

**A Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
KEZELÉSI SZABÁLYZATA**

3. számú módosítással egységes szerkezetben

Dátuma:

2020. július 13.

Az Alap befektetési jegyei zártkörű forgalomba hozatal során kerülnek értékesítésre.

Az Alap befektetési jegyei nem kerülnek nyilvános forgalomba hozatalra, nyilvános értékesítésre történő felajánlásra, szabályozott piacra vagy más kereskedési helyszínre bevezetésre, azok kizárólag a zártkörű forgalomba hozatal feltételeinek megfelelően forgalmazhatóak.

## Tartalomjegyzék

1. A befektetési alap alapadatai .....	10
1.1. A befektetési alap neve .....	10
1.2. A befektetési alap rövid neve .....	10
1.3. A befektetési alap székhelye .....	10
1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma.....	10
1.5. A befektetési alapkezelő neve .....	10
1.6. A letétkezelő neve.....	10
1.7. A forgalmazó neve.....	10
1.8. A befektetési alap működési formája (zártkörű), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági) .....	10
1.9. A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű) .....	10
1.10. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése .....	10
1.11. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált, vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap .....	10
1.12. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól .....	11
1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapíralap, ingatlanalap, vagy kockázati tőkealap).....	11
1.14. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése .....	11
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk .....	11
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása .....	11
4. A befektetés céljából vállalt szerződéses kapcsolat 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;.....	12
II. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok .....	12
5. A befektetési alap kezelési szabályzata alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként) .....	12
6. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte .....	13
7. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban.....	13
8. A befektetési alap kezelési szabályzatának módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte.....	13
9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ.....	13

III. A kezelési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás.....	13
10. A kezelési szabályzat azon feltételeinek, rendelkezéseinek megjelölése, amelyek módosításához a befektetési jegy birtokosok meghatározott arányú (többségű) jóváhagyása is szükséges; továbbá az arány megjelölése ..	13
11. Amennyiben a kezelési szabályzat módosításához a befektetési jegy birtokosok jóváhagyására is szükség van, úgy az ennek megszerzésére irányuló eljárás szabályozása, határidők meghatározása .....	14
IV. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége .....	14
12. Annak a módnak a megjelölése, ahogy a befektetési alap kezelési szabályzata és a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések befektetők rendelkezésére bocsátása megtörténik.....	14
13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ.....	15
V. A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként) .....	15
14. A befektetési jegy ISIN azonosítója .....	15
15. A befektetési jegy névértéke .....	15
16. A befektetési jegy devizaneme.....	15
17. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk.....	15
18. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja .....	17
19. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az Alaphoz vagy az Alapkezelőhöz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása .....	17
20. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	18
VI. A befektetési alap befektetési politikája és céljai, azon eljárások leírása, amelyekkel a befektetési politika és stratégia módosítható, ezen belül különösen: .....	18
21. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	18
22. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei .....	21
23. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása.....	23
Az Alap befektetheti az eszközeit származtatott eszközökbe. ....	24
24. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya.....	24
25. 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 .....	26
26. A portfólió devizális kitettsége.....	28
27. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása.....	28
28. Hitelfelvételi szabályok.....	28

29. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti .....	29
30. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága.....	29
31. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni .....	29
32. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzüpi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra.....	29
33. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt.....	29
34. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	29
35. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk .....	29
35.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség .....	29
35.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre .....	29
35.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt .....	30
35.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok .....	30
35.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai .....	30
35.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése.....	30
35.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása.....	30
35.8. 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.....	30
35.9. A származtatott ügyletekben lévő pozíciók összesített kockázati kitettségének mértéke .....	30
35.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	30
36. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések.....	30
36.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap .....	30
36.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap .....	30
36.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap .....	31
36.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében .....	31
36.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan .....	31
36.6. Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok maximum aránya .....	31

36.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok.....	31
36.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei .....	32
36.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....	32
36.10. Amennyiben a befektetési alap eltér a nyilvános ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó kölcsönfelvételi korlátoktól, az eltérés lehetőségének és indokának részletes bemutatása.....	32
VII. A kockázatok .....	32
37. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a Kbftv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek .....	32
37.1. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra.....	36
37.2. Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére.....	36
37.3. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás .....	36
37.4. Amennyiben a befektetési alap - a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás .....	37
37.5. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása .....	37
38. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ.....	37
VIII. Az eszközök értékelése.....	37
39. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás.....	37
40. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbftv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket.....	40
41. A származtatott ügyletek értékelése.....	44
42. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	44
IX. A hozammal kapcsolatos információk .....	44
43. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása .....	44
44. Hozamfizetési napok .....	45
45. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	45

X. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása .....	46
46. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret.....	46
46.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia).....	46
46.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem).....	46
47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	46
XI. Díjak és költségek.....	46
48. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja.....	46
48.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja .....	46
48.2. 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... ..	46
48.3 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.....	47
49. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 48. pontban említett költségeket .....	49
50. 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.....	51
51. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....	51
52. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	51
XII. Adózási információk.....	51
53. A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása.....	51
54. A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ.....	52
XIII. A forgalomba hozatallal kapcsolatos információk.....	53
55. A befektetési jegyek forgalomba hozatala .....	53
55.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei.....	53
55.2. Azon befektetők körének megjelölése, amelyek a befektetési jegyeket jegyezhetik, illetve akik körében a befektetési jegy a folyamatos forgalmazás során forgalmazható, továbbá azon feltételek megjelölése, amely alapján a forgalomba hozatal zártkörűnek minősül .....	54
55.3. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke .....	54
55.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára .....	55
55.5. Az allokáció feltételei és módja .....	55

55.6. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek .....	55
XIV. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása .....	55
56. A befektetési jegyek vétele .....	55
56.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje.....	55
56.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap .....	55
56.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap .....	55
57. A befektetési jegyek visszaváltása .....	55
57.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....	55
57.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap .....	56
57.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap .....	56
58. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai .....	56
58.1. A forgalmazási maximum mértéke.....	56
58.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei.....	57
59. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása .....	57
59.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága.....	57
59.2. 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.....	58
60. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	58
XV. A befektetési alapra vonatkozó további információ.....	58
61. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható .....	58
62. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei .....	58
63. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira .....	58
64. A befektetési alap átalakulásának, más alappal való egyesülésének, szétválásának feltételei, az erre meghatározott eljárásrend, az előbbiek hatása a befektetők jogaira .....	59
65. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről .....	60
XVI. A közreműködő szervezetekre vonatkozó részletes információk, a befektetők jogai.....	60
66. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk .....	60
66.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája .....	60
66.2. A befektetési alapkezelő székhelye .....	60
66.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszama.....	60
66.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése .....	60
66.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása.....	60

66.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága.....	61
66.7. A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak.....	61
66.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt .....	62
66.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege.....	62
66.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma.....	62
66.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe, az esetleges összeférhetetlenségek bemutatása.....	62
66.12. A befektetés-kezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése.....	63
67. A letétkezelőre vonatkozó információk.....	64
67.1. A letétkezelő neve, cégformája.....	64
67.2. A letétkezelő székhelye .....	64
67.3. A letétkezelő cégjegyzékszám.....	64
67.4. A letétkezelő fő tevékenysége, feladatai.....	64
67.5. A letétkezelő tevékenységi köre, harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetetlenségek bemutatása .....	65
67.6. A letétkezelő alapításának időpontja.....	65
67.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje.....	65
67.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje.....	65
67.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma .....	65
68. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk.....	65
68.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája, feladatai.....	65
68.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye.....	65
68.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma .....	65
68.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve .....	65
68.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe .....	65
68.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma .....	65
69. Az olyan tanácsadóra vonatkozó információk, amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	66
69.1. A tanácsadó neve, cégformája, feladatai.....	66
69.2. A tanácsadó székhelye.....	66
69.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve.....	66
69.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőknek nézve .....	66
69.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei.....	66



70. A forgalmazóra vonatkozó információk.....	66
70.1. A forgalmazó neve, cégformája.....	66
70.2. A forgalmazó székhelye.....	66
70.3. A forgalmazó cégjegyzékszáma.....	66
70.4. A forgalmazó tevékenységi köre, feladatai.....	66
70.5. A forgalmazó alapításának időpontja.....	66
70.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje.....	67
70.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje.....	67
70.8. A Befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége.....	67
71. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk.....	67
71.1. Az ingatlanértékelő neve.....	67
71.2. Az ingatlanértékelő székhelye.....	67
71.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma.....	67
71.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre, feladatai.....	67
71.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja.....	68
71.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje.....	68
71.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje.....	68
71.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma.....	68
72. A prime brókerre vonatkozó információk.....	68
73. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	68

I. A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk

### **1. A befektetési alap alapadatai**

#### *1.1. A befektetési alap neve*

Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (az „Alap”)

#### *1.2. A befektetési alap rövid neve*

Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Alap

#### *1.3. A befektetési alap székhelye*

1023 Budapest, Lajos u. 28-32.

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

A Befektetési Alapot a felügyeleti hatóság jogkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank (a „**Felügyelet**”), 1221-41 lajstromszámon, H-KE-III-402/2018. számú határozatával vette nyilvántartásba.

#### *1.5. A befektetési alapkezelő neve*

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (az „**Alapkezelő**”)

#### *1.6. A letétkezelő neve*

K&H Bank Zrt. (a „**Letétkezelő**”)

#### *1.7. A forgalmazó neve*

Concorde Értékpapír Zrt. (a „**Forgalmazó**”)

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

Az Alap működési formája: zártkörű.

A lehetséges befektetők köre: lakossági és szakmai befektetők, azzal, hogy az Alap által kibocsátásra kerülő „A” sorozatú Befektetési Jegyekből csak olyan befektetők jegyezhetnek, akik egyenként legalább 100.000 EUR, azaz százezer eurónak megfelelő értékben vásárolnak a felajánlott értékpapírokból, míg a „B” sorozatú Befektetési Jegyekből csak a jelen Kezelési Szabályzat (a továbbiakban: **Kezelési Szabályzat**) mellékletében megjelölt személyek jegyezhetnek. Az EUR-ban meghatározott összeg átszámításánál a forgalomba hozatalra vonatkozó döntés napján érvényes, MNB által közzétett, hivatalos devizaárfolyamot kell alkalmazni.

Azon személyek megnevezése a jelen Kezelési Szabályzatban, akik az Alap által kibocsátott Befektetési Jegyekből jegyezhetnek, illetve az Alap nyilvántartásba vételét követően, akik az Alap Befektetési Jegyeivel rendelkeznek a „**Befektető**”.

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

Az Alap fajtája nyíltvégű.

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

Az Alap futamideje határozatlan.

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

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

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

Az Alapra 2 (kettő) Befektetési Jegy sorozat („A” és „B” sorozat) kerül kibocsátásra, melyek a tőkenövekmény felosztásának és így a különböző sorozatokba tartozó Befektetési Jegyek egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték 39.2. pontban részletezettek szerinti megállapításának szabályaiban térnek el egymástól, figyelemmel a Kbtv. 71. § (1) bekezdésében rögzített jogszabályi rendelkezésre.

Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek maximált hozama éves 8,5%, azaz nyolc egész öt tized százalék a VI.21. pontban bemutatott Projekt keretében létrehozott önálló ingatlanokon alapított Társasház (a „**Társasház**”) ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 100. napig. A Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 101. naptól kezdődően az „A” sorozatú Befektetési Jegyek maximált hozam éves 3%-ra, azaz három százalékra csökken.

Amennyiben az Alap felosztható hozama meghaladja az éves 8,5%-ot, illetőleg a Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 101. naptól kezdődően pedig a 3%-ot, úgy az adott hozamszintek feletti hozam a „B” sorozatot illeti.

Az Alapkezelő a Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről a határozat kézhezvételét követően 5 munkanapon belül tájékoztatja a Befektetőket.

**Az Alapkezelő kifejezetten felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy az „A” és „B” Befektetési Jegy sorozatok hozama akár jelentős mértékben is eltérhet egymástól a „B” sorozat javára!**

Az Alap által kibocsátott valamennyi befektetési jegy a „**Befektetési Jegy**”.

*1.13. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapíralap, ingatlanalap, vagy kockázati tőkealap)*

Az Alap elsődleges eszközkategóriája szerint ingatlanalap.

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

Az Alapkezelő nem tett a Befektetők számára az Alap tőkéjének megóvására vonatkozó, illetve hozamígéretet, az Alap nem tekintendő sem tőke-, illetve hozamgarantált, sem tőke-, illetve hozamvédett alapnak.

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

A „B” sorozatú Befektetési Jegyek jegyzésére és megszerzésére feljogosított személyek között megtalálhatók az Alapkezelő, valamint az Alapkezelőhöz kapcsolódó személyek (annak közvetlen vagy közvetett tulajdonosa(i), vezető állású személye(i), valamint ezek kapcsolt személyei), valamint bármely az Alapkezelő által kezelt másik befektetési alap. Nem veszélyeztetve, hogy az Alapkezelő mindenkor az Alap valamennyi Befektetőjének érdekében jár el és a befektetési alapkezelési tevékenységet valamennyi Befektető érdekeinek megfelelően látja el, az Alapkezelő felhívja a figyelmet arra, hogy az „A” sorozatú és a „B” sorozatú Befektetési Jegyek tulajdonosai között bizonyos esetekben érdekkonfliktus állhat fenn abból fakadóan, hogy a két sorozat eltérő módon részesedik az Alap felosztható hozamából, így kockázatvállalási hajlandóságuk is eltérő lehet. A Projekt keretében létrehozott önálló ingatlanokon alapított Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 101. naptól az „A” sorozatú Befektetési Jegyek éves maximált hozamának csökkenésével egyidejűleg a „B” sorozatú Befektetési Jegyek hozama jelentősen növekedhet.

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

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

- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a „**Kbtv.**”),

- a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény,
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (a „*Tpt.*”),
- a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (a „*Bszt.*”),
- a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a „*Ptk.*”),
- 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 (az „*ABAK-rendelet*”),
- a csőd eljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (a „*Cstv.*”),
- a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (a „*Kormányrendelet*”),
- az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 48/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet,
- értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezésétől szóló, 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendelet (a „*Prospektus rendelet*”)
- továbbá a fenti jogszabályok felhatalmazása alapján kibocsátott egyéb alsóbb rendű jogszabályok.

