét) százalék.
- b) Az Alap jogosult arra, hogy eszközeinek 20 (húsz) százalékát meghaladó mértékben olyan kollektív befektetési formába fektessen, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet. Ennek indoka, hogy a kollektív befektetési formákon keresztül könnyebben és költséghatékonyan diverzifikálható az adott ingatlan/ingatlanportfólió ingatlanpiaci kockázata. A kollektív befektetési formába fektetett eszközök aránya kollektív befektetési formába történő befektetés pillanatában az összes eszközön belül maximálisan 75 (hetvenöt) százalék lehet. Az Alapban lévő kollektív befektetési formák aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 97 (kilencvenhét) százalék.

- c) Az Alap likvid eszközeinek aránya az összes eszközön belül minimálisan 3 (három), maximálisan 100 (száz) százalék.
- d) Az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok aránya az összes eszközön belül minimálisan 0 (nulla), maximálisan 97 (kilencvenhét) százalék.
- e) Azon ingóságok aránya, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azokat elősegítik minimálisan 0 (nulla), maximálisan 30 (harminc) százalék
- f) Az Alap által zártkörűen vagy nyilvánosan forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírok aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 30 (harminc) százalék
- g) A betét aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 100 (száz) százalék.
- h) A deviza aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 100 (száz) százalék.
- i) A fedezeti célú származtatott ügyletek aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 0 (nulla) százalék.
- j) A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 97 (kilencvenhét) százalék.
- k) A Magyarországon kibocsátott magyar diszkont kincstárjegy aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 97 (kilencvenhét) százalék.
- l) A Magyarországon kibocsátott magyar államkötvény aránya minimálisan 0 (nulla), maximálisan 97 (kilencvenhét) százalék.

Részletes mértékek a 25.5. és 25.6. pontokban kerülnek meghatározásra.

Az Alap egyes eszközeinek az összes eszközön belüli minimális arányára vonatkozó rendelkezések: Az Alapkezelő a portfólióelemek tekintetében minimális mértéket a likvid eszközökre vonatkozó fenti c) pontban szereplő kivételtől eltekintve nem határoz meg, azzal, hogy az Alap elsődleges eszközkategóriájára tekintettel a portfóliójában szereplő, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) számú Korm. rendeletben (Korm. rendelet) 37. § a)-c) bekezdése szerinti eszközök aránya az alap működése során az alábbi kivétellel nem lehet nulla. Az Alapkezelő felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy az Alapban az egyes portfólióelemek a befektetési politika megvalósításához szükséges egyes befektetési pozíciók felvételéig az alább felsoroltak szerinti nulla százalékos arányt képviselhetik azzal, hogy az alapkezelő mindent tőle elvárható megtesz annak érdekében, hogy a befektetési politika megvalósításához szükséges befektetésekre mielőbb sor kerüljön.

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 saját döntése alapján végzi az Alapban levő vagyon kezelését a jogszabályokban és a kezelési szabályzatban leírt korlátok figyelembevételével.

- A betételhelyezés kizárólag országos lefedettségű pénzintézetben történhet.
- Az ingatlanok és ingatlanberuházások összértékének 150 (százötven) százalékáig vehető fel ingatlan- és ingatlanberuházási finanszírozás.
- Maximálisan 50 000 000 HUF azaz ötvenmillió forint összegű likviditást biztosító egyéb kölcsönfinanszírozás (folyószámla ill. forgóeszközhitel) engedélyezett.
- Az Alap a befektetési cél végrehajtása érdekében a hitelező(k) részére a tulajdonában levő eszközöket megterhelheti, jelzálogba adhatja, az ingatlanon elidegenítési és terhelési tilalmat-, vételi jogot-, követelésein zálogjogot-, fizetési számláin óvadéki jogot engedhet alapítani.
- Az Alap 3. személy részére kölcsönt nem nyújthat és garanciát nem vállalhat.
- A tőkeáttétel mértéke legfeljebb az eszközök összértékének kétszerese lehet.

Az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza a Kbtv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.

16. A portfólió devizális kitétsége

Devizális kitétséget okozhat minden olyan eszköz, amelyet az Alap megszerez és az adott eszköz idegen pénznemben denominált.

Minden idegen pénznemben denominált eszközre kockázatkezelési célú származtatott ügylet köthető. Ilyenek például idegen devizában felvett hitel kamat- és árfolyamkockázata, idegen pénznemben fizetendő költségek, bevételek.

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

Nem alkalmazandó, az Alap nem tesz tőke- vagy hozamígéretet.

18. Hitelfelvételi szabályok

Az Alap belépési korláttal rendelkező nyilvános ingatlanalapként a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 (hatvan) százalékát meghaladó mértékben, a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából is felvehet kölcsönt.

Az ingatlanok és ingatlanberuházások összértékének 150 (százötven) százalékáig vehető fel ingatlan- és ingatlanberuházási finanszírozás. Az összérték megállapítása az ingatlanértékelő által utoljára rendelkezésre bocsátott forgalmi érték meghatározás alapján

történik. Eltérő devizanem esetén a forgalmi érték meghatározás napján érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett középárfolyamon kell az ingatlanértékek átszámításával a határértéket azonos devizanemben megállapítani.

Hitelhívás akkor történhet, ha a hívás napján a fennálló tőketartozás és a lehívandó tőke együttes összege nem éri az ingatlanok és ingatlanberuházások azonos devizanemben számított értékének 150 (százötven) százalékát.

Hitel- és biztosítéki szerződések megkötéséről az Alapkezelő menedzsmentje saját hatáskörben dönt.

Biztosíték nyújtása során, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában levő vagy kerülő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. Az Alap számára megengedett kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat. Az Alapkezelő igazgatósága jogosult jóváhagyni az itt fel nem sorolt, hitelnyújtó által kért, az Alap számára a vonatkozó jogi szabályozás által lehetővé tett további biztosíték nyújtását.

Az Alapkezelő jogosult a finanszírozott ingatlan vagyonbiztosítását hitelkövetelés fennállása alatt hitelezőre engedményezni.

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

Az Alap a Magyar Állam értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 (harcincöt) százalékát fektetheti.

20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága

Nem alkalmazandó.

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

Az Alap az eszközeinek 20 (húsz) százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni az Alapkezelő által kezelt SZIGET Industrial Ingatlanfejlesztő Alap elnevezésű, zártkörű, zártvégű ingatlanalapra (nyilvántartásba vételének időpontja: 2018. december 17.,

nyilvántartási száma: 1222-36, a továbbiakban: **SZIGET Alap**) forgalomba hozott befektetési jegyekbe.

A SZIGET Alap befektetési politikája az alábbi:

1. A SZIGET Alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)

A SZIGET Alap egyik célja Pest megyei belterületi telkek megvásárlását követő közműfejlesztés, az önkormányzatokkal kötött településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítése, Helyi Építési Szabályzat(ok) szerinti telekkialakítás és területfejlesztés. Az ingatlanfejlesztéshez szükséges valamennyi szakhatósági és tervezési feladat végrehajtása, a fejlesztési a területek értékesítése vagy a teljes bérlői igények szerinti ipari fejlesztés végrehajtása

További célja Budapesti és megyeszékhelyen található, jó elhelyezkedésű ingatlanok megvásárlása, megvásárlást követő felújítása/átépítése, újra pozicionálása. Ezt követően az ingatlanok értékesítése.

A SZIGET Alap a fejlesztés megvalósítása útján tőkenövekedésre törekszik.

Iparági specifikáció: ipari fejlesztési telkek, iroda, hotel, munkásszállónak, kis- és nagykereskedelmi célra alkalmas ingatlanok.

2. Befektetési stratégia, a SZIGET Alap céljai megvalósításának eszközei

A SZIGET Alap befektetési stratégiája az, hogy az előbbi pontban megjelölt ingatlanokat, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokat, az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez kapcsolódó ingóságokat adásvételi szerződéssel megszerezze.

A SZIGET Alap ingatlant illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhet. A SZIGET Alap ingatlant illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat. Az Alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az Alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megköthet, ami az Alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását is.

