



## A PORTICUS INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

# KEZELÉSI SZABÁLYZATA

Alapkezelő:

**EQUILOR Alapkezelő Zrt.**

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Vezető Forgalmazó:

**ERSTE BANK HUNGARY ZRT.**

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

Forgalmazó:

**EQUILOR BEFEKTETÉSI ZRT.**

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Letétkezelő:

**ERSTE BANK HUNGARY ZRT.**

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

hatálybalépés napja:2020. december 31.

<b>KEZELÉSI SZABÁLYZAT</b>	
<b>I. A befektetési alapra vonatkozó alapszabályok</b>	
<b>1. A befektetési alap alapadatai</b>	
1.1. A befektetési alap neve	Porticus Ingatlan Befektetési Alap
1.2. A befektetési alap rövid neve	Porticus Ingatlan Befektetési Alap
1.3. A befektetési alap székhelye	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.
1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma	2020.06.23.; 1212-16
1.5. A befektetési alapkezelő neve	EQUILOR Alapkezelő Zrt.
1.6. A letétkezelő neve	Erste Bank Hungary Zrt.
1.7. A forgalmazó neve	Vezető forgalmazó: Erste Bank Hungary Zrt., további forgalmazó: EQUILOR Befektetési Zrt.
1.8. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai, vagy lakossági)	Működési forma: nyilvános  Lehetséges befektetők köre: szakmai és lakossági befektetők egyaránt.
1.9. A befektetési alap fajtája (nyílt végű vagy zárt végű)	zárt végű
1.10. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	Határozott. A futamidő lejárat: 2033. augusztus 31.
1.11. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv, vagy ABAK-irányelv alapján harmonizált alap	A befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált alap. Az ABAK-irányelv szerint harmonizált befektetési alap.
1.12. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	Az Alap „A” sorozatú befektetési jegyeket bocsát ki.
1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)	Az Alap ingatlanalap.
1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek	A befektetési alap a tőke megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet (tőke-, illetve hozamvédelem) nem tesz, illetve a tőke megővására, illetve a hozamra vonatkozó garanciát (tőke-, illetve hozamgarancia) nem vállal.

feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése																						
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="598 286 849 450"><b>Potenciális befektető típusa</b></td> <td data-bbox="849 286 1457 450">Lehetséges befektetők köre szakmai és lakossági befektetők egyaránt. Az Alap belépési korláttal rendelkezik, az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 450 849 584"><b>Potenciális befektető tapasztalata ismerete</b></td> <td data-bbox="849 450 1457 584">Tájékozott befektető, akinek magas szintű ismerete van a befektetési alapok befektetési jegyibe való befektetésben, valamint az ingatlanpiac működésében</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 584 849 719"><b>Potenciális befektető veszteségviselő képessége</b></td> <td data-bbox="849 584 1457 719">Nem várja el a tőke-vagy hozamgaranciát, illetve a tőke- vagy hozamvédelmet, továbbá képes viselni a befektetett összeg akár 25 %-os végleges elvesztését is.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 719 849 815"><b>Potenciális befektető kockázattűrőse</b></td> <td data-bbox="849 719 1457 815">Magas, azaz akár hosszabb időtávon is képes viselni a befektetési jegyek értékének akár jelentős mértékű csökkenését.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 815 849 1039"><b>Potenciális befektető célja/igénye</b></td> <td data-bbox="849 815 1457 1039">Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 1039 849 1106"><b>Minimum javasolt tartási időszak</b></td> <td data-bbox="849 1039 1457 1106">lejáratig</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 1106 849 1151"><b>Lejárat</b></td> <td data-bbox="849 1106 1457 1151">2033. augusztus 31. (az alap zártvégű)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 1151 849 1375"><b>Lejárat előtti lezárási lehetőség</b></td> <td data-bbox="849 1151 1457 1375">A befektetési jegyek zárt végű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektető az Alap futamideje alatt nem válthatja vissza. Az Alapkezelő jogosult ugyanakkor a Befektetőnek az Alap futamideje alatt is eseti jelleggel visszaváltási lehetőséget biztosítani.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 1375 849 1509"><b>Személyek, amely számára a termék nem megfelelő (negatív célpiac)</b></td> <td data-bbox="849 1375 1457 1509">Az Alap belépési korlátját nem teljesítő befektetők.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="598 1509 849 1563"><b>Forgalmazási csatorna</b></td> <td data-bbox="849 1509 1457 1563">Nincs megkötés.</td> </tr> </table>	<b>Potenciális befektető típusa</b>	Lehetséges befektetők köre szakmai és lakossági befektetők egyaránt. Az Alap belépési korláttal rendelkezik, az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint.	<b>Potenciális befektető tapasztalata ismerete</b>	Tájékozott befektető, akinek magas szintű ismerete van a befektetési alapok befektetési jegyibe való befektetésben, valamint az ingatlanpiac működésében	<b>Potenciális befektető veszteségviselő képessége</b>	Nem várja el a tőke-vagy hozamgaranciát, illetve a tőke- vagy hozamvédelmet, továbbá képes viselni a befektetett összeg akár 25 %-os végleges elvesztését is.	<b>Potenciális befektető kockázattűrőse</b>	Magas, azaz akár hosszabb időtávon is képes viselni a befektetési jegyek értékének akár jelentős mértékű csökkenését.	<b>Potenciális befektető célja/igénye</b>	Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.	<b>Minimum javasolt tartási időszak</b>	lejáratig	<b>Lejárat</b>	2033. augusztus 31. (az alap zártvégű)	<b>Lejárat előtti lezárási lehetőség</b>	A befektetési jegyek zárt végű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektető az Alap futamideje alatt nem válthatja vissza. Az Alapkezelő jogosult ugyanakkor a Befektetőnek az Alap futamideje alatt is eseti jelleggel visszaváltási lehetőséget biztosítani.	<b>Személyek, amely számára a termék nem megfelelő (negatív célpiac)</b>	Az Alap belépési korlátját nem teljesítő befektetők.	<b>Forgalmazási csatorna</b>	Nincs megkötés.	
<b>Potenciális befektető típusa</b>	Lehetséges befektetők köre szakmai és lakossági befektetők egyaránt. Az Alap belépési korláttal rendelkezik, az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint.																					
<b>Potenciális befektető tapasztalata ismerete</b>	Tájékozott befektető, akinek magas szintű ismerete van a befektetési alapok befektetési jegyibe való befektetésben, valamint az ingatlanpiac működésében																					
<b>Potenciális befektető veszteségviselő képessége</b>	Nem várja el a tőke-vagy hozamgaranciát, illetve a tőke- vagy hozamvédelmet, továbbá képes viselni a befektetett összeg akár 25 %-os végleges elvesztését is.																					
<b>Potenciális befektető kockázattűrőse</b>	Magas, azaz akár hosszabb időtávon is képes viselni a befektetési jegyek értékének akár jelentős mértékű csökkenését.																					
<b>Potenciális befektető célja/igénye</b>	Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.																					
<b>Minimum javasolt tartási időszak</b>	lejáratig																					
<b>Lejárat</b>	2033. augusztus 31. (az alap zártvégű)																					
<b>Lejárat előtti lezárási lehetőség</b>	A befektetési jegyek zárt végű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektető az Alap futamideje alatt nem válthatja vissza. Az Alapkezelő jogosult ugyanakkor a Befektetőnek az Alap futamideje alatt is eseti jelleggel visszaváltási lehetőséget biztosítani.																					
<b>Személyek, amely számára a termék nem megfelelő (negatív célpiac)</b>	Az Alap belépési korlátját nem teljesítő befektetők.																					
<b>Forgalmazási csatorna</b>	Nincs megkötés.																					
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (továbbiakban: Kbtv.),</li> <li>▪ a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a továbbiakban: Tpt.),</li> <li>▪ 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (továbbiakban: Bszt.),</li> <li>▪ 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (továbbiakban: Ptk.),</li> <li>▪ 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (továbbiakban: Cstv.),</li> <li>▪ 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (a továbbiakban: Sza tv.),</li> <li>▪ Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény (a továbbiakban: Különadó törvény),</li> </ul>																					

- 78/2014 (III.14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól (a továbbiakban: Kbftv. Vhr.),
- A Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről (a továbbiakban: ABAK-rendelet),
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25-i 2015/2365/EU rendelete az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról (a továbbiakban: SFTR rendelet),
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2017. június 14-i 2017/1129 rendelete az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről (a továbbiakban: **Prospektus Rendelet**)
- az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztatók közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló 2019. március 14-i bizottsági rendeletet (a továbbiakban: **a Bizottság (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló rendelete**)
- a Bizottság (EU) **2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete**
- 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 szóló Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelvet (a továbbiakban: **ABAK irányelv**)
- a Kormány 284/2001. (XII.26.) rendelete a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól,
- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény,
- a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény,
- a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 2015/2000. (XII.11.) korm. rendelet,
- Minden, a kezelési szabályzat alapján létrejövő jogviszonyban, így különösen a befektetési jegyek forgalmazását szabályozó jog- és egyéb nyilatkozatokban, szerződésekből nem szabályozott kérdések tekintetében az alap Kezelési Szabályzata, valamint az e pontban felsorolt jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A fenti felsorolás nem taxatív jellegű, így a fentiekben kívül vannak olyan jogszabályok, amelyek a befektetési alapkezelést, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalát és forgalmazását, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozzák.

A befektetési alapkezeléssel kapcsolatos azon kérdésekben, melyeket sem a Tájékoztató, sem a Kezelési Szabályzat nem szabályoz, az esettől függően az

	<p>Alapkezelő vagy a Forgalmazó hatályos Üzletszabályzata irányadó. Az előbbiek rendelkezései nem állhatnak ellentétben a Kbtv., és a Tőkepiaci törvény feltétlen alkalmazást kívánó rendelkezéseivel. Az előbbiek által nem szabályozott kérdésekben a Kbtv., a Tőkepiaci törvény és más, értékpapírral kapcsolatos jogszabályok irányadóak.</p>
<p>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;</p>	<p>A befektetési jegyek zárt végű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektető az Alap futamideje alatt nem válthatja vissza. Az Alapkezelő jogosult ugyanakkor a Befektetőnek az Alap futamideje alatt is eseti jelleggel további jegyzési, illetve visszaváltási lehetőséget biztosítani.</p> <p>A jegyzés, illetve az esetlegesen biztosított visszaváltás feltétele, hogy a Befektető értékpapírszámlával rendelkezzen egy általa választott számlavezetőnél (a továbbiakban: Számlavezető).</p> <p>Az értékpapírszámla megnyitására és vezetésére a Számlavezető vonatkozó üzletszabályzatának, a jegyzési és visszavásárlási megbízások befogadására és teljesítésére a Forgalmazó vonatkozó üzletszabályzatának rendelkezései, valamint az abban meghatározott ország jogszabályai az irányadóak.</p> <p>Jelen Kezelési Szabályzat kiadásakor a Forgalmazó vonatkozó Üzletszabályzata alapján a vételi, visszavásárlási megbízásokra magyar jog az irányadó, amely azonos a jelen Alapra vonatkozóan alkalmazandó joggal.</p> <p>Az Alap és a Befektető között felmerülő vitás kérdéseket az Alap elsősorban peren kívül, az érintett felek érdekeire tekintettel igyekszik rendezni, törekedve a jogvita peren kívüli rendezésére. Amennyiben az Alap és a Befektető között felmerült vitás kérdések peren kívüli rendezése nem járt eredménnyel, úgy a jogvita rendezésére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény rendelkezései az irányadóak. Ennek megfelelően, az Alap működésével kapcsolatban felmerülő jogviták peres úton történő rendezésére a magyar bíróságok rendelkeznek hatáskörrel.</p> <p>Az alapkezelő és a befektetők közötti jogviszonyt a vonatkozó jogszabályok mellett jelen kezelési szabályzat szabályozza. A befektetők jogait a jelen kezelési szabályzat 19. pontja tartalmazza.</p> <p>Jelen kezelési szabályzatra a magyar jog rendelkezései irányadóak azzal, hogy teljesítési helynek Magyarország tekintendő. Jogvita esetén – erre vonatkozó eltérő, kötelezően alkalmazandó jogszabályi rendelkezés hiányában – a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar (rendes) bíróságok járnak el.</p> <p>Magyar bíróság főszabály szerint eljárhat minden ügyben, amennyiben az alperes lakóhelye vagy szokásos tartózkodási helye, jogi személy (jogi személyiség nélküli gazdasági társaság) esetében székhelye belföldön van. Több alperes együttes perlése esetén magyar bíróság eljárhat valamennyi alperessel szemben, amennyiben legalább az alperesek egyikének lakóhelye (székhelye) vagy szokásos tartózkodási helye belföldön van, feltéve, hogy a per tárgya olyan közös jog, illetőleg olyan közös kötelezettség, amely csak egységesen dönthető el, vagy ha a perben hozott döntés valamennyi alperesre a perben való részvétel nélkül is kiterjedne, illetőleg ha a perbeli követelések ugyanazon jogviszonyból erednek. Szerződéssel összefüggő jogviták esetében eljárhat magyar bíróság akkor is, ha a teljesítés helye belföldön van.</p> <p>A Magyarországon hozott bírósági ítéletek külföldön történő végrehajtása (közösségi szinten) történhet ún. európai végrehajtható okirat Magyarországon történő beszerzésével (amely azonban csak nem vitatott követelésekre adható ki, és csak az egyéb feltételek teljesülése esetén) a 805/2004/EK rendelet figyelembevételével, vagy a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló 2000. december 22-</p>

	<p>i 44/2001/EK tanácsi rendeletben előírt végrehajthatóvá nyilvánítási eljárás alapján, amely eljárást abban a tagállamban kell eszközölni, amelyben a végrehajtást kérik.</p> <p>A végrehajtásra nem közösségi szinten attól függően kerülhet sor, hogy Magyarország és az érintett, nem közösségi állam között e körben áll-e fenn jogsegélyegyezmény vagy viszonyosság.</p>
<b>II. A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként)</b>	
5. A befektetési jegy ISIN azonosítója	„A” sorozat: HU0000725510
6. A befektetési jegy névértéke	1 Ft
7. A befektetési jegy devizaneme	Forint
8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk	<p>Az alap befektetési jegyei névre szóló, dematerializált értékpapírként kerülnek kibocsátásra. A dematerializált befektetési jegyek előállítására a Tpt. 7. § - 9. §-ai és a 284/2001. (XII.26.) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapírszámla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól vonatkoznak.</p> <p>A befektetési jegyek kibocsátására és forgalombahozatalára vonatkozó részletes szabályokat IX. fejezet pontjai tartalmazzák.</p> <p>A befektetési jegyek zárt végű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a befektető az alap futamideje alatt nem válthatja vissza. Az alapkezelő jogosult ugyanakkor a befektetőnek az alap futamideje alatt is eseti jelleggel visszaváltási lehetőséget biztosítani.</p>
9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	A befektetési jegyek az Számlavezetőnél a befektető számára nyitott és vezetett értékpapírszámlán kerülnek jóváírásra és nyilvántartásra. A befektető befektetési jegyek feletti tulajdonjogát a Számlavezető által kiállított számlakivonat igazolja.
10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetővel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az ABAK-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	<p>A Befektetési jegyek tulajdonosai jogosultak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az általuk vásárolt Befektetési jegyek felett szabadon rendelkezni,</li> <li>- az alap futamidejének lejáratakor, vagy az alap egyéb okból történő megszűnését követően az alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt befektetési jegyek névértéke arányának megfelelő mértékben történő részesedésre, illetve amennyiben az alap negatív saját tőkével rendelkezik, a befektető, mint hitelező követeléseit a Cstv. előírásai szerinti sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni,</li> <li>- az Alap Tájékoztatójának egy nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,</li> <li>- az Alap Kiemelt Befektetői Információját térítésmentesen megkapni,</li> <li>- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.</li> <li>- az Alap rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alap Közzétételi helyein való megjelenés útján, ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,</li> <li>- a jogszabályokban, így különösen a Kbftv.-ben foglalt egyéb jogok gyakorlására.</li> </ul> <p>Az Alapkezelő a befektetővel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy valamennyi befektető jegyzési, illetve esetlegesen biztosított eladási megbízását azonos feltételek szerint, a jelen kezelési szabályzatban meghatározott módon kezeli, ill. a befektetőket azonos jogok illetik, azonos tartalommal. Ennek megfelelően az alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.</p> <p>Nem minősül az egyenlő elbánás elvének megsértésének az, ha az Alapkezelő – a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014.</p>