Minden, a Kezelési Szabályzat alapján létrejövő jogviszonyban, így különösen a Befektetési Jegyek jegyzését szabályozó jog- és egyéb nyilatkozatokban, szerződéseknem szabályozott kérdések tekintetében a Kezelési Szabályzat, valamint az e pontban felsorolt jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

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

A Befektető a Befektetési Jegy megszerzésével jogviszonyba kerül az Alappal, mely jogviszonyokra a magyar jog az irányadó, és az ezen jogviszonyokból származó igények érvényesítése magyar joghatóság alá tartozik. A Befektető a Befektetési Jegy jegyzésére vonatkozó jognyilatkozata alapján köteles az általa átvenni vállalt Befektetési Jegyek ellenértékét az Alap részére szolgáltatni és a Befektetési Jegy megszerzésével megszerzi mindazon jogokat, melyeket a Befektetési Jegy megtestesít, ahogyan az meghatározásra került a 19. pontban.

A magyar joghatóság alapján eljáró hatáskörrel rendelkező illetékes hatóságok és bíróságok eljárására, a határozatok (ítélet, végzés) jogerejére és végrehajtására a magyar jog az irányadó. Az ítéletek más tagállamban való elismerésének és végrehajtásának a szabályait a vonatkozó európai jogszabályok tartalmazzák.

## **II. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok**

***5. A befektetési alap kezelési szabályzata alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)***

Az Alapkezelő igazgatósága 2018. július 25. napján meghozott, **I/2018. (VII.25.)** számú határozatával határozta el az Alap elindítását, az „A” és „B” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomba hozatalát és fogadta el a Kezelési Szabályzatot.

#### **6. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte**

A Felügyelet 2018. augusztus 30. napján hozott H-KE-III-402/2018. számú határozatával vette az Alapot nyilvántartásba, 1221-41 lajstromszám alatt.

#### **7. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban**

Az Alap lajstromszáma: 1221-41

#### **8. A befektetési alap kezelési szabályzatának módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte**

Az Alapkezelő igazgatósága 2018. november 7. napján meghozott, **1/2018. (XI.7.)** számú határozatával határozta el a Kezelési Szabályzat módosítását.

Az Alapkezelő igazgatósága 2018. december 13. napján meghozott, 1/2018. (XII.13.) számú határozatával határozta el a Kezelési Szabályzat módosítását, a Befektetési Jegyekhez fűződő jogok, a Befektetési Jegyek visszaváltásának szabályai, az Alap befektetési politikája, a Befektetőket terhelő lehetséges költségek vagy díjak, a Befektetőknek történő kifizetések szabályai módosítása, valamint a Kezelési Szabályzat módosítására vonatkozó eljárásrend pontosítása vonatkozásában.

Az Alapkezelő igazgatósága 2020. július 13. napján meghozott, 1/2020. (VII.13.) számú határozatával határozta el a Kezelési Szabályzat módosítását, a Befektetési Jegyek forgalmazási maximumának megemlése, új Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, valamint a „B” sorozatú Befektetési Jegyek megszerzésére jogosult személyek meghatározása vonatkozásában. A módosítás alkalmával az Alapkezelő a Prospektus Rendelet alapján átvezette a Kezelési Szabályzatban a zártkörű forgalomba hozatalt érintő az idő közben bekövetkezett jogszabályváltozásokat.

#### **9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ**

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

### **III. A kezelési szabályzat módosítására vonatkozó eljárás**

#### **10. A kezelési szabályzat azon feltételeinek, rendelkezéseinek megjelölése, amelyek módosításához a befektetési jegy birtokosok meghatározott arányú (többségű) jóváhagyása is szükséges; továbbá az arány megjelölése**

A Kezelési Szabályzat módosítására a Kbtv.-ben, valamint a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott esetekben a Befektetők jóváhagyásával, minden egyéb esetben az Alapkezelő egyoldalú döntésével kerülhet sor.

A Befektetők által birtokolt Befektetési Jegyek legalább 75%-ának jóváhagyása szükséges az egyes Befektetési Jegy sorozatok tőkenövekményből származó részesedéséhez kapcsolódó jogok megváltoztatásához – kivéve a 43. pontban az „A” sorozat vonatkozásában meghatározott hozamváltozást –, illetve a Befektetési Jegyek visszaváltásához kapcsolódó 57.2. pontban leírt forgalmazás-elszámolási időtartamok növeléséhez.

A Befektetők által birtokolt Befektetési Jegyek legalább 75%-ának jóváhagyása szükséges a Projekt tárgyát képező Ingatlan helyett más fejlesztési cél meghatározásához.

Az Alap kezelését az Alapkezelő a Felügyelet előzetes engedélye nélkül a Befektetési Jegy tulajdonosok 75%-ának jóváhagyó nyilatkozata birtokában átruházhatja. Ilyen esetben az Alapkezelő az átruházásról rendelkező szerződés hatálybalépése előtt 15 nappal tájékoztatja a Befektetőket.

A Kezelési Szabályzatnak a Befektetők jóváhagyását igénylő tárgykörben való módosítása esetén az „A” és „B” sorozatú Befektetési Jegyek által leadható valamennyi szavazatot figyelembe kell venni (minden Befektetési Jegy a névértéke szerinti mértékű szavazatra jogosít).

Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzatnak a Befektetők jóváhagyását nem igénylő tárgykörben való módosítása esetén a módosítás tényéről tájékoztatást tesz közzé az Alapkezelő honlapján, megjelölve, hogy mely nappal módosítja a Kezelési Szabályzatot, valamint hogy a Kezelési Szabályzat módosítása a forgalmazási helyeken, illetve az Alapkezelő székhelyén megtekinthető a Befektetők számára. Az Alapkezelő postai úton (illetve a Befektető erre vonatkozó írásos kérése, hozzájárulása esetén elektronikus levélben) felhívja az általa ismert Befektetők figyelmét a Kezelési Szabályzat módosítására. A Befektető ezirányú kérése esetén a Kezelési Szabályzat módosítását az Alapkezelő a Befektető által megadott elektronikus vagy postai címre küldi meg.

A Kezelési Szabályzat módosítása esetén a módosított Kezelési Szabályzatot az Alapkezelő a módosítás hatálybalépését követő 5 napon belül tájékoztatásul köteles a Felügyeletnek megküldeni.

#### ***11. Amennyiben a kezelési szabályzat módosításához a befektetési jegy birtokosok jóváhagyására is szükség van, úgy az ennek megszerzésére irányuló eljárás szabályozása, határidők meghatározása***

Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzatnak a Befektetők jóváhagyása alá eső tárgykörben való módosítása esetén ennek tényére vonatkozó tájékoztatást tesz közzé (az „Első Felhívás”) az Alapkezelő honlapján, megjelölve, hogy mely nappal kívánja módosítani a Kezelési Szabályzatot, valamint hogy mely napon kerül sor a Befektetők közvetlen felhívására (a „Második Felhívás”) a módosítás jóváhagyására. A Befektetők az Első Felhívásban megjelölt banki napig jogosultak elérhetőségüket az Alapkezelőnek bejelenteni. A bejelentéshez mellékelni kell a Befektetői minőséget igazoló számlakivonatot vagy tulajdonosi igazolást.

Az Alapkezelő az Első Felhívásban megjelölt időpontban postai úton (illetve a Befektető erre vonatkozó írásos kérése, hozzájárulása esetén elektronikus levélben) felhívja az általa ismert Befektetőket, hogy a Második Felhívásban megjelölt határnapig nyilatkozzanak, hogy jóváhagyják-e a Kezelési Szabályzat felhívásban megjelölt módosítását. A Második Felhívás megküldése és a nyilatkozattételi határidő között legalább 8 banki nap kell rendelkezésre álljon. Azon Befektető nyilatkozata tekinthető érvényesnek, akinek nyilatkozata a Második Felhívásban megjelölt határidőn belül az Alapkezelőhöz teljes bizonyító erejű okiratba foglaltan írásban visszaérkezett, és aki a nyilatkozatához mellékelte a Befektetői minőségét igazoló számlakivonatot vagy tulajdonosi igazolást, vagy akinek vonatkozásában az Alapkezelő rendelkezésére áll az értékpapír-számlavezetője által kiállított igazolás, mely igazolja, hogy a Befektető számláján az Első és Második Felhívás közzététele közötti valamely értéknapon hány Befektetési Jegyet tart nyilván a Befektető nevében és javára. Ha valamely Befektető az Alapkezelő Második Felhívására a fenti határidőben nem nyilatkozik, akkor úgy kell tekinteni, hogy a Kezelési Szabályzat módosításához hozzájárult. Az Alapkezelő jogosult, de nem köteles a Befektetők azonosítása érdekében tulajdonosi megfeleltetést lefolytatni.

A Második Felhívásban megjelölt határidőt követő napon az Alapkezelő megállapítja a beérkezett érvényes szavazatok számát. Amennyiben a beérkezett érvényes jóváhagyó/a módosításhoz hozzájáruló szavazatok és a határidőben nem nyilatkozóak által együttesen megtestesített tulajdoni hányad eléri a Második Felhívás napján érvényesen forgalomban lévő Befektetési Jegyek III.10. pontban meghatározott arányát, úgy a Befektetők Kezelési Szabályzathoz való hozzájárulása megadottnak, minden más esetben a Kezelési Szabályzat javasolt módosítása elvetettnek tekintendő.

#### **IV. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége**

##### ***12. Annak a módnak a megjelölése, ahogy a befektetési alap kezelési szabályzata és a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések befektetők rendelkezésére bocsátása megtörténik***

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalának feltételeként, a jegyzést legalább 7 nappal megelőzően a Kezelési Szabályzatot a Befektetők részére nyomtatott formában elismervény ellenében, vagy a Befektető kérésére elektronikus úton megküldve átadja, illetve a Forgalmazónál elérhetővé teszi.

A Kezelési Szabályzatot, valamint az Alapra vonatkozó jelentéseket és egyéb nyilvánosságra hozandó információkat az Alapkezelő a forgalmazási helyeken, és az Alapkezelő székhelyén teszi hozzáférhetővé, valamint a Befektető ezirányú kérése esetén a Befektető által megadott elektronikus vagy postai címre küldi meg. A Kezelési Szabályzatban meghatározott esetekben az Alapkezelő honlapján ([www.bgalapkezelo.hu](http://www.bgalapkezelo.hu)) helyez el az Alappal kapcsolatos, illetve a Befektetőknek címzett tájékoztatásokat.

### ***13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ***

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **V. A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként)**

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

BIGGEORGE 17. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP „A” SOROZATÚ NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI JEGY ISIN azonosítója: **HU0000721295**

BIGGEORGE 17. INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP „B” SOROZATÚ NYÍLTVÉGŰ BEFEKTETÉSI JEGY ISIN azonosítója: **HU0000721303**

### ***15. A befektetési jegy névértéke***

Az „A” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek névértéke: 100 HUF, azaz száz forint.

A „B” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek névértéke: 100 HUF, azaz száz forint.

A Befektetési Jegyek kibocsátási értéke megegyezik azok névértékével.

### ***16. A befektetési jegy devizaneme***

HUF, azaz forint valamennyi sorozat esetében.

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

Mind az „A” sorozatú, mind a „B” sorozatú Befektetési Jegyek dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra a KELER Zrt. által.

A Befektetési Jegyek kibocsátására, forgalomba hozatalára zárt körben kerül sor, a Tpt. zártkörű forgalomba hozatalra vonatkozó előírásaival összhangban. Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek a Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés d) pontja alapján, a „B” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomba hozatala a Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és b) pontja alapján minősül zártkörűnek. Az első forgalomba hozatal keretében az „A” sorozatú befektetési jegyekből **3.000.000** darab, egyenként 100 HUF névértékű befektetési jegy került kibocsátásra, **300.000.000 HUF** összesített névértékkel. Az „B” sorozatú befektetési jegyekből **2.000.000** darab, egyenként 100 HUF névértékű befektetési jegy került kibocsátásra, **200.000.000 HUF** összesített névértékkel.

A forgalomba hozatalra jegyzési eljárás során került sor.

A jegyzés során érvényes jegyzési nyilatkozat az „A” sorozat tekintetében legkevesebb 100.000 EUR, azaz Egyszázezer euró, a „B” sorozat tekintetében legkevesebb 10.000.000 HUF, azaz tízmillió forint össznévértékű Befektetési Jegyre volt tehető. Az EUR-ban meghatározott összeg átszámításánál a forgalomba hozatalra vonatkozó döntés napján érvényes, MNB által közzétett, hivatalos devizaárfolyamot kell alkalmazni, ennek megfelelően az „A” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek jegyzésére vonatkozó legalacsonyabb érvényes jegyzési nyilatkozat **32.564.000,- HUF**, azaz **harminckétfélmillió-ötszázhatvannégyezer** forint össznévértékű Befektetési Jegyre szólhatott, az **MNB 2018. július 25.** napjára vonatkozóan közzétett hivatalos EUR árfolyama alapján, mely **325,64 HUF**.

A jegyzési időszak **2018. augusztus 7.** napjától **2018. augusztus 18.** napjáig tartott. A jegyzési nyilatkozat megtétele az alábbi módokon volt lehetséges:

- a Forgalmazó irodájában személyesen vagy teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazással igazolt meghatalmazott útján;
- emailen vagy faxon keresztül.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét arra, hogy a jegyzési nyilatkozat megtételére eltérő szabályok vonatkoznak attól függően, hogy a jegyzési nyilatkozat személyesen, meghatalmazott útján, emailen vagy faxon kerül megtételre.

A jegyzés feltétele, hogy a Befektető a Forgalmazónál értékpapír számlával rendelkezzen.

(i) Jegyzési nyilatkozat tétele személyesen vagy meghatalmazott útján

A jegyzési nyilatkozat személyesen vagy meghatalmazott útján történő megtételére a jegyzési helyen kerülhet sor, minden munkanapon a Forgalmazó üzletszabályzatában a Forgalmazónál megjelölt egyes jegyzési helyek tekintetében meghatározott nyitvatartási időben. A jegyzési nyilatkozat megtételére és a meghatalmazás feltételeire vonatkozóan egyebekben a Forgalmazó üzletszabályzata és a Befektető és a Forgalmazó között fennálló, a jegyzéskor hatályos szerződésekben foglaltak az irányadók.