Tulajdonba kerülést követően az Europroperty Üzemeltető és Fejlesztő Kft. (1024 Budapest Rómer Flóris utca 8.) főállalkozóként elvégzi az ingatlannal kapcsolatos tervezési és engedélyeztetési feladatokat.

A SZIGET Alap a projekt megvalósítását részben pénzügyi intézmény általi finanszírozással finanszírozza.

3. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a SZIGET Alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a SZIGET Alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása

A SZIGET Alap az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- ingatlan: belföldi ingatlan a kapcsolódó alkotórészekkel,
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok,
- ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azokat elősegítik
- 78/2014 (III.14) Korm. rendelet VII. fejezete szerinti ingatlantársaság részesedése,
- betét,
- deviza,
- fedezeti célú származtatott ügyletek,
- 78/2014 (III.14) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés a), b), c), h) pontjaiban meghatározott pénzügyi eszközök,

A SZIGET Alap számára – a portfólió devizális kitettségének csökkentése céljából illetve a SZIGET Alap kezelési szabályzatában található 37.1. pont alapján – engedélyezett származtatott ügyletek alkalmazása a 78/2014. (III.14.) Kormányrendelet 37. § e) pontja alapján.

4. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

- A SZIGET Alap ingatlanportfóliójának tervezett megoszlása: 95-98%-ban a fenti 1. pont szerinti ingatlanok.
- Az ingatlanok értéke nem haladhatja meg a SZIGET Alap eszközeinek 99%-át.
- Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg a SZIGET Alap eszközeinek 99%-át.
- A SZIGET Alap eszközeinek akár 100%-át fektetheti EGT vagy OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált állampapírokba és nemzetközi pénzügyi által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, de legfeljebb eszközeinek 35%-át fektetheti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.
- A SZIGET Alap eszközeinek 100%-át fektetheti prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézeteknél elhelyezett betétbe.
- Kockázatcsökkentési céllal kötött fedezeti ügylet prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézettel.

5. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a SZIGET Alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét

Az Alapkezelő saját döntése alapján végzi a SZIGET Alapban levő vagyon kezelését a jogszabályokban és a kezelési szabályzatban leírt korlátok figyelembevételével.

- A betételhelyezés kizárólag országos lefedettségű hitelintézetben történhet.
- Az ingatlanok és ingatlanberuházások összértékének 150%-ig vehető fel ingatlan- és ingatlanberuházási finanszírozás.
- Maximálisan 50 000 000 HUF azaz ötvenmillió forint összegű likviditást biztosító egyéb kölcsönfinanszírozás (folyószámla ill. forgóeszközhitel) engedélyezett.
- A SZIGET Alap a befektetési cél végrehajtása érdekében a hitelező(k) részére a tulajdonában levő eszközöket megterhelheti, jelzálogba adhatja, az ingatlanon elidegenítési és terhelési tilalmat-, vételi jogot-, követeléseinek zálogjogot-, fizetési számláin óvadéki jogot engedhet alapítani.
- Az Alap 3. személy részére kölcsönt nem nyújthat és garanciát nem vállalhat.
- A tőkeáttétel mértéke legfeljebb az eszközök összértékének kétszerese lehet.

6. A portfólió devizális kitettsége

Devizális kitettséget okozhat minden olyan eszköz, amelyet a SZIGET Alap megszerez és az adott eszköz idegen pénznemben denominált.

Minden idegen pénznemben denominált eszközre kockázatkezelési célú származtatott ügylet köthető. Ilyenek például idegen devizában felvett hitel-, kamat- és árfolyamkockázata, idegen pénznemben fizetendő költségek, bevételek.

7. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a SZIGET Alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása

Nem alkalmazandó, a SZIGET Alap nem tesz tőke- vagy hozamígéretet.

8. Hitelfelvételi szabályok

Ingatlanok és ingatlanberuházások összértékének 100%-ig vehető fel ingatlan- és ingatlanberuházási finanszírozás. Az összérték megállapítása az ingatlanértékelő által utoljára rendelkezésre bocsátott forgalmi érték meghatározás alapján történik. Eltérő devizameghatározás esetén a forgalmi érték meghatározás napján érvényes, Magyar Nemzeti Bank által közzétett középárfolyamon kell az ingatlanértékek átszámításával a határértéket azonos devizanemben megállapítani.

Hitellehívás akkor történhet, ha lehívás napján a fennálló tőketartozás és a lehívandó tőke együttes összege nem éri az ingatlan és ingatlanberuházás összértékének, azonos devizanemben számított értékének 100%-át.

Hitel- és biztosítéki szerződések megkötéséről az Alapkezelő menedzsmentje saját hatáskörben dönt.

Biztosíték nyújtása során, továbbá minden egyéb, a SZIGET Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy a SZIGET Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából a SZIGET Alap a tulajdonában levő vagy kerülő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. A SZIGET Alap számára megengedett kölcsön, továbbá minden egyéb, a SZIGET Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy a SZIGET Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából a SZIGET Alap a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat. Az Alapkezelő igazgatósága jogosult jóváhagyni az itt fel nem sorolt, hitelnyújtó által kért, a SZIGET Alap számára a vonatkozó jogi szabályozás által lehetővé tett további biztosíték nyújtását.

Az Alapkezelő jogosult a finanszírozott ingatlan vagyonbiztosítását hitelkövetelés fennállása alatt hitelezőre engedményezni.

9. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti

A SZIGET Alap a Magyar Állam értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fektetheti.

10. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága

Nem alkalmazandó

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

Nem alkalmazandó

12. Amennyiben a SZIGET Alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra

A SZIGET Alap eszközeinek 100%-át fektetheti prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézeteknél elhelyezett betétbe. Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy

emiatt a befektetőkre fokozottabb kockázatok hárulhatnak, mint ilyen kitettség nélkül.

13. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a SZIGET Alap eltérési lehetőséggel élt

Nem alkalmazandó

14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja

Nem alkalmazandó

15. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk

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

A SZIGET Alap származtatott ügyleteket kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) céllal köthet.

15.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre

- Pénzügyi szervezettel kötött határidős deviza vétel/eladás (forward ügylet);
- Kamatfedezeti csereügyletet (IRS).

15.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a SZIGET Alap eltérési lehetőséggel élt

Nem alkalmazandó

15.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

A SZIGET Alap kizárólag fedezeti ügyleteket köthet, így azok mértéke a fedezni kívánt eszköz jövőbeni pénzáramlásainak illetve várt értéknövekedésének erejéig köthető, legfeljebb az eszköz értékének 200%-áig.

15.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

A SZIGET Alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitettségét az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy, hogy az ellentétes irányú ügyletekben levő kitettségeket mással szemben nettósítjuk.

15.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó

15.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

Értékpapírok értékeléséhez:

- A magyar állampapírok esetén az Államadósság Kezelő Központ (a továbbiakban: **ÁKK**) által közzétett legjobb vételi árfolyam alapján.
- A befektetési jegy devizanemétől eltérő devizanemben kifejezett árfolyammal rendelkező eszközök esetén az értékelési napot megelőző nap, MNB által közzétett árfolyam használatával kell az árfolyamot, a befektetési jegy devizanemének megfelelő árfolyamra átszámítani. Azon devizák esetében, amelyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést az USD/HUF és az adott deviza kibocsátójának központi bankja által közzétett USD/megfelelő deviza keresztértéken kell átszámítani.
- Egyéb tőzsdei értékpapírok esetén az értékelés napi záróár kerül alkalmazásra.

Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek:

- Az ÁKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupongörbe pontja, napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontráta.
- Egyéb esetekben hírügynökségek által közzétett kamatswap görbe.

15.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a SZIGET 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

Nem alkalmazandó

15.9. A származtatott ügyletekben lévő pozíciók összesített kockázati kitétségének mértéke

A SZIGET Alapnak az egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg a 78/2014. (III.14.) Korm. rendeletben és a kezelési szabályzatban az adott eszközre megállapított befektetési korlátokat.

Legfeljebb a fedezni kívánt eszköz, a fedezeti ügylet megkötésének időpontjában fennálló értékének 200%-áig.

15.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó

16. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések

16.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap

A SZIGET Alap értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanba fektethet, beleértve az építési telket is.