	(III. 14.) Korm. rendelet 38.§ (1) bekezdés szerinti felhatalmazással élve – nem pénzbeli hozzájárulás (ingatlanapport) útján biztosít jegyzési lehetőséget, és annak keretében az adott jegyzési eljárásban kizárólag az adott apporttárgy tulajdonosai számára nyílik lehetőség a jegyzési megbízások megadására. Az apporttárgyak körét az Alapkezelő saját hatáskörben jogosult meghatározni.
<p><b>III. A befektetési alap befektetési politikája és céljai, azon eljárások leírása, amelyekkel a befektetési politika és stratégia módosítható, ezen belül különösen:</b></p>	
<p>11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)</p>	<p>Az Alapkezelő az alapot elsősorban magyarországi ingatlanokba, illetve ingatlan befektetési alapokba fektető befektetési alapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetési lehetőségek hozammal arányos kockázati szintje mellett a Befektetők a futamidő alatt a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.</p> <p>Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az Alap zártkörűen forgalomba hozott ingatlan befektetési alap kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet.</p> <p>Az Alapkezelő nem törekszik az Alap közvetlen ingatlanbefektetéseinek diverzifikálására, amely kiemelt kockázatot jelenthet. Fennáll a lehetősége, hogy az Alap közvetlen ingatlan portfóliója alacsony darabszámú befektetési eszközökből áll (alacsony diverzifikáció), vagy akár huzamosabb ideig is egyetlen befektetési eszközökből áll (diverzifikáció teljes hiánya).</p> <p>Az Alapot azoknak ajánljuk, akik alapvetően ingatlan befektetési alapokon keresztül szeretnének részesedni döntően a hazai ingatlan piacon elérhető hozamokból, melynek mértéke — az Alapkezelő várakozása szerint — jelentősen meghaladhatja az azonos időtávú állampapír-befektetések hozamát.</p> <p>Minimálisan ajánlott időtáv: lejáratig</p>
<p>12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei</p>	<p>Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a hatályos jogszabályok és a jelen kezelési szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.</p> <p>Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat és ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeit vásárol, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig a jelen kezelési szabályzatban meghatározott pénzeszközökben tarthatja, illetve pénzügyi eszközökbe fekteti be. Az Alap zártkörűen forgalomba hozott ingatlan befektetési alap kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet.</p> <p>Az alap közvetlen ingatlanbefektetéseit Magyarországon kívánja megvalósítani. Az Alap portfóliójába kizárólag Magyarországon kibocsátott ingatlan befektetési jegyek kerülhetnek.</p> <p>Az Alapkezelő az Alap portfóliójába hozamtermelő, illetve értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanokat egyaránt vásárolhat.</p> <p>Az ingatlanportfólió hozamtermelési célú bővítése során az elsődleges kritérium a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt kockázattal arányos jövőbeni hozam. Az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a hozam és kockázat viszonya a meghatározó. Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez. A befektetési célként felmerülő ingatlanbefektetési alapok esetén elsődleges cél az elérhető hozam maximalizálása.</p> <p>Az értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanok esetén az értéknövekedés forrása</p>

	<p>származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, sikeres bérleti tranzakciók révén elért értéknövekedésből, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből. Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, amelyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető.</p> <p>Az Alapkezelő a portfóliójába kerülő ingatlanok, ingatlan befektetési alapok kiválasztásánál a stratégiai gondolkodást helyezi előtérbe. Befektetéseinél figyelembe veszi Magyarország területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. A döntéseknél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik. A befektetések kiválasztásakor a lehető legszélesebb adatbázisból, kiterjedt kapcsolati körrel kíván dolgozni. A tervező, kivitelező, ingatlanforgalmazó stb. partnerek kiválasztásánál az Alapkezelő nem csupán az adott cég képességeit veszi figyelembe, hanem az elemzési- és háttér támogatási képességüket is, amelyek segíthetik az Alapkezelőt abban, hogy megfelelő döntéseket hozzon.</p> <p>Az Alap esetén referenciahozam kikötésére nem kerül sor.</p> <p>Az Alap befektetési között az alábbi, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át, azonban egyik alap esetén sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 40%-át: EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap, Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap, Thematic Properties Ingatlanalap, EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja, VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap.</p> <p>A felsorolt alapok befektetési politikáját, valamint díjait és költségeit részletesen bemutatja a Kezelési szabályzat II. számú melléklete.</p>
<p>13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása</p>	<p>Az Alap a Kbtv. Vhr. 41. § (4) szerint kizárólag fedezeti célból köthet származtatott ügyletet.</p> <p>Az Alap kizárólag az alábbiakban megjelölt befektetési eszközökbe fektethet be:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Pénzpiaci eszközök: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ látra szóló és lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;</li> <li>▪ lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;</li> </ul> </li> <li>b) Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Magyarország, illetve az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapír, így többek között diszkont-kincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, fix kamatozású államkötvények, változó kamatozású államkötvények;</li> <li>▪ nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;</li> <li>▪ Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek;</li> </ul> </li> <li>c) Kollektív befektetési értékpapírok (nyilvános és zártkörű egyaránt): <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az Alapkezelő által kezelt másik ingatlanalap által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;</li> <li>▪ ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;</li> <li>▪ az Alapkezelő vagy más befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír</li> </ul> </li> <li>d) Származtatott ügyletek: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ fedezeti származtatott ügylet (devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, és a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött);</li> </ul> </li> </ol>



	<p>e) Ingatlanok:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ jövedelem-termelő céllal vásárolt (illetve fejlesztett vagy megfejlesztendő) ingatlanok;</li> <li>▪ tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;</li> </ul> <p>f) Ingatlantársasági részesedés;</p> <p>g) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;</p> <p>h) Azon ingóságok, amelyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.</p> <p>i) Szabályozott piacra bevezetett egyéb átruházható értékpapír</p>
--	---

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

Az egyes eszközfajták minimális, maximális és tervezett aránya a portfólión belül az alap nettó eszközértékéhez viszonyítva

Eszközkategória	Minimális részarány	Tervezett részarány	Maximális részarány
Pénzpiaci eszközök	0%	10%	100%
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	10%	100%
Kollektív befektetési értékpapírok	0%	80%	99%
Ingatlanok	0%	20%	100%
Ingatlantársasági részesedés	0%	0%	100%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	0%	100%
Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	0%	100%
Szabályozott piacra bevezetett egyéb átruházható értékpapír	0%	0%	20%

Az Alap az alábbiakban felsorolt intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzpiaci eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát:

Intézmény neve	Székhelye
OTP BANK Nyrt.	1051 Bp. Nádor u. 16
K&H Bank Zrt.	1095 Bp. Lechner Ödön fasor 9.
Budapest Bank Zrt.	1138 Bp. Váci út 193.
Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Bp. Akadémia u. 6.
ERSTE Bank Zrt.	1138 Bp. Népfürdő u. 24-26.
CIB Bank Zrt.	1027 Bp. Medve u. 4-14.
MKB Bank Nyrt.	1056 Bp. Váci utca 38.
MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	1122 Bp. Pethényi köz 10.

	ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	1068 Bp. Dózsa György út 84/B	
	Magyar Nemzeti Bank	1054 Budapest, Szabadság tér 9.	
<p>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</p>	<p>Mivel az Alap egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, ezért felhívjuk a Befektetők figyelmét arra, hogy fennáll annak a veszélye, hogy a partner nem teljesíti, vagy nem tudja teljesíteni az ügylet során a kötelezettségeit. A fentiekre tekintettel az intézmény esetleges fizetéképtelensége az Alap eszközei értékének jelentős csökkenéséhez, vagy szélsőséges esetben az Alap megszűnéséhez vezethet.</p> <p>Az Alap befektetési között az alábbi, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át, azonban egyik alap esetén sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 40%-át: EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap, Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap, Thematic Properties Ingatlanalap, EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja, VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap.</p> <p>Az Alap 20%-ot meghaladó mértékben csak olyan kollektív befektetési formába fektethet, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.</p> <p>Ezen befektetési jegyek árfolyamának változása jelentősen befolyásolhatja az Alap befektetési jegyeinek árfolyamát, ezáltal az Alap teljesítményét. Fennáll a lehetősége annak, hogy a befektetések között szereplő alap a teljes saját tőkéjét elveszíti, ami szélsőséges esetben az Alap megszűnéséhez vezethet. A felsorolt alapok befektetési politikáját részletesen bemutatja a Kezelési Szabályzat II. számú melléklete.</p> <p><b>A befektetési politika korlátozása</b></p> <p>Az Alap zártvégű alap, a likvid eszközei vonatkozásában nincs jogszabályban meghatározott minimum limit.</p> <p>Az Alap portfóliójában lévő, építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékének aránya nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének 35 %-át.</p> <p>Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig vehet fel kölcsönt ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából.</p> <p>A kezelési szabályzat 18. pontjában meghatározott 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 ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.</p> <p>Az Alap a Kbtv. Vhr. 43. § (1) a) szerinti belépési korláttal rendelkező nyilvános ingatlanalap, ezért kollektív befektetési forma által zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírokba is befektethet, továbbá kezelési szabályzata a Kbtv. Vhr. 41. §-ban szabályozottaktól eltérően is meghatározhatja az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát. Az Alap befektetési politika szerinti céljainak megvalósítása érdekében a kollektív befektetési értékpapírok eszközsor tekintetében él az eltérés lehetőségével. A zártkörű ingatlan befektetési</p>		

	<p>alapok akár 99%-ot elérő részarányával az Alapkezelő célja a diverzifikáció közvetett módon történő növelése.</p> <p>A befektetési politika minden egyéb korlátozása tekintetében a Kbftv. Vhr. rendelkezései az irányadóak.</p> <p><b>Tőkeáttétel</b> Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.</p> <p>Az Alap tőkeáttétele származtatott ügyletek, illetve hitelfelvétel útján növelhető.</p> <p><b>Fedezetlen ügyletek</b> Az Alap nem köthet fedezetlen eladási ügyleteket, vagyis az Alap nem adhat el olyan eszközt, amely nincs a tulajdonában.</p> <p><b>Származtatott ügyletekhez kapcsolódó óvadéknyújtás</b> Az Alap jogosult az eszközei terhére a partnereivel kötött származtatott ügyleteihez miatt óvadékot nyújtani. Az Alap nem teljesítése esetén a partner jogosult az óvadékba helyezett pénzből vagy értékpapírból kielégíteni az Alappal szemben fennálló követelését. Pénz óvadékba helyezése esetén az óvadék a partnernél az Alap nevére nyitott bankszámlán kerül elhelyezésre. Értékpapír óvadékba helyezése esetén az értékpapír az Alap letétkezelőjénél az Alap nevére nyitott számlán kerül elhelyezésre vagy a KELER-nél kedvezményezett zárolás útján kerül az Alap letétkezelőjének KELER számlájára zárolásra. Az óvadékba adott értékpapír tulajdonjoga nem száll át az óvadék kedvezményezettjére. Az óvadékba adás futamideje alatt az értékpapírokban megtestesített és azzal kapcsolatos jogokat továbbra is az Alap gyakorolja. A befektetési korlátoknak való megfelelés szempontjából az egyes eszközök összes eszközön belüli arányának számításakor figyelembe kell venni az Alap által óvadékba adott pénzeszközöket és értékpapírokat. Az óvadéki zárolás időtartama:  <ul style="list-style-type: none"> <li>- pénz óvadékba helyezése esetén a származtatott ügylet lezárásáig (beleértve a származtatott ügylet továbbkötését (görgetését) is)</li> <li>- értékpapír óvadékba helyezése esetén határozatlan időtartam.</li> </ul> </p> <p><b>Pénzkölcsön nyújtása</b> Az Alap – a 23. pont szerinti kivétellel - nem nyújthat pénzkölcsönt, nem vállalhat kezességet. Ez a tilalom nem vonatkozik a maradéktalanul még ki nem fizetett pénzügyi eszközök vásárlására.</p> <p><b>Az Alap éves jelentése tartalmazza</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások;</li> <li>- biztosíték vagy tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga;</li> <li>- az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege.</li> </ul>
16. A portfólió devizális kitettsége	<p>Az Alap Ft-ban denominált eszközök mellett bármilyen devizában kibocsátott eszközt is megvásárolhat.</p> <p>Az alap a devizában denominált eszközök devizakockázatának fedezésére fedezeti célú származtatott ügyleteket köthet.</p>

17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	Nem alkalmazandó.
18. Hitelfelvételi szabályok	<p><b>Az Alap hitelfelvétele:</b></p> <p>Az Alap a jelen Kezelési Szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel. A nettó hitel összege (finanszírozás céljából lehívott hitelösszegek teljes összege csökkentve az óvadékként elhelyezett összegekkel) az Alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60%-ig terjedhet. Az ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalaphoz a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az ingatlanalap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az ingatlanalap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az ingatlanalap nyújtotta az ingatlantársaságnak.</p> <p>Az Alap által felvett 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 ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. Az Alap a fentiek szerinti 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.</p> <p>Az Alap kötvényt, más hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki.</p>
19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti	Az Alap eszközeinek több mint 35 százalékát fektetheti a magyar, EGT vagy OECD állam által kibocsátott vagy garantált állampapírokba, illetve a Magyar Nemzeti Bank (1054 Budapest, Szabadság tér 9.) által kibocsátott értékpapírokba.
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	<p>Az Alap befektetési politikája között az alábbi, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át, azonban egyik alap esetén sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 40%-át: EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap, Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap, Thematic Properties Ingatlanalap, EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja, VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap.</p> <p>A felsorolt alapok befektetési politikáját részletesen bemutatja a Kezelési Szabályzat II. számú melléklete.</p>
22. A cél-ÁÉKBV, illetve részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk	Nem alkalmazandó.

<p>23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja</p>	<p>Az Alapkezelő az Alap portfoliójában lévő eszközöket – a 18. pontban és a következőkben felsorolt eseteket kivéve - zálogjoggal vagy egyéb módon nem terhelheti meg. Ezen szabály alól – a 18. pontban foglaltakon túl – kivételek a következők:</p> <p>Az Alapkezelő az Alap a halasztott fizetés mellett kötött ingatlanvételi ügyletei esetében, ha az óvadék nyújtásának feltétele, hogy az Alap tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó legkésőbb az óvadék rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg hozzájáruljon, jogosult az Alap nevében az Alap eszközei terhére óvadékot nyújtani.</p> <p>Az Alapkezelő jogosult nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon az Alap nevében részt venni, jogosult a pályázati kiírásban meghatározott bánatpénzt, óvadékot, bankgaranciát, letétet a pályázat kiírója javára, a pályázat kiírásának megfelelően rendelkezésére bocsátani, amennyiben a pályázaton meghirdetett ingatlan az Alap számára az általános szabályok szerint megvásárolható.</p> <p>Az Alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálogjog bejegyzéséhez az Alap tulajdonában lévő, de érvényes adásvételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálogjog bejegyzését a teljes vételárhátralék kielégítése céljából a vevő részére bankhitelt nyújtó hitelintézet előzetesen írásban kéri, és a vételárhátralék összegének megfelelő hitelösszeget a vevő a hitelintézetnél vezetett számlájáról közvetlenül az Alap - Letétkezelőnél vezetett - bankszámlájára utalja át. Az Alapkezelő érvényes adásvételi szerződés alapján jogosult hozzájárulni az Alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez.</p> <p>Az Alap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az Alap részesedéssel rendelkezik. Az Alap az ingatlantársaság részére kizárólag az ingatlantársaságbeli részesedése arányában nyújthat kölcsönt. Ezen korlát megállapítása során az ingatlantársaság valamennyi tagja (részvényese) által az ingatlantársaság részére nyújtott kölcsönök tőkeösszegét össze kell számítani és az Alap az összeszámítás eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az Alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.</p> <p>Az Alap formailag nem minősül alapok alapjának, ugyanakkor előfordulhat, hogy a befektetési között 80%-ot meghaladó mértékű lehet a közvetett módon – másik ingatlanalapon keresztül megvalósuló – ingatlanbefektetés.</p>
<p>24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk</p>	
<p>24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség</p>	<p>Az Alap kizárólag fedezeti céllal köthet származtatott ügyleteket.</p> <p>Az alap ingatlanügyleteiből befolyó devizabevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet származtatott ügyleteket.</p> <p>Az alap a deviza- és kamatkockázatok fedezésére tőzsdei határidős ügyleteket és tőzsdén kívüli határidős ügyleteket (forward) is köthet.</p> <p>Az alap kamatkockázatok csökkentésére kamatswap ügyleteket is köthet.</p>

<p>24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre</p>	<p>Az Alap az alábbi eszközökre szóló származtatott ügyleteket köthet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kamatláb</li> <li>- deviza</li> </ul> <p>A felsorolt eszközökre az alábbi származtatott ügyleteket köthetjük:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- swap ügyletek (interest rate swap)</li> <li>- tőzsdei származtatott ügyletek</li> <li>- tőzsdén kívüli határidős ügyletek (forward)</li> </ul>
<p>24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt</p>	<p>Nem alkalmazandó.</p>
<p>24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok</p>	<p><i>Devizakockázat fedezésére köthető ügyletek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az Alap deviza hitelfinanszírozása során esedékes adósságszolgálat összegének megfelelő deviza határidős vétele (ezzel a fedezeti ügylettel az alap az esedékes deviza adósságszolgálatát fedezi le, így folyamatosan deviza semleges pozíciót tart fenn, tehát a nettósítási szabályok szerint a nettó deviza pozíciója nulla)</li> <li>▪ az Alap által – az ingatlanértékelő értékelése alapján – devizában nyilvántartott ingatlan nyilvántartási értéke csökkentve az adott ingatlant finanszírozó devizahitel fennálló tőketartozása összegének megfelelő deviza határidős eladása (ezzel a fedezeti ügylettel az Alap folyamatosan deviza semleges pozíciót tart fenn, tehát a nettósítási szabályok szerint a nettó deviza pozíciója nulla).</li> <li>▪ az Alap által a portfólió bármely devizában kibocsátott vagy devizában nyilvántartott eleme nyilvántartási érték összegének megfelelő deviza határidős eladása, vétele.</li> </ul> <p><i>Kamatkockázat fedezésére köthető ügyletek:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ az Alap hitelfinanszírozása során a finanszírozó bankok jellemzően változó kamatot állapítanak meg), a változó kamatot az Alap egy swap ügylet keretében tudja fix kamatra cserélni csökkentve ezzel az Alap kamatkockázatát. Az Alap nettó pozícióját a fedezeti kamatláb swap ügylet megkötése esetén fix kamat + kamatfelárra lehet konvertálni.</li> </ul> <p>Az Alapkezelő nem köthet az Alap javára olyan ügyletet, amely a nettósítási szabályok alkalmazásával rövid nettó pozíciót eredményezne.</p>
<p>24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai</p>	<p>Az Alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitétségét az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitétségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy, hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitétségeket egymással szemben nettósítani kell.</p> <p>Az Alapkezelő az Alap devizában, illetve befektetési eszközben meglévő nem származtatott hosszú (rövid) pozíciót az ugyanezen devizán, illetve befektetési eszközön alapuló rövid (hosszú) származtatott pozícióval szemben, valamint a származtatott - ugyanazon alapul szolgáló eszközben meglévő - hosszú és rövid pozíciókat egymással szemben nettósíthatja. A devizák, az azonos jogokat megtestesítő értékpapírok, valamint az azonos devizára, illetve befektetési eszközre és lejáratra szóló származtatott ügyletek, opciók hosszú (rövid) pozícióinak a rövid (hosszú) pozíciókkal szembeni többlete az adott befektetési eszköz nettó pozíciója.</p>