A jegyzés helye: Concorde Értékpapír Zrt. 1123 Budapest, Alkotás u. 50.

(ii) Jegyzési nyilatkozat tétele emailen vagy faxon keresztül

A jegyzési nyilatkozat emailen vagy faxon keresztül a következőkben részletezetteknek megfelelően tehető.

A Forgalmazónál emailen vagy faxon keresztül történő jegyzésre azon Befektetők jogosultak, akik a jegyzési nyilatkozat megtételét megelőzően már a Forgalmazó ügyfelei, azaz tekintetükben a Forgalmazó már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzat szerinti ügyfélazonosítást és a Forgalmazó a Befektetőt, mint ügyfelet már nyilvántartja. Az emailen vagy faxon keresztül történő jegyzés esetén a Befektető a jegyzési nyilatkozatot aláírva, minden oldalát szignózva emailen vagy faxon keresztül eljuttatja a Forgalmazónak. A Forgalmazó a jegyzési nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el.

A jegyzési nyilatkozat emailen vagy faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető az adott Forgalmazónak azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség. Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az email meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a Befektetőt terheli; az email meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Forgalmazó kizár. Ennek megfelelően adott esetben az ügyfél feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az email a Forgalmazóhoz megfelelően kézbesítésre került.

Az emailen vagy faxon keresztül történő jegyzésre egyebekben a jelen Kezelési Szabályzatnak a személyes jegyzésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók.

Az emailen vagy faxon keresztül történő jegyzés esetén a jegyzési nyilatkozatot a Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell a Befektetőnek eljuttatnia:

Email: BG17jegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

A jegyzési nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Befektető köteles az általa lejegyzett Befektetési Jegyek ellenértékének fedezetét biztosítani. Az Alapkezelő az allokáció lezárását követően haladéktalanul intézkedik az Alap nyilvántartásba vétele és a Befektetési Jegyek keletkeztetése iránt, valamint az elfogadott jegyzési összegek felül befizetett összegek visszautalásáról.



Ha az Alap saját tőkéjének összegyűjtésére nyitva álló időn belül nem sikerült a Kezelési Szabályzatban előírt minimális induló saját tőkét összegyűjteni, a jegyzés lezárását követő 7 napon belül az Alapkezelő a Befektetők által befizetett teljes összeget visszafizeti a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára.

Amennyiben a Befektetők által már benyújtott és elfogadott érvényes jegyzési nyilatkozatokon túl benyújtásra kerülő újabb jegyzési igény alapján - a jegyzés minimum összegére tekintettel - a forgalomba hozatali mennyiség meghirdetett maximuma túllépésre kerülne, úgy a Forgalmazó erről szóló írásbeli értesítése alapján az Alapkezelő írásbeli engedélyével a forgalomba hozatali maximum mértéke egy újabb jegyzési igény jegyzési minimumot elérő mértékéig megemelésre kerülhet.

Tekintettel arra, hogy a Befektetési Jegyek nem kerülnek nyilvános forgalomba hozatalra, úgy azok a másodlagos forgalomban is csak zártkörűen értékesíthetőek.

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

A Befektetési Jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolása tulajdonosi igazolással vagy a KELER által lefolytatott tulajdonosi megfeleltetés során lehetséges. A Befektetési Jegy nyilvántartása értékpapírszámlán történik.

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

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

A Befektetési Jegyek minden tulajdonosa jogosult

- a Befektetési Jegyekre jutó felosztott hozamra, az adott Befektetési Jegy sorozatra megállapított szabályok szerint,
- a tulajdonában lévő Befektetési Jegyek feletti szabad rendelkezésre az értékesítésre vonatkozó korlátozások figyelembevételével,
- az Alap megszűnését követően az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt Befektetési Jegyek névértékének arányában történő részesedésre, az adott Befektetési Jegy sorozatra megállapított szabályok szerint,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- az Alap féléves és éves jelentésének ingyenes rendelkezésre bocsátására, melyek egyebekben rendelkezésre állnak az Alapkezelő irodájában, és a Forgalomba Hozatali helyeken,
- a Kezelési Szabályzat ingyenes rendelkezésre bocsátására,
- a Kbtv.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra,
- a Kezelési Szabályzatban meghatározott esetekben és módon a Kezelési Szabályzat módosításával kapcsolatos döntéshozatalban való részvételre,
- a Kbtv.-ben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

A hozamfizetéssel kapcsolatosan az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap hozamot a szabad pénzeszközöiből fizethet, amely egyrészt az Ingatlan értékesítését követően, valamint hitel refinanszírozás esetén várható. Ezt megelőzően az Alap jellemzően nem fizet hozamot, azonban az Alapkezelő jogosult arra is, hogy rendkívüli hozamfizetést rendeljen el.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatalakor a Befektetők számára a Kezelési Szabályzat térítésmentesen átadásra kerül; illetve a legutóbbi éves és féléves jelentést – amennyiben már készült ilyen - a Befektető kérésére kell térítésmentesen rendelkezésre bocsátani.

Az Alap Befektetői az egyes Befektetési Jegy sorozatokra megállapított eltérő jogokon túl egyenlő elbánásban részesülnek, egyetlen Befektető/befektetői csoport sem élvez kivételezett bánásmódot. Az azonos sorozatba tartozó Befektetési Jegyek tulajdonosait minden tekintetben egymással azonos jogok illetik meg.

Az Alapkezelő az Alap működtetése, illetve a Projektársaság irányítása során bizonyos, – a befektetési lehetőségek kiválasztásához, a befektetések üzemeltetéséhez, értékesítéséhez, hasznosításához, a Projekt (ahogyan az meghatározásra került a 21. pontban) előkészítéséhez, a kivitelezési tevékenységet is ideértve a fejlesztések megvalósításához, illetve ezt követő üzemeltetéséhez kapcsolódó – feladatok vagy azok egy részének ellátásával az Alapkezelő tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó jogi vagy természetes személyeket bízhat meg, továbbá a Alap, illetve a Projektársaság finanszírozást vehet igénybe ilyen jogi személyektől. Az Alap az Alapkezelő tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó jogi személyektől, vagy az Alapkezelő által kezelt egyéb alapoktól is vásárolhat ingatlant, vagy értékesíthet ingatlanokat ezek számára. Ezen megbízások és tranzakciók esetén az Alapkezelő kiemelt figyelmet fordít arra, hogy ezen megbízások és tranzakciók a piacon független felek között elérhető ár-érték arányú szolgáltatással egyenértékű feltételek mellett szülessenek meg.

Az Alapkezelő díjazása az Alap Nettó Eszközértékére vetített fix százalékos alapkezelői díj, így az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének növelésében érdekelt (a befektetési teljesítménynek köszönhető vagyonnövekedésen keresztül). Az Alapkezelő más személytől nem részesül díjazásban az Alap kezelésével összefüggésben.

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **VI. A befektetési alap befektetési politikája és céljai, azon eljárások leírása, amelyekkel a befektetési politika és stratégia módosítható, ezen belül különösen:**

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

Az Alap célja a tőkenövekedés.

Az Alap megvásárolta a B-FIVE Logisztikai Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 1023 Budapest, Lajos utca 28-32.; cégjegyzékszám: 01-09-202732; adószáma: 25149999-2-41; statisztikai számjele: 25149999-6810-113-01, a „**Projektársaság**”) 100%-os tulajdoni részesedését megtestesítő üzletrészt és a Projektársaság az Alap által a részére nyújtott kölcsönből visszafizette a Biggeorge Holding Kft. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32., adószám: 12652659-2-41, cégjegyzékszám: 01-09-696808), valamint a Biggeorge Property Zrt. (1023 Budapest, Lajos u. 28-32., adószám: 25297078-2-41, cégjegyzékszám: 01-10-048468) felé fennálló, mindösszesen 436.126.123,- Ft, azaz Négyszázharminchatmillió egyszázhuszonhatezer egyszázhuszonhárom forint összegű rövid lejáratú kötelezettségét.

A Projektársaság ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal rendelkezett a Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala által 28087 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben 1134 Budapest, Bulcsú utca 5-9. szám. szám alatt található, kivett beépítetlen terület besorolású, összesen 3.569 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanra vonatkozóan (az „Ingatlan”).

Az Ingatlanon építés alatt álló West Side Residence (a továbbiakban Projekt) elhelyezkedése ideális; Budapest gyorsan fejlődő kerületének népszerű részén található, közel a belvároshoz és a Váci folyosóhoz. A Projekt a Bulcsú utca és a Szabolcs utca találkozásánál saroktelken valósul meg. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, az ingatlannal átellenben található 9 hektáros területen fog sajtó hírek szerint hamarosan elindulni a Central Park projekt (korábban WestEnd 2 projekt), mely egy új városrész kialakulásával fog járni a méretéből adódóan. A közelben található a WestEnd City Center, a Lehel téri piac, számos kis bolt és vendéglő, illetve iskola és óvoda. A Projekt tömegközlekedéssel könnyen megközelíthető. Az Ingatlantól pár perces sétával elérhető a Lehel tér, amit számos busz és villamos járat érint, illetve az M3-as metró állomása is egyben.

Az ingatlanra vonatkozóan Budapest Főváros Kormányhivatala V. Kerületi Hivatala BP-05/107/00048-5/2017 számon 2017. január 10-i dátummal adott ki jogerős és végrehajtható építési engedélyt. Az engedély szerinti épület alapvetően lakóépület, kereskedelmi és szolgáltató egységekkel kiegészítve. A jogerős építési engedélyezési tervdokumentáció alapján 161 db lakás, 6 db üzlete, 1 db iroda, 94 db tároló és 170 db személygépkocsi parkoló megépítését tette lehetővé. A 161 db lakás nettó alapterülete 9264,04 m<sup>2</sup>, a 6 db üzlet nettó alapterülete 111,72 m<sup>2</sup> illetve az 1 db iroda pedig 16,93 m<sup>2</sup> volt. Az eladható területek növelése érdekében módosított építési engedélyezési dokumentáció készült. A 2019. november 8-án jogerőssé vált módosított építési engedély 206 db lakást, 10 db üzletet és 229 db parkolót magába foglaló lakóépület létesítését teszi lehetővé (V-5929/29/2019 sz. Határozat). A 206 lakás nettó alapterülete 10 924,96 m<sup>2</sup>, a 10 db üzlet nettó alapterülete 747,90 m<sup>2</sup>. A kerületi új főépítéssel történt konzultáció alapján lehetővé vált a legjobb fekvésű, 8. emeleti terület bővítése. A bővítés engedélyeztetése folyamatban van, a településképi vélemény értelmében 2020. június 23-án engedélyezésre javasolták. Az áttervezés során a 8. emeletre kerül plusz 6 db lakás, így összesen 212 lakást és 10 db üzletet foglalna magába a projekt. Amennyiben bármilyen oknál fogva a módosított építési engedély nem kerül kiadásra, az Alap a hatályos jogerős építési engedély szerinti beruházást valósítja meg.

Az épület fő homlokzata a Bulcsú utca felé néz. Innen érhető el a két közlekedőblokk, valamint szintén innen nyílik a mélygarázs lejárója. A Bulcsú utcai homlokzaton a szabályozási tervvel összhangban 3,5 m széles árkád készül. Az épület földszintjén mindkét utcafronton kereskedelmi területek jönnek létre. Az épület belső kertre nyíló részein lakásokat alakítunk ki. Az épület további föld feletti szintjei lakásoknak adnak otthont.

Az épület 2-6 szintjeinek mindkét utcai homlokzata visszahúzásra került, hogy így lehetőség nyíljon a kilátás felé tájolt, nagyobb mélységű teraszok elhelyezésére. Ezen emeleteken általános kiosztású szinteket találunk 28-29 lakással. A lakások kialakítása rugalmasan követi az értékesítési igényeket, így azonos homlokzati kialakítás mellett lehetőség van mind 40 m<sup>2</sup> körüli kis lakások, mind 60 m<sup>2</sup> körül, 2+1 szobás nagyobb lakások elhelyezésére.

A 7. emelet szintmagasságát a szabályozási terv maximális 24 m-es párkánymagassága korlátozza. Emiatt a szint utcafronti és a belső udvari homlokzatai visszahúzásra kerülnek, mely lehetőséget ad mélyebb teraszok kialakítására. A főépítész tervtanácson megfogalmazott elvárásával összhangban a 8. emelet utca felőli homlokzata visszahúzásra került, a lakások két különálló részen, külön lépcsőházi közlekedéssel tervezettek. Az így kialakuló tágas tetőteraszok jól kiegészítik a nagyobb alapterületű lakásokat. Az épület tömege alkalmazkodik a szabályozásban meghatározott építési vonalakhoz. A gépkocsi parkolók a háromszintes mélygarázsban kerülnek kialakításra.

A Projekt kulcsrakész megvalósítását a GroundUp Kft., mint generálkivitelező végzi. Az építési munkák 2020 január 30.-n indultak. 2020 június 30.-ig elkészült a háromszintes mélygarázs munkatér határolása (résfalak), a földmunkák, valamint elindult a szerkezetépítés.

A Projektben 2020. június 30-ig 114 darab lakás került előértékesítésre. A hatályos jogszabályok alapján a Projekt lakásai 2023. december 31-ig kedvezményes 5%-os mértékű ÁFA fizetési kötelezettség mellett értékesíthetők.

A Projekt megvalósítása érdekében Alap megvásárolta az Ingatlant a Projektársaságtól 1.050.000.000 Ft + áfa vételár ellenében és a Projekt megvalósítása és értékesítése közvetlenül az Alapban történik. A Projektársaság szerződést kötött a BN Ingatlanfejlesztő Zrt.-vel projektmenedzsment, műszaki ellenőrzési és marketing-szervezési, és értékesítési feladatok ellátására, továbbá az LAMRO-TERV Kft.-vel a tervek elkészítésére, az Ingatlan megvásárlásakor az Alap ezeket a szerződéseket is átvette szerződésátruházás keretében. Az eddig a Projekt kapcsán felmerült költségekkel az Alap és a Projektársaság a vételáron felül egymás között elszámolt.

Az Alap a Kormányrendeletben megszabott 180 napos határidőn belül értékesítette a Projektársaságban fennálló tulajdonosi részesedését megtestesítő üzletrészt a Biggeorge Property Zrt részére a Projektársaság auditált mérleg szerinti saját tőkéjének megfelelő ellenérték fejében.