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

A SZIGET Alap belterületi telkekbe, kereskedelmi (iroda; üzlethelység) és ipari ingatlanokba fektethet

16.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap

Magyarország

16.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében

100 000 000 000 Ft, azaz egyszázmilliárd forint.

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

99%

16.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya

99%

16.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok

A SZIGET Alapra, mint ingatlanalapra háruló kockázatok:

- vásárolt ingatlan rejtett hibái, melyre az adásvételi szerződés nem nyújt garanciát;
- bérbeadott ingatlanok műszaki hibái, karbantartási igényei, üzemeltetési kockázatai;
- bérlők fizetési késedelme vagy nem teljesítése;
- gazdasági teljesítményhez kapcsolódó jelentős bérlői üresedés, üresedési ráta növekedése;
- hitelfelvétel árfolyam- és kamatkockázata;
- hitelszerződés meghosszabbításának kockázata;
- ingatlanok értékváltozásából és értékesíthetőségéből adódó kockázatok;
- jogszabályi változásokból származó kockázatok (pl. adó- illeték- környezetvédelmi- tűzvédelmi- építésügyi jogszabályok);
- műszaki meghibásodás következtében a bérleti díj kiesésből származó kockázat;

- kivitelezési tevékenységek kapacitás szűkülése, inflációt meghaladó áremelkedése;
- időben elhúzódó engedélyezési eljárások;
- végrehajtási eljárások, kötbérkövetelések érvényesíthetőségének megghiúsulása, időben elhúzódó eljárások;
- garanciális kötelezettségek biztosítékokat meghaladó nem teljesítése;
- szerződő partnerek nem vagy késedelmes teljesítéséből fakadó kockázat.

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

A SZIGET Alapra, mint ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, kockázatkezelési stratégia és annak megvalósítása:

- a megvásárolni kívánt ingatlan részletes, teljességre törekvő műszaki, jogi, környezetvédelmi egyéb hatósági szabályozás megfelelési átvilágítása;
- bérbeadott ingatlan esetén 'due diligence' a bérlői mix, az ingatlan cash-flow termelő képessége tekintetében;
- bérlőknek átadás/átvétel előtt teljesítendő biztosíték előírása;
- fedezeti ügyletek kötése a devizális kitétségekre;
- kamatcsere ügylet (IRS) kötése a kamatkockázat kezelésére;
- „all risk” vagyonbiztosítás és felelősségbiztosítás kötése az ingatlanokra;
- rendszeres állapotellenőrzés és karbantartási terv készítés az ingatlanokra;
- referenciával rendelkező ügyleti partnerek előnybe részesítése;
- jóteljesítési és garanciális visszatartások alkalmazása kivitelezési munkáknál;
- kötbér fizetési kötelezettség előírása szerződés szerinti teljesítés biztosítékára;
- értékpapírok lejáratú struktúrájának változtatása (portfólió duration) hozamváltozási várakozások alapján;
- bérlői kintlévőség monitoring, és proaktív problémakezelés.

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

Nem alkalmazandó

16.10. Amennyiben a befektetési alap eltér a nyilvános ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó kölcsönfelvételi korlátoktól, az eltérés lehetőségének és indokának részletes bemutatása

A 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése alapján nyilvános ingatlanalap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 %-áig vehet fel kölcsönt.

A SZIGET Alap a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 42. § rendelkezésétől eltérően jogosult az ingatlanok és ingatlan beruházások összértékének 100%-áig kölcsönfelvételre.

A SZIGET Alap stratégiája szerint a SZIGET Alap több ingatlanra kiterjedő, fejlesztési alap. Az ingatlanvásárlás és -fejlesztés hitelből történő finanszírozás mellett valósulna meg, ami a mai piaci gyakorlat alapján a projekt (vásárlás + fejlesztés) értékének maximálisan a 65-70%-a. Egy esetleges plusz folyószámlahittel együtt is megfelelő limit szükséges ahhoz, hogy a folyamatban levő ingatlanfejlesztés a változó ingatlan és beruházási érték mellett is a hitelszerződések fenti limitet ne sértsék.

22. A cél-ÁÉKBV, illetve részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk

Nem alkalmazandó.

23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja

Az Alap az eszközeinek 20 (húsz) százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni a SZIGET Alapra forgalomba hozott befektetési jegyekbe. A SZIGET Alap adatai a 21. pont alatt kerültek megjelölésre.

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 származtatott ügyleteket kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) céllal köthet.

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

- Pénzintézettel kötött határidős deviza vétel/eladás (forward ügylet);
- Kamatfedezeti csereügylet (IRS).

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

Nem alkalmazandó.

24.4. *A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok*

Az Alap kizárólag fedezeti ügyleteket köthet, így azok mértéke a fedezni kívánt eszköz jövőbeni pénzáramlásainak illetve várt értéknövekedésének erejéig köthető, legfeljebb az eszköz értékének 200 (kétszáz) százalékáig.

24.5. *Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai*

Az Alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitettséget az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával kell megállapítani úgy, hogy az ellentétes irányú ügyletekben levő kitettségeket mással szemben nettósítjuk.

24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó.

24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

Értékpapírok értékeléséhez:

- A magyar állampapírok esetén az Államadósság Kezelő Központ (a továbbiakban: **ÁKK**) által közzétett legjobb vételi árfolyam alapján.
- Az Alap által kibocsátott befektetési jegy devizanemétől eltérő devizanemben kifejezett árfolyammal rendelkező eszközök esetén az értékelési napot megelőző napon – ennek hiányában azt megelőző utolsó alkalommal - közzétett MNB árfolyam használatával kell az árfolyamot a befektetési jegy devizanemének megfelelő árfolyamra átszámítani. Azon devizák esetében, amelyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az USD/HUF és az adott deviza kibocsátójának központi bankja által közzétett USD/megfelelő deviza keresztértéken kell átszámítani.
- Tőzsdei értékpapírok esetén – kivéve az ÁKK közzététele alapján árazottakat - az értékelés napját megelőző utolsó záróár kerül alkalmazásra.
- Nyilvános forgalmazású befektetési jegyek és egyéb kollektív befektetési értékpapírok esetén az ÁÉKBV vagy ABAK által közzétett, zártkörű kollektív befektetési formák esetén a befektetőkkel közölt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján.

Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek:

- Az ÁKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupongörbe pontja, napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontráta.
- Egyéb esetekben Reuters News & Media Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 8-10., cégjegyzékszám: Cg.01-09-326435) hírügynökség által közzétett kamatswap görbe.

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

Nem alkalmazandó.

24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések

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

Az Alap hozamtermelő és értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanba fektethet.

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

Az Alap belterületi telkekbe, kereskedelmi (iroda, hotel és üzlethelység) és ipari ingatlanokba fektethet

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

Magyarország

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

100 000 000 000 Ft, azaz egymillárd forint.

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

Az egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan 70 (hetven) százalék.

25.6. *Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya*

Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya legfeljebb 80 (nyolcvan) százalék.

25.7. *Az ingatlanalapra háruló kockázatok*

Az Alapra, mint ingatlanalapra háruló kockázatok:

- vásárolt ingatlan rejtett hibái, melyre az adásvételi szerződés nem nyújt garanciát;
- bérbeadott ingatlanok műszaki hibái, karbantartási igényei, üzemeltetési kockázatai;
- bérlők fizetési késedelme vagy nem teljesítése;
- gazdasági teljesítményhez kapcsolódó jelentős bérlői üresedés, üresedési ráta növekedése;
- hitelfelvétel árfolyam- és kamatkockázata;
- hitelszerződés meghosszabbításának kockázata;
- ingatlanok értékváltozásából és értékesíthetőségéből adódó kockázatok;
- jogszabályi változásokból származó kockázatok (pl. adó- illeték- környezetvédelmi- tűzvédelmi- építésügyi jogszabályok);
- műszaki meghibásodás következtében a bérleti díj kiesésből származó kockázat;
- kivitelezési tevékenységek kapacitás szűkülése, inflációt meghaladó áremelkedése;

- időben elhúzódó engedélyezési eljárások;
- végrehajtási eljárások, kötbérkövetelések érvényesíthetőségének meghiúsulása, időben elhúzódó eljárások;
- garanciális kötelezettségek biztosítékokat meghaladó nem teljesítése;
- szerződő partnerek nem vagy késedelmes teljesítéséből fakadó kockázat;
- a mögöttes SZIGET Alapból eredő kockázatok, amelyek a SZIGET Alapra vonatkoztatva azonosak a fent felsoroltakkal, emellett SZIGET Alap eszközeinek 100%-át fektetheti prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézeteknél elhelyezett betétbe, ami miatt a befektetőkre fokozottabb kockázatok hárulhatnak, mint ilyen kitétség nélkül, továbbá a befektetőkre hárul a SZIGET Alap megszűnésének kockázata is.
- a SZIGET Alapba történő befektetés a tőkeáttétel kockázatával jár.