	<p>Az Alap teljes nettósított kockázati kitétségére vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az Alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül lehet hagyni.</p> <p>Az Alapban lévő, ugyanazon devizában denominált vagy ugyanazon devizára fedezett diszkontkincstárjegyek, követelések és kötelezettségek egymással nettósíthatók.</p> <p>Az értékpapír pozíciók nettósítása során a megkötött, de még nem teljesített vételi és eladási tranzakciók piaci áron számított értékével az értékpapír pozíciót nettósítani kell. A származtatott ügyletek esetében az ügyletet a mögöttes termék névértéke és a delta tényező szorzatával kell figyelembe venni a nettósítás során.</p>
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése	Nem alkalmazandó.
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása	<p>Az értékeléshez felhasználni kívánt alapértelmezett forrás a Bloomberg, illetve — amennyiben az adott ügylet értékeléséhez a Bloomberg rendszerben nem áll rendelkezésre információ — alkalmazhatóak a következő elektronikus információszolgáltató rendszerek: ÁKK honlapja, MNB honlapja, BAMOSZ honlapja. Tőzsdén kívüli (OTC) származtatott ügyletek esetén — a forward ügyletek kivételével — a partner által szolgáltatott ár alapján történik az értékelés.</p>
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	<p>Az Alapkezelő az Alap futamideje alatt egyaránt befektethet hozamtermelő és értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba.</p> <p>A befektetés célja szerint az ingatlanbefektetések lehetnek:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Bérbeadással hasznosítani kívánt (hozamtermelő) ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez.</li> <li>Értéknövekedésre alapozott ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, melyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető, melynek forrása származhat az ingatlanból adódó fejlesztési lehetőségekből, a tranzakció kedvező árazásából, illetve az adott ingatlant érintő ingatlanpiaci trendek alakulásából.</li> <li></li> </ol>
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.)	<p>Ingatlanszektoronkénti bontásban az Alap portfoliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Kereskedelmi ingatlanok</li> <li>Iroda ingatlanok;</li> </ol>

ingatlanokba fektet az ingatlanalap	<ul style="list-style-type: none"> <li>c) Ipari ingatlanok;</li> <li>d) Raktár és logisztikai ingatlanok;</li> <li>e) Lakóingatlanok (bérlakás, lakópark, nyugdíjasház);</li> <li>f) Telkek;</li> <li>g) Félkész ingatlanok,</li> <li>h) Egyéb ingatlanok.</li> </ul>
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap	Az alap ingatlanbefektetéseit Magyarországon kívánja megvalósítani.
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében	<p>Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ingatlan értéke sem haladhatja meg a 10 milliárd forint összeget.</li> <li>b) ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg a 10 milliárd forint összeget.</li> </ul>
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan	<p>Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 200%-át.</li> <li>b) ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 200% -át.</li> </ul>
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya	Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 35%-át.
25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok	<p>Az ingatlanbefektetésekről általánosan elmondható, hogy azok kockázati szintje – normál piaci körülmények között – a kötvény és a részvény befektetések kockázati szintje között van. Ugyanakkor az ingatlanpiac közelmúltban lezajló válságára tekintettel hangsúlyozandó, hogy az ingatlan és/vagy az ingatlanhoz kötött eszközök árazása bizonytalanná válhat, amennyiben a piac likviditása beszűkül. Befektetési kockázattal mind a közvetlen módon, mind a portfólióban, befektetési alapokon keresztül megvalósított ingatlanbefektetés esetén számolni kell.</p> <p>Az Alapra, a közvetlen ingatlanbefektetések révén vagy az ingatlan befektetési alapokon keresztül közvetett módon háruló kockázatok az alábbiak:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Ingatlanok állagromlásából adódó kockázat</li> </ul> <p>Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges természeti katasztrófák, illetve az ingatlanok állagának romlása nagy ármozgást eredményezhetnek. Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok állagmegóvása érdekében az Alapkezelő köteles gondoskodni az Alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra vonatkozó, az Alap, mint kedvezményezett javára szóló, a teljes kockázati körre kiterjedő vagyonbiztosítás folyamatos fennállásáról.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>b) Ingatlantípus koncentrációjából adódó kockázat</li> </ul> <p>Az Alap elsődleges célpontjai a kereskedelmi célú ingatlanok, így különösen a bevásárlóközpontok, amelyek az Alap ingatlanportfóliójának jelentős vagy akár teljes egészét is képezhetik. Ezen ingatlantípus esetén az Alap nem törekszik a koncentráció elkerülésére, így az ingatlantípusok diverzifikációjára. Ennek megfelelően a portfólió hozama alapvetően (akár teljes egészében) függ a kereskedelmi célú ingatlanok szegmensében tapasztalható árváltozásoktól, illetve az azt érintő általános konjunktúra hatásaitól.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>c) Földrajzi koncentrációból adódó kockázat</li> </ul> <p>Az Alapkezelő az Alap portfóliójának kialakítása során igyekszik az ingatlanokat földrajzilag diverzifikálni.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>d) Bérleti koncentrációból adódó kockázat</li> </ul>



	<p>Az Alapkezelő arra törekszik, hogy az Alap tulajdonában lévő ingatlanokat diverzifikált bérlői kör hasznosítsa.</p> <p>e) Bérlő nem teljesítéséből adódó kockázat</p> <p>Az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen fizet, illetve teljesíti egyéb kötelezettségét, ily módon az Alap hozama is csökkenhet.</p> <p>f) Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat</p> <p>Az Alap eszközei és annak jövedelmei között lehetnek olyanok, melyek nem euróban, hanem forintban kerülnek meghatározásra, és a mindenkori napi forint/devizaárfolyamon kerülnek átszámításra az eszközérték meghatározásakor. Ennek következtében a forint/devizaárfolyam alakulása befolyásolhatja az Alap értékét és hozamát. Az árfolyam kockázat csökkentésére az Alapkezelő fedezeti ügyleteket köt.</p> <p>g) Ingatlanadóval kapcsolatos kockázat:</p> <p>Az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos illeték, helyi adók, ill. mentességek körének és mértékének változásai nem láthatóak előre, amelyek szintén befolyásolhatják az ingatlanok és így az Alap értékét és hozamát.</p> <p>h) Az Alap eszközeinek likviditási kockázata</p> <p>Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala előtt mérlegeli az eszközök likviditását. A portfólióban lévő eszközök likviditása változhat. Ez esetben elképzelhető, hogy ha jelentősen romlik egy ingatlan likviditása, akkor ez az értékbecslő által megállapított piaci érték csökkenését is eredményezheti, ami kedvezőtlenül befolyásolja az Alap nettó eszközértékét, így a befektetési jegyek árfolyamát.</p> <p>Az Alap a likvid eszközök vonatkozásában nem köteles a Kbtv. Vhr. 41. § (6) bekezdésében foglalt minimum arány betartására.</p> <p>i) Egyéb lehetséges kockázatok</p> <p>Az Alap esetében az alábbi további kockázatokkal kell számolni:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>i. 26. pontban írt kockázatok;</li> <li>ii. üzemeltetési kockázatok;</li> <li>iii. az Alap által megvásárolt ingatlanok rejtett hibái;</li> <li>iv. az Alappal szerződő partner tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásából vagy hiányos, félrevezető voltából adódó kockázatok (pl. talajszennyezettség mértéke, hamis igazolások stb.);</li> <li>v. bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódásából adódó kockázatok;</li> <li>vi. az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értékének változásából és az ingatlanok értékesíthetőségéből fakadó kockázatok.</li> </ol> <p>Az Alap befektetései között a III. 21. pontban felsorolt, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át. Ezen befektetési jegyek árfolyamának változása jelentősen befolyásolhatja az Alap befektetési jegyeinek árfolyamát, ezáltal az Alap teljesítményét. Fennáll a lehetősége annak, hogy a befektetések között szereplő alap a teljes saját tőkéjét elveszíti, ami szélsőséges esetben az Alap megszűnéséhez vezethet.</p>
<p>25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés</p>	<p>Az Alapkezelő mindent elkövet annak érdekében, hogy a befektetési eszközök legkörülmétebb kiválasztásával a portfólió értékét befolyásoló bizonytalansági tényezőket a lehető legnagyobb mértékben csökkentse. Ezt egyrészt a befektetési eszközök legkörülmétebb kiválasztásával, másrészt a rendelkezésére álló jogi és</p>

<p>stratégiája és megvalósításának főbb elvei</p>	<p>pénzügyi eszközökkel kívánja elérni. Az Alap befektetési politikájára tekintettel az Alapkezelő az ingatlanbefektetések diverzifikációját az ingatlan befektetési alapokba történő befektetésekkel törekszik megvalósítani.</p> <p>A gazdasági, politikai kockázat minimalizálása érdekében az Alapkezelő alapvetően a magyarországi befektetési lehetőségekre koncentrálna, jobban átlátva ezzel a politikai kockázatot.</p> <p>Ezen túlmenően az Alapkezelő az alábbi elveket érvényesíti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) az egyes befektetési ügyletek kapcsán felmerülő partnerkockázat kezelése az ügyleti partner körülmények megválasztásával;</li> <li>b) teljességre törekvő tényfeltárás és bizonyíték beszerzés az ingatlanok megszerzése előtt;</li> <li>c) a befektetési célként szolgáló ingatlanbefektetési alapok kezelési szabályzatának, éves jelentésének áttekintése a befektetési döntéshozatalt megelőzően;</li> <li>d) a devizális kitétség mérséklésére fedezeti ügyletek kötése;</li> <li>e) a kamatkockázat megszüntetése érdekében kamatcsere (swap) ügylet megkötése;</li> <li>f) „all risk” típusú vagyonbiztosítás kötése;</li> <li>g) rendszeres állapotellenőrzés és karbantartás.</li> </ul>
<p>25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása</p>	<p>Nem alkalmazandó.</p>
<p><b>IV. A kockázatok</b></p>	
<p>26. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek</p>	<p>Az Alap befektetési jegyeibe történő befektetés az pénz- és tőkepiacok jellegéből adódóan kockázatos. Mivel a befektetések kockázatából adódó veszteségek viselői teljes mértékben a Befektetők, a befektetési kockázatok felmérése, mérlegelése és felvállalása a Befektető feladata. Az alábbiakban – nem kizárólagos jelleggel – az Alap befektetési jegyeibe történő befektetésekből eredő kockázati tényezőkre kívánjuk felhívni a figyelmet.</p> <p><b>Az Alapkezelő szakmai felelőssége</b></p> <p>Az Alapkezelő az Alap részére végzett alapkezelési tevékenységéből származó, esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatok fedezésére az ABAK-rendeletnek megfelelően további szavatoló tőkét képez, így képes fedezni a szakmai gondatlanságból adódó potenciális felelősséggel kapcsolatos kockázatokat.</p> <p><b>Politikai, gazdasági környezet</b></p> <p>A célországok (beleértve Magyarországot is), - amelyekbe az Alap befektetési irányulnak - mindenkori politikai stabilitása, helyzete időről-időre megváltozhat. Az egyes országok kormányai hozhatnak olyan döntéseket, melyek negatívan befolyásolhatják az Alap működése során ezen országokban megszerzett befektetéseinek értékét, és az ezen befektetések nyilvántartására szolgáló devizák forinttal szembeni árfolyamát. A magyar, illetve a külföldi kormányok, valamint az egyes célországok nemzeti bankjainak politikája és intézkedései jelentős hatással lehetnek az Alap eszközeinek hozamára és az üzleti életre általában. A célországok gazdasági növekedése, külgazdasági pozíciója, árfolyampolitikája, költségvetési hiányának mértéke és kamatszintje az Alap Nettó eszközértékét befolyásolja, és így kedvezőtlenül is érintheti. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét.</p>

**Gazdasági, politikai kockázat**

Annak ellenére, hogy az ingatlanbefektetést általában jó befektetésnek tartják, az ingatlanok árai érzékenyen tudnak reagálni a politikai és gazdasági változásokra. Ennek megfelelően az ingatlanok árai mind rövid, mind hosszú távon ingadozhatnak, amely folyamatokat az illetékek, adók, valamint a jogszabályi környezet folyamatos változása tovább erősítheti. Az Alapkezelő ennek megfelelően törekszik arra, hogy az ingatlan befektetési alapok kiválasztásával ezeket a bizonytalanságokat a diverzifikáció révén csökkentse.

A hazai ingatlanpiac árának alakulására jelentős hatást gyakorolnak a külföldi Befektetők, amelyek aktivitását egy jelentősebb politikai változás kedvezőtlenül érintheti, ezzel együtt negatív hatást gyakorolhat az ingatlanpiacon kialakult hozamokra és árakra is.

**Infláció, kamatlábak**

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

**Kibocsátókkal kapcsolatos kockázat**

Az Alap portfóliójában lévő pénzügyi eszközök kibocsátói kedvezőtlen gazdasági eredményeket produkálhatnak, csőd vagy felszámolási eljárás alá kerülhetnek, amely miatt az Alap által várt hozamok elmaradhatnak, illetve az alap árfolyamvesztést szenvedhet el.

Az Alap befektetése között a III. 21. pontban felsorolt, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át. Ezen befektetési jegyek árfolyamának változása jelentősen befolyásolhatja az Alap befektetési jegyeinek árfolyamát, ezáltal az Alap teljesítményét. Fennáll a lehetősége annak, hogy a befektetések között szereplő alap a teljes saját tőkéjét elveszíti, ami szélsőséges esetben az Alap megszűnéséhez vezethet.

**Adózási kockázat**

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

**Származtatott ügyletek**

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

A származtatott ügyletekkel kapcsolatosan felmerülhet nemteljesítési kockázat. Az Alap portfóliójában lévő származtatott ügyletek megkötésében részt vevő üzleti partnerek fizetőképességében, illetve gazdálkodásában beállt kedvezőtlen változás hátrányosan befolyásolhatja a származtatott ügyleteken képződő nyereség Alapnak történő kifizetését. A fedezeti célú származtatott ügyletek megkötését, volumenét, elszámolási szabályait az Alap likviditásának tervezése során is figyelembe kell venni.

**Partner kockázat**

Fennáll annak a veszélye, hogy a megkötött ügyletek esetén a partner nem teljesíti,

vagy nem tudja teljesíteni az ügylet során vállalt kötelezettségeit. Mivel az Alap egy adott intézménnyel, valamint a III. 21. pontban felsorolt alapokkal szembeni, illetve egy adott intézmény vagy alap által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, ezért felhívjuk a Befektetők figyelmét arra, hogy fennáll annak a veszélye, hogy a partner nem teljesíti, vagy nem tudja teljesíteni az ügylet során a kötelezettségeit.

#### **Árfolyamkockázatok**

- **devizák árfolyamkockázata:** Az egyes devizák egymáshoz viszonyított árfolyama a gazdasági-, illetve a mindenkori kereslet-kínálati viszonyok, valamint a jegybanki intervenció, illetve spekulatív befektetői döntések következtében változik. Ennek eredményeképpen az Alap eszközeinek az egyes devizákban kifejezett értéke forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat. Ezáltal a Befektetési jegyeket megvásárló Befektetőknek bizonyos esetekben az Alap portfolióját alkotó egyedi értékpapírok devizanemeinek forinttal szemben meghatározott árfolyam-ingadozásának kockázatával kell szembenézniük, mely adott esetben negatívan érintheti a Nettó eszközértéket. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét.

- **kötvények, illetve hitelviszonyt megtestesítő eszközök kockázata:** az Alap portfoliójában – a befektetési politikában meghatározott keretek között – tartható kötvények árfolyama érzékeny lehet a főbb gazdasági folyamatok változására, így különösen az infláció növekedésére, a kibocsátó állam költségvetési hiányának növekedésére, a kibocsátó állam teljes államadósságának növekedésére. Ezen tényezők akár külön, akár egyszerre jelentős mértékben növelhetik az adott eszköz kockázatát, így csökkentve annak árfolyamát.

- **határidős ügyletek kockázata:** az Alap portfoliójában – a befektetési politikában meghatározott keretek között – tartható határidős ügyletek árfolyama érzékeny lehet a mögöttes termék mindenkori aktuális árfolyamának, illetve a kamattartalmának változására.

#### **Jogi, szabályozási környezet változásának kockázata**

Fennáll annak a veszélye, hogy a jogi, szabályozási környezetben olyan változás(ok) mennek végbe, amely(ek) hátrányosan érintik az Alap vagyont, illetve hozamát, illetve más módon hátrányos módon érinti a befektetési jegyek tulajdonosait. Szintén felmerülő kockázat lehet a kezelési szabályzat megváltoztatásából eredő kockázat.

#### **Koncentrációs kockázat**

Az Alap eszközeinek akár 99%-át befektetési jegyek képezhetik. A Kezelési Szabályzat II. számú mellékletében megjelölt befektetési alapok által kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át, melyből eredően azokkal szemben fennálló kockázati kitettsége is meghaladhatja a 20%-ot. A kitettség azonban egyik alap esetén sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 40%-át.

#### **Lekötött betétek kifizetésének elmaradásából fakadó kockázat**

A befektetési politikában foglaltak szerint az Alap eszközei egy részét lekötött betétben tarthatja, ugyanakkor ebben az esetben felmerülhet annak a kockázata, hogy a partner a betét lejártával a kamattal növelt kötelezettségének nem tud eleget tenni.