Az Alap a Kormányrendelet értelmében részesedést szerezhet ingatlantársaságban, abban tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn. Az ingatlantársaság Alap általi megszerzésének hatályosságához a Letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az Alap ingatlantársaság jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az Alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól. A Projektársaság az Alap általi megszerzésével a Kormányrendelet szerinti ingatlantársasággá vált, melyre az alábbi szabályok vonatkoznak:

Semmis az a jogügylet, amelyet az ingatlantársaság, vagy az adott ingatlantársaság vonatkozásában az ingatlanalap Kormányrendelet előírásait sértő módon kötött.

A Kormányrendelet értelmében ingatlantársaságnak minősül a tagok (részvényesek) korlátozott felelősséggel működő, önálló jogi személyiséggel rendelkező olyan vállalkozás,

- a) amelynek tevékenységi köre ingatlanfejlesztés, ingatlanüzemeltetés, ingatlanforgalmazás, ingatlanhasznosítás;
- b) amelynek székhelye valamely EGT-államban vagy olyan harmadik ország területén található, amelyben az ingatlanalap a kezelési szabályzata szerint jogosult befektetni;
- c) amelynek jegyzett tőkéje teljes egészében rendelkezésre bocsátásra került;
- d) amely csak a székhelye szerinti állam területén található ingatlant és egyéb olyan, a tulajdonában álló ingatlan használatához, hasznosításához szükséges vagyoni értékű jogot, tárgyi eszközt, továbbá egyéb, a Kormányrendelet 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközt tarthat tulajdonban, amelyet kezelési szabályzata szerint az ingatlanalap is megszerezhet;
- e) amely legfeljebb három ingatlant tart a tulajdonában, azzal, hogy e limit számítása szempontjából egy ingatlanként kell figyelembe venni az egymással műszakilag összefüggő, funkcionálisan egységet alkotó objektumot akkor is, ha több, önálló helyrajzi számmal rendelkező részből áll.

Az ingatlanalap csak olyan ingatlantársaságban szerezhet részesedést, amelynek létesítő okirata, illetve a tagjaival vagy a tagjai által kötött szerződése tartalmazza, hogy

- a) az ingatlanalap az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén legalább 75 százalékos szavazati joggal rendelkezik, kivéve, ha több ingatlanalap is rendelkezik - együttesen hetvenöt százalékot meghaladó - tulajdonnal az adott ingatlantársaságban;
- b) az ingatlanalap részvétele nélkül nem tartható meg az ingatlantársaság legfőbb szervének ülése;
- c) az ingatlanalap egyedül képes az ingatlantársaság létesítő okiratát módosítani;
- d) az ingatlanalap elsőbbségi joggal rendelkezik (pl. elővásárlási jog, illetve vételi jog) a többi tag részesedésének megszerzésére, arra az esetre, ha valamely tag a részesedését részben vagy egészben el kívánja idegeníteni;
- e) az ingatlantársaság csak olyan ingatlant és ahhoz kapcsolódó eszközt vásárolhat, amelynek egybeszámított értéke nem haladja meg az ingatlantársaságban tulajdonosi részesedéssel rendelkező ingatlanalaprak az adott ingatlanra érvényes befektetési korlátait;
- f) az ingatlantársaság az eszközei megszerzése, elidegenítése, megterhelése, továbbá a harmadik személyért való kötelezettségvállalás során, kölcsönfelvételkor és kölcsönnyújtáskor az e rendeletben és az ingatlantársaságban részesedéssel bíró ingatlanalap kezelési szabályzatában meghatározottak, és az azoknak megfelelően kötött szerződések szerint jár el;
- g) az alábbi körbe tartozó ügyletek hatályosságához az ingatlanalap letétkezelőjének a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges:
  - ga) ingatlan tulajdonjogának, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak a megszerzése, elidegenítése, megterhelése,
  - gb) kölcsönnyújtás, kölcsönfelvétel vagy annak megfelelő más pénzügyi kötelezettségvállalás;
  - h) az ingatlantársaság köteles együttműködni az ingatlanalappal, az azt kezelő befektetési alapkezelővel és az ingatlanalap letétkezelőjével, továbbá Ingatlanértékelőjével és könyvvizsgálójával annak érdekében, hogy utóbbiak eleget tehesenek az ingatlanalap befektetéseivel kapcsolatos valamennyi, jogszabályban, valamint az

ingatlanalap kezelési szabályzatban rögzített kötelezettségüknek, különösen az ingatlantársaság és az általa tulajdonolt ingatlanok, az őt illető vagyoni értékű jogok értékelése, az ingatlanalapot terhelő jelentési, közzétételi kötelezettségek és a könyvvizsgálat körében.

Amennyiben az ingatlanalap ingatlantársaságban való részesedésszerzését követően a fentiekben foglalt valamely feltétel nem teljesül, az Alap köteles 180 napon belül az adott feltételt helyreállítani, vagy intézkedni az ingatlantársaságban fennálló részesedés értékesítése iránt.

Az ingatlantársaság (Projektársaság) által alkalmazott számviteli politikában biztosítani kell az ingatlanalap nettó eszközérték számításához célszerűen szükséges adatok és információk rendelkezésre állását, valamint a számviteli politika és eszközértékelési szabályok összhangját az ingatlanalap könyvvezetésére, valamint eszközértékelésére vonatkozó előírásokkal.

Az ingatlantársaság az adott hónap 10. napjáig havi jelentést készít a tulajdonában levő ingatlanokról, egyéb eszközeiről és kötelezettségeiről, ezen kívül a félév lezárását követően 30 napon belül féléves, az év lezárását követő 60 napon belül éves, utóbbi esetben az ingatlanalap könyvvizsgálója által hitelesített jelentést bocsát az ingatlanalap rendelkezésére.

Az ingatlantársasági részesedés értékeléséhez az ingatlantársaság az alábbi dokumentumokat köteles a befektetési alapkezelő kérésére rendelkezésre bocsátani:

- a) a lezárt üzleti év független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolóját, illetve az ingatlanalap kérésére az évközi beszámolót;
- b) az ingatlantársaság főkönyvi kivonatát és az ingatlantársaság teljességi nyilatkozatát arról, hogy a főkönyvi kivonat minden, az értékelési fordulónapig történt releváns gazdasági eseményt tartalmaz;
- c) az ingatlantársaság tulajdonában álló ingatlanok és az ingatlantársaságot megillető vagyoni értékű jogok meglévő értékbecslését;
- d) minden egyéb, a részesedéshez vagy az ingatlanhoz kapcsolódó az ingatlanalap által kért iratot és információt.

Az ingatlantársaság az ingatlanalapokra érvényes általános szabályok szerint köteles az egyéb, pénzügyi eszközeit a benne részesedéssel rendelkező ingatlanalap letétkezelőjénél tartani.

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

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Kbtv.-ben, a Kormányrendeletben és a jelen Kezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját a Projekt sikeres megvalósítása érdekében.

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

A Projektársaság, illetve a későbbiekben az Ingatlan megszerzésével, fejlesztésével, hasznosításával összefüggésben felmerülő költségekre nem fordított tőkét az Alap elsősorban likvid eszközökben tartja.

Az Alapkezelő a jogszabályi előírások figyelembevételével esetenként élni kíván a kollektív befektetési értékpapírok vásárlásának lehetőségével, azzal, hogy ezen kollektív befektetési értékpapírok kiválasztása során az Alapkezelő célja elsősorban olyan eszközök vásárlása, melyek az Alap likvid eszközeinek befektetési célját szolgálják.

Az Alap célja a jogszabályi korlátok figyelembevétele mellett a Projektársaság 100%-os tulajdonosi részesedésének megszerzése, és a Projekt fejlesztésének lezárulását követően a kész Projekt megvásárlása a Projektcégtől és bérbeadással történő hasznosítása, mely az Alapkezelő megítélése szerint jelentős eredmény potenciállal bír. Ezen jelentős eredmény potenciál realizálásához az Alapkezelő az ingatlanfejlesztés, üzemeltetés, értékesítés és bérbeadás területén szerzett tapasztalatait felhasználva aktív menedzsment tevékenységével kíván hozzájárulni. Az Alapkezelő a Projektársaság tulajdonosi irányítása során a Projekt megvalósítása érdekében, majd a Projekt megvásárlását követően a bérbeadás, üzemeltetés és esetleges értékesítés során a speciális szakértelmet igénylő feladatok (elsősorban műszaki és projekt menedzsment, kivitelezés, üzemeltetés, finanszírozás szervezés és értékesítés) tekintetében az Alapkezelővel egy tulajdonosi körbe tartozó közreműködőt, közreműködőket (is) kíván igénybe venni. Az Alapkezelő kifejezett célja a megfelelő szakértelem és piaci tapasztalat bevonása a fejlesztésbe, mely tevékenységek várhatóan hozzájárulnak majd a Projekt eredményességének, és ezen keresztül közvetve az Alap hozamának maximalizálásához.

Az Alapkezelő kifejezetten **felhívja a Befektetők figyelmét** arra, hogy a hosszabb távon várható megtérülés maximalizálása és az Alap befektetési politikája sikeres megvalósítása érdekében az Alap a törvényi korlátozásokon túlmenően nem törekszik sem a portfóliója diverzifikálására, sem a lehetséges tranzakció típusok közötti minimális, maximális és várható arányszámok előzetes kialakítására.

Az Alapkezelő kifejezetten **felhívja a Befektetők figyelmét** arra, hogy az Alap befektetési stratégiája értéknövekedésre, majd a fejlesztési időszak lezárulását követően jövedelemtermelésre alapult.

Az Alapkezelő **felhívja a Befektetők figyelmét** továbbá arra is, hogy a Projekt hosszabb (várhatóan több éves) kifizetésű, így a Projekt során realizálandó értéknövekmény várhatóan csak ilyen időtávon jelenik meg az Alap Nettó Eszközértékében. Ugyanakkor a Projekt megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel a Projektársaságban és ezen keresztül az Alapban.

Az Alapkezelő **kifejezetten felhívja a Befektetők figyelmét** arra, hogy a 43. pontban az „A”-sorozat vonatkozásában meghatározott maximált hozam 3%-ra csökkenését követően az „A”-sorozatú Befektetési Jegyek hozama lényegesen alacsonyabb lesz, illetve lehet.

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

Az Alapkezelő **felhívja a Befektetők figyelmét** arra, hogy az Alap befektetési stratégiájának kiemelt célja az Alap ingatlankitettségeinek folyamatosan magas szinten tartása, így az Alap tartósan jelentős összegű szabad likviditással nem fog rendelkezni. Az esetleges jelentős hatású, előre nem várt események bekövetkezése mellett szükséges pótlólagos likviditás előteremtése várhatóan hitelfelvétel, és/vagy eszközértékesítés mellett biztosítható, mely esetenként jelentősebb időigénnyel bírhat, illetve az Alap Nettó Eszközértékének alakulását előre nem látható módon akár jelentős mértékben hátrányosan is befolyásolhatja.

Az Alapkezelő **felhívja a Befektetők figyelmét** arra, hogy az Alap befektetési portfóliója az Alap céljából adódóan az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutat. Erre tekintettel az Ingatlanba történő befektetés helyzetében bekövetkező változás az Alapra az átlagosnál lényegesen nagyobb hatással lehet.

Az Alapkezelő **felhívja a Befektetők figyelmét**, hogy az Alap által igénybe venni tervezett jelentős arányú hitelfinanszírozás (tőkeáttétel) az Alap befektetése megtérülési kilátásait (mind az elérhető hozam mértékét, mind a lehetséges veszteség mértékét) jelentős mértékben befolyásolja és szélsőséges esetben akár a teljes befektetett tőke elvesztését is eredményezheti.

A fenti tényezőkre tekintettel az Alap, illetve az egyes Befektetési Jegy sorozatok Nettó Eszközértéke akár jelentős mértékben is ingadozhat, illetve egy esetleges tőkevesztés lehetősége sem zárható ki. Az Alap állampapírpiazi hozamokat meghaladó teljesítményét a Befektetők esetlegesen csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik.

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

Az Alap portfóliója az alábbi eszközöket tartalmazhatja:

- ingatlantársasági részesedés;
- ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök;
- EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök;
- valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök, amennyiben az adott tőzsde vagy kereskedési platform, mint lehetséges befektetési helyszín szerepel a Kezelési Szabályzatában,
- 1 éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra nézve, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely szabályozott piacra, EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacára vagy a fentiekben említett valamely harmadik állam tőzsdéjére vagy más rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacára illetve kereskedési platformjára történő bevezetését, és a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik,
- az előbbi négy bekezdésben rögzített feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
- ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok, vagy egyéb kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott nyílt végű értékpapírok, feltéve, hogy:
  - az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a Felügyelet megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,
  - az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKBV befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleértve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,
  - az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését,
- betét, deviza;
- folyószámlapénz;
- származtatott ügyletek;

- szabályozott piacon nem forgalmazott pénzügyi eszközök, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve, hogy
  - ezeknek a pénzügyi eszközöknek a kibocsátója vagy garanciavállalója központi, regionális vagy helyi hatóság, vagy valamely tagállam központi bankja, az Európai Központi Bank, az Európai Unió vagy az Európai Beruházási Bank, egy harmadik ország, vagy egy szövetségi állam esetében a szövetséget alkotó tagállamok valamelyike, vagy egy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több tagállam is tagja,
  - ezeket a pénzügyi eszközöket olyan vállalkozás bocsátotta ki, amelynek bármelyik értékpapírját valamely szabályozott piacon, EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán vagy a fentiekben említett valamely harmadik állam tőzsdéjén vagy más rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán, illetve kereskedési platformján forgalmazzák,
  - a pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója olyan személy, amely a közösségi jogszabályokban megfogalmazott feltételeknek megfelelő felügyelet hatálya alatt áll, vagy amely a Felügyelet megítélése szerint legalább a közösségi jogszabályokban megállapítottal egyenértékű prudenciális szabályok hatálya alatt áll és azoknak megfelel, vagy
  - a pénzügyi eszközöket a Felügyelet által felügyelt intézmények bocsátották ki, feltéve, hogy az ilyen értékpapírokba történő befektetésekre olyan befektető-védelem vonatkozik, amely egyenértékű az előbbi három bekezdésben meghatározott védelemmel, és a kibocsátó induló tőkéje és tőketartaléka legalább tízmillió euró, és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint bemutatja és közzéteszi éves számviteli beszámolóit, továbbá a kibocsátó kifejezetten a csoport finanszírozásával foglalkozik olyan vállalkozáscsoporton belül, amelynek egy vagy több tagja tőzsdére bevezetett gazdasági társaság vagy intézmény, vagy banki likviditási keretből részesülő értékpapírrá alakított eszközök finanszírozását végzi.
- azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

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

***Az Alap befektetheti az eszközeit származtatott eszközökbe.***

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

Az Alapkezelő az Alap által megvalósítani tervezett befektetési politikára, a koncentrációs kockázatra és az hitelfinanszírozási háttérre, valamint a korlátozott likviditásra (mind a célpiac likviditási jellemzőit, mind a Befektetési Jegyek visszaválthatóságát illetően) tekintettel egyaránt az átlagost meghaladó kockázatú.