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

Az Alapra, mint ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, kockázatkezelési stratégia és annak megvalósítása:

- a megvásárolni kívánt ingatlan részletes, teljességre törekvő műszaki, jogi, környezetvédelmi egyéb hatósági szabályozás megfelelési átvilágítása;
- bérbeadott ingatlan esetén 'due diligence' a bérlői mix, az ingatlan cash-flow termelő képessége tekintetében;
- bérlőknek átadás/átvétel előtt teljesítendő biztosíték előírása;
- fedezeti ügyletek kötése a devizális kitétségekre;
- kamatcsere ügylet (IRS) kötése a kamatkockázat kezelésére;
- „all risk” vagyonbiztosítás és felelősségbiztosítás kötése az ingatlanokra ;
- rendszeres állapotellenőrzés és karbantartási terv készítés az ingatlanokra;
- referenciával rendelkező üzleti partnerek előnybe részesítése;
- jóteljesítési és garanciális visszatartások alkalmazása kivitelezési munkáknál;
- kötbér fizetési kötelezettség előírása szerződés szerinti teljesítés biztosítékára;
- értékpapírok lejáratú struktúrájának változtatása (portfólió duration) hozamváltozási várakozások alapján;
- bérlői kintlévőség monitoring, és proaktív problémakezelés;
- Az Alapra vonatkozó szabályoknak a SZIGET Alapra vonatkozó jellemzőkhöz való igazítása.

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

Nem alkalmazandó. Az Alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán ingatlanapporra nem kerül sor.

IV. A KOCKÁZATOK

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

Az Alap a 25.7 pontban felsorolt közvetlen kockázatokon túl az alábbi kockázatokat viseli:

Gazdasági, szabályozási, politikai kockázatok:

Az ingatlanbefektetések tapasztalatilag alacsonyabb kockázatot hordoznak, mint a részvény befektetések, de az ingatlanok ára is érzékenyen reagál mind a politikai mind a gazdasági viszonyok változására. Ebből fakadóan az ingatlanbefektetések értéke mind rövid, mind hosszú távon ingadozhat. A gazdaság teljesítőképességének ciklikussága az ingatlanbefektetésekre is hatással van. Az is megállapítható, hogy a ciklikusság hatása hosszabb időtávon, elnyújtva jelentkezik az ingatlanszektorban mind a gazdaság egyéb területén. (begyűrűző hatás)

További gazdasági kockázat a GDP; az éves infláció, az MNB monetáris politikájának, alakulása, amelyek hatással vannak az egyes devizák forinttal szembeni árfolyamára, a pénzügyi intézmények hitelezési feltételeire és kondícióira, a bérbe vevők idegen devizában kifejezett bérleti díj fizetési képességére.

Kedvezőtlen hatása lehet továbbá az adózási, illeték, környezetvédelmi, ingatlan üzemeltetéssel kapcsolatos hatósági szabályozások változásának, amelyek az induló befektetés időpontjában előre nem kalkulálható. Jelenleg az Alap kedvezményes illetékmértékkel kerülhet ingatlantulajdonba, nincs társasági és helyi adó fizetési kötelezettsége. Fenti szabályok változása közvetlenül hat az Alap jövedelmezőségére, de emellett a jogszabályi változások közvetetten hatással lehetnek a befektetési jegy tulajdonosok végső jövedelmére is. (PI: személyi jövedelemadó, társasági adó szabályok változása)

Fontos szereplői a hazai ingatlanbefektetési piacnak a külföldi szakmai és pénzügyi befektetők. A bel- és külpolitikai változások adott esetben kedvezőtlenül hathatnak a külföldi befektetők döntéseire, amelyek egyúttal érinthetik az Alap ingatlanbefektetéseinek értékét és hozamát.

Ingatlan bérlői és üzemeltetési kockázatok

Az Alapban levő ingatlan(ok) bérlői gazdálkodó szervezetek. A bérlők normális működésük során kerülhetnek olyan helyzetbe, hogy bérleményüket felmondani kénytelenek és az így kiadható terület kiadása hosszabb időt vesz igénybe, amely idő alatt az adott terület nem termel bevételt. Ennek további következménye a közös területből a tulajdonosra háruló nagyobb arányú költséghányad. Normál feltételek mellett is fennáll egy megújítási kockázat, amikor a határozott idejű bérlők döntenek a bérleti szerződés meghosszabbításáról vagy kiköltözésről. Ezt a kockázatot az Alap a bérleti szerződés lejáratának határidejét megelőző bérlői meghosszabbítási nyilatkozattétellel illetve az intenzív új bérlők keresésével tudja csökkenteni.

Befektetett eszközök és egyéb devizális eszközök értékének változásából fakadó kockázatok

Az Alap likvid eszközeit elsősorban bankbetétbe és magyar állam által kibocsátott értékpapírba fekteti. A piaci hozamváltozások az Alap tulajdonában levő állampapír állomány piaci értékére negatívan hathat. (hozamemelkedés) Ez a negatív hatás lejáratig tartott értékpapír esetén csak átmeneti (nem realizált) míg másodlagos piaci értékesítés esetén realizálttá válhat. Az átértékelésből adódó kockázat a futamidők (értékpapírsorozatok) és cash-flow terv gondos megtervezésével csökkenthető.

Az eszközök eltérő devizális kitettségből fakadó árfolyamkockázat azonnali és határidős devizakonverziós ügyletekkel csökkenthető.

Likviditási kockázat

Az Alap zártvégű, zártkörű alapként meghatározott idejű jegyzési időszakokkal rendelkezik, futamideje alatt az Alapkezelő az Alap jegyeit nem váltja vissza. Az ingatlanfejlesztési fázis csak megfelelő nagyságú finanszírozás létrejöttét követően kezdődhet meg.

Szélsőséges esetben a saját tőke annyira lecsökkenhet, hogy az Alapkezelő az Alap megszüntetése mellett dönt. (hosszútávon várhatóan kötelezettségeit nem tudja az Alap teljesíteni). Ebben az esetben, az alapban levő eszközök kényszerértékesítése miatt az Alap nettó eszközértéke a befektetőre nézve kedvezőtlenül változhat.

Likvid befektetési eszközökből fakadó kockázatok

Elhelyezett bankbetétek, futamidő közbeni feltörése esetén a várt kamattól részlegesen vagy teljesen eleshet az Alap. A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok lejárat előtti értékesítése esetén a visszavásárlási ár függ az adott pillanatban a sorozatra jellemző futamidő hozamszintjétől így a visszaváltás árfolyamvesztéséget is okozhat.

Partnerkockázat

A betétet elfogadó hitelintézet átmenetileg fizetéképtelenné válhat, aminek következtében a betét teljes megtérülése is bizonytalan. Az Alap betéteire nem vonatkozik az állami betétbiztosítási garancia. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt az Alap kizárólag a magyar állammal szemben vásárolhat, ennek partnerkockázata alacsonynak minősíthető. Egyéb szerződéses partnerek (bérlők; kivitelezők) nem vagy késedelmes teljesítése, csőd- vagy felszámolási eljárás alá kerülése veszteségeket okozhat.

Alapkezelő szakmai felelősségi körébe tartozó kockázat

Az Alapkezelő esetleges szakmai felelősségi körébe tartozó tevékenységekből származó kockázatok fedezésére az Alapkezelő rendelkezik a Kbtv. 16. §-ban meghatározott addicionális szavatolótőke összegével.