#### **Országkockázat**

	<p>A befektetési politikában foglaltak szerint az Alap eszközei egy részét EGT vagy OECD tagországokban, illetve más országokban, euróban vagy más devizában kibocsátott vagy garantált állampapírokban tarthatja. A kibocsátó országok általános gazdasági kockázatának, országgkockázatának (CDS felár) növekedése hátrányosan érintheti az Alap vagyont, annak hozamát.</p> <p><b>Értékelésből eredő kockázat</b></p> <p>Az Alapkezelő a jogszabályi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő befektetések aktuális piaci értékeit. Előfordulhat azonban, hogy egyes értékpapírok árfolyama régebbi, ezért az eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutathatnak. Továbbá előfordulhat olyan szélsőséges piaci árváltozás (piaci összeomlás), hogy az érintett instrumentumok értéke reális módon nem meghatározható.</p> <p><b>Működési kockázat</b></p> <p>Az Alapkezelő tevékenységét az Alapkezelőkre vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően végzi. Az ügyletmenet különböző területein, az adott jogszabályi előírásoknak megfelelő végzettségű és gyakorlati tapasztalattal rendelkező munkatársakat alkalmaz. Mindezekről függetlenül a külső ráhatás, belső személyi, illetve rendszerszintű problémák következménye kihathat a kezelt Alap eredményességére.</p> <p><b>Likviditási kockázat</b></p> <p>Az Alap zárt végű alap, a befektetési jegyek folyamatos forgalmazására nem kerül sor. A Befektető az általa vásárolt befektetési jegyek ellenértékéhez a futamidő lejáratakor, illetve a futamidő alatt eseti jelleggel biztosítható visszaváltás alkalmával juthat hozzá.</p>
<p>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</p>	<p>Az Alap zárt végű alap, a befektetési jegyek folyamatos forgalmazására nem kerül sor, ugyanakkor az Alapkezelő jogosult a Befektetőnek az Alap futamideje alatt is eseti jelleggel visszaváltási lehetőséget biztosítani.</p> <p>Az Alap nyilvános és zárt végű jellegére tekintettel a Kbtv. Vhr. 41. § (6) bekezdésének rendelkezései az Alap esetében nem alkalmazandók.</p> <p>Az Alapkezelő a Befektetővel vételi és visszaváltási megbízásra szóló megállapodást nem köt, a befektetési jegyek forgalmazásával kapcsolatos feladatokat a Forgalmazó látja el. A fentiek szerint tehát a Befektetővel jegyzési és visszaváltási megbízásra szóló megállapodást kizárólag a Forgalmazó köt, amelyre a jelen Kezelési Szabályzatban definiált forgalmazási szabályok, valamint a Forgalmazó mindenkor hatályos befektetési szolgáltatásokra vonatkozó hirdménye az irányadó.</p> <p>A visszaváltás igények teljesítése céljára elkülönített likvid eszközök együttes legkisebb aránya a Kbtv. Vhr. 41. § (6) bekezdésében foglaltaktól eltérően nem kerül megállapításra (azaz az Alap eszközeinek 0,00%-ában kerül meghatározásra). Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő célja az eszközök minél nagyobb részének közvetlenül vagy közvetve ingatlanba történő fektetése, az Alap likviditási kockázata jelentős. Figyelemmel ugyanakkor a fentiekben leírt visszaváltásra vonatkozó rendelkezésekre, a likviditási kockázat alapvetően az Alapot terhelő költségek és esetleges adósságszolgálat tekintetében érvényesül, amelyet az Alapkezelő az Alap eszközeinek – a likviditási kockázat semlegesítéséhez – szükséges arányban tartásával, ill. a bevételek és kiadások folyamatos összhangjának megteremtésével (cashflow management) igyekszik kezelni.</p> <p>Az Alap éves jelentése tartalmazza az Alap tekintetében az alábbi információkat:</p>

	<p>a) az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak</p> <p>b) az Alap likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás</p> <p>c) az Alap aktuális kockázati profilja és az Alap által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek.</p>
<b>V. Az eszközök értékelése</b>	
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	<p>A Kbftv. 38.§ 4. bekezdésének b) pontjának felhatalmazása alapján a nettó eszközérték megállapítását az Alapkezelő maga végzi el, felel továbbá ennek közzétételéért. A Letétkezelő az eszközérték kiszámításának ellenőrzését végzi el. Az Alap nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke a forgalmazási helyen, valamint az Alapkezelő székhelyén is hozzáférhető a Befektetők számára.</p> <p>Az Alap nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték minden banki munkanapra (T nap) megállapításra, és legkésőbb a megállapítás napját (T+1) követő első munkanapon (T+2) közlésre kerül a Befektetőkkal. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 6 tizedesjegy pontossággal kerül megállapításra. A közlésre az Alapkezelő honlapján (<a href="http://www.eqa.hu">www.eqa.hu</a>) kerül sor.</p> <p>Az Alapkezelő köteles minden, az Alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot késedelem nélkül, a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva megküldeni a Letétkezelőnek.</p> <p>Az Alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközérték a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javításra kerül, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az alap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a hibás nettó eszközérték a helyes értékre módosul minden olyan napra vonatkozóan, amelyen nettó eszközérték kiszámítására került sor, és amelyet a feltárt hiba érintett. A javított nettó eszközértéket közzé kell tenni.</p> <p>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.</p> <p>Ha hibás nettó eszközértéken befektetési jegy forgalmazására került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a Befektetővel legfeljebb 30 (harminc) napon belül el kell számolni, kivéve ha</p> <p>a) a hibás nettó eszközérték számítás miatt előállt, egy befektetési jegyre vonatkozó forgalmazási árkülönbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár 1 ezrelékét,</p> <p>b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási árkülönbségből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg Befektetőnként az 1.000.- Ft-ot,</p> <p>c) az Alapkezelő a nettó eszközérték-számításban feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a Befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekinthet azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja az alap számára.</p>
28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszerek a	<p>Az Alapkezelő befektetéskezelési funkciótól és a javadalmazási politikától független Eszközértékelője látja el az Alap portfóliójába tartozó eszközök független értékelését.</p> <p>Az Alap valamennyi eszközének értékeléséért, az Alap nettó eszközértékének kiszámításáért az Alapkezelő felel.</p>

<p>leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket</p>	<p><i>Ingatlan</i></p> <p>Az ingatlanokat az Alapkezelő által meghatározott fordulónapra, független ingatlanértékelő által készített értékbecslés alapján kell értékelni. Az ingatlanértékelő az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok és az ingatlanalapot illető vagyoni értékű jogok értékét évente, az építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékét pedig hathavonta állapítja meg és az értékelésről részletes szakvéleményt készít. Az értékelő az előzőekben említett teljeskörű értékeléseket építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta felülvizsgálja.</p> <p>Az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,</li> <li>nettó jelenérték számításra alapuló módszerrel, vagy</li> <li>újraelőállítási költségen alapuló módszerrel</li> </ol> <p>történhet azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.</p> <p>Ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a fenti bekezdés szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni</p> <p>Amennyiben az ingatlan értékének megállapításához felhasznált adatok, információk azt indokolják (például: hozamszámításra alapuló értékelésnél devizában megállapított, vagy devizaárfolyamhoz kötött bérleti díj esetében, vagy egyéb az ingatlan értékelő által alátámasztott indokok) az értékelés történhet devizában is.</p> <p><i>Ingatlantársaság</i></p> <p>Az Alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét havi gyakorisággal a tárgyhót követő 10. munkanapjáig a tárgyhó utolsó naptári napjára kell megállapítani. Az ingatlantársaság - Alap tulajdoni hányadával korrigált - nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog ingatlanértékelő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei, valamint követelései értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségei és a számított halasztott adó arányos értékével. A pénz- és értékpapír állomány, valamint a követelések és kötelezettségek, aktív és passzív időbeli elhatárolások, céltartalékok és egyéb vagyontárgyak fordulónapra vonatkozó értékét az ingatlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai alapján, az Alap kezelési szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni azzal a kitételrel, hogy az Ingatlantársaság értékelését az ingatlantársaság könyveléséért felelős társaság végzi.</p> <p><i>Bankszámla, bankbetét</i></p> <p>A bankszámlán elhelyezett pénzeszegek értékelésekor az adott napi bankszámla-egyenleget az előző kamatfizetés óta adott napig eltelt időszakra jutó elhatárolt kamatok összegével meg kell növelni.</p> <p><i>Elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő, Magyar Állam által kibocsátott állampapírok:</i></p>
---	---

A fix és változó kamatozású, valamint diszkont kötvények a T napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett, az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és eladási árfolyam középértékéből kalkulált nettó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték árat az adott állampapírra, a T napra vonatkozó árfolyamot a bekerülési nettó árfolyamon, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kerülnek értékelésre.

Amennyiben az adott értékpapírra T napon az elsődleges forgalmazók árat nem jegyeznek, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár és a T napig felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.

Ha az értékpapírok kikerültek az ÁKK árfolyamjegyzéséből (3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejűek), akkor ezen értékpapírok T napi nettó árfolyama az ÁKK által T napon nyilvánosságra hozott 3 hónapos referenciahozamból kerül megállapításra. A piaci érték az így megállapított nettó árfolyam és a fordulónapig felhalmozott kamatok összegével kerül meghatározásra.

*Elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő, Magyar Állam vagy a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott forintban denominált állampapírok:*

Az elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő és 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok T napi bruttó árfolyama az ÁKK által T napon nyilvánosságra hozott 3 hónapos referenciahozamból kerül megállapításra.

A 3 hónapnál hosszabb futamidejű állampapírookra, amennyiben az elsődleges Forgalmazó árat nem jegyez, akkor ezen értékpapírok T napi árfolyama az ÁKK által nyilvánosságra hozott referenciahozamokból számított árfolyam alapján kerül megállapításra. A számított referencia hozam megegyezik az adott állampapír lejárat idejéhez legközelebb eső két referenciahozamnak a lejárat időre számított számtani átlagával.

A Kamatozó Kincstárjegyek, a Prémium Magyar Államkötvények, Bónusz Magyar Államkötvények és minden egyéb elsődleges árjegyzésbe nem bevont magyar állampapír T napi értéke a bekerülési érték és a T napig felhalmozott kamat összegeként kerül értékelésre.

*Elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő, Magyar Állam vagy a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, nem forintban denominált állampapírok, illetve külföldi állampapírok:*

Nyilvános értékpapír-forgalomban szereplő állampapírok piaci értékét az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető OTC piacon - a Bloomberg, által - közzétett T napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.

Amennyiben ilyen árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam alapján kell elvégezni.

Amennyiben még nem jegyezték árat az adott kötvényre, akkor az értékelés a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

Ha az adott értékpapírra nettó árfolyamot közölnek, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.



*Egyéb, nyilvánosan forgalomba hozott (tőzsdén jegyzett), hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:*

Pénzintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által nyilvánosan forgalomba hozott kötvények és jelzáloglevelek piaci értékének meghatározására a Bloomberg képernyőin közzétett T napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Ha ilyen árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam alapján kell elvégezni, amennyiben az 30 napnál nem régebbi.

Ha a fenti ár nem elérhető a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett kötvények és jelzáloglevelek esetén, akkor azok T napi piaci értékét 30 napnál nem régebbi utolsó napi záróárfolyam alapján kell kiszámítani.

Ha a fenti módszerek nem alkalmazhatók, akkor az értékelést a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni.

Ha az adott értékpapírra nettó árfolyamot közölnek, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értékének meghatározásakor figyelembe kell venni:

- a kibocsátás, vagy kamatfizetés óta felhalmozott kamatot,
- diszkont papír esetében, az árfolyam keletkezése és a papír lejáratára alapján számított árfolyamnyereség időarányos részét.

*Egyéb, zártkörű forgalombahozatal során értékesített (tőzsdén nem jegyzett), hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:*

Tőzsdén nem jegyzett kibocsátású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok T napi piaci értékének meghatározására a Bloomberg képernyőin közzétett T napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Ha az adott értékpapírra nettó árfolyamot közölnek, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

Ha a fenti módszerek nem alkalmazhatók, akkor az értékelést a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értékének meghatározásakor figyelembe kell venni:

- a kibocsátás, vagy kamatfizetés óta felhalmozott kamatot,
- diszkont papír esetében, az árfolyam keletkezése és a papír lejáratára alapján számított árfolyamnyereség időarányos részét.

*Kollektív befektetési értékpapírok:*

Befektetési jegyeket a fordulónapra (T nap) vonatkozó, ennek hiányában a legutolsó (de T napnál nem frissebb) rendelkezésre álló egy jegyre jutó nettó eszközértéken kell figyelembe venni.

A külföldi befektetések révén keletkezett pozíciók devizában kifejezett értékét a fordulónapon (T nap) közzétett, ennek hiányában a legutolsó nyilvánosságra hozott MNB középárfolyam felhasználásával kell forintban kifejezni. Abban az esetben, ha

	<p>egy külföldi befektetés devizanemére nincs MNB-ár, akkor az adott külföldi befektetés értékeléséhez a T napra a Bloomberg-árat kell használni.</p> <p><b>Nehezen értékelhető vagy értékesíthetőségükben akadályozott pénzügyi eszközök értékelése</b></p> <p>Nehezen értékelhetőként kezelendők azon nyilvánosan kibocsátott pénzügyi eszközök, amelyek árának meghatározásához 30 napnál frissebb piaci adat (kötés vagy árjegyzés) nem áll rendelkezésre, illetve felmerül az értékesíthetőség ellehetetlenülésének vagy a kibocsátó/partner fizetéseképtelenségének a kockázata.</p> <p>Az Alapkezelő ezen eszközök értékének meghatározását kiemelten kezeli. Az érintett eszközöknek az Alap kezelési szabályzatában rögzített értékelését havi gyakorisággal felül kell vizsgálni.</p> <p>Amennyiben az értékesíthetőség és a nemfizetés kockázata az adott eszköz esetén felmerül, azt az értékmegállapítás során a bekövetkezés becsült valószínűségével arányosan be kell építeni, így folyamatosan csökkentve az eszköz nyilvántartási értéket. Amennyiben az adott eszköz nem értékesíthető, továbbá vélhetően a jövőben sem lesz az, illetve a kibocsátó fizetéseképtelenné válik, fel kell mérni az eszköz teljes leírásának lehetőségét.</p> <p>A fentiek alapján megállapított értéket – a megfelelő dokumentumok megküldése mellett – a Letétkezelővel is egyeztetni szükséges, a nettó eszközérték megállapítása során a Letétkezelő által jóváhagyott érték vehető figyelembe.</p>
<p>29. A származtatott ügyletek értékelése</p>	<p>A tőzsdei és tőzsdén kívüli származtatott ügyletek (swap ügyletek, tőzsdei származtatott ügyletek, határidős ügyletek) értékelése az alábbiak szerint történik:</p> <p><b>Tőzsdei származtatott ügyletek:</b> tőzsdei származtatott ügyleteket az adott tőzsde – amely tőzsdén a tranzakció lebonyolításra került – hivatalos, T napi elszámolóára szerint kell értékelni.</p> <p><b>Forward ügyletek:</b> A <i>forward vételi</i> megállapodás T-napi piaci értéke a mögöttes instrumentum (alaptermék) T napi- a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett- piaci értékének és a forward megállapodásban szereplő vételi árfolyam T-napra vonatkozó jelenértékének a különbségével egyezik meg.</p> <p>A <i>forward eladási</i> megállapodás T-napi piaci értéke a forward megállapodásban szereplő eladási árfolyam T-napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum (alaptermék) T napi- a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett- piaci értékének a különbségével egyezik meg.</p> <p>A jelenérték-számítás során MNB-árat használunk. Abban az esetben, nincs MNB-ár, akkor Bloomberg-árat kell használni.</p> <p><b>Kamatswap:</b> Az ügylet aktuális értéke megegyezik a változó kamatláb és a fix kamatláb névleges tőkeösszegre vetített a kötés napjától, illetve a lejáratú idő alatt az utolsó elszámolástól az értékelés napjáig időarányosan számított fix és változó kamat közötti különbözetével.</p>
<p>30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</p>	<p><b>Illikvid eszközök elkülönítése</b></p> <p>Ha a befektetési alap eszközeinek 5 százalékát meghaladó része illikviddé vált, a befektetési alapkezelő a befektetők közötti egyenlő elbánás elvének biztosítása és a folyamatos forgalmazás fenntartása érdekében dönthet az illikviddé vált eszközöknek a befektetési alap portfólióján, illetve az azokat megtestesítő</p>