Mindezekre figyelemmel az Alap, mint zártkörű alap az egyes portfólióelemek maximális arányának meghatározásakor él a Kormányrendelet 43. § (2) bekezdésében rögzített eltérési lehetőséggel, mely szerint a zártkörű ingatlanalap kollektív befektetési forma által zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet, továbbá kezelési szabályzata a Kormányrendelet 41. §-ban szabályozottaktól eltérően is meghatározhatja az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát, valamint az ingatlanalap a kezelési szabályzat adta keretek között eltérhet a Kormányrendelet 42. §-ban szereplő kölcsön felvételi korláttól.



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

- az Alap portfóliójában a megszerzéskor egyetlen ingatlantársasági részesedés értéke elérheti az Alap összes eszközeinek 99,9 százalékát, illetve 12.985.000.000 HUF-ot, azaz tizenkettőmilliárd-kilencszáznolcvanötmillió forintot;
  - o az ingatlantársasági részesedés eszközök középtávon tervezett aránya összesen az Alap eszközein belül: 0%
- az Alap portfóliójában a megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke elérheti az Alap összes eszközeinek 99,9 százalékát, illetve 12.985.000.000 HUF-ot, azaz tizenkettőmilliárd-kilencszáznolcvanötmillió forintot;
  - o az ingatlan eszközök tervezett aránya összesen az Alap eszközein belül: 99,9%
- az Alap által igénybe vett hitelfinanszírozás mértéke nem haladhatja meg az Alap ingatlan eszközeinek 95 százalékát;
  - o a hitelfinanszírozás tervezett aránya: 80%
- az egy ingatlanhoz fűződő vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 10 százalék, illetve legfeljebb 1.300.000.000 HUF, azaz egymilliárd-háromszázmillió forint;
  - o az eszköz tervezett aránya: 5%
- az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlan eszközeinek 100 százalékát, vagyis az összes eszköz 99,9%-át, illetve 12.985.000.000 HUF-ot, azaz tizenkettőmilliárd-kilencszáznolcvanötmillió forintot;
  - o az eszköz tervezett aránya az ingatlanportfólióhoz viszonyítva: 80%
- az Alap portfóliójában lévő likvid eszközök minimális hányada az Alap eszközeinek legalább 0,1 százaléka, tervezett aránya: 2%
- látra szóló betét:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- lekötött betét:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- magyar állampapír:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- külföldi állampapír:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- diszkontkincstárjegyek:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 100%
- kollektív befektetési értékpapírok:
  - o az eszköz minimális aránya 0%, maximális aránya 19,9%

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát az alábbi indokokra tekintettel határozta meg a Kormányrendelet 43. § (2) bekezdésében biztosított eltérési lehetőség figyelembevételével:

- Az Alap Kezelési Szabályzatban is rögzített elsődleges célja a Projekttársaság megvásárlása (a tagi hitelekkel együtt) volt, a befektetési politika fenti VI.21. pont szerinti módosítása következtében azonban az Alap célja megváltozott, az Alapkezelő az Alap eszközeit koncentráltan az Ingatlan Projekttársaságtól való megszerzésébe fekteti be. Ennek lehetővé tétele érdekében az Alapkezelő az egyes ingatlantársasági részesedéseknek és az ingatlanoknak az Alap összes eszközeihez viszonyított megengedett maximális arányát a Kormányrendeletben meghatározottnál magasabb mértékben (legfeljebb 99,9%) határozza meg.

- Az Alapkezelő – a Kezelési Szabályzatban is jelzett módon – aktívan élni kíván az Alap, illetve a Projektársaság hitelfelvételi lehetőségének kihasználásával. Annak érdekében, hogy az Alap, illetve a Projektársaság az ingatlanpiacon általános gyakorlat szerint megszokott mértékű (jellemzően 70-80%-os) hitelfinanszírozást tudjon igénybe venni, az Alapkezelő az Alap hitelfelvételi limitjét az Alap ingatlan eszközeihez viszonyítottan legfeljebb 95%-ban határozza meg (átlagosan 70% megcélzott hitelarány mellett). A Projektársaság által felvett kölcsönök összege az Alapra vonatkozó Kormányrendelet szerinti hitelfelvételi korlátba beszámít, az Alap tulajdonosi részesedésének arányában, kivéve, ha a Projektársaság az Alap kizárólagos tulajdonában áll, mely esetben a Projektársaság által az Alaptól felvett kölcsönök összege a hitelfelvételi korlát számítása során figyelmen kívül marad.
- Tekintettel arra, hogy az Alap befektetési stratégiája az ingatlanfejlesztésre alkalmas Ingatlan megvásárlása és az Ingatlanon ingatlanfejlesztési projekt megvalósítása, az Alap portfóliójának jelentős hányada (szélsőséges esetben akár közel a teljes portfólió) lehet fejlesztési, kivitelezési munkák által érintett ingatlan. Erre tekintettel az Alapkezelő ezen építési tevékenység alatt álló ingatlanok megengedett maximális arányát az ingatlanportfólió 100%-ában kívánja meghatározni. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő célja az Alap Befektetői számára optimális hozam biztosítása a Projekt megvalósítása által, mindaddig, amíg az Alap nem kezdi meg a Projekt megvalósítását, vagy a Projekt meghúszulása esetén, illetve a Projekt lezárását követően előfordulhat, hogy az Alap átmenetileg nem, illetve csak kis mértékben eszközöl ingatlan befektetéseket. Erre tekintettel az Alapkezelő biztosítani kívánja lehetőségét, hogy akár az Alap teljes vagyonát likvid, illetve kockázatmentes/ alacsony kockázatú eszközökben tartsa és így azok maximális arányát 100%-ban határozza meg (ide nem értve a valószínűsíthetően deviza- és kibocsátói kockázatában a hazai állampapíroktól egyaránt eltérő külföldi állampapírokat).
- A fentiekben részletezett speciális befektetési limiteket az Alapkezelő kifejezetten az Alap alábbi jellemzői, illetve az Alap Befektetőivel kapcsolatos alábbi feltételezései alapján határozta meg:
  - o az Alapkezelő célja, hogy az Alap „A” sorozatú Befektetési Jegyeit elsősorban intézményi befektetők, illetve az Alap működésével összefüggő kockázatokat megfelelően felmérni képes, befektetésekből jártas természetes személy befektetők szerezzék meg, akik az általuk elvárt diverzifikációt saját portfóliójukon belül valósítják meg,
  - o az Alapba történő befektetést az Alapkezelő hosszabb, legalább 3,5 éves befektetési időtávra javasolja, különös tekintettel (i) az Alap visszaváltási politikájára, (ii) a mögöttes piacok korlátozott likviditására, (iii) az Alap által megvalósítani tervezett befektetés jellegére, valamint arra a tényre, hogy a befektetéssel elérhető hozam hosszabb távon realizálható.

Az Alapkezelő az Alap befektetési politikájának sajátosságaira, illetve átlagot meghaladó kockázatára (beleértve a tőkeáttétel alkalmazását, a nem diverzifikált portfólió kialakítását, a megvalósított befektetések értéknövekedésre alapozott jellegét és ezért a fejlesztési periódusban a folyamatos jövedelemtermelő képességének hiányát vagy korlátozott jellegét, a mögöttes piacok likviditásával kapcsolatos sajátosságokat) a Kezelési Szabályzatban kifejezetten és hangsúlyosan felhívja az Alap Befektetőnek figyelmét.

***25. 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***

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

Az Alap által megszerezhető ingatlanok, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékének maximuma az Alap mindenkori eszközeinek 99,9%-a, legfeljebb 12.985.000.000 HUF, azaz tizenkettőmilliárd-kilencszáznyolcvanötmillió forint.

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap eszközeinek 100 százalékát, vagyis az összes eszköz 99,9%-át, illetve 12.985.000.000 HUF-ot, azaz tizenkettőmilliárd-kilencszáznyolcvanötmillió forintot.

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

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

Az Alap megvásárolja az Ingatlan és azon megvalósítja a Projektet. Ezzel összefüggésben az alábbi jellemző kiadások, költségek merülnek fel (azzal, hogy az alábbi felsorolás a jellemző költség típusokat tartalmazza, azonban az nem kizárólagos, illetve teljes körű):

- az Ingatlan megvásárlásához és a Projektársaság azt követő értékesítéséhez vagy végelszámolásához, valamint a Projekt megvalósításához kapcsolódóan igénybe vett jogi és adótanácsadók és ingatlanértékelő díjazása, banki költségek, hatósági díjak és illetékek.
- az építési tevékenység által érintett ingatlan beruházásai, fejlesztési költségei,
- az ingatlan értéknövelő beruházásai,
- az Alap beruházási tevékenységéhez kapcsolódóan igénybe vett tervező, szakértői, műszaki ellenőri, projekt előkészítési és bonyolítási, valamint egyéb műszaki tanácsadói költségek,
- bútorok, lakásfelszerelések,
- adók (pl. ÁFA, telekadó, építményadó),
- szerzési és eljárási illetékek/díjak,
- az ingatlanok értékesítéséhez, megvásárlásához kapcsolódóan igénybe vett tanácsadók, ügynökök, szakértők díjazása, banki hitelfelvételhez kapcsolódó költségek, hatósági díjak és illetékek, marketing költségek.

Az Alap csak olyan ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba fektethet be, amelyek az Alap tulajdonában lévő ingatlan rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek, az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 10%, azaz legfeljebb 1.300.000.000 HUF, azaz egymilliárd-háromszázmillió forint.

Az Alap az ingatlanokon felül – legfeljebb az Alap összes eszközei 100%-os mértékéig – olyan értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe fektethet be, amelyek a Kbtv., illetve a Kormányrendelet szerint likvid eszköznek minősülnek.

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok és ingatlantársaságok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 95%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlan beruházása finanszírozás, és likvid eszköz biztosítása céljából – jelzálog fedezete mellett – kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Az ilyen 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 jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot, üzletrész zálogjogot, vagy egyéb, a Kormányrendelet mindenkori hatályos rendelkezései szerint megengedett biztosítékot alapíthat.

Az Alap ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából a Projektársaságban meglévő részesedése fennállása alatt kölcsönt nyújthat a Projektársaságnak. A Projektársaság által felvett kölcsönök összege az Alapra vonatkozó Kormányrendelet szerinti hitelfelvételi korlátba beszámít, az Alap tulajdonosi részesedésének arányában, kivéve, ha a Projektársaság az Alap kizárólagos tulajdonában áll, mely esetben a Projektársaság által az Alaptól felvett kölcsönök összege a hitelfelvételi korlát számítása során figyelmen kívül marad. A Projektársaság által a kölcsönfelvételhez kapcsolódó biztosítéknyújtásra az Alap általi biztosítéknyújtásra vonatkozó szabályok alkalmazandóak.

A Projektársaság kizárólag az Alapnak adhat kölcsönt, a kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap részesedésének megszűnése esetén a Projektársaság által nyújtott kölcsönnek teljes egészében meg kell térülnie.

#### ***26. A portfólió devizális kitétsége***

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékesítéséből, bérbeadásából származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások, valamint hitelek, illetve az ingatlan értékbecslő által meghatározott értéke HUF-ban, különféle devizákban, EUR-ban, bármely EU tagállam devizájában, illetve esetlegesen kisebb mértékben egyéb devizában lehetnek denominálva, aminek következtében ezen eszközöknek, bevételeknek, kiadásoknak az egyes devizákban kifejezett értékük forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Az Alap devizális kitétségei alapvetően HUF-ban és EUR-ban állnak fenn, de nem kizárt, USD-ben vagy valamely EU tagállam devizájában demominált kitétség vállalása sem.

Az Alapkezelő él a Kormányrendeletben meghatározott származtatott ügyletek kötésének lehetőségével, fedezeti céllal. A fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

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

Az Alap esetében nem irányadó.

#### ***28. Hitelfelvételi szabályok***

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok és ingatlantársaságok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 95%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlan beruházása finanszírozás, és likvid eszköz biztosítása céljából – jelzálog fedezete mellett – kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Az ilyen 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 jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat alapíthat, vételi jogot engedhet, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki

jogot, üzletrész zálogjogot, vagy egyéb, a Kormányrendelet mindenkor hatályos rendelkezései szerint megengedett biztosítékot alapíthat.

Az Alap ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából a Projektársaságban meglévő részesedése fennállása alatt kölcsönt nyújthat a Projektársaságnak.

A Projektársaság által felvett kölcsönök összege az Alapra vonatkozó Kormányrendelet szerinti hitelfelvételi korlátba beszámít, az Alap tulajdonosi részesedésének arányában, kivéve, ha a Projektársaság az Alap kizárólagos tulajdonában áll, mely esetben a Projektársaság által az Alaptól felvett kölcsönök összege a hitelfelvételi korlát számítása során figyelmen kívül marad. A Projektársaság által a kölcsönfelvételhez kapcsolódó biztosítéknyújtásra az Alap általi biztosítéknyújtásra vonatkozó szabályok alkalmazandóak.

A Projektársaság kizárólag az Alapnak adhat kölcsönt, a kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap részesedésének megszűnése esetén a Projektársaság által nyújtott kölcsönnek teljes egészében meg kell térülnie.

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

Az Alap a Magyar Állam és az EGT tagállamok által kibocsátott értékpapírokon kívül nem fekteti az Alap eszközeinek több mint 35 százalékát olyan értékpapírba, melyet más államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek bocsátanak ki, vagy garantálnak.

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

Az Alap nem képez le indexet.

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

Az Alap nem befektetési alapba fektető alap.