- 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 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat*

Az Alap folyamatosan középtávú (3 éves), és rövidtávú (éves) pénzügyi és likviditási tervet készít (gördülő tervezésben), amelyhez a tény adatokat hasonlítja. A jelentős eltérésekre, az Alapkezelő menedzsmentje döntéshozatallal reagál. A havi likviditási tervet további heti és napi likviditási mozgásokra szükséges bontani, ahol a likvid eszközök tranzakcióival történik a fizetési kötelezettségek teljesítéséhez szükséges pénzeszközök biztosítása a tartalék egyéb eszközökbe történő befektetése.

A befektetési jegyeket az Alapkezelő a futamidő lejáratá előtt nem köteles visszaváltani. Azok értékesítésére ebben az esetben csak másodlagos piacon van lehetőség.

Az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat.

Az Alapkezelő dönthet úgy, hogy a befektetési jegyek bizonyos hányadát, előre meghatározott időszakban az érvényes nettó eszközértéken visszaváltja.

V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

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

Nettó eszközérték: az Alap vagyonában szereplő eszközök értéke, ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és követeléseket, csökkentve az Alapot terhelő összes kötelezettséggel és a passzív időbeli elhatárolással.

A befektetési jegy tulajdonosainak (befektetőknek) az Alappal szemben fennálló követelése értékét az Alap nettó eszközértéke határozza meg.

Az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékét havonta, a tárgyhónap utolsó napjára vonatkozóan állapítja meg. Ettől eltérő nettó eszközérték megállapítási nap, az Alap jegyzett tőkéjének változása esetén a változás minden napjára vonatkozóan. Az Alapkezelő által megállapított eszközértéket a Letétkezelő ellenőrzi. Az Alapkezelő köteles minden, az alap nettó eszközértékének ellenőrzéséhez szükséges dokumentumot késedelem nélkül, a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva megküldeni a Letétkezelőnek.

A nettó eszközérték számítása közvetlen ingatlan kitettség esetén legfeljebb fél évente frissülő, közvetett ingatlan kitettség esetén havi árfolyamok használatával, egyéb eszközök tekintetében a tárgyhó utolsó munkanapjának záró piaci árfolyamadatai felhasználásával történik. A nettó eszközérték kiindulási napja a tárgyhó utolsó naptári napja, meghatározásának határideje a tárgyhót követő 11. munkanap.

A meghatározott nettó eszközérték a www.EIAK.hu és a www.kozzetetelek.hu weboldalakon kerül közzétételre tárgyhónapot követő hó 11. munkanapján.

Az Alap nettó eszközérték számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani köteles, 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 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.

Amennyiben hibás eszközértéken történt a befektetési jegy forgalmazása vagy bevonása, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a befektetővel a hiba feltárásától számított 30 napon belül el kell számolni, kivéve, ha

- a) Az Alapkezelő dönthet úgy, hogy a befektető terhére felmerülő különbözet megtérítési igényétől a hibás nettó eszközérték-számítás miatti, egy befektetési jegyre jutó forgalmazási vagy bevonási árkülönbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási vagy bevonási ár egy ezrelékét,
- b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási vagy bevonási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, vagy
- c) az Alapkezelő a nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási vagy bevonási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő vagy a letétkezelő pótolja az Alap számára. A feltárt hiba és a hibás számításért felelős fél meghatározása minden esetben egyedileg kezelendő és a Felek közös megállapodás szerint döntenek a visszatérítés mértékéről.

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 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket

Ingtatlanok és ingatlanokhoz kapcsolódó vagyonértékű jogok

A 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet szerint ingatlanok és kapcsolódó vagyonértékű jogok értékelését az ilyen tevékenység végzésére hatósági engedéllyel rendelkező ingatlanértékelő végezheti a Korm. rendelet és egyéb mindenkor hatályos jogszabályi előírások alapján.

A független ingatlanértékelő meghatározza:

- ingatlan és vagyonértékű jog megvásárlásakor az alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- ingatlan és vagyonértékű jog eladásakor az alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, a kivitelezési dokumentáció megvalósulását,
- ingatlan apport esetén az Alap könyvvizsgálójával együtt meghatározzák az ingatlan figyelembe vehető legmagasabb apportértékét,
- ingatlan és vagyonértékű jog kölcsönös átruházása (cseréje) esetén meghatározza a minimális és maximális csere egyenértékeket,

Az értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében hat havonta, egyéb ingatlan és vagyoneértékű jog esetén legalább évente kell elvégezni és az értékelésről szakvéleményt készíteni. Az ingatlanok értékelése a hazai és nemzetközi előírásoknak megfelelő értékelési módszerrel a Piaci Érték meghatározás alapján kerül elkészítésre az RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) által kiadott Értékelési Szabvány (RICS Valuation – Global Standards 2017, az ún. Vörös Könyv) iránymutatásainak megfelelően.

Az ingatlanértékelő a piaci összehasonlításon, a hozamszámításon, vagy az újraelőállítási költség meghatározáson alapuló módszereket alkalmazza annak megfelelően, hogy az adott ingatlan piaci értékének meghatározásakor, mely módszer felel meg legjobban a piac értékítéletének.

Piaci összehasonlításon alapuló módszer

Az értékelendő ingatlan összehasonlításra kerül más, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyekre az értékelést közvetlenül megelőző időszakban adásvételeket kötöttek. Az ingatlanok közötti különbségek módosító szorzókkal kerülnek egyenértékesítésre.

Hozamszámításon alapuló módszer

Azoknál az ingatlanoknál alkalmazandó, ahol közvetlen összefüggés van az ingatlan hozamtermelő képessége és piaci értéke között. Az ingatlan több évre prognosztizált várható nettó bevételei kerülnek visszadiszkontálásra, egy a piac által az adott időpontban elvárt hozamrátaival az értékelés időpontjára.

Újraelőállítási költségen alapuló módszer

A lehetséges vevők hasonló árat fizetnek egy adott ingatlanért, mint amennyibe egy hasonló használati értékű ingatlan megépítése kerülne az értékelés időszakában.

Az Alap ingatlanértékelője a különböző értékelési módszerek alkalmazásánál az ingatlan sajátosságainak figyelembevételével dönt az adott értékelési módszer alkalmazásáról. Amennyiben az alkalmazott módszert az értékelések között a pontosabb becslés érdekében módosítja, a módosítás indokát a szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

Az ingatlanértékelő a szakvéleményét (a) építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta (b) egyéb ingatlan esetén legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat eredményeképp az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít.

Az Alapkezelő köteles haladéktalanul tájékoztatni az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja. Ilyen különösen, de nem kizárólagosan:

- az érintett ingatlan átminősítése,
- perfeljegyzés,
- bérbe adott ingatlanok bérleti díj bevételeinek 5%-át elérő változása,
- fejlesztési ingatlan építési engedélyében bekövetkező változások
- területrendezési szabályozások változása
- ingatlan beépíthetőségét érintő változások

- műemléki védelem vagy helyi védettség alá kerülés vagy feloldás
- ingatlan értékének 5%-át elérő vagy meghaladó káresemény

Ingóságok értékelése

Figyelemmel arra, hogy az Alap csak azon ingóságokat tarthatja tulajdonában, amelyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik, az ingóságok a kapcsolódó ingatlanokkal együtt kerülnek értékelésre.

Folyószámlaegyenleg, lekötött betét

Az értékelés kiindulási napján (T nap) fennálló záróegyenleg növelve a T napig (a T napot is beleértve) számított felhalmozott kamattal.

Magyarországon kibocsátott magyar diszkont kincstárjegyek

T napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében, az Államadósság Kezelő Központ által megjelentetett legutolsó nettó vételi hozam alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor az a beszerzési hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerül értékelésre.

Magyarországon kibocsátott magyar államkötvények

T napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében, az Államadósság Kezelő Központ által megjelentetett legutolsó nettó vételi árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor az a T napig megszolgált kamattal növelt nettó beszerzési áron kerül értékelésre.

Amennyiben az Alapkezelő/ Könyvvizsgáló úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama alacsonyabb, mint az értékelés során alkalmazandó árfolyam, úgy az általa meghatározott likvidációs árfolyamot tekinti az Alap irányadónak.