	<p>befektetési jegyeknek a befektetési jegyek állományán belül történő elkülönítéséről.</p> <p>Illikvidnek minősül az az eszköz, amely az adott piaci körülmények között nem, vagy a piaci forgalomnak a szokásos feltételekhez képest jelentős visszaesése miatt csak aránytalanul nagy veszteséggel lenne értékesíthető, figyelemmel a befektetési jegyek visszaváltási szabályaira is.</p> <p>Az Alapkezelő az elkülönítésről szóló döntést követően az illikvidnek minősített eszközöket a nettó eszközérték-számítás során a befektetési alap egyéb eszközeitől elkülönítetten tartja nyilván. Ezzel együtt a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyeket befektetőnként olyan arányban osztja meg, amilyen arányt az illikvid eszközök az alap nettó eszközértékén belül képviselnek. A megosztást követően az illikvid eszközöket megtestesítő befektetési jegyeket „IL” sorozatjellel kell ellátni.</p> <p>Az illikviddé vált eszközöket a nettó eszközérték-számítás szempontjából elkülönítetten kell nyilvántartani, az eszközök kezelésével kapcsolatos költségeket ezen eszközportfólióval szemben lehet elszámolni. Amennyiben a felmerülő költségek az illikvid eszközportfólióval szemben nem teljesíthetők, úgy e költségeket átmenetileg a befektetési alapkezelő viseli. Az illikvid eszközportfólió terhére sem alapkezelői, sem letétkezelői, sem forgalmazási díj vagy jutalék nem számítható fel. Az „IL” sorozatjellel ellátott befektetési jegyek árfolyamát az illikvid eszközportfólióban nyilvántartott eszközök és kötelezettségek figyelembevételével kell megállapítani és közzétenni a nettó eszközérték-számításra vonatkozó általános szabályok szerint.</p> <p>Az „IL” sorozatjellel ellátott befektetési jegyek nem visszaválthatóak, kivéve, ha a befektetési alapkezelő felajánlja a lehetőségét és a befektető hozzájárul ahhoz, hogy a visszaváltás ellenértékét a befektetési alapkezelő az „IL” sorozatjellel ellátott befektetési jegyek mögöttes eszközeivel teljesítse.</p> <p>Az elkülönítésre okot adó körülmények megszűnését követően az elkülönítés részben vagy egészben történő megszüntetéséről a befektetési alapkezelő dönt, amelynek során az „IL” sorozatjelű befektetési jegyeket az alap befektetési jegyeire cseréli, a befektetési jegyek aktuális árfolyamainak megfelelő átváltási arány szerint.</p> <p>Az eszközök elkülönítéséről, az elkülönítés részben vagy egészben történő megszüntetéséről, illetve az ezzel kapcsolatos döntés indokáról a befektetési alapkezelő a rendkívüli tájékoztatás szabályai szerint tájékoztatja a befektetőket és a Felügyeletet. A befektetési alap éves, féléves jelentésében részletes tájékoztatást kell adni az elkülönített eszközök összetételéről.</p> <p>A befektetési alap befektetési jegyeinek forgalmazását az illikvid eszközök elkülönítéséről szóló döntés közzétételével egy időben, az elkülönítés végrehajtásáig fel kell függeszteni.</p>
<p><b>VI. A hozammal kapcsolatos információk</b></p>	
<p>31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása</p>	<p>Az Alap a tőkenövekmény terhére hozamot fizethet a befektetők számára az alábbiak szerint:</p> <p>Hozamfizetési eseménynek minősül az alábbi feltételek együttes teljesülése:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték magasabb, mint a befektetési jegy névértéke (azaz az Alap pozitív hozamot realizált),</li> <li>b) az Alap szabad pénzeszközzel rendelkezik, és</li> <li>c) az Alapkezelő az Alap közzétételi helyein közzétett közleményben úgy nyilatkozik a befektetők számára, hogy a realizált hozamot nem kívánja újra befektetni.</li> </ol> <p>Jelen pont alkalmazásában szabad pénzeszköznek a Kbtv. 4. § (1) 69. cikk szerinti likvid eszköz minősül.</p>

	<p>Hozam megállapításának napja: A hozamot az Alapkezelő állapítja meg. A hozam bármely olyan banki munkanapra vonatkozóan megállapítható, amikor a hozamfizetés feltételei teljesülnek. A kifizetendő hozam összege az Alapkezelői határozat napjától a kifizetés napjáig elkülönítésre kerül az Alap nettó eszközértékében.</p> <p>Hozamfizetés módja: A Letétkezelő közreműködésével, pénzeszközben. A hozam forintban kerül kifizetésre. A hozam összegének kifizetése a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára történik.</p> <p>A hozamra az a Befektető jogosult, akinek a befektetési jegyek az Alapkezelői határozat napján a tulajdonát képezik (aki nevére vezetett értékpapírszámlán a befektetési jegyeket a hozamfizetési napon nyilvántartják).</p> <p>A hozamra a befektetők a tulajdonukban lévő befektetési jegyek aránya szerint jogosultak.</p> <p>A hozamfizetés nem befolyásolja a befektetési jegyek darabszámát, ugyanakkor a kifizetéssel csökken az Alap saját tőkéje, így a kifizetéssel megegyező mértékben csökken a nettó eszközérték.</p> <p>Az Alap a Kbtv. 25. § (2) bekezdés szerinti tőke-, illetve, hozamvédelemre vonatkozó ígéretet nem tesz, így nem garantálja, illetve nem tesz ígéretet arra, hogy az Alap futamideje alatt ténylegesen megvalósulnak a hozamfizetési feltételek. Ennek megfelelően, az Alapkezelő saját belátása szerint dönt arról is, hogy a hozamfizetési esemény szerinti a) és b) pontok megvalósulása esetén megteszi-e a c) pont szerinti nyilatkozatot, vagy a befolyt vételárat újra befekteti. Ezen c) pont szerinti nyilatkozatot megtételére, valamint a realizált hozam újra befektetésére az Alapkezelő határidőt nem vállal.</p>
32. Hozamfizetési napok	A hozam megállapítását követő 10. banki munkanapon.
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	Nem alkalmazandó.
<b>VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása</b>	
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	Nem alkalmazandó.
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.
<b>VIII. Díjak és költségek</b>	
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	<p><b>Alapkezelési díj:</b> Az Alapkezelő az Alap kezeléséért, az alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért alapkezelési díjat számít fel. Az alapkezelési díj összege évi 10.000.000,- Ft. Az <b>alapkezelési díj</b> az Alap Nettó eszközértékében naponta kerül elhatárolásra,</p>

leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	és az időarányos rész minden hónapban, a tárgyhónapot követő 5. munkanapig kerül kifizetésre.
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	<p><b>Letétkezelési díj:</b> Az Alap a Letétkezelő szolgáltatásaiért a Nettó eszközértéke maximum éves 0,05%-ának megfelelő díjat fizet napi szinten. Az Alapkezelő a megállapított tárgyhavi letétkezelői díjat minden hónapban, a tárgyhónapot követően számla alapján a Letétkezelőnek megfizeti.</p>
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	<p><b>Felügyeleti díj:</b> Az MNB a hatályos jogszabályok szerint éves <b>felügyeleti díjat</b> számol fel, amelyet szintén az Alap visel. A felügyeleti díj mértékét jogszabály szabályozza, jelenlegi mértéke az Alap átlagos Nettó eszközértékének 0,35 ezreléke évente, amely naponta elhatárolásra kerül. Kifizetése az adott negyedévet követő hónap utolsó munkanapjáig esedékes.</p> <p><b>Különadó:</b> A Különadó tv. a befektetési alapra <b>különadót</b> határozott meg, amelynek megfizetése negyedévente esedékes (jelenleg éves mértéke 0,05%), az adó alapja az Alap befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában levő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét). Kifizetése az adott negyedévet követő hónap 20. napjáig esedékes.</p> <p><b>Könyvvizsgálói díj:</b> Az Alap Könyvvizsgálójának fizetendő <b>könyvvizsgálói díj</b> mértéke évi 300.000 Ft + ÁFA, amely időarányosan kerül elhatárolásra. A könyvvizsgálói díj levonása évente történik.</p> <p><b>Könyvelési díj:</b> Az Alapra terhelt <b>könyvelési díj</b> maximum 120.000 Ft + ÁFA / hó, amely időarányosan kerül elhatárolásra. A könyvelési költség terhelése havonta történik. Az éves beszámoló elkészítésének díja maximum 240.000 Ft + ÁFA, amely költségek időarányosan kerülnek elhatárolásra. Az éves beszámoló elkészítésének és a könyvvizsgálatban való közreműködés díja évente terhelődik az Alapra. A számviteli szabályzatok elkészítésének díja 120.000 Ft + ÁFA.</p> <p><b>Ingtatlanértékelő díja:</b> Az Alapkezelő az Ingatlanértékelőnek fizetendő díjat az Alapra terheli. Az Ingatlanértékelő díja számla ellenében, a jelentés átadását követően 8 napos fizetési határidővel fizetendő, és az alábbiak szerint alakul (a táblázatban szereplő díjak az ÁFÁ-t nem tartalmazzák):</p>

Megnevezés	Alapterület	Értékelési díj / HUF +Áfa	Vállalási határidő (munkanap)
<b>lakás (társasházi, szövetkezeti)</b>	100 nm-ig	25 000 Ft	4-5
<b>Családi ház telekkel</b>	0-100 m <sup>2</sup>	25 000 Ft	4-5
	101-1000 m <sup>2</sup>	30 000 Ft	4-5
	1001- m <sup>2</sup>	50 000 Ft	4-5
<b>Belterületi lakóövezeti építési telek</b>	2000-ig	20 000 Ft	4-5
	2000 felett	25 000 Ft	4-5
<b>Fejlesztési és vállalkozási célú területek</b>	1000 nm-ig	30 000 Ft	5-7
	1001-2000 nm felett	50 000 Ft	5-7
	2001-4000 nm felett	70 000 Ft	5-7
	4000 nm felett	90 000 Ft	5-7
<b>Iroda, üzlet, vendéglátóhely</b>	0-200 nm	80 000 Ft	5-14
	200,1-1000 nm	100 000 Ft	5-14
	1001 - 3000 nm	130 000 Ft	5-14
	3000 felett	egyedi	5-14
<b>Szálloda, szálláshely jellegű ingatlan</b>	szobaszám függő	150000-....	5-14
<b>Bevásárló központ, üzletház</b>	500 nm-ig	80 000 Ft	5-14
	500,1-2000 nm	110 000 Ft	5-14
	2000 nm felett	150 000 Ft	5-14
<b>ipari telephely, műhely, raktár stb.</b>	0-500 nm	85 000 Ft	5-14
	501-1000 nm	100 000 Ft	5-14
	1001 - 3000 nm	150 000 Ft	5-14
	3000 felett	egyedi	5-14
<b>Termőföldek (1-2 alrészlettel),</b>	0-25 Ha	30 000 Ft	5
	25,1-50 Ha	50 000 Ft	5
	50,1-100 Ha	70 000 Ft	5
	100,1 Ha felett	80000- egyedi	5
<b>parkolók, teremgarázs</b>		105000- vagy parkoló db szám	5
<b>Projekt hitelek, Zéró riportok</b>		bruttó költségvetés vagy lakásszám	14
<b>benzinkút</b>		egyedi megállapodás	14
<b>Speciális ingatlanok (biogáz üzem, bioethanol üzem, bányák, strandfürdő műemlékek, stb.)</b>		egyedi megállapodás	14

Amennyiben az értékelendő ingatlan a fenti kategóriák egyikébe sem sorolható, a Felek a díjazásról külön egyeznek meg. Minden díj és költség magyar forintban számlázandó és fizetendő, az euró összeget a számla teljesítésének napján érvényes MNB árfolyamon átváltva.

#### **Egyéb költségek, díjak:**

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazásával összefüggő keletkeztetésének/törlésének díja a keletkeztetést végző KELER Zrt. díjszabályzata alapján.

#### **Az Alapra felvett hitel törlesztésének költsége:**

Az Alap ügyletei során felmerülő tranzakciós költségek, valamint az Alap pénzforgalmi- és értékpapír-számlavezetési és kapcsolódó szolgáltatásainak díja. Ezen díjak és költségek összegének kiszámítása és kiegyenlítése minden esetben az Alap által igénybevett szolgáltató hatályos díjszabályzata és üzletszabályzata alapján történik.

#### **Jogi tanácsadók, közreműködők díjai, költségei, az ingatlan értékelő felelősségbiztosításának díja és az ingatlan értékelő Kbftv. alapján nem kötelezően ellátandó tevékenységének díja:**

Ezen díjak és költségek pontos összege előre nem meghatározható, azonban mértéke éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 0,3 %-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések tartalmazzák. A jogi tanácsadók, közreműködők díjai és költségei, valamint az ingatlan értékelő felelősségbiztosításának és Kbftv. alapján nem kötelezően ellátandó tevékenységének díja megfizetése minden esetben számla ellenében, az Alap folyószámlájának terhére történik.

	<p><b>Az Alap felszámolásának költsége:</b> A költségek pontos összege előre nem meghatározható. A költségek kiszámítására vonatkozó szabályokat a vonatkozó szerződések tartalmazzák. A költségek megfizetése minden esetben számla ellenében, az alap folyószámlájának terhére történik.</p> <p><b>Minden olyan díj- és adó-, járulék és hasonló költség fizetési kötelezettség, amelynek alanya az Alap:</b> Pontos összegük előre nem meghatározható, azonban mértékük éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 4 %-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések vagy jogszabályok tartalmazzák. Megfizetésük számla ellenében vagy a vonatkozó jogszabályok alapján, minden esetben az Alap folyószámlájának terhére történik.</p> <p><b>Az Alap működésével közvetlenül összefüggő egyéb díjak, jutalékok, költségek</b> (pl. fenti díjak esetleges ÁFA vonzata, a befektetésekhez kapcsolódó esetleges adófizetési kötelezettség, LEI kód igénylés stb.): Pontos összegük előre nem meghatározható, azonban mértékük éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 2%-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések vagy jogszabályok tartalmazzák. Megfizetésük számla ellenében vagy a vonatkozó jogszabályok alapján, minden esetben az Alap folyószámlájának terhére történik.</p>
37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket	A visszaváltott befektetési jegyek ellenértékének átvételekor a Forgalmazó érvényes üzletszabályzatában foglalt készpénzfelvételi díj, illetve átutalási díj a Befektetőt terheli. Az értékpapírszámla megnyitásához, vezetéséhez, valamint a befektetési jegyek transzferálásához kapcsolódó díjakat a Forgalmazó az üzletszabályzata szerinti mértékben számítja fel.
38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke	Az Alap portfóliójában lévő kollektív befektetési értékpapírokat terhelő alapkezelési díjak mértéke az 5%-ot nem haladhatja meg.
39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei	Nem alkalmazandó.
40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	Nem alkalmazandó.
<b>IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása</b>	
41. A befektetési jegyek vétele	
41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje	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	Nem alkalmazandó.
44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága	Nem alkalmazandó.
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	Nem alkalmazandó.
45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák	A Befektetési jegyek szabályozott piacra nem kerülnek bevezetésre.
46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák	A Befektetési jegyek kizárólag Magyarország területén kerülnek forgalomba hozatalra.
47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	Az Alap zártvégű alap, a befektetési jegyek folyamatos forgalmazására nem kerül sor, ugyanakkor az Alapkezelő jogosult a Befektetőnek az Alap futamideje alatt is eseti jelleggel visszaváltási lehetőséget biztosítani, illetve – a kezelési szabályzat módosításával – újabb jegyzési eljárás keretében a befektetési jegyeket kibocsátani. Az Alapkezelő a befektetési jegyek esetlegesen biztosított visszaváltásával a Forgalmazót bízta meg.
<b>X. A befektetési alapra vonatkozó további információ</b>	
48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható	Mivel az Alap egy teljes naptári évre vonatkozó teljesítményadatokkal még nem rendelkezik, ezért nem áll rendelkezésre elegendő adat ahhoz, hogy a befektetők számára a múltbeli teljesítményről hasznos tájékoztatást adjanak.



<p>49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei</p>	<p>Nem alkalmazandó.</p>
<p>50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira</p>	<p>Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz.</p> <p>Kötelező megindítani az eljárást, (i) ha az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált; vagy (ii) ha az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét a Felügyelet visszavonta; vagy (iii) ha a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen befektetési Alapkezelő sem veszi át. (A (ii) és a (iii) pontja szerinti megszűnési eljárást a Letétkezelő folytatja le.)</p> <p>Külön határozat nélkül elindul a megszűnési eljárás, amennyiben a Befektetők az összes befektetési jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adtak le, illetve az Alap futamidejének lejártakor.</p> <p>Az Alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a Felügyeletet, valamint rendkívüli közzététel útján a Befektetőket és az Alap hitelezőit.</p> <p>A megszűnési eljárás lefolytatása alatt az Alap – az alábbiakban meghatározott eltéréssel – az általános szabályok szerint működik:</p> <p>A megszűnési eljárás lefolytatása alatt (a) az alap nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni azzal, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy az Alap megszűnés alatt áll; és az Alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.</p> <p>A megszűnési eljárás alatt az Alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 (egy) hónapon belül, az ingatlanokat 12 (tizenkettő) hónapon belül értékesíteni kell. Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, az ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlanok esetében legalább az ingatlanértékelő által meghatározott áron kell megkísérelni. Az értékesítésre megállapított határidő a Befektetők érdekében a Felügyelet engedélyével pénzügyi eszközök esetében 3 (három), ingatlanok esetében 6 (hat) hónappal meghosszabbítható. Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére vonatkozó jelen bekezdésben meghatározott határidő eredménytelen eltelte esetén az ingatlanokat nyilvános árverésen történő értékesítésre kell bocsátani. Az árverési felhívást az alap közzétételi helyein az árverés időpontját legalább 10 (tíz) nappal megelőzően meg kell jelentetni.</p> <p>Az Alap tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 (tizenöt) munkanapon belül megszűnési jelentést kell készíteni. A megszűnési jelentést a Felügyelethez be kell nyújtani és ezzel egyidejűleg a Befektetők felé közzé kell tenni. A megszűnési jelentésnek legalább a Kbftv. 4. mellékletben foglaltakat kell tartalmaznia. A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.</p> <p>A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal törli a befektetési alapot a nyilvántartásból. Az Alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.</p> <p>Pozitív saját tőkével rendelkező Alap esetén az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően</p>