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

Nem zárható ki, hogy az Alapnak pénzforgalmi számlavezetőjével, a Letétkezelővel, a finanszírozó bankjával, illetve adott esetben a Magyar Állammal vagy más EGT tagállammal, mint állampapír kibocsátóval szemben az Alap eszközeinek 20 százalékát meghaladó kitettsége legyen. Az Alap **felhívja a Befektetők figyelmét** az ilyen jellegű koncentráció lehetőségére, valamint az ebből fakadó kockázatokra.

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

Az Alap a Kormányrendelet 43. §. (2) bekezdése alapján él a Kormányrendeletben meghatározott eltérési lehetőséggel.

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

***35. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk***

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

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

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

Az Alap a következő származtatott termékekbe fektethet be, illetve a következő származtatott ügyleteket kötheti: deviza forward, futures, opciós és swap megállapodások, kamat forward, swap és opciós megállapodások.

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

Az Alap a Kormányrendelet 43. §. (2) bekezdése alapján él a Kormányrendeletben meghatározott eltérési lehetőséggel.

*35.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok*

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

*35.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai*

Az Alap a pozíciók nettósítását nem tervezi.

*35.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése*

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

*35.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása*

Tőzsdei származtatott pozíciók esetén az adott instrumentumra közzétett hivatalos elszámoló ár, mely az adott tőzsde honlapján kerül közzétételre. Tőzsdén kívüli származtatott pozíciók esetén a határidős megállapodások „t” napi eszközértéke a mögöttes instrumentum 40. pont alapján meghatározott „t” napi piaci értéke alapján kerül meghatározásra a pozíció nettó jelenértékeként. Árinformációk forrása: Reuters vagy Bloomberg.

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

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

*35.9. A származtatott ügyletekben lévő pozíciók összesített kockázati kitettségeinek mértéke*

A származtatott ügyletekben lévő pozíciók összesített kockázati kitettségeinek maximális mértéke az Alap mindenkorai vagy várható ingatlankitettségeinek értéke.

*35.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk*

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

### **36. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések**

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

Az Alap az értéknövelő céllal kiválasztott Ingatlanba, illetve Projektársaságba kíván befektetni.

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

Az Alap a tőjékét döntően az Ingatlan megvásárlásába kívánja befektetni, és a megvásárolni kívánt Ingatlanon saját beruházásában az építési engedély módosítása esetén mélygarázs + földszint + 8 emeletes, 192 lakásos társasház (üzlethelyiségekkel, tárolókkal, valamint gépkocsi beállókkal), vagy amennyiben az építési engedély nem kerül módosításra, a jelenlegi jogerős építési engedély szerinti épületet megépíteni.

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

Az Alap Magyarországon fektet be.

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

Az Alap által megszerezhető ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékének maximuma az Alap mindenkorai eszközeinek 99,9%-a, legfeljebb 12.985.000.000 HUF, azaz tizenkettőmilliárd-kilencszáznyolcvanötmillió forint.

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

Az Alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke elérheti az Alap eszközeinek 99,9%-át és az Alap ingatlan eszközeinek 100%-át. Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. § (2) bekezdésében biztosított eltérési lehetőség figyelembevételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 24. pontjában mutatja be.

Az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 10% lehet.

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

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap eszközeinek 99,9%-át, és az ingatlan eszközök 100%-át.

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. § (2) bekezdésében biztosított eltérési lehetőség figyelembe vételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 24. fejezetében mutatja be.

### *36.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok*

Az Alapra a következő kockázatok hárulnak:

- A Kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a jelen Kezelési Szabályzat alapján forgalomba hozandó értékpapírok a szokásostól eltérő kockázatúak.
- Az ingatlanpiac sajátosságaiból eredő kockázat
- Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat
- A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat
- Kibocsátói és/vagy partnerkockázat
- Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat
- A Projektársaság értékéből eredő kockázat
- Az Ingatlan értékéből eredő kockázat
- Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatait, beleértve különös tekintettel az engedélyezési, műszaki, és költség- és határidő túllépéssel kapcsolatos kockázatokat, valamint azon kockázatot, hogy a fejlesztések időbeli átfutása alatt a piaci kereslet-kínálati viszonyok akár jelentős mértékben is változhatnak
- Devizaárfolyam kockázat
- Koncentrációs kockázat
- Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat
- Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok
  - o Makrogazdasági kockázatok
  - o Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat
  - o Személyi feltételekből eredő kockázat
  - o Szabályozói környezet változása okozta, jelenleg nem ismert kockázat

### *36.8. Az ingatlanalpra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei*

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

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

A partnerkockázatok kezelése érdekében az Alapkezelő a szerződések megkötése során, még a szerződések megkötését megelőzően meggyőződik a szerződő partner létezéséről – jogi személyek és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek esetében a nyilvántartó hatóság határozata alapján, természetes személyek esetében a személyi azonosító okmányok alapján –, a szerződő partnerek nevében eljáró képviselők képviseleti jogosultságáról.

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

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

Az Alap nyilvántartásba vételét megelőzően apportot nem fogad el.

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

Az Alapkezelő az Alapot zártkörű alapként hozta létre, és a nyilvános ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó kölcsönfelvételi korlát vonatkozásában is él a Kormányrendelet 43. § (2) bekezdésében a zártkörű alapok számára megengedett eltérési lehetőséggel. Ennek indokai a Kezelési Szabályzat 24. pontjában kerültek bemutatásra.

## **VII. A kockázatok**

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

A kibocsátó és a Forgalmazó között nem áll fenn egyetemleges felelősség, így a jelen Kezelési Szabályzatért kizárólag az Alapkezelő felel.

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

### **Az ingatlanpiac sajátosságai**



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

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

Az Alap befektetési stratégiája értéknövelésre alapozott, az Alapkezelő jövedelemtermelő portfólió elemeket legfeljebb kisebb mértékben, időszakosan kíván tartani. Az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből származhat, mely az Alap méretéhez viszonyítottan várhatóan nem lesz jelentős mértékű. Ezért az Alap teljesítménye időben változó lehet és akár szélsőséges árfolyammozgások bekövetkezése sem zárható ki. Az Alap által megvalósítani tervezett Projekt hosszabb (várhatóan 2,5 éves) kifutású, így a Projekt során realizált érték várhatóan csak hosszabb távon, illetve időben erősen a projektek lezárásához közeli időszakra koncentrálódva jelenik meg az Alap nettó eszközértékében. Ugyanakkor előfordulhat, hogy a Projekt megvalósításához kapcsolódó költségek folyamatosan, illetve az értékteremtés realizálását megelőzően merülnek fel az Alapban.

Erre tekintettel az Alap nettó eszközértéke, illetve hozama rövidtávon ingadozhat, és az Alap hosszabb távon várható teljesítményét a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

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

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

Az Alapkezelő e körben kifejezetten felhívja a Befektetők figyelmét arra, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (az „ÁFATv.”) 3. számú mellékletének 50. pontja – melynek értelmében a többlakásos lakóingatlanban kialakítandó vagy kialakított legfeljebb 150 négyzetméter összes hasznos alapterületű új építésű lakás esetében az általános forgalmi adó mértéke az adó alapjának 5 százaléka – 2020. január 01. napjától hatályát veszíti, azonban az ÁFATv. 2019. január 01-én hatályba lépő átmeneti rendelkezése értelmében a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések a továbbiakban is alkalmazandók, amennyiben az ügylet teljesítési időpontja 2020. január 01. napja és 2023. december 31. napja közé esik, és figyelemmel arra, hogy a Projekt megvalósítása építési engedélyhez kötött építési munka és a Projekt keretében létesülő lakóingatlan építésére 2018. november 1. napján van végleges építési engedély. A Projectre 2018. november 1. napján volt kiadott végleges építési engedély, azonban azt az Alapkezelő a Projekt eredményes megvalósítása érdekében az ezen építési engedély alapján képező engedélyezési dokumentációt engedélyköteles módon módosítani kívánja. Amennyiben a módosítás során bármilyen okból nem marad fenn a 2018. november 1. napját megelőzően kiadott végleges építési engedély jogfolytonossága, az azt eredményezheti, hogy a Projekt keretében értékesíteni tervezett önálló lakóingatlanok után 27%-os mértékű általános forgalmi adót kell felszámítani.

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

A portfólió elemeinek értékesítése, és/vagy bérbeadása, vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, az ingatlanok, állampapírok és egyéb, az Alap által tartott tőkepiaci eszközök árát, hozamát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni.

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

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

#### **Az ingatlanok értékéből, hasznosításából (eladásából és/vagy bérbeadásából) eredő kockázat**

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

Az Alap befektetési politikájának sikeres végrehajtása adott helyzetben elképzelhető, hogy az Alap tulajdonában lévő ingatlanok időszakosan bérbeadásra kerülnek, és azok jövedelemtermelő képességét hosszú távú bérleti szerződések biztosítják. Ezt a jövedelemtermelő képességet azonban befolyásolja a bérbevevő fizetőképessége, a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek változása. Ezen felül a bérleti szerződések bérlő részéről történő felmondása – a felmondással járó esetleges büntető díjak ellenére – bevétel kiesést okozhatnak, amennyiben az ingatlant átmenetileg nem vagy csak rosszabb feltételekkel sikerül bérbe adni. Ezen tényezők kihatással lehetnek az esetlegesen az Alap által fejlesztett és hasznosított, értékesíteni kívánt ingatlanok értékére, így eladási árára is.

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

Az Alap olyan ingatlant kíván megszerezni, amely fejlesztési célra alkalmas, illetve alkalmassá tehető. A fejlesztés fogalma alatt – az Alap szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő (az Alap) viseli többek között a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat, további költség-, határidő- és értékesítési kockázatokat.

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

A fejlesztési tevékenység során az Alap az Ingatlanon kivitelezési tevékenységgel is együtt járó fejlesztési tevékenységet kíván végezni, ezért az Alap fejlesztési tevékenységének kockázatát az építőipari tevékenységhez kapcsolódó kockázatok jelentős mértékben befolyásolhatják.

#### **Devizaárfolyam- és kamat kockázat**

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és egyéb eszközök, vagyoni értékű jogok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások, valamint hitelek eltérő devizákban lehetnek denominálva, aminek következtében ezen

értékpapíroknak, bevételeknek, kiadásoknak és hiteleknek az egyes devizákban kifejezett értékük euróra konvertálva az adott deviza és az euró közötti árfolyam ingadozásától függően változhat. Az Alap által felvett hitelek kamatozásának alakulása az Alap kötelezettségeinek időbeli alakulását érdemben befolyásoló tényező.

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

### **Koncentrációs kockázat**

Az Alap befektetési portfóliója az Alap jellegéből adódóan az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutat. Erre tekintettel egy-egy befektetés helyzetében bekövetkező változás az Alapra az átlagosnál lényegesen nagyobb hatással lehet (lásd továbbá a 37.1. pontot).

### **Kibocsátói, illetve partnerkockázat**

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

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

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

- Nem szabad figyelmen kívül hagyni az ingatlanok tulajdonlásával, bérbeadásával, üzemeltetésével, felújításával, műszaki állapotával, fejlesztésével, illetve az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos kockázatokat.
- Az Alapkezelő jogosult a Kbtv.-ben, egyéb jogszabályban és a jelen Kezelési Szabályzatban rögzített jogosultságok gyakorlására, döntések meghozatalára, különös tekintettel:
  - az Alap nevében befektetési, eszközértékesítés, illetve az Alap vagyonának hasznosítását érintő döntések meghozatalára és minden ehhez szükséges jognyilatkozat megtételére, megállapodás megkötésére,
  - a rendkívüli hozamfizetés elrendelésére,
  - az Alap átalakulásának (beleértve az Alap fajtájának, típusának megváltoztatását), egyesülésének, szétválásának, megszüntetésének elhatározására,
  - az Alap működéséhez, illetve a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalához, és visszaváltásához kapcsolódó költségek körének, mértékének megváltoztatására,
  - az Alap befektetési politikájának megváltoztatására,
  - a forgalmazási maximum felemelésére és ezáltal újabb befektetési jegyek kibocsátására,
  - a jelen Kezelési Szabályzat egyéb kérdésekben történő módosítására, amennyiben ahhoz nem szükséges a Befektetők hozzájárulása.

Az Alapkezelő az átlagostól eltérő hozampolitikát alakított ki, ezért az egyes Befektetési Jegy sorozatok eltérő hozam profillal rendelkeznek: Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek maximált hozama éves 8,5%, azaz nyolc egész öt tized százalék a VI.21. pontban bemutatott Projekt keretében létrehozott önálló ingatlanokon alapított Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 100. napig. A Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 101. naptól az „A” sorozatú Befektetési Jegyek maximált hozama éves 3%-ra, azaz három százalékra csökken.

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

## **Makrogazdasági kockázatok**

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

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

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

## **Személyi feltételekből eredő kockázat**

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

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

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

Az Alapkezelő megfelelése a Kbfvtv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek.

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

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

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

Nem zárható ki, hogy az Alapnak pénzforgalmi számlavezetőjével, a Letétkezelővel, a finanszírozó bankjával, illetve adott esetben a Magyar Állammal, vagy más EGT tagállammal, mint állampapír kibocsátóval szemben az Alap eszközeinek 20 százalékát meghaladó kitettsége legyen. Az Alap **felhívja a Befektetők figyelmét** az ilyen jellegű koncentráció lehetőségére, valamint az ebből fakadó kockázatokra.

*37.2. Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére*

Az Alap jellemzően ingatlanbefektetéseket eszközöl.

*37.3. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás*

Az ingatlanbefektetések sajátosságaira, valamint az Alap portfóliójának tervezett koncentrációjára figyelemmel nem zárható ki, hogy az Alap Nettó Eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél fogva erőteljesen ingadozhat.

*37.4. Amennyiben a befektetési alap - a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átrubázható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás*

Nem alkalmazandó.

*37.5. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása*

Az Alap, illetve az Alapkezelő az Alap rendes üzletmenete keretében Befektetőivel visszaváltási megállapodást nem köt, a Befektetőknek sem jogszabály, sem a Kezelési Szabályzat, sem egyéb megállapodás alapján nincs visszaváltási joga.

### **38. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ**

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb releváns információk.

## **VIII. Az eszközök értékelése**

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

39.1. Az Alap és az Alap Nettó Eszközértéke megállapításával kapcsolatos szabályok

Az Alap nettó eszközértékét (a „**Nettó Eszközérték**”) az Alapkezelő állapítja meg és a Letétkezelő ellenőrzi.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy visszaváltása során a Befektetési Jegyek forgalomba hozatali, eladási és visszaváltási árfolyama az Alap adott befektetési jegy sorozatába tartozó Befektetési Jegyek aktuális, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéke (azaz az adott Befektetési Jegy Árfolyama).