Befektetési jegyek és egyéb kollektív befektetési értékpapírok értékelése

T napra vonatkozó, az adott kollektív befektetési formára vonatkozóan közzétett, zártkörű kollektív befektetési formák esetén a befektetővel közölt egy befektetési jegyre vagy kollektív befektetési értékpapírra jutó nettó eszközérték alapján történik az értékelés.

Követelések

A követeléseket névértéken kell értékelni mindaddig, amíg az Alap vagy az Alapkezelő/ Könyvvizsgáló az adott követelést kétesnek nem ítéli meg. Ebben az esetben a követelés értékét a várható megtérülés összegéig csökkenteni kell (értékvesztést kell elszámolni) amely összeg egyúttal a nettó eszközértéket is csökkenti.

Eltérő devizanemű eszközök értékelése

Az Alap befektetési jegyének kibocsátási pénznemétől eltérő pénznemben kifejezett eszközök és kötelezettségek értékét az MNB által T napra közzétett hivatalos deviza középárfolyamon kell az Alap befektetési jegyének kibocsátási pénznemére átszámítani.

29. A származtatott ügyletek értékelése

Csereügylet (swap)

A csereügylet értéke megegyezik az azt alkotó ügyletek értékének összegével. Az ügyletek jelenértékének kiszámításához az ügylet hátralevő futamidejéhez legközelebb eső banki kamatnak megfelelő vagy 1 évnél hosszabb futamidő esetén az ÁKK által T napra közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.

Tőzsdén kívüli deviza határidős ügylet (forward)

A T napi azonnali (spot) árfolyam és az érintett devizákban jegyzett bankközi kamatok alapján számított határidős árfolyam, valamint a kötési árfolyam alapján kerül értékelésre.

30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

A kötelezettségeket a befektetési alapokra vonatkozó számviteli szabályoknak megfelelően kell kimutatni. El kell számolni a már igénybe vett, de még ki nem számlázott szolgáltatások, egyéb költségek értékét (költségek időbeli elhatárolása).

Az Alap figyelembe veszi az adott időszakra jutó, de még ki nem számlázott bevételeket, a már előre kifizetett, de nem az adott időszakot terhelő költségeket. (bevételek passzív időbeli elhatárolása).

VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása

Az Alapkezelő a naptári év június hónap és december hónap utolsó napjára vonatkozóan megállapításra kerülő nettó eszközérték, valamint az Alap portfólió összetételére vonatkozó adatok alapján megállapítja, hogy rendelkezésre áll-e felosztható hozam, vagyis az Alapban van olyan tőkenövekmény, amelyet az Alapkezelő a befektetési alapkezelés eredményeképpen az Alapból a befektetési jegyek után fizethet, továbbá megfelelő a likvid eszközök hányada.

Hozam csak olyan mértékig fizethető, amilyen mértékig a hozamfizetéssel csökkentett egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 1,0 azaz egy egész érték alá nem csökkenne.

Amennyiben március vagy szeptember hónap utolsó munkanapjára vonatkozóan meghatározott egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték meghaladja az 1,2 azaz egy egész-kettő tizedes értéket és a likvid hozamfizetési forrásra vonatkozó feltételt, az Alapkezelő rendkívüli hozamfizetésről dönthet.

A felosztható hozam kifizetésének forrása az Alap futamideje alatt kizárólag az Alapban meglévő olyan likvid eszköz lehet, amely meghaladja az Alap nettó eszközértékének 1 (egy) százalékát, vagyis az Alap nettó eszközértéke 1 (egy) százalékát meg nem haladó likvid eszköz állományt nem lehet hozamfizetésre felhasználni. Ezt meghaladóan Alapkezelő saját hatáskörben dönt a hozamfizetés mértékéről.

Az Alapkezelő hozamfizetésre vonatkozó döntéséről a fenti napokra megállapításra kerülő nettó eszközérték adat rendelkezésére állásától számított 3 (három) munkanapon belül kiküldésre kerülő levélben vagy e-mailben értesíti a befektetőket, és az értesítés megküldését követően – amennyiben alkalmazandó, a kifizetőt terhelő levonási kötelezettségek teljesítése után – 8 (nyolc) napon belül, átutalással fizeti ki a felosztható hozamot a befektetők részére, a befektetők értékpapírszámláján nyilvántartott befektetési jegyek arányában, a befektetők által az Alapkezelő részére a jegyzési íven bejelentett fizetési számlák javára. Hozamra az a befektető jogosult, akinek az értékpapírszámláján az előbbi értesítés napján a befektetési jegyeket nyilvántartják.

Azon befektetőknek járó hozam, akiknek a jegyzési íven bejelentett számlájuk a hozamfizetésig megszűnt, az Alapkezelő részére bejelentendő számladataik Alapkezelő általi kézhezvételéig, a letétkezelőnél erre a célra megnyitott és elkülönített alszámlákon kerül elhelyezésre,

32. Hozamfizetési napok

A fenti 31. pont szerint a naptári év június és december utolsó munkanapjára vonatkozóan megállapításra kerülő nettó eszközérték adat Alapkezelő rendelkezésére állását követően legkésőbb a 11. (tizenegyedik) munkanap.

33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA

34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

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*

Az Alapkezelő tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számít fel:

- Az alapkezelési díj mértéke maximum évi 2 (két) százalék. Számításának alapja a számla kiállítását megelőző hónap utolsó napjára megállapított nettó eszközérték. Kifizetése számla alapján, az alap likvid eszközeiből átutalással havonta, a vonatkozási hónapot követő hó utolsó napjáig.
- Az Alap havi könyvvezetési díja nettó 90.750,- (kilencvenezer-hétszázötven) Ft /hó. Kifizetése számla alapján, az alap likvid eszközeiből átutalással negyedévente, a vonatkozási időszakot követő hónap 15. (tizenötödik) napjáig

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 maximálisan évi 0,09 (kilenc század százalék). Számításának alapja a nettó eszközérték.
- KELER és más alletétkezelő tranzakciós költségei, transzferdíja és OTC elszámolás költsége.
- Ingatlan adásvételi szerződés(ek) ellenjegyzési díja 60.000,- (hatvanezer) Ft/szerződés plusz akár 60 (hatvan) százalékos felár gyorsított eljárás igénylése esetén.
- Közjegyzőnél történő aláírás díja 20.000,- (húszezer) Ft/alkalom
- Kifizetés számla alapján, negyedévente, az alap likvid eszközeiből átutalással, utólag.

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*

Könyvvizsgálói díj

A könyvvizsgálói díj évente kerül megállapításra a könyvvizsgálóval kötött szerződés alapján. Maximális mértéke az Alap indulásakor: 1.000.000,- (egymillió) Ft + ÁFA. A díj Alapra terhelése a teljesítés időpontjában történik, a díj a szerződésben foglaltak szerint számla ellenében kerül kiegyenlítésre.

Ügyvédi munkadíj

Az ügyvédi munkadíj maximálisan 40.000,- (negyvenezer) Ft/óra, amely tételes és részletes munkaidő nyilvántartás alapján kerül elszámolásra. A díj terhelése a teljesítés időpontjában történik, a díj a szerződésben foglaltak szerint számla ellenében kerül kiegyenlítésre.

Ingyanértékelő díjazása

Az ingatlanértékelő díjazása függ az adott ingatlan jellemzőjétől és az értékelés céljától. (induló, időszakos, illetve min/max. ármeghatározásra vonatkozó)

Felmerülő maximális költségek az Alap indulásakor:

Ingyan jellege	Alapterület (nm)	Első szakértői vélemény elkészítésének díja (Ft + ÁFA)
lakás, lakóház	0 - 300	30 000
	300 felett	35 000
iroda	0 - 300	70 000
	300 - 1000	80 000
	1000 - 5000	120 000
	5000 - 10000	150 000
telek	10000 felett	250 000
	0 - 5000	50 000
	5000 felett	100 000
ipari, logisztikai ingatlan	0 - 1000	80 000
	1000 - 5000	120 000
	5000 - 10000	150 000
	10000 - 20000	180 000
	20000 felett	250 000
kereskedelmi üzlethelyiség	0 - 100	50 000
	100 - 300	60 000
	300 - 1000	80 000
	1000 - 3000	100 000
	3000-5000	125 000
	5000-10000	150 000
	10000-20000	250 000
	20000 felett	300 000

A már ismert időszakosan felmerülő ingatlanértékelői díjakat az Alapkezelő időarányosan, havonta terheli az Alapra.