	<p>rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a Befektetőket befektetési jegyeik arányában illeti meg.</p> <p>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. A részki fizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részki fizetésnek az egyes befektetési jegyek nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részki fizetés nem történhet az Alapot terhelő kötelezettségek (az Alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.</p> <p>A Letétkezelő a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a Befektetők részére, az előző bekezdés szerinti részki fizetés keretében már kifizetett összeg figyelembevételével. A kifizetés kezdetéről az Alapkezelő rendkívüli közleményt tesz közzé. A Befektetők részére kifizetendő összeget a Letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a Befektetők részére történő kifizetésig.</p> <p>Negatív saját tőkével rendelkező alap megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.</p>
<p>51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről</p>	<p><b><u>Értékpapír-finanszírozási ügyletek és teljeshozam-csereügyletek:</u></b> Az Alap nem alkalmaz értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csereügyleteket.</p>
<p><b>XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk</b></p>	
<p>52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)</p>	<p>cégnév: EQUILOR Alapkezelő Zrt. cégforma: zártkörűen működő gazdasági társaság Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047344</p>
<p>53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai</p>	<p>cégnév: Erste Bank Hungary Zrt. cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054</p> <p>A Letétkezelő a Kbtv-ben, így különösen a 64. § (7)-(9), 75. § (5), 79. § (3), 124. § (3). 136. § (1)-(2) bekezdésben meghatározott feladatokat látja el.</p> <p>A Letétkezelő feladatai az alábbiak:</p> <p>a) gondoskodik az Alap pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről, és arról, hogy a befektetési jegyek forgalmazása során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek;</p> <p>b) gondoskodik az Alap tulajdonában lévő és a Bank által letétkezelt pénzügyi eszközök, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzéséről, és letétkezeléséről;</p> <p>c) összevont értékpapír számlát, valamint fizetési számlát vezet az Alapnak;</p> <p>d) a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján nyilvántartást vezet az Alap tulajdonát képező minden egyéb, letétbe nem helyezhető eszközről, valamint meggyőződik arról, hogy az adott eszköz az Alap tulajdonát képezi-e;</p> <p>e) ellenőrzi, hogy a befektetési jegyek forgalmazása vagy érvénytelenítése a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően történik-e;</p> <p>f) biztosítja, hogy az Alap összesített és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatának megfelelően számítsák ki;</p>

	<p>g) teljesíti az Alapkezelő pénzügyi eszközökre vonatkozó utasításait a jogszabályokkal, az Alap kezelési szabályzatával összhangban;</p> <p>h) ellátja az általa kezelt értékpapírok hozamainak elszámolásával kapcsolatos tevékenységet;</p> <p>i) ellátja az általa kezelt értékpapírokkal összefüggő társasági eseményekkel kapcsolatos teendőket;</p> <p>j) ellenőrzi, hogy a befektetési alap megfelel-e a jogszabályokban és a Kezelési Szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak különös tekintettel a befektetési korlátokra, a Bank a befektetési korlátok ellenőrzését a nettó eszközérték számításával/ellenőrzéssel egy időben végzi;</p> <p>k) biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerüljön;</p> <p>l) ellátja az Alap megszűnésével kapcsolatos, a jogszabályokban előírt technikai teendőket;</p> <p>m) ellenőrzi, hogy az Alap a bevételét a jogszabályokkal és az Alap Kezelési Szabályzatával összhangban használja-e fel;</p> <p>n) ingatlanalapok esetében az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a vonatkozó jogszabályoknak;</p> <p>o) elvégez minden olyan egyéb feladatot, melyet a Kbtv., a Bizottságnak a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete és a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a letétkezelő számára előír.</p>
<p>54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai</p>	<p>cégnév: Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság</p> <p>cégforma: korlátolt felelősségű társaság</p> <p>Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-566797</p> <p>A Könyvvizsgáló a Kbtv.-ben, így különösen a 135.§ (1) bekezdésben meghatározott feladatokat látja el.</p> <p>A Könyvvizsgáló feladatai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az Alap éves jelentésében közölt számviteli információk felülvizsgálata;</li> <li>- annak figyelemmel kísérése és ellenőrzése, hogy az Alapkezelő az Alapot a törvényeknek megfelelően kezeli;</li> <li>- a Kbtv.-ben meghatározott esetekben a Felügyelet tájékoztatása a fenti ellenőrzés eredményeiről.</li> </ul>
<p>55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik</p>	<p>Nem alkalmazandó.</p>
<p>56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai</p>	<p>Vezető forgalmazó cégneve: Erste Bank Hungary Zrt.</p> <p>Vezető forgalmazó cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság</p> <p>Vezető forgalmazó cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054</p> <p>Forgalmazó cégneve: EQUILOR Befektetési Zrt.</p> <p>Forgalmazó cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság</p> <p>Forgalmazó cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041431</p> <p>A forgalmazók feladata a befektetési jegyek forgalomba hozatala, illetve eseti visszaváltása, a befektetők információkkal, tájékoztatókkal való ellátása.</p>
<p>57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk</p>	<p>QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság; 01-09-176014</p>

(cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai	Az ingatlanértékelő a 78/2014 (III.14.) rendelete a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól kormányrendeletben, így különösen a 44-47.§ bekezdésben meghatározott feladatokat látja el.
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	<p>Az Alapkezelő tevékenységének hatékonyabb ellátása érdekében feladatának ellátására harmadik személyt vehet igénybe. Az Alapkezelő a kiszervezés során a Kbtv. 41. §-ában, valamint az ABAK rendelet 75. cikkében foglalt általános elvek figyelembevételével jár el azzal, hogy a kiszervezésre vonatkozó megállapodás hatálybalépése előtt értesítenie kell a Felügyeletet.</p> <p>Az Alapkezelő olyan belső szervezeti megoldásokat és működési folyamatokat dolgoz ki, amelyekkel kizárja vagy a lehető legkisebbre csökkenti a Kbtv. 34. §, illetve az ABAK rendelet 30-37. cikkeiben definiált összeférhetlenségeket.</p> <p>Az Alapkezelő a jelen kezelési szabályzat hatályba lépésekor feladatának ellátására kiszervezés keretében a Compliance és az Információ Biztonsági Felelős funkció esetén veszi igénybe harmadik személy szolgáltatását.</p> <p>Az Alapkezelő az alábbi feladatok elvégzésére megbízási szerződés keretében harmadik személy szolgáltatásait veszi igénybe, azonban a Kbtv. 41. § (11) b) pontjára tekintettel ezen tevékenységek nem minősülnek kiszervezésnek: számviteli szolgáltatás nyújtása, jogi szolgáltatás nyújtása, adótanácsadás, befektetési alapok forgalmazása.</p>

Budapest, 2020. december 31.

EQUILOR Alapkezelő Zrt.

## I. Melléklet – Fogalmak

**Alap (Befektetési alap):** Porticus Ingatlan Befektetési Alap (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.), amely befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával létrehozott és a kockázatmegosztás elvén működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg, amelyet az Alapkezelő a Befektetők érdekében kezel.

**Alapkezelő (befektetési alapkezelő):** EQUILOR Alapkezelő Zrt.

**ÁKK:** Államadósság Kezelő Központ Zrt. Küldetés (misszió): A költségvetés biztonságos finanszírozása, hosszú távon alacsony költségek mellett, a kockázatok figyelembevételével, magas szakmai színvonalon, kifinomult módszerekkel. Az ÁKK Zrt. alapvető tevékenysége, hogy az éves költségvetési törvény alapján gondoskodik a központi költségvetés fizetőképességének fenntartásáról; az államadósság, valamint az állam átmenetileg szabad pénzeszközeinek kezeléséről.

**Banki munkanap:** minden olyan munkanap, amely sem a Letétkezelő, sem a Forgalmazó szempontjából nem szünnap

**Befektetési jegy:** meghatározott módon és alakszerűséggel kollektív befektetési forma, mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, a kollektív befektetési formával szembeni, a kollektív befektetési forma kezelési szabályzatában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír

**Befektető:** A Befektetési jegy tulajdonosa (az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja), aki a Befektetési jegyeket megvásárolja, illetve eladja

**BÉT:** Budapesti Értéktőzsde Zrt.

**Bszt.:** a befektetési vállalkozásról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény

**Eszközértékelő:** az Eszközértékelő tevékenysége során független módon, kizárólag a befektetők érdekében jár el, az Alap eszközeinek értékelését pártatlanul, valamint megfelelő szakértelemmel, körültekintéssel és gondossággal végzi.

**Felügyelet (MNB):** Magyar Nemzeti Bank

**Forgalmazó:** A Befektetési jegyek forgalomba hozatalában és az eseti visszaváltásokban közreműködő befektetési vállalkozás vagy hitelintézet, amely a jelen Kezelési szabályzatban foglalt hivatkozások alapján az Erste Bank Hungary Zrt. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.), mint Vezető Forgalmazó, továbbá az EQUILOR Befektetési Zrt. (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124), mint Forgalmazó. Amennyiben a szövegösszefüggésből kifejezetten más nem következik, jelen Kezelési szabályzatban alkalmazásában „Forgalmazó” alatt az esettől függően valamennyi vagy bármely Forgalmazó értendő.

**Forgalmazási idő:** minden forgalmazási hely hivatalos nyitvatartási idején belül a Befektetési jegyek forgalmazására forgalmazási helyenként megállapított nyitvatartási idő

**Folyamatos forgalmazás:** a nyílt végű kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjának folyamatos értékesítése és visszaváltása a kollektív befektetési forma futamideje alatt

**Forgalmazás-elszámolási nap:** az a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott kollektív befektetési értékpapír vételi és visszaváltási megbízásokat elszámolják, meghatározva a teljesítéskor a befektetőknek járó ellenértéket

**Forgalmazás-teljesítési nap:** az a nap, amelyen az elszámolt vételi és visszaváltási megbízások ellenértékét a befektetők felé teljesítik, jóváírják.

**Kbftv.:** 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról

**KELER:** Központi Elszámolóház és Értéktár Zrt.

**Kereskedelmi kommunikáció:** a tájékoztató, a kezelési szabályzat és a hirdetmény kivételével minden, a befektetők tájékoztatását szolgáló, a kollektív befektetési értékpapír nyilvános forgalomba hozatalával és forgalmazásával összefüggésbe hozható, reklámban vagy egyéb módon közölt információ

**Kezelési Szabályzat:** A Kbftv. 3. számú melléklete szerint elkészített, az Alap kezelésének különös szabályait tartalmazó szabályzat, amely az Alapkezelő és a Befektetők közötti általános szerződési feltételeket tartalmazza

**Kiemelt befektetői információ:** az ÁÉKBV-ről és az egyéb nyilvános nyílt végű befektetési alapról készített, a befektetőknek adandó legfontosabb információkat tartalmazó rövid dokumentum

**Könyvvizsgáló:** Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3., cg: 01-09-566797)

**Közzétételi helyek:** A Felügyelet által üzemeltetett honlap (<https://kozvetetelek.mnb.hu/>), illetve az Alapkezelő ([www.ega.hu](http://www.ega.hu)) honlapja

**Letétkezelő:** Az Alapkezelő által az Alap letétkezelésével megbízott - a Bszt. 5. §-a (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező - magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás vagy hitelintézet

**Long pozíció:** Long, vagyis vételi pozíció esetében az elért nyereséget/veszteséget eladási művelettel realizáljuk

**Megbízás:** Befektetési jegyekre vonatkozó vételi, visszaváltási megbízás

**Nettó eszközérték:** A befektetési alap vagyonában szereplő eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – csökkentve az azt terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is

**Saját tőke:** A befektetési alap Saját tőkéje induláskor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezik meg, működése során a Saját tőke a befektetési alap összesített Nettó Eszközértékével azonos

**Short pozíció:** Short, vagyis eladási pozíció esetében az elért nyereséget/veszteséget vételi művelettel realizáljuk

**Származtatott ügylet:** A származtatott ügylet olyan befektetési ügylet, amelynek értékét, árfolyamát más pénzügyi instrumentum, ún. mögöttes termék (deviza, kamat, részvény, kötvény stb.) határozza meg

**Tájékoztató:** A Kbftv. 5. számú melléklete szerint elkészített – dokumentum, mely az Alapra vonatkozóan a Kbftv. előírásainak megfelelő információkat tartalmazza

**T-nap:** Az ügyletkötésre vonatkozó megbízás leadásának napja

**Tőkepiaci törvény:** A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

**Ügyfélszámla:** Az ügyfél pénzeszközeinek nyilvántartására szolgáló, befektetési vállalkozás, hitelintézet, árutőzsdei szolgáltató, befektetési alapkezelő által vezetett számla. Az ügyfélnek vezetett olyan számla, amely kizárólag a befektetési szolgáltatás, árutőzsdei szolgáltatás és az értékpapírban foglalt kötelezettségen alapuló fizetés által keletkezett egyenlegének terhére adott megbízások lebonyolítására szolgál; vagy értékpapír tranzakciók pénzmozgásainak elszámolásához használt pénzszámla

## II. sz. melléklet:

A kezelési szabályzat készítésének napján, az Alap eszközeinek 20%-át esetlegesen meghaladó befektetési alapokra vonatkozó információk.

### **EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap befektetési politikája:**

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

#### *Részalapok általánosságban*

A Részalapok a tőkájüket (i) magasabb hozamszint elérésére alkalmas, tőkenövekedési céllal vásárolt Fejlesztési Célú Ingatlanokba és (ii) meglévő hozamtermelő képességgel rendelkező iroda-, kereskedelmi- és logisztikai Hozamtermelő Ingatlanokba egyaránt fektethetik iparági specifikáció nélkül.

#### *EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja*

Az Alapkezelő az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapját egy magyarországi, illetve megfelelő befektetési lehetőség megléte esetén külföldi Ingatlanokba fektető Részalapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a Befektetők középtávon a jegybanki kamatokat és az Állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el, azzal, hogy az Alapkezelő sem hozam-, sem tőkegaranciát nem vállal.

Az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja Portfóliójaként elsődlegesen a Westfalia Ingatlan megszerzése a cél, majd ezt követően ezen Westfalia Ingatlanon a 36.9 pont szerinti társasházi lakóépület-projekt megvalósítása. Nem zárható ki, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja az előbbieken túl további befektetést valósítson meg, ugyanakkor az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja nem törekszik a diverzifikációra. Ha és amennyiben az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja további befektetést eszközöl, úgy pénzeszközeiből elsődlegesen Ingatlanokat vásárolhat, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig elsődlegesen Likvid Eszközökbe fektetheti be. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkerészt az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja teljes mértékben közvetlenül Ingatlanokba fektesse.

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

#### *Részalapok általánosságban*

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Kbfvtv., a Kbfvtv. Vhr. és a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az egyes Részalapok forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő a Részalap pénzeszközeiből Ingatlanokat vagy Ingatlantársasági Részeseledést vásárol, a tőke nem Ingatlanokba fektetett részét pedig elsődlegesen Likvid Eszközökbe fekteti be. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkerészt a Részalap teljes mértékben Ingatlanokba vagy Ingatlantársasági Részeseledésbe fektesse.

Az Alapkezelő a Részalapok ingatlanbefektetéseit elsősorban Magyarországon kívánja megvalósítani, nem kizárva ugyanakkor a határon túl fekvő, OECD országokban található ingatlanokat sem. Az Ingatlanok és Ingatlantársaságok kiválasztásánál a pillanatnyi vagy jövőbeli hozamtermelő képesség mellett döntő szempontként szerepelnek az Ingatlanok jövőbeni kilátásai, az adott környék, illetve térség fejlesztési tervei.

Az Alapkezelő a Portfólióban szereplő Ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését és karbantartását a piacon már bizonyított, az adott területre specializálódott társasággal (társaságokkal) (részben az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai támogatásával) kívánja végeztetni a hatékonyság és eredményesség növelése érdekében. A Portfólióba kerülő Ingatlanok és Ingatlantársasági Részesedések kiválasztása során az Alapkezelő együttműködésre törekszik a hazai ingatlanpiac legfontosabb szereplőivel.

Az Alapkezelő arra törekszik, hogy a Hozamtermelő Ingatlanok és a Fejlesztési Célú Ingatlanok együttesen diverzifikált Portfóliót alkossanak, azzal, hogy a Hozamtermelő Ingatlanok és Fejlesztési Célú Ingatlanok Portfólión belüli aránya az aktuális piaci viszonyokhoz és a piaci ingatlankínálatához történő igazodást lehetővé tévő módon tág tartományban kerül meghatározásra.

Az Alapkezelő az adott Fejlesztési Célú Ingatlan fejlesztésének befejezését követően minden esetben törekszik arra, hogy az Ingatlan hasznosítása mihamarabb megtörténjen és a hozamtermelés továbbértékesítés hiányában is biztosított legyen.

A bérbeadás során elsődleges szempont a bérleti időszak hossza, valamint az, hogy a bérlő megnyugtató garanciákat adjon a bérleti konstrukcióban, minimalizálva ezzel a nemfizetés kockázatát.

Amennyiben egy Fejlesztési Célú Ingatlan vagy Ingatlantársasági Részesedés az adott piaci körülmények között megfelelő haszon mellett továbbértékesíthető, az Alapkezelő a fejlesztés megkezdését vagy befejezését megelőzően is dönthet az adott Ingatlan vagy Ingatlantársasági Részesedés értékesítéséről.

Az Alapkezelő a Részalap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vett Ingatlanok, Ingatlantársasági Részesedések és ingatlan-beruházások összértékének jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott mértékéig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és Likvid Eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel a Részalap nevében. A limitbe a részesedés arányában beleszámítanak az Ingatlantársaság által felvett kölcsönök is, ide nem értve a Részalap által az Ingatlantársaságnak nyújtott kölcsönöket, amennyiben az Ingatlantársaság a Részalap kizárólagos tulajdonában áll. A kölcsönfelvételnek egyebekben nincsenek korlátai. A kölcsön minden egyéb, a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként vagy a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából felvehető. A Részalap a tulajdonában lévő Ingatlant megterhelheti, arra és Ingatlantársaságbeli Részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az Ingatlantársaságbeli Részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. A felvett kölcsön, továbbá minden egyéb, a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából a Részalap az Ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat.