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

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

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egyes Befektetési Jegy sorozatok vonatkozásában az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket minden Forgalmazás-elszámolási Napra, de legalább hetente egyszer meg kell állapítani, „Forgalmazás-elszámolási Nap” alatt értve azt a napot, amelyre vonatkozóan megállapított Nettó Eszközérték alapján a leadott Befektetési Jegy vételi, illetve visszaváltási megbízásokat a Kezelési Szabályzat vonatkozó rendelkezései szerint elszámolják, meghatározva a teljesítéskor a Befektetőknek járó ellenértéket. Az Alapkezelő heti Nettó Eszközérték meghatározást alkalmaz. A Nettó Eszközérték rendszeres megállapításán túl sor kerülhet a Nettó Eszközérték eseti megállapítására is a Kbftv.-ben vagy a Kezelési Szabályzatban írt esetekben. (A rendszeres, valamint az eseti Nettó Eszközérték meghatározás értéknapja az „**Értékelési nap**” vagy „**t**” nap.)

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési napra („**t**” napra, amely a hét 2. munkanapja) vonatkozóan – mindaddig, ameddig a Projektársaság az Alap tulajdonában áll – az azt követő harmincegyedik

napon, amennyiben az munkanap, amennyiben nem, úgy az azt követő első munkanapon („t”+31) legkésőbb 15 óráig kerül sor a „t” napig lezajlott forgalomba hozatalok/visszaváltások figyelembe vételével a 40. pont szerint meghatározott eszközérték adatok alapján. Amennyiben az Alap elidegenítette, vagy végelszámolta a Projektársaságban fennálló részesedését, az azt követő Értékelési naptól az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési napra („t” napra, amely a hét 2. munkanapja) vonatkozóan az azt követő második napon, amennyiben az munkanap, amennyiben nem, úgy az azt követő első munkanapon („t”+2) legkésőbb 15 óráig kerül sor a „t” napig lezajlott forgalomba hozatalok/visszaváltások figyelembe vételével a 40. pont szerint meghatározott eszközérték adatok alapján. A Befektetési Jegyekre vonatkozóan az Értékelési napig benyújtott megbízásokból származó követeléseket és tartozásokat kell az Alap adott Értékelési napi eszközértékében figyelembe venni. A forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit.

Az Alap Nettó Eszközértékét – ameddig a Projektársaság az Alap tulajdonában áll – „t” napra vonatkozóan „t+31” napon, amennyiben az Alap elidegenítette, vagy végelszámolta a Projektársaságban fennálló részesedését, az azt követő Értékelési „t” napra vonatkozóan „t”+2 napon kell meghatározni. Az Alap mindenkori Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap adott Értékelési („t”) napon ismert eszközeinek, a 40. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot az adott Értékelési („t”) napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

Az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték megállapításakor a „t” nap zárásakor forgalomban lévő Befektetési Jegy állománnyal kell számolni függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

Az Alapkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket négy tizedesjegyre kerekítve állapítja meg. A számítást a Letétkezelő ellenőrzi.

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

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

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

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

A megállapított Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó értéket, valamint az esetlegesen javított Nettó Eszközértéket az Alapkezelő a forgalmazási helyeken és az Alapkezelő székhelyén teszi hozzáférhetővé a Befektetők számára, valamint a Befektető ezirányú kérése esetén a Befektető által megadott elektronikus vagy postai címre küldi meg a Befektető kérése esetén a Befektetői minőség igazolását követő 5 munkanapon belül.

39.2. Az Alap egyes Befektetési Jegy sorozatainak egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközértéke (Árfolyama)

Az Árfolyam megállapításakor a t Nap zárásakor az adott sorozatból forgalomban lévő teljes Befektetési Jegy állománnyal kell számolni függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

Az Alapkezelő az Árfolyamot négy tizedesjegyre kerekítve állapítja meg az alábbiak szerint:

$t_0$ : az alap „A” sorozatú befektetési jegyeinek kibocsátási napja (az „A” sorozatú befektetési jegyek kibocsátását megelőzően az Alap nyilvántartásba vételének napja)

$t_v$ : A VI.21. pontban bemutatott Projekt keretében létrehozott önálló ingatlanokon alapított Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 100. nap

$t$ : azon Értékelési nap, melyre az Árfolyam megállapítása történik

$t-1$ : az Árfolyam megállapítást megelőző utolsó Értékelési nap

$db"A"_t$ : az alap „A” sorozatú Befektetési Jegyeinek „t” Értékelési napra vonatkozóan forgalomban levő befektetési jegyeinek darabszáma

$db"B"_t$ : az alap „B” sorozatú Befektetési Jegyeinek „t” Értékelési napra vonatkozóan forgalomban levő befektetési jegyeinek darabszáma

$NEÉ_0$ : az alap „A” sorozatú befektetési jegyeinek kibocsátási napjára (az „A” sorozatú befektetési jegyek kibocsátását megelőzően az Alap nyilvántartásba vételének napja) vonatkozóan megállapított Nettó Eszközértéke

$NEÉ_t$ : az alap „t” Értékelési napra vonatkozóan megállapított Nettó Eszközértéke

$Á"A"_t$ : az alap „A” Befektetési Jegy sorozatának „t” Értékelési napra vonatkozóan megállapított árfolyama

$Á"A"_0$ : az alap „A” Befektetési Jegy sorozatának „ $t_0$ ” Értékelési napra vonatkozóan megállapított árfolyama, azaz az „A” Befektetési Jegy sorozat Befektetési Jegyeinek névértéke

$Á"B"_t$ : az alap „B” Befektetési Jegy sorozatának „t” Értékelési napra vonatkozóan megállapított árfolyama

$Á"B"_0$ : az alap „B” Befektetési Jegy sorozatának „ $t_0$ ” Értékelési napra vonatkozóan megállapított árfolyama, azaz a „B” Befektetési Jegy sorozat Befektetési Jegyeinek névértéke

$CH"A"_1$ : az alap „A” Befektetési Jegy sorozatának maximált lehetséges hozama az Alap nyilvántartásba vételét követően a VI.21. pontban bemutatott Projekt keretében létrehozott önálló ingatlanokon alapított Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 100. napig, melynek mértéke éves 8,5%.

$CH"A"_2$ : az alap „A” Befektetési Jegy sorozatának maximált lehetséges hozama Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 101. naptól( $t_v+1$ ), melynek mértéke éves 3%.

**1. A Befektetési jegyek árfolyamának meghatározása Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 100. napig ( $t_v$ )**

- A Befektetési Jegyek árfolyama amennyiben az Alap hozama nem haladja meg az „A” Befektetési Jegy sorozat  $CH"A"_1$  célhozamát

ha

$$NEÉ_t \leq (db"A"_t \times Á"A"_0 + db"B"_t \times Á"B"_0) \times (1 + CH"A"_1)^{(t-t_0)/365}$$

akkor

$$Á"B"_t = Á"A"_t = NEÉ_t / (db"A"_t + db"B"_t)$$

- A Befektetési Jegyek árfolyama amennyiben az Alap hozama meghaladja az „A” Befektetési Jegy sorozat  $CH"A"_1$  célhozamát

ha

$$(db"A"_{t} \times \acute{A}"A"_{0} + db"B"_{t} \times \acute{A}"B"_{0}) \times (1 + CH"A"_{1})^{\frac{t-t_0}{365}} < NE\acute{E}_{t}$$

akkor

$$\acute{A}"A"_{t} = \acute{A}"A"_{0} \times (1 + CH"A"_{1})^{(t-t_0)/365}$$

$$\acute{A}"B"_{t} = (NE\acute{E}_{t} - db"A"_{t} \times \acute{A}"A"_{t}) / db"B"_{t}$$

- **A Befektetési jegyek árfolyamának meghatározása a** Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 101. naptól A Befektetési Jegyek árfolyama amennyiben az Alap hozama nem haladja meg az „A” Befektetési Jegy sorozat  $CH"A"_{2}$  célhozamát

ha

$$NE\acute{E}_{t} \leq (db"A"_{t} \times \acute{A}"A"_{tv} + db"B"_{t} \times \acute{A}"B"_{tv}) \times (1 + CH"A"_{2})^{(t-tv)/365}$$

akkor

$$\acute{A}"A"_{t} = \acute{A}"A"_{tv} + (NE\acute{E}_{t} - NE\acute{E}_{tv}) / (db"A"_{t} + db"B"_{t})$$

$$\acute{A}"B"_{t} = \acute{A}"B"_{tv} + (NE\acute{E}_{t} - NE\acute{E}_{tv}) / (db"A"_{t} + db"B"_{t})$$

- A Befektetési Jegyek árfolyama amennyiben az Alap hozama meghaladja az „A” Befektetési Jegy sorozat  $CH"A"_{2}$  célhozamát

ha

$$(db"A"_{t} \times \acute{A}"A"_{tv} + db"B"_{t} \times \acute{A}"B"_{tv}) \times (1 + CH"A"_{2})^{\frac{t-tv}{365}} < NE\acute{E}_{t}$$

akkor

$$\acute{A}"A"_{t} = \acute{A}"A"_{tv} \times (1 + CH"A"_{2})^{(t-tv)/365}$$

$$\acute{A}"B"_{t} = (NE\acute{E}_{t} - db"A"_{t} \times \acute{A}"A"_{t}) / db"B"_{t}$$

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

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

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

Az Alap és az Alap Nettó Eszközértékét és az egyes Befektetési Jegy sorozatok Árfolyamát az Alapkezelő minden Értékelési Napra megállapítja. Az Árfolyamot a 39. és 48.1. bekezdésben rögzítetteknek megfelelően kell megállapítani.

**Az egyes eszközelemek értéke megállapításának szabályai**

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



Az Alap az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt (az „**Ingatlanértékelő**”) bíz meg összhangban a Kbtv. és a Kormányrendelet előírásaival. Ingatlanértékelő szervezet esetén a megbízásban az ingatlanértékelő szervezet alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt is meg kell határozni. Az Alap és a részesedésével működő ingatlantársaság kizárólag ugyanazt az Ingatlanértékelőt bízhatja meg az előbbi feladattal. A megbízás hatályosságához a Letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

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

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

Az Ingatlanértékelő köteles a felhasznált vagyoni biztosítékot - amennyiben e tevékenységét tovább folytatja - haladéktalanul, de legkésőbb harminc napon belül pótolni.

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

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

Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékelése az ingatlanbefektetések jellegére és a piaci gyakorlatra figyelemmel piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, és/vagy nettó jelenérték számításán alapuló módszerrel történhet.

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

Az Ingatlanértékelő határozza meg

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

- ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén az értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

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

Az Ingatlanértékelő szakvéleményében:

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

Az Alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét legalább az Alap által tulajdonolt ingatlanok értékelésével egyező gyakorisággal kell megállapítani. Az ingatlantársaság - ingatlanalap tulajdoni hányadával korrigált - Nettó Eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog értékbecslő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei, valamint követeléseinek értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségeinek 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 ingatlanalap kezelési szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

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

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

#### **Látra szóló betét**

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

## **Lekötött betétek**

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

## **Magyar Állampapírok**

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

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

## **Diszkontkincstárjegyek**

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

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

## **Külföldi Állampapírok**

Az Európai Unió és az OECD tagállamai által kibocsátott egy évnél nem hosszabb futamidejű hitelviszonyt megtestesítő Állampapírok esetében a „t” napra vonatkozó árfolyamot a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató –Bloomberg vagy Reuters – által közölt „t” napra vonatkozó záróáron kell meghatározni.

Nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a „t” napra vonatkozó árfolyamot a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – Bloomberg vagy Reuters – által közölt „t” napra vonatkozó záróáron kell meghatározni.

## **Kollektív befektetési formák**

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

## **Deviza**

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

## **Általános forgalmi adó követelés, kötelezettség elszámolása**

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

## **Jövőbeli kötelezettségek**

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

A nehezen értékelhető eszközök értékelése során a Kbftv. 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszerek:

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

#### ***41. A származtatott ügyletek értékelése***

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

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

#### **Tőzsdei származtatott ügyletek**

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

#### **Tőzsdén kívüli határidős ügyletek**

- Határidős vételi megállapodások

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

- Határidős eladási megállapodások

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

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

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

### **IX. A hozammal kapcsolatos információk**

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

Az Alap hozamot a szabad pénzeszközeiből fizethet, amely a Projekt megvalósítását és a Projekt keretében létrehozott önálló ingatlanokon alapított Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően várható. Ezt megelőzően az Alap jellemzően nem fizet hozamot, azonban az Alapkezelő jogosult arra is, hogy rendkívüli hozamfizetést rendeljen el.

A Befektetők a tőkenövekményt elsősorban a Befektetési Jegyek visszaváltása során realizálhatják.

Az Alapkezelő az Alap hatékony működtetése érdekében esetleg hozamfizetést (rendkívüli hozamfizetés) rendelhet el.

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő abban az esetben rendelhet el, ha az Alapkezelő megítélése szerint az Alap rendkívüli hozamfizetésének, tőke visszafizetésének alapjául szolgáló szabad likvid eszközök várhatóan nem szükségesek az Alap következő 6 hónapban várható kötelezettségeinek teljesítéséhez.

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő határoz arról, meghatározva a hozamfizetés napját („E” Nap) és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a honlapján és a Felügyelet honlapján: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) elhelyezett közleménnyel hívja fel a Befektetők figyelmét, valamint az általa ismert Befektetőket közvetlenül írásban, vagy a Befektető ez irányú korábbi nyilatkozata alapján, elektronikus úton tájékoztatja a Befektetőket.

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

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akik a hozamfizetés napját megelőző harmadik napon („E-3”) Befektetési Jeggyel rendelkeznek.

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

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

Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek maximált hozama éves 8,5%, azaz nyolc egész öt tized százalék a VI.21. pontban bemutatott Projekt keretében létrejött önálló ingatlanokon alapított Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 100. napig. A Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 101. naptól az „A” sorozatú Befektetési Jegyek maximált hozam éves 3%-ra, azaz három százalékra csökken.