Felügyeleti díj

Az Alap az MNB részére évente a portfólió éves átlagos nettó eszközérték negyedéves számtani átlagának 0,25 ezreléke mértékű felügyeleti díjat köteles fizetni az Alap indulásakor. A felügyeleti díj a teljesítéskor, a felmerülés időpontjában kerül az Alapra terhelésre.

Különadó

Az Alapot az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. számú törvény 4/D. §-a szerinti különadó terheli. Az adó alapja a negyedéves nettó eszközérték csökkentve a nettó eszközértéken belül az értékpapírok nettó eszközértékével. Az adó éves mértéke az adóalap 0,05%-a. Az adó mértéke a teljesítéskor, a felmerülés időpontjában kerül az Alapra terhelésre.

Hírügynökség díjazása

Reuters News adatvásárlás költsége maximum 50.000 EUR/év

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

Az Alapot terheli minden, az Alap kezelésével, a befektetett eszközökkel kapcsolatban felmerülő költség és kiadás, többek között:

- az Alap létrehozatalával kapcsolatos igazgatási szolgáltatási és egyéb díjak;
- az Alap működésével, eszközeinek elszámolásával, nyilvántartásával, keletkeztetésével és megszűnésével kapcsolatos minden költség és díj (számlavezetési-, átutalási-, transzferálási- és KELER díjak stb.);
- befektetett eszközök adás-vételével kapcsolatos bizományosi díjak és költségek;
- eszközök adásvételével kapcsolatos jogi költségek;
- vagyonszerzési illetékek;
- jogszabály alapján előírt adók és hatósági, valamint igazgatási szolgáltatási díjak;
- ingatlanokkal és annak üzemeltetésével kapcsolatos biztosítási díjak;
- jogerős bírósági határozat/végzés alapján keletkezett fizetési kötelezettségek;
- jogi képviselő díja;
- a befektetési jegyek értékesítéséhez kapcsolódó marketingköltségek;
- az Alap tulajdonában levő ingatlanok hasznosításával, értékesítésével kapcsolatos jutalékok;
- az ingatlanok fejlesztéséhez szükséges beruházási költségek;
- hitelfelvételhez kapcsolódó díjak, jutalékok és kamatok;
- rendeltetésszerű használatbavételhez szükséges ingóságok;
- ingatlanok állagmegóvásához szükséges karbantartások és felújítások költsége;
- ingatlanok bérletére át nem hárítható üzemeltetési költségek;
- eljárási díjak és költségek.

Az Alapkezelő a költségeket felmerüléskor terheli rá az Alapra, kivéve az előre ismert folyamatos teljesítésű költségeket, amelyek időarányosan kerülnek elszámolásra. Az Alapkezelő minden esetben törekszik arra, hogy az ismert költségek az Alapot egyenletesen terheljék.

Alapkezelő minden olyan követelést és kötelezettséget, ahol a keletkezés időpontja a pénzügyi teljesítéstől eltér a keletkezés időpontjában vesz figyelembe.

A befektetőket terhelik egyebekben a forgalmazással kapcsolatban felmerült közvetlen költségek.

Az Alapot terhelő – a hatályos számviteli előírások alapján elszámolt – költségek, évente nem haladhatják meg az Alap minden előző év december 31-ére meghatározott nettó eszközértékének 5 (öt) százalékát, az első évben pedig a 50.000.000,- (ötvenmillió) Ft-ot

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

A befektetési célként szereplő alap alapkezelési díjának mértéke maximum évi 3 (három) százalék. Számításának alapja a számla kiállítását megelőző hónap utolsó napjára megállapított nettó eszközérték.

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Nem alkalmazandó.

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

41. A befektetési jegyek vétele

Nem alkalmazandó.

41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Nem alkalmazandó.

41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Nem alkalmazandó.

42. A befektetési jegyek visszaváltása

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

Nem alkalmazandó.

42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Nem alkalmazandó.

42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Nem alkalmazandó.

43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai

43.1. A forgalmazási maximum mértéke

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása

44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

Az Alap befektetési jegyeit folyamatosan nem forgalmazza. Az Alapkezelő döntése alapján meghatározott, visszaváltási időszakban, a visszaváltási árfolyam, az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke alapján történik az Alap kibocsátási pénznemében.

A nettó eszközérték meghatározás gyakorisága havi, a naptári hónap utolsó napjára vonatkozóan.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték négy tizedesjegy pontossággal kerül megállapításra, a kerekítési szabályoknak megfelelően.

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*

A forgalmazási jutalék maximális mértéke 100.000*** Ft azaz Egyszázezer forint/tranzakció. A jutalék teljes egészében a forgalmazót illeti.

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

Nem alkalmazandó.

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

Magyarország

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

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

A kezelési szabályzat elfogadásának időpontjában az Alap nem rendelkezik múltbeli teljesítménnyel.

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

Nem alkalmazandó.

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

Az Alappal szemben megszűnési eljárás az Alapkezelő vagy az MNB határozata alapján indul.

A megszűnési eljárás megindításának kötelező esetei:

- ha az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált;
- ha a befektetési alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét a Felügyelet visszavonta;
- ha a Felügyelet kötelezte a befektetési alapkezelőt a befektetési alap kezelésének átadására, azonban a befektetési alap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át.

A megszűnési eljárás külön határozat nélkül elindul:

- határozott futamidejű befektetési alap futamidejének lejártakor;
- amennyiben a befektetők az összes befektetési jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adták;
- az összes befektetési jegy a kezelési szabályzatban eredetileg meghatározott feltételek szerint bevonásra került.

Az Alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a Felügyeletet, valamint rendkívüli közzététel útján a befektetőköt és az Alap hitelezőit.

Megszűnési eljárás alatt az Alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető.

A megszűnési eljárás alatt az Alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 (egy) hónapon belül, az ingatlanokat 12 (tizenkettő) hónapon belül értékesíteni kell. A határidők az MNB engedélyével pénzügyi eszközök esetén 3 (három), ingatlanok esetén 6 (hat) hónappal meghosszabbítható. Az ingatlanok értékesítésére vonatkozó határidő eredménytelen leteltét követően az ingatlanokat nyilvános árverésen történő értékesítésre kell bocsátani. Az árverési felhívást a befektetési alap közzétételi helyein az árverés időpontját legalább 10 (tíz) nappal megelőzően meg kell jelenteni.

Pozitív saját tőkével rendelkező alap esetén az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló pozitív összegű tőke a befektetőköt befektetési jegyeik értékének arányában illeti meg.

Az Alap tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül megszűnési jelentést kell készíteni.

A letétkezelő a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a befektetők részére.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve az Alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetők számára előleg formájában részki fizetés teljesíthető.

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

Az Alap nem alkalmaz az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló (EU) 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet szerinti értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csereügyleteket.