Az Ingatlantársaság által a kölcsönfelvételhez kapcsolódó biztosítéknyújtásra a Részalap általi biztosítéknyújtásra vonatkozó szabályok alkalmazandóak.

#### *EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja*

Az Alapkezelő rögzíteni kívánja, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja Portfóliójának első lépéseként a Westfalia Ingatlant, mint Fejlesztési Célú Ingatlant kívánja megszerezni,



mégpedig a nyilvántartásbavételi eljárást megelőző forgalombahozatal kapcsán apportként. Erre tekintettel megállapítható, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapjának Portfóliója jelentős részben már kialakult, különös tekintettel arra, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja tekintetében az Alapkezelőnek nem elsődleges célja a diverzifikáció. Az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja vonatkozásában ugyanis elsődleges cél a Westfalia Ingatlan megszerzése és azon a jelen Kezelési Szabályzatban foglaltak szerinti fejlesztés megvalósítása, majd a továbbértékesítés, míg bérbeadásra kivételes esetben (sikertelen továbbértékesítés legalább 6 (hat) hónapon keresztül) kerülhet sor.

Az Alapkezelő – figyelemmel az előbbieken is leírtakra – az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vett Ingatlanok, Ingatlantársasági Részesedések és ingatlan-beruházások összértékének 95%-áig vehet fel kölcsönt az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja nevében, ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és Likvid Eszköz biztosítása céljából. A Kbtv. Vhr. 43. § (2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján tehát az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja vonatkozásában az általános szabályoktól eltérően kerültek megállapításra a kölcsönfelvételi korlátok. Az eltérés alapvető indoka, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja vonatkozásában az építési tevékenység alatt álló ingatlanok együttes értékének aránya elérheti az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek a 100%-át. Az eltérésre továbbá a hitelekre minél kedvezményesebb feltételek elérése érdekében kerül sor, tekintettel arra is, hogy az ingatlanok mindenkori értéke a piaci körülmények függvényében akár jelentősen is változhat.

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

A Kbtv. Vhr. 37. § alapján a Részalapok Portfóliója kizárólag az alábbi eszközökbe fektethető:

- a) belföldi vagy külföldi (OECD tagállambeli) Ingatlan, ideértve az Ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) Ingatlantársasági Részesedés (az Alap Ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn);
- c) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- d) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- e) EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- f) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- g) egy éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy teljesülnek a Kbtv. Vhr. 2. § (1) da)-db) pontjában foglalt feltételek;
- h) egyéb állampapírok;
- i) ÁÉKBV által kibocsátott Kollektív Befektetési Értékpapírok, a Kbtv. Vhr. 2. § (1) bekezdés e) pont ea)-ec) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok;
- j) betét, deviza;
- k) származtatott ügyletek, azzal, hogy származtatott ügyletek kötésére csak a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése, valamint a hitelek kamatának változásából eredő kockázat kiküszöbölésének céljából kerülhet sor;
- l) a Kbtv. Vhr. 2. § (1) bekezdés h) pontjában felsorolt pénzügyi eszközök;
- m) azon ingóságok, melyek az adott Ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

*EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja*

Az egyes portfólióelemek minimális, maximális és tervezett aránya a Portfólión belül, az EDITUS Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek arányában:

	Minimális részarány	Maximális részarány	Tervezett arány (optimális érték)
<b>Ingatlanok (összes)</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>
Lakópark Ingatlan	0%	100%	95%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	100%	0%
Ingatlantársasági Részesedés	0%	100%	0%
Kbftv. Vhr. 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközök	0%	lásd lentebb	0%
Származtatott ügyletek	0%	lásd 35.4. pont	0%
Ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	10%	0%
<b>Likvid Eszközök</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>5%</b>

Az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek 10 százalékát fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott, a Kbftv. Vhr. 17. § (1) bekezdése szerinti átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe. Az előzőektől eltérően

- a) 15 százalékos korlát alkalmazandó olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmazznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot;
- b) 25 százalékos korlát alkalmazandó Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek esetében, továbbá olyan kötvények esetében, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet, feltéve, hogy ez utóbbinak a kötvények kibocsátásából befolyt összegeket jogszabálynál fogva olyan eszközökbe kell befektetni, amelyek a kötvények futamideje alatt mindvégig alkalmasak a kötvényekhez rendelt követelések kielégítésére, és amelyeket a kibocsátó felszámolása esetén első helyen a tőke visszatérítésére és a felhalmozott kamat kifizetésére kell felhasználni. Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti az e pontban megjelölt, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80 százalékát;
- c) 35 százalékos korlát alkalmazandó abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja.

Az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek 100 százalékát fektetheti OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált Állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

Az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek legfeljebb 20 százalékát fektetheti egy adott Befektetési Alap befektetési jegyeibe vagy egyéb Kollektív Befektetési Forma értékpapírjába.

## PROFUND INVESTMENTS INGATLANFEJLESZTŐ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA

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

Az Alapkezelő az Alapot egy magyarországi, illetve megfelelő befektetési lehetőség megléte esetén külföldi ingatlanokba fejlesztési céllal fektető befektetési alapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a Befektetők középtávon a jegybanksi kamatokat és az Állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el, azzal, hogy az Alapkezelő sem hozam-, sem tőkegaranciát nem vállal.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből elsődlegesen fejlesztési céllal ingatlanokat, vagy Ingatlantársaságban részesedést vásárol, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig Likvid eszközökbe fekteti be. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkereszt az Alap teljes mértékben közvetlenül, vagy Ingatlantársasági részesedésen keresztül közvetve ingatlanokba fektesse. Az ingatlanok kiválasztásánál a pillanatnyi hozamtermelő képességgel szemben döntő szempontként szerepelnek az ingatlanok jövőbeni kilátásai, az adott környék, illetve térség fejlesztési tervei.

A magasabb hozamszint elérésére alkalmas tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanokon túl az Alap tőkét hozamtermelő képességgel rendelkező iroda-, kereskedelmi- és logisztikai ingatlanokba is fektetheti.

### Befektetési stratégia, az Alap céljai megvalósításának eszközei

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Kbtv., a Kbtv. Vhr. és a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vagy Ingatlantársasági részesedést vásárol, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig Likvid eszközökbe fekteti be. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkereszt az Alap teljes mértékben ingatlanokba vagy Ingatlantársasági részesedésbe fektesse.

Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Magyarországon kívánja megvalósítani, nem kizárva ugyanakkor a határon túl fekvő, OECD országokban található ingatlanokat sem. Az ingatlanok és Ingatlantársaságok kiválasztásánál a pillanatnyi hozamtermelő képességgel szemben döntő szempontként szerepelnek az ingatlanok jövőbeni kilátásai, az adott környék, illetve térség fejlesztési tervei.

Az Alapkezelő a Portfólióban szereplő ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését és karbantartását a piacon már bizonyított, az adott területre specializálódott társasággal (társaságokkal) kívánja végeztetni a hatékonyság és eredményesség növelése érdekében.

A Portfólióba kerülő ingatlanok és Ingatlantársasági részesedések kiválasztása során az Alapkezelő együttműködésre törekszik a hazai ingatlanpiac legfontosabb szereplőivel.

Az Alap tőkét elsősorban ingatlanfejlesztésre alkalmas telek ingatlanokba, vagy ilyen ingatlant tulajdonló Ingatlantársaságba kívánja fektetni, miután a Befektetési jegyek hosszú távú hozamát elsősorban tőkenövekedéssel kívánja biztosítani, nem kizárva az ingatlanokból származó folyamatos, előre leszerződött díjbevételeket sem.

Az ingatlanpiac sajátosságaira tekintettel az Alap a megvásárolt ingatlanokat a fejlesztést követően feltehetőleg intézményi szereplőknek fogja értékesíteni, mely szempont döntő szerepet játszik az ingatlanok kiválasztásában. Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiacon a vevői oldalt biztosító szereplők jellemzően a nagyobb méretű ingatlanok megvásárlásában érdekeltek, az Alapkezelő is ilyen jellegű ingatlanokba kíván fektetni. Ennek ugyanakkor az is a következménye, hogy az Alap méretétől függően a portfólió diverzifikációja nem tud feltétlenül megvalósulni, ami kockázati tényezőt jelent ugyan, de ugyanakkor potenciálisan nagyobb hozammal is jár.

Annak érdekében, hogy az Alap már indulásától fogva piaci szereplőként vehessen részt az intézményi befektetők által dominált piaci szegmensben, jelen Kezelési Szabályzat eltér a Kbtv. Vhr.-ben rögzített diverzifikációs követelménytől, és lehetővé teszi, hogy egy ingatlan, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog, illetve Ingatlantársasági részesedés értéke az összes eszközhöz viszonyítottan 100% legyen. Ugyanezen okból az építés alatt álló ingatlanok összértéke elérheti Alap eszközeinek 100%-át.

Az Alapkezelő az adott ingatlan fejlesztésének befejezését követően minden esetben törekszik arra, hogy az ingatlan hasznosítása mihamarabb megtörténjen, biztosítva ezzel az ingatlan továbbértékesítésének (exit) esetleges elhúzóda esetén a hozamtermelést.

A bérbeadás során elsődleges szempont a bérleti időszak hossza, valamint az, hogy a bérlő a Befektetők számára is megnyugtató garanciákat biztosítson a bérleti konstrukcióban, minimalizálva ezzel az úgynevezett nemfizetés kockázatát.

Amennyiben egy fejlesztés céljából megvásárolt ingatlan, vagy Ingatlantársasági részesedés az adott piaci körülmények között megfelelő haszon mellett továbbértékesíthető, az Alapkezelő a fejlesztés megkezdését vagy befejezését megelőzően is dönthet az adott ingatlan vagy részesedés értékesítéséről.

Az Alapkezelő az Alap Nettó eszközértékének számításakor figyelembe vett ingatlanok, Ingatlantársasági részesedések és ingatlan-beruházások összértékének 60%-ig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és Likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Tájékoztatjuk a Befektetőket, hogy a befektetési célokat és a fejleszteni kívánt ingatlanok körét figyelembe véve bizonyos esetekben az önerő biztosítása érdekében további befektetők bevonása válhat szükségessé, melynek elmaradása a beruházás vagy fejlesztés elmaradásához vezethet.

A kölcsönfelvételnek egyebekben nincsenek korlátai. A kölcsön, minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából felvehető. Az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. .

[Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe az Alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy az Alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása](#)

A Kbtv. Vhr. 37. § alapján az Alap Portfóliója kizárólag az alábbi eszközökbe fektethető:

- belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- ingatlantársasági részesedés (az Alap ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn);
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- egy éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy teljesülnek a Kbtv. Vhr. 2. § (1) da)-db) pontjában foglalt feltételek;
- egyéb állampapírok;
- ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok a Kbtv. Vhr. 2. § (1) bekezdés e) pont ea)-ec)

alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok;

- betét, deviza;
- származtatott ügyletek, azzal, hogy származtatott ügyletek kötésére csak a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése, valamint a hitelek kamatának változásából eredő kockázat kiküszöbölésének céljából kerülhet sor;
- a Kbtv. Vhr. 2. § (1) bekezdés h) pontjában felsorolt pénzügyi eszközök;
- azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

#### Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

	Minimális részarány	Maximális részarány	Tervezett arány (optimális érték)
Ingatlanok (összes)	0%	100%	100%
Ingatlantársaság részesedése	0%	100%	50%-100%
Kereskedelmi célú ingatlan	0%	100%	50%-100%
Iroda ingatlan	0%	100%	50%-100%
Logisztikai ingatlan	0%	100%	50%-100%
Lakópark ingatlan	0%	100%	50%-100%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	100%	0%
Kbtv. Vhr. 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközök	0%	lásd lentebb	0%
Származtatott ügyletek	0%	lásd 35.4. pont	0%
Ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	10%	0%

Az Alap eszközeinek 10 százalékát fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe. Az előzőektől eltérően 20 százalékos korlát alkalmazandó

- a) olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmazznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot;
- b) Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek esetében, továbbá olyan kötvények esetében, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet, feltéve, hogy ez utóbbinak a kötvények kibocsátásából befolyt összegeket jogszabálynál fogva olyan eszközökbe kell befektetni, amelyek a kötvények futamideje alatt mindvégig alkalmasak a kötvényekhez rendelt követelések kielégítésére, és amelyeket a kibocsátó felszámolása esetén első helyen a tőke visszatérítésére és a felhalmozott kamat kifizetésére kell felhasználni. Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti az e pontban megjelölt, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80 százalékát;
- c) abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja;

Az Alap eszközeinek 20 százalékát fektetheti OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

Az Alap eszközeinek legfeljebb 20 százalékát fektetheti egy adott befektetési alap befektetési jegyeibe vagy egyéb kollektív befektetési forma értékpapírjába.

## THEMATIC PROPERTIES INGATLANALAP befektetési politikája

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

Az Alap elsődleges célja ingatlanok megszerzése és hasznosítása a Befektető által rendelkezésre bocsátott pénzeszközök felhasználásával. Az Alapkezelő az ingatlanok Alap nevében történő megvásárlásánál arra törekszik, hogy a Befektető pénzét magas kockázatú, magas jövedelmezőségű vagy nagy jövedelemtermelő képességű, az adott régió belül előnyös elhelyezkedéssel és magas várható értéknövekedéssel bíró ingatlanokba fektesse.

Az Alap portfóliójában a magyar ingatlanpiacon elérhető ingatlanok, elsősorban bevásárlóközpontok szerepelnek.

A befektetési politika és stratégia módosítására a 10-11. pontban meghatározott módon kerülhet sor.

### Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Ingatlanszektoronkénti bontásban az Alap portfóliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:

- a) kereskedelmi ingatlanok (elsősorban bevásárlóközpontok)
- b) iroda ingatlanok;
- c) ipari ingatlanok;
- d) raktár és logisztikai ingatlanok;
- e) lakóingatlanok (bérlakás, lakópark, nyugdíjasház);
- f) telkek;
- g) félkész ingatlanok,
- h) egyéb ingatlanok.

Az egyes ingatlantípusok részarányát az Alapon belül az Alapkezelő a mindenkori ingatlanpiaci folyamatokat, viszonyokat figyelembe véve változtathatja meg.

A befektetés célja szerint az ingatlanbefektetések lehetnek:

- a) Értéknövekedésre alapozott ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, melyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető, melynek forrása származhat az ingatlanból adódó fejlesztési lehetőségekből, a tranzakció kedvező árazásából, illetve az adott ingatlant érintő ingatlanpiaci trendek alakulásából.
- b) Bérbeadással hasznosítani kívánt ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez.

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 tulajdonátruházási 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.

Az apportálandó ingatlanok értékét az Alap könyvvizsgálója és ingatlanértékelője együttesen állapítja meg.

Az ingatlanok Alap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az Alap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések létrejöttéhez a Letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti

beleegyezése szükséges. A Letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során az Alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

A Rendelet 39. §-a alapján a befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlan minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan. Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokra történő megosztását az illetékes ingatlanügyi hatóság jogerősen elbírálta, vagy a hatályos helyi építési szabályzat előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül. Az olyan felépítmény, amelyre a társasház létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot az ingatlanügyi hatósághoz - a tulajdoni lapon széljegyzéssel igazoltan - benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány társasházi tulajdoni különlappal önálló ingatlan kialakításra kerül.

A Rendelet 40. §-a alapján építés alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési vagy létesítési engedély alapján kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki. Meglevő (azaz korábban kiadott jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező) épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építés alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára

- a) a beruházás költségvetésből pénzügyileg már teljesített összeget kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése nem haladja meg az ingatlan értékének 50 százalékát, vagy
- b) a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 százalékát.

Az Alap olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amely

- a) az Alap tulajdonában áll,
- b) a használatbavételt követően az Alap tulajdonába kerül,
- c) az Alap tulajdonát képező ingatlanhoz funkcionálisan kapcsolódik, vagy azzal határos, ha erre vonatkozóan a tulajdonában álló ingatlanra kiadott építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedély vagy településrendezési szerződés rendelkezést tartalmaz, ha ezen munkák elvégzése az Alap tulajdonában álló ingatlan rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

Az Alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének a 36.5 pontban meghatározott százalékát, illetve a 36.4. pontban meghatározott összeget, továbbá az építés alatt álló ingatlanok értékének aránya nem haladhatja meg a 36.6 pontban meghatározott százalékot.

[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:

- a) ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) a Rendelet VII. fejezete szerinti ingatlantársasági részesedés;
- c) ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- d) a Rendelet 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközök, továbbá zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapír,
- e) származtatott ügyletek (a 35.1 pont szerinti korlátozással);
- f) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

[Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya](#)

Az egyes értékpapírfajták és ingatlanok minimális, maximális és tervezett aránya a portfólión belül, az alap eszközeinek arányában:



<b>Eszköz</b>	<b>Minimális arány</b>	<b>Tervezett arány</b>	<b>Maximális arány</b>
Ingatlan	0%	92%	100%
Ingatlantársasági részesedés	0%	2%	100%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	0,5%	20%
Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök	0%	0%	100%
Befektetési alapok befektetési jegyei	0%	0%	50%
Betét	0%	2,5%	100%
Származtatott ügyletek (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)	0%	1%	20%
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik	0%	2%	15%

Az Alap elsősorban a kereskedelmi jellegű ingatlanokba kíván fektetni. Előfordulhat, hogy az Alap ingatlanportfóliója akár tartós jelleggel is kizárólag bevásárlóközpontokat tartalmaz.