A fentiek alkalmazásában:

- értékpapír-finanszírozási ügylet“:
 - a) repoügylet;
 - b) értékpapír vagy áru kölcsönbe adása, valamint értékpapír vagy áru kölcsönbe vétele;
 - c) vétel-eladás ügylet vagy eladás-visszavásárlás ügylet;
 - d) értékpapírügyletkez kapcsolódó hitel;
- „értékpapír vagy áru kölcsönbe adása” és „értékpapír vagy áru kölcsönbe vétele“: olyan ügylet, amellyel egy szerződő fél értékpapírokat vagy árukat ad át azzal a kötelezettségvállalással, hogy a kölcsönbe vevő azonos értékpapírokat, illetve árukat fog visszaadni valamely konkrét jövőbeli időpontban vagy amikor a kölcsönbe adó erre kéri; az ügylet az értékpapírokat vagy árukat átadó szerződő fél szempontjából értékpapír vagy áru kölcsönbe adásának, az átvevő szerződő fél szempontjából pedig értékpapír vagy áru kölcsönbe vételének tekintendő;
- „vétél-eladás ügylet” (buy-sell back) és „eladás-visszavásárlás ügylet” (sell-buy back): olyan ügylet, amellyel egy szerződő fél értékpapírokat, árukat, illetve értékpapírokat vagy árukat tulajdonjogához kapcsolódó garantált jogokat vásárol vagy ad el, és amely ügylet során vállalja, hogy meghatározott áron, valamely jövőbeli időpontban ugyanolyan típusú értékpapírokat, árukat vagy ilyen garantált jogokat ad el, illetve vásárol vissza; az adott ügylet az értékpapírokat, árukat vagy garantált jogokat megvásárló szerződő fél szempontjából vétél-eladás ügyletnek, az azokat eladó szerződő fél szempontjából pedig eladás-visszavásárlás ügyletnek minősül; e vétél-eladás ügyletre és eladás-visszavásárlás ügyletre a 9. pont értelmében vett repomegállapodás, illetve fordított repomegállapodás nem irányadó;

- „repoügylet”: olyan, megállapodásban szabályozott ügylet, amellyel egy szerződő fél értékpapírokat, árukat, illetve értékpapírok vagy áruk tulajdonjogához kapcsolódó olyan garantált jogokat ruház át, amelyek esetében a garanciát olyan elismert tőzsde bocsátja ki, amely az értékpapírokhoz vagy az árukhoz való jogokkal rendelkezik, úgy, hogy a megállapodás nem teszi lehetővé a szerződő fél számára, hogy az adott értékpapírt vagy árut egyszerre több szerződő félre ruházza át vagy adja biztosítékkul, továbbá kötelezettséget ír elő azoknak, illetve azokat helyettesítő, ugyanolyan típusú értékpapíroknak vagy áruknak meghatározott áron történő visszavásárlására, az átruházó szerződő fél által meghatározott vagy meghatározandó jövőbeli időpontban; a megállapodás az értékpapírokat, illetve árukat eladó szerződő fél szempontjából repomegállapodásnak, az azokat megvásárló szerződő fél szempontjából fordított repomegállapodásnak tekintendő;
- „értékpapírügylethez kapcsolódó hitel”: olyan ügylet, amelyben egy szerződő fél értékpapírok vásárlásával, eladásával, tartásával, illetve kereskedésével kapcsolatban hitelt nyújt; nem tartoznak ide az egyéb, értékpapír-fedezet mellett nyújtott kölcsönök;
- „teljeshozam-csereügylet”: a 648/2012/EU rendelet 2. cikkének 7. pontjában meghatározottak szerinti, olyan származtatott ügylet, amelyben egy szerződő fél egy referenciakötelezettség teljes gazdasági eredményét - ideértve a kamat- és díjbevételeket, az árfolyamváltozásból eredő nyereséget és veszteséget, valamint a hitelveszteségeket - átruházza egy másik szerződő félre.

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

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

Cégnév: Europroperty Ingatlanalapkezelő Zrt.

Cégforma: Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-049645

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

Cégnév: MKB Bank Nyrt.

Cégforma: Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-040952

A Letétkezelő feladatai:

- 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. Ennek keretében a Letétkezelő ellátja az Alap fizetési számláinak vezetését (beleértve

az ahhoz kapcsolódó alszámlákat is) és ezzel összhangban az Alap fizetőeszközeinek letétkezelését.

- A Letétkezelő ellátja az Alap letétbe helyezett pénzügyi eszközeinek, illetve az ezekből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését. Ennek keretében vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló összevont értékpapírszámlát.
- 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.
- A Letétkezelő ellenőrzi, hogy az Alap befektetési jegyeinek kibocsátása, visszaváltása és érvénytelenítése a jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik-e.
- A Letétkezelő biztosítja (ellenőrzi), hogy az Alap befektetési jegyeinek nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának megfelelően számítsák ki.
- A Letétkezelő végrehatja az Alapkezelő utasításait, kivéve, ha azok ellentétben állnak valamely jogszabály rendelkezésével vagy az Alap kezelési szabályzatával.
- A Letétkezelő gondoskodik arról, hogy az Alap az eszközeit érintő ügyletek során az ellenértéket a szokásos határidőn belül kézhez kapja.
- A Letétkezelő biztosítja, hogy az Alap a bevételét a jogszabályokkal és az Alap kezelési szabályzatával összhangban használja fel.
- A Letétkezelő az ingatlanértékelővel megkötendő szerződések, az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések (ideértve azt is, ha az érintett ingatlan esetén a szerződő fél az Alap ingatlantársasága) hatályosságához megadja a Ptk. 6:118.§ (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának.
- A Letétkezelő ellátja az általa nyilvántartott értékpapírokkal összefüggő társasági eseményekkel kapcsolatos feladatokat.

A Letétkezelő a fenti feladatait tisztességesen, függetlenül és magas szakmai színvonalon, az Alap és az Alap befektetőinek érdekeit szem előtt tartva látja el.

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

Cégnév: M-AUDIT Könyvvizsgáló, Fejlesztő és Szolgáltató Kft.

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-066723

Feladata: A magyar számvitelről szóló 2000. évi C. törvény és a vonatkozó kormányrendeletek előírásaival összhangban elkészített éves beszámoló felülvizsgálata, szabályszerűségének, megbízhatóságának hitelességének könyvvizsgálói jelentéssel történő tanúsítása annak érdekében, hogy az megbízható és valós összképet adjon az Alap vagyoni és pénzügyi helyzetéről.

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

Gárdos Mosonyi Tomori Ügyvédi Iroda

1056 Budapest, Váci u. 81.

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

Cégnév: MKB Bank Nyrt.

Cégforma: Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-040952

Feladatai:

- az Alap befektetési jegyeinek jegyzése során felmerülő forgalmazói és egyéb technikai feladatok
- befektetők és képviselőikben eljáró személyek a pénzmosás megelőzéséről és megakadályozásáról szóló jogszabályok rendelkezései szerinti azonosítása.
- befektetési jegyek befektetői értékpapírszámlákra történő eltranszferálása

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

Cégnév: EURO-IMMO Expert Kft.

Cégforma: Korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-662724

Az Ingatlanértékelő feladatai:

Ellátja a Kbftv-ben és a 78/2014 (III.14.) Kormányrendeletben, az ingatlanértékelőre vonatkozóan meghatározott valamennyi feladatot. Ennek keretében különösen a Megbízott szakvéleményében:

- Meghatározza a maximum vételárat vagy – az Alap könyvvizsgálójával együttesen – a maximum apportálási értéket;

- Meghatározza a minimum eladási árat;
- Elvégzi az év végi értékbecslést, valamint a fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében a félévi értékbecslést is;
- Elvégzi a fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében a negyedéves, a működő ingatlanok esetében a féléves egyszerűsített újraértékelést (értékfelülvizsgálatot).
- meghatározza a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét
- meghatározza az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését, azonban az ellenőrzés csupán általános felülvizsgálatra korlátozódik, az ingatlanfejlesztés előrehaladottságának megállapítására, az ingatlan általános helyszíni szemléje során, és semmi esetre sem jelent műszaki szakértői felülvizsgálatot.
- ingatlan tulajdonának, illetve azokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- elvégzi az értékelést a 78/2014 (III.14.) Kormányrendeletet 47. § (1)-(2) bekezdés szerinti esetekben és szükség esetén együttműködik az ott megjelölt külső ingatlanértékelővel.

58. A prime brókerre vonatkozó információk

58.1. A prime bróker neve

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

60. **ÁÉKBV** esetén a letétkezelő kötelezettségeinek leírása, az esetleges összeférhetlenségek ismertetése, a letétkezelő által kiszervezett feladatok leírása, valamint nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy kérelemre az ÁÉKBV-alapkezelő a befektetők rendelkezésre bocsátja az 53. pontban valamint az e pontban részletezett információkat.

Nem alkalmazandó.

Kelt: Budapest, 2019. október 22.

Europroperty Ingatlanalapkezelő Zrt.
mint az Alap kezelője

Bajusz Péter
igazgatósági tag

Baumann Csilla
igazgatósági tag