A jelen Kezelési Szabályzatban a Rendelet 43. § (2) bekezdése alapján a Rendelet 41. § szakaszban szabályozottaktól eltérően kerül meghatározásra az ingatlanok összes eszközön belüli maximális aránya. Az Alap portfóliójában ugyanis megszerzéskor az adott ingatlan értéke elérheti az Alap eszközeinek 100%-át. Az eltérés oka, hogy az ingatlanokra (és a kapcsolódó portfólió elemekre pl. ingatlantársaság, vagyoni értékű jogok, ingóságok, stb.) meghatározott maximum arányok a hitelfelvételi lehetőségek figyelembe vételével kerültek meghatározásra (egyebekben ld. 28. pontot). A Rendelet 42. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően továbbá az Alap eltér a hitelfelvételi korlátra vonatkozó általános szabályoktól is. Az Alap jogosult egy ingatlan vásárláshoz kölcsönt felvenni, amelynek mértéke elérheti az ingatlanok összértékének 95%-át, így az Alap hitelfelvételi korlátjának maximuma az ingatlanok összértékének 95 %-a. Az eltérés oka a 28. pontban kerül részletesen bemutatásra.

A Rendelet 41. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően az Alap befektethet ingatlanhoz kapcsolódó bármilyen vagyoni értékű jogokba, különösen olyan vagyoni értékű jogokba, amelyek az Alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.

Az Alap jogosult arra, hogy eszközeinek 20 százaléka erejéig olyan kollektív befektetési formába fektessen, amely

- a) befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy
- b) befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

### **EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalap befektetési politikája**

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

*Részalapok általánosságban*



A Részalapok a tőkéjüket (i) magasabb hozamszint elérésére alkalmas, tőkenövekedési céllal vásárolt Fejlesztési Célú Ingatlanokba és (ii) meglévő hozamtermelő képességgel rendelkező iroda-, kereskedelmi- és logisztikai Hozamtermelő Ingatlanokba egyaránt fektethetik iparági specifikáció nélkül.

#### *EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja*

Az Alapkezelő az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapját egy magyarországi, illetve megfelelő befektetési lehetőség megléte esetén külföldi Ingatlanokba fektető Részalapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a Befektetők középtávon a jegybanki kamatokat és az Állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el, azzal, hogy az Alapkezelő sem hozam-, sem tőkegaranciát nem vállal.

Az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja Portfóliójaként elsődlegesen a Danubio Ingatlan megszerzése a cél, majd ezt követően ezen Danubio Ingatlanon a 36.9 pont szerinti társasházi lakóépület-projekt megvalósítása. Nem zárható ki, hogy az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja az előbbieken túl további befektetést valósítson meg, ugyanakkor az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja nem törekszik a diverzifikációra. Ha és amennyiben az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja további befektetést eszközöl, úgy pénzeszközeiből elsődlegesen Ingatlanokat vásárolhat, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig elsődlegesen Likvid Eszközökbe fektetheti be. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkerészt az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja teljes mértékben közvetlenül Ingatlanokba fektesse.

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

##### *Részalapok általánosságban*

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Kbtv., a Kbtv. Vhr. és a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az egyes Részalapok forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő a Részalap pénzeszközeiből Ingatlanokat vagy Ingatlantársasági Részeseledést vásárol, a tőke nem Ingatlanokba fektetett részét pedig elsődlegesen Likvid Eszközökbe fekteti be. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkerészt a Részalap teljes mértékben Ingatlanokba vagy Ingatlantársasági Részeseledésbe fektesse.

Az Alapkezelő a Részalapok ingatlanbefektetéseit elsősorban Magyarországon kívánja megvalósítani, nem kizárva ugyanakkor a határon túl fekvő, OECD országokban található ingatlanokat sem. Az Ingatlanok és Ingatlantársaságok kiválasztásánál a pillanatnyi vagy jövőbeli hozamtermelő képesség mellett döntő szempontként szerepelnek az Ingatlanok jövőbeni kilátásai, az adott környék, illetve térség fejlesztési tervei.

Az Alapkezelő a Portfólióban szereplő Ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését és karbantartását a piacon már bizonyított, az adott területre specializálódott társasággal (társaságokkal) (részben az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai támogatásával) kívánja végeztetni a hatékonyság és eredményesség növelése érdekében. A Portfólióba kerülő Ingatlanok és Ingatlantársasági Részeseledések kiválasztása során az Alapkezelő együttműködésre törekszik a hazai ingatlanpiac legfontosabb szereplőivel.

Az Alapkezelő arra törekszik, hogy a Hozamtermelő Ingatlanok és a Fejlesztési Célú Ingatlanok együttesen diverzifikált Portfóliót alkossanak, azzal, hogy a Hozamtermelő Ingatlanok és Fejlesztési Célú Ingatlanok Portfólión belüli aránya az aktuális piaci viszonyokhoz és a piaci ingatlankínálatához történő igazodást lehetővé tévő módon tág tartományban kerül meghatározásra.

Az Alapkezelő az adott Fejlesztési Célú Ingatlan fejlesztésének befejezését követően minden esetben törekszik arra, hogy az Ingatlan hasznosítása mihamarabb megtörténjen és a hozamtermelés továbbértékesítés hiányában is biztosított legyen.

A bérbeadás során elsődleges szempont a bérleti időszak hossza, valamint az, hogy a bérlő megnyugtató garanciákat adjon a bérleti konstrukcióban, minimalizálva ezzel a nemfizetés kockázatát.

Amennyiben egy Fejlesztési Célú Ingatlan vagy Ingatlantársasági Részesedés az adott piaci körülmények között megfelelő haszon mellett továbbértékesíthető, az Alapkezelő a fejlesztés megkezdését vagy befejezését megelőzően is dönthet az adott Ingatlan vagy Ingatlantársasági Részesedés értékesítéséről.

Az Alapkezelő a Részalap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vett Ingatlanok, Ingatlantársasági Részesedések és ingatlan-beruházások összértékének jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott mértékéig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és Likvid Eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel a Részalap nevében. A limitbe a részesedés arányában beleszámítanak az Ingatlantársaság által felvett kölcsönök is, ide nem értve a Részalap által az Ingatlantársaságnak nyújtott kölcsönöket, amennyiben az Ingatlantársaság a Részalap kizárólagos tulajdonában áll. A kölcsönfelvételnek egyebekben nincsenek korlátai. A kölcsön minden egyéb, a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként vagy a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából felvehető. A Részalap a tulajdonában lévő Ingatlant megterhelheti, arra és Ingatlantársaságbeli Részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az Ingatlantársaságbeli Részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. A felvett kölcsön, továbbá minden egyéb, a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy a Részalap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából a Részalap az Ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat.

Az Ingatlantársaság által a kölcsönfelvételhez kapcsolódó biztosítéknyújtásra a Részalap általi biztosítéknyújtásra vonatkozó szabályok alkalmazandók.

#### *EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja*

Az Alapkezelő rögzíteni kívánja, hogy az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja Portfóliójának első lépéseként a Danubio Ingatlant, mint Fejlesztési Célú Ingatlant kívánja megszerezni, mégpedig a nyilvántartásbavételi eljárást megelőző forgalombahozatal kapcsán apportként. Erre tekintettel megállapítható, hogy az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapjának Portfóliója jelentős részben már kialakult, különös tekintettel arra, hogy az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja tekintetében az Alapkezelőnek nem elsődleges célja a diverzifikáció. Az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja vonatkozásában ugyanis elsődleges cél a Danubio Ingatlan megszerzése és azon a jelen Kezelési Szabályzatban foglaltak szerinti fejlesztés megvalósítása, majd a továbbértékesítés, míg bérbeadásra kivételes esetben (sikertelen továbbértékesítés legalább 6 (hat) hónapon keresztül) kerülhet sor.

Az Alapkezelő – figyelemmel az előbbieken is leírtakra – az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vett Ingatlanok, Ingatlantársasági Részesedések és ingatlan-beruházások ill. az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapjában

megvalósuló ingatlan-beruházások tekintetében a teljeskörű megvalósításra irányuló előkészítési, járulékos jogi- és tanácsadói, kivitelezési- és marketing és egyéb költségek, azaz a teljes projekt összértékének 95%-áig vehet fel kölcsönt az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja nevében, ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és Likvid Eszköz biztosítása céljából. A kölcsön felvételi korlát vetítési alapja tekintetében mindig a magasabb összértékű alkalmazandó.

A Kbtv. Vhr. 43. § (2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján tehát az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja vonatkozásában az általános szabályoktól eltérően kerültek megállapításra a kölcsönfelvételi korlátok. Az eltérés alapvető indoka, hogy az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja vonatkozásában az építési tevékenység alatt álló ingatlanok együttes értékének aránya elérheti az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek a 100%-át. Az eltérésre továbbá a hitelekre minél kedvezményesebb feltételek elérése érdekében kerül sor, tekintettel arra is, hogy az ingatlanok mindenkori értéke a piaci körülmények függvényében akár jelentősen is változhat.

[Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása](#)

A Kbtv. Vhr. 37. § alapján a Részalapok Portfóliója kizárólag az alábbi eszközökbe fektethető:

- n) belföldi vagy külföldi (OECD tagállambeli) Ingatlan, ideértve az Ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- o) Ingatlantársasági Részesevés (az Alap Ingatlantársaságban részesevést szerezhethet, tőkét emelhet és részesevést tarthat fönn);
- p) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- q) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök;
- r) EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök;
- s) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök;
- t) egy éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy teljesülnek a Kbtv. Vhr. 2. § (1) da)-db) pontjában foglalt feltételek;
- u) egyéb állampapírok;
- v) ÁÉKBV által kibocsátott Kollektív Befektetési Értékpapírok, a Kbtv. Vhr. 2. § (1) bekezdés e) pont ea)-ec) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok;
- w) betét, deviza;
- x) származtatott ügyletek, azzal, hogy származtatott ügyletek kötésére csak a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése, valamint a hitelek kamatának változásából eredő kockázat kiküszöbölésének céljából kerülhet sor;
- y) a Kbtv. Vhr. 2. § (1) bekezdés h) pontjában felsorolt pénzpiaci eszközök;
- z) azon ingóságok, melyek az adott Ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

[Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya](#)

*EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja*

Az egyes portfólióelemek minimális, maximális és tervezett aránya a Portfólión belül, az EDITUS Ingatlananalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek arányában:

	Minimális részarány		Maximális részarány	Tervezett arány (optimális érték)
<b>Ingtatlanok (összes)</b>	<b>0%</b>		<b>100%</b>	<b>95%</b>
Lakópark Ingatlan	0%		100%	95%
Ingtalanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%		100%	0%
Kbftv. Vhr. 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközök	0%		lásd lentebb	0%
Származtatott ügyletek	0%		lásd 35.4. pont	0%
Ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%		10%	0%
<b>Likvid Eszközök</b>	<b>0%</b>		<b>100%</b>	<b>5%</b>

Az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek 10 százalékát fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott, a Kbftv. Vhr. 17. § (1) bekezdése szerinti átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe. Az előzőektől eltérően

- d) 15 százalékos korlát alkalmazandó olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmazznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot;
- e) 25 százalékos korlát alkalmazandó Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek esetében, továbbá olyan kötvények esetében, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet, feltéve, hogy ez utóbbinak a kötvények kibocsátásából befolyt összegeket jogszabálynál fogva olyan eszközökbe kell befektetni, amelyek a kötvények futamideje alatt mindvégig alkalmasak a kötvényekhez rendelt követelések kielégítésére, és amelyeket a kibocsátó felszámolása esetén első helyen a tőke visszatérítésére és a felhalmozott kamat kifizetésére kell felhasználni. Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti az e pontban megjelölt, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80 százalékát;
- f) 35 százalékos korlát alkalmazandó abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja.

Az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek 100 százalékát fektetheti OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált Állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

Az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja eszközeinek legfeljebb 20 százalékát fektetheti egy adott Befektetési Alap befektetési jegyeibe vagy egyéb Kollektív Befektetési Forma értékpapírjába.

### VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap befektetési politikája

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

A VCRD Ingatlan Alap zárt körben kibocsátott ingatlanalapként került létrehozásra. Az Alap tulajdonában jelenleg egy ingatlan áll, célja az Ingatlan minél sikeresebb hasznosítása, illetve tőkenövekedés elérése. Az Ingatlan jelenleg kevesebb, mint 100%-ban bérbeadott, így módon az Alap célja elsősorban a teljes bérbe adottság elérése, a működési költségek optimalizálása és ezáltal az Ingatlan értékének növelése. Az Alap funkcióváltást az Ingatlan tekintetében nem tervez. Az Alapkezelő vállalja, hogy előzetes befektetői jóváhagyás nélkül nem köt az Ingatlanra vonatkozóan olyan bérleti vagy egyéb hasznosítási szerződést, mely nem éri el irodaterületre az úgynevezett „headline”, azaz esetleges további, nem fajlagos díjban rögzített kedvezményeket (kedvezményes időszak, kialakítási költségek tekintetében bérbeadói vállalások) figyelembe nem vevő 12 euró + ÁFA/nm/hó értéket, raktár területre a 7 euró + ÁFA/nm/hó értéket és parkolóra a 80 euró + ÁFA/db/hó értéket. (A forintalapú szerződéseknél ezen összeg a szerződéskötés napján érvényes MNB középárfolyam alapján számítandó). A sikeres megvalósítással párhuzamosan esetleges megfelelő ajánlat beérkezése esetén az Alapkezelő nem zárja ki az Ingatlan értékesítésének lehetőségét sem. Az Alapkezelő vállalja, hogy előzetes befektetői jóváhagyás nélkül nem köt olyan adásvételi szerződést, melyben a vételár a tehermentes Ingatlan vonatkozásában nem éri el a 30.000.000 euró+ÁFA összeget.

#### Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

A VCRD Ingatlan Alap zárt körben kibocsátott ingatlanalapként került létrehozásra. Az Alap tulajdonában jelenleg egy ingatlan áll, célja az Ingatlan minél sikeresebb hasznosítása, illetve tőkenövekedés elérése. Az Ingatlan jelenleg kevesebb, mint 100%-ban bérbeadott, így módon az Alap célja elsősorban a teljes bérbe adottság elérése és ezáltal az Ingatlan értékének növelése. Az Alap funkcióváltást az Ingatlan tekintetében nem tervez. Az Alapkezelő vállalja, hogy előzetes befektetői jóváhagyás nélkül nem köt az Ingatlanra vonatkozóan olyan bérleti vagy egyéb hasznosítási szerződést, mely nem éri el irodaterületre az úgynevezett „headline”, azaz esetleges további, nem fajlagos díjban rögzített kedvezményeket (kedvezményes időszak, kialakítási költségek tekintetében bérbeadói vállalások) figyelembe nem vevő 12 euró + ÁFA/nm/hó értéket, raktár területre a 7 euró + ÁFA/nm/hó értéket és parkolóra a 80 euró + ÁFA/db/hó értéket. (A forintalapú szerződéseknél ezen összeg a szerződéskötés napján érvényes MNB középárfolyam alapján számítandó). A sikeres megvalósítással párhuzamosan esetleges megfelelő ajánlat beérkezése esetén az Alapkezelő nem zárja ki az Ingatlan értékesítésének lehetőségét sem. Az Alapkezelő vállalja, hogy előzetes befektetői jóváhagyás nélkül nem köt olyan adásvételi szerződést, melyben az vételár a tehermentes Ingatlan vonatkozásában nem éri el a 30.000.000 euró+ÁFA összeget.

A likvid eszközeit az Alap pénzügyi eszközökbe (EUR és HUF bankbetét) diszkontkincstárjegyekben, az Európai Unió vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírokban, vagy kamatozó folyószámlán helyezi el.

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

Az ingatlanalap eszközeit jogszabály szerint az alábbi eszközökbe fektetheti:

- belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- ingatlantársaság részesedése;
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 17.§ (1) bekezdésben meghatározott eszközök közül jelen Kezelési Szabályzat 22. pontjában meghatározott pénzügyi eszközök;
- származtatott ügyletek;
- azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik;

Ugyanakkor az Alap befektetési célja elsődlegesen a 21. pontban leírtak megvalósítása.

Az Alap számára engedélyezett származtatott ügyletek jelen Kezelési Szabályzat 35. pontjában foglaltak szerint fedezeti célból kerülhetnek megkötésre.

## Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

Az Alap az alábbi minimális és maximális arányok között kívánja befektetni az összegyűjtött tőkét:

	Min/max	Várható érték
Iroda célú ingatlanok	0-100%	95 - 100%
Üzleti célú ingatlanok	0-100%	0 - 10%
Logisztikai, raktározási célú ingatlanok	0-100%	0 - 10%
Lakóingatlanok	0-100%	0 - 10%
Egyéb ingatlanok	0-100%	0 - 10%
Likvid eszközök, pénzügyi eszközök	0-100%	5 - 10%
Ingatlantársasági részesedés	0-100%	0 - 10%

A Várható érték oszlopban feltüntetett számokat annak figyelembevételével kell értelmezni, hogy az Ingatlan több funkcióra is használható, a fő irodai funkció mellett, ügyfélszolgálat, üzlet, étterem, kávézó létesítésére is lehetőség van.

A fenti értékeket a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető Ingatlanok, ingatlan beruházások összértékére vetítve kell figyelembe venni.

Az Alapkezelő fenntartja a jogot, hogy ezen értékektől eltérjen, összhangban jelen Kezelési Szabályzat rendelkezéseivel.

Az Alapkezelő nem kívánja korlátozni az Alapban az egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog és az építés alatt álló ingatlanok maximum arányát és értékének maximumát. Az eltérés oka a befektetési politika szerinti ingatlan megvásárlása, mely az alap portfóliójának elsődleges eleme.

Mivel az Alap zárt körben kerül kibocsátásra, illetve összhangban a jelen kezelési Szabályzat visszaváltásra vonatkozó rendelkezéseivel, illetve a befektetési politikával, a likvid eszközök arányát az Alap alacsonyabb szinten tervezi tartani.