Hozamfizetést követően a 39.2 pontban leírt sorozatonkénti egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték megállapítás során a kifizetett hozamokat figyelembe kell venni (be kell számítani a maximált hozam tekintetében), hogy a I.1.12 pontban részletesen leírt Nettó Eszközérték felosztási elvek teljesüljenek.

#### **44. Hozamfizetési napok**

Az Alapnál nincsenek előre meghatározott hozamfizetési napok.

Amennyiben az Alapkezelő az előző pont szerint eseti jelleggel hozamfizetéséről határoz, úgy meghatározza a hozamfizetés napját („E” Nap).

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

A hozam egyes Befektetési Jegy sorozatok közötti felosztására a 39.2. pontban írtak szerint kerül sor.

Az Alapkezelő az Alap eszközeiből a Befektetők felé az Alapnak a Befektetési Jegyek névértéke által megtestesített tőkéjének terhére is teljesíthet kifizetést a Befektetési Jegyek névértékének leszállításával is.

Amennyiben az Alapkezelő határoz a Befektetési Jegyek névértékének leszállításáról, meghatározza a kifizetés napját („E” Nap) és a tőkeleszállítás mértékét, melyről az Alapkezelő a honlapján és a Felügyelet honlapján: [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) elhelyezett közleménnyel hívja fel a Befektetők figyelmét, valamint az általa ismert Befektetőket közvetlenül írásban, vagy a Befektető ez irányú korábbi nyilatkozata alapján, elektronikus úton tájékoztatja a Befektetőket.

Az Alapkezelő a tőkeleszállításról szóló döntést követően elkülöníti a kifizetendő tőkét a Letétkezelőnél nyitott alszámlára.

A tőke azokat a Befektetőket illeti meg, akik a tőkeleszállítás napját megelőző harmadik napon („E-3”) Befektetési Jeggyel rendelkeznek.

A KELER „E-2” napon pozíció listában értesíti az Alapkezelőt (Letétkezelőt), hogy az Alap Befektetési Jegyei mely befektetési szolgáltatóknál vezetett értékpapír számlákon, milyen eloszlásban található. A Letétkezelő az alszámláról a fent említett pozíció lista alapján a hozamfizetés értéknapjára (E napra) a kifizetésre jogosult Befektetők befektetési szolgáltatóknál vezetett számlájára utalja a kifizetendő összeget.

Az Alapkezelő a tőkeleszállításról Befektetési Jegy sorozatonként is dönthet, azzal, hogy a „B” sorozatú Befektetési Jegyek névértékének leszállítására az „A” sorozatú Befektetési Jegyek névértékének leszállítását követően és csak olyan mértékig kerülhet sor, amilyen mértékig az „A” sorozatú Befektetési Jegyek névértéke leszállításra került. A kifizetéseket Befektetési Jegy sorozaton belül azonos feltétellel kell teljesíteni.

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

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

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

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

Nem alkalmazandó.

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

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

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **XI. Díjak és költségek**

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

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

Alapkezelési díj a Nettó Eszközérték negyedéves számtani átlagának évi maximum 2%-a melyet az Alapkezelő havonta, a tárgyhónapot követő első hónap 15. napjáig állapít meg és a hónap során folyamatosan határol el a Nettó Eszközérték számításban.

Az Alapkezelő a ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési díjat a fenti maximum mérték, az Alap várható teljesítménye és versenyképességének fenntartása figyelembevételével saját jogkörében jogosult meghatározni és amennyiben a maximum mértéktől eltérő (alacsonyabb) díj felszámítása mellett dönt, erről köteles a Letétkezelőt előzetesen, a hatályba lépést legalább 3 munkanappal megelőzően írásban tájékoztatni. A ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési Díj időarányos részét a Nettó Eszközérték számítás során a tényleges kifizetésig az Alapot terhelő kötelezettségként kell beállítani.

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

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

A letétkezelési díj, a következő mértékű és összetételű:

- alapdíj, mely éves szinten a hó végi Nettó Eszközérték 0,09 %-a, de minimum havi 250.000 forint, mely havonta kerül terhelésre;
- szerződés ellenjegyzési díj, mely minden az Alap által kötött, a Kormányrendelet alapján a Letétkezelő ellenjegyzését igénylő ingatlan adásvételi, adásvétellel vegyes vagy egyéb hasonló jellegű szerződés után egy összegben kerül felszámításra és az alapdíjjal együtt elszámolásra, mértéke az alábbiak szerint alakul:
  - 14.000,- forint az ellenjegyzési díj abban az esetben, ha mintaszerződés kerül alkalmazásra,
  - 30.000,- forint az ellenjegyzési díj abban az esetben, ha nem az előre leegyeztetett mintaszerződés kerül alkalmazásra és/vagy nem csak objektív tényezőkben tér el az adott szerződés a mintaszerződéstől;
  - 50.000,- forint az ellenjegyzési díj minden más esetben,
- a Letétkezelő által a letétkezelési szerződés alapján az Alap felé tovább hárítható egyéb, letétkezelési tevékenységhez kapcsolódó költségek, mint például különösen, de nem kizárólagosan a bankköltségek, letéti díjak, értéktári díjak egyéb hasonló díjak/költségek.

A letétkezelési díjat az Alap közvetlenül fizeti.

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

- Ingatlanértékelő díja, amely a következő mértékű és összetételű:

<b>I.</b>	<b>1. éves díj és későbbi években újonnan vásárolt ingatlanokra</b>	<b>Egységár (Ft)</b>
	Nem építési tevékenység alatt álló ingatlan	
	1 x éves teljes értékelés	400 000 /db
	1 x aktualizálás	200 000 /db
	Építési tevékenység alatt álló ingatlan	
	2 x féléves teljes értékelés	350 000 /db
	2 x aktualizálás	200 000 /db
<b>II.</b>	<b>2. Év - korábban értékelt ingatlanokra</b>	
	Nem építési tevékenység alatt álló ingatlan	
	1 x éves teljes értékelés	350 000 /db
	1 x aktualizálás	150 000 /db
	Építési tevékenység alatt álló ingatlan	
	2 x féléves teljes értékelés	300 000 /db
	2 x aktualizálás	150 000 /db
<b>III.</b>	<b>Transzfer alapok között</b>	
	Már értékelt - Nem építési tevékenység alatt álló ingatlan	Díjmentes
	Építési tevékenység alatt álló ingatlan	
	a, amennyiben transzferálás megegyezik egy korábbi aktualizálás vagy teljes értékelés dátumával	Díjmentes
	b, amennyiben az ingatlan értékelését aktualizálni szükséges (fizikai állapot vált., vagy készültség)	150 000 /db
<b>IV.</b>	<b>Társasház albetétek - megvalósult projektekre, albetétenkénti megbontással</b>	
	1 x éves teljes értékelés	
	a, Megépült projekt 26-100%-ban eladatlan albetétekre	200 000 /db
	b, Megépült projekt 0-25%-ban eladatlan albetétekre	150 000 /db
	1 x aktualizálás	
	a, Megépült projekt 26-100%-ban eladatlan albetétekre	200 000 /db
	b, Megépült projekt 0-25%-ban eladatlan albetétekre	150 000 /db
<b>V.</b>	<b>Maximális vételár, minimális értékesítési ár</b>	
	Minden értékelés díjmentesen tartalmazza a minimális vételár, valamint a minimális értékesítési ár meghatározást	
	<b>A fenti árak nem tartalmazzák az ÁFA-t.</b>	

- Könyvvizsgáló éves díja a következő mértékű: 800.000 HUF+ÁFA/év, mely több részletben, a könyvvizsgáló és az Alap között létrejött szerződésnek megfelelő ütemezéssel kerül kifizetésre.
- A Felügyeleti díj a mindenkori jogszabályban meghatározott mértékben, mely jelenleg az Alap átlagos Nettó Eszközértékének 0,25 ezreléke/év. A Felügyeleti díjat a mindenkori jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően, jelenleg negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 20. napjáig kell megfizetni.



- Számviteli szolgáltatásért fizetendő díj, melynek mértéke havi 75.000 Ft+ÁFA, valamint 75.000 Ft+ÁFA az éves beszámoló elkészítésért.
- A Forgalmazó a Befektetési Jegyek átruházásakor 1% mértékű bizományosi jutalékot számíthat fel a Befektetők felé.
- A Forgalmazó a Kezelési Szabályzat vezető forgalmazói tartalommal történő kiegészítése 1.000.000 Ft+ÁFA.
- Az Alapkezelő által megbízás alapján, hozamfizetésére, felszámolására vonatkozóan a Forgalmazó eseményenként és sorozatonként 200.000 Ft tranzakciós díjat számíthat fel.
- A Projektársaság ingatlanfejlesztéseivel kapcsolódó BN Ingatlanfejlesztő Zrt-vel megállapodott díjak:
  - projektmenedzsment – az adott ingatlanfejlesztési projekt nettó árbevételének 3% + ÁFA, melynek éves mértéke nem haladhatja meg a 300 millió Ft + ÁFA értéket;
  - műszaki ellenőrzés – az adott ingatlanfejlesztési projekt nettó építési költségének 2% + ÁFA, melynek éves mértéke nem haladhatja meg a 150 millió Ft + ÁFA értéket;
  - értékesítési feladatok az adott ingatlanfejlesztési projekt(ek) bruttó árbevételének 2,5%-a + ÁFA, melynek éves mértéke nem haladhatja meg a 300 millió Ft + ÁFA értéket;
  - marketingszervezési feladatok az adott ingatlanfejlesztési projekt(ek) bruttó árbevételének 1% + ÁFA, amennyiben a megbízási díj tartalmazza a megbízás ellátásával kapcsolatos marketing költségeket is, 0,5% + ÁFA, amennyiben az Alap a megbízási díjon felül külön téríti meg a megbízás ellátásával kapcsolatos marketing költségeket. A marketingszervezési feladatok éves mértéke nem haladhatja meg a 150 millió Forint + ÁFA értéket.

**49. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 48. pontban említett költségeket**

- a Befektetők Törvény által előírtak szerinti információkkal való ellátásának költségei – díjmentes, ide nem értve az esetleges nyomdai előállítás költségeit melyek közvetlenül, kezelési vagy egyéb költség felszámítása nélkül kerülnek az Alapra terhelésre és jelenleg nem meghatározható, azonban nyomdai előállítás a jelenleg alkalmazott gyakorlat szerint nem történik
- hozamfizetés költségei: az Alapban ezzel összefüggésben külön költség nem kerül felszámításra, ide nem értve a Forgalmazó által az ügyfélszámla vezetéséért, fenntartásáért, illetve az esetlegesen a hozamfizetéssel összefüggésben a Befektetőknek felszámítandó díjat/költséget, mely jelenleg nem meghatározható, de nem haladhatja meg a hozamfizetés 1%-át, a mindenkori kondíciós lista szerint;
- a jogi szolgáltatásokért fizetendő díj, melynek legmagasabb összege 30.000 HUF +ÁFA/óra, azonban a (nettó) jogi költségek éves összege nem haladhatja meg az Alap által tulajdonolt ingatlanportfólió értékének 1%-át;
- a nemzetközi befektetésekhez kapcsolódó, a külföldi al-letétkezelők által felszámított díjak és költségek, melyek éves összege nem haladhatja meg a külföldi befektetések értékének 0,5%-át;
- az Alap megszüntetésével, illetve átalakításával, a Befektetési Jegyek forgalmazásának szüneteltetésével, felfüggesztésével, és újraindításával kapcsolatos költségek, mely költségek éves mértéke nem haladhatja meg az Alap Nettó Eszközértékének 0,2%-át;
- az Alap, illetve a Projektársaság befektetési tevékenységéhez kapcsolódó költségek, így különösen a vételi tranzakciókhoz és befektetési lehetőségek vizsgálatához kapcsolódó átvilágítási, műszaki-, jogi-, adó-, és üzleti tanácsadói, könyvvizsgálói megbízások díjai és költségei – ezen költségek mértéke ingatlanonként és vételi tranzakciónként nem haladhatja meg: nettó 500 millió Ft ingatlanérték alatt a nettó vételár 1,5%-át, nettó 500 millió Ft és nettó 1 milliárd Ft között a nettó vételár 1,25%-át, nettó 1 milliárd Ft ingatlanérték fölött a nettó vételár 1%-át

- az Alapot, illetve a Projektársaságot terhelő adók, díjak illetékek és egyéb olyan terhek, melynek fizetésére az Alap jogszabályi előírások alapján kötelezett a vonatkozó jogszabályban meghatározott mértékben – ezen költségek mértéke a mindenkor hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékben kerül meghatározásra és az Alap felé közvetlenül, kezelési vagy egyéb költség felszámítása nélkül tovább hárításra;
- az Alap, illetve a Projektársaság jogszabályban előírt vagyonbiztosítása, továbbá az Alapkezelő által szükségesnek ítélt felelősségbiztosítás megkötéséhez és fenntartásához kapcsolódó mindazon díjak, költségek (beleértve a kapcsolódó tanácsadói, üzletkötői díjakat és jutalékokat), melyek az ingatlanok bérlőire nem háríthatók tovább – a biztosítási díjak éves mértéke nem haladhatja meg az Alap tulajdonában levő ingatlanok piaci értékének 0,3%-át
- befektetési tranzakciókhoz, valamint az Alap, illetve a Projektársaság tulajdonában levő ingatlanok értékesítéséhez, bérbeadásához kapcsolódó díjak, jutalékok és egyéb költségek, különös tekintettel a közvetítőknak fizetett ügynöki jutalékokra – ezen költségek mértéke ingatlanonként és befektetési tranzakciónként (vétel/eladás) nem haladhatja meg: a bruttó vételár 3% + ÁFA-ját; bérleti tranzakciók esetén az ügynöki jutalék mértéke nem haladhatja meg az éves szerződött bérleti díjbevételek 20% + ÁFA-ját;

Az Alap befektetési tevékenységének megvalósításával összefüggésben, az alábbi jellemző kiadások, költségek merülnek fel (azzal, hogy az alábbi felsorolás a jellemző költségtípusokat tartalmazza, azonban az nem kizárólagos, illetve teljes körű):

- o ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek (beleértve az üzemeltetést és bérbeadást végző személyzet bérköltségeit, illetve az ilyen körben megbízott vállalkozók díját),
- o az állagmegőrzéshez szükséges felújítási, karbantartási költségek,
- o a portfólióban lévő ingatlanok bérlőkre nem terhelhető üzemeltetési költségei,
- o az építési tevékenység által érintett ingatlanok beruházásai, fejlesztési költségei,
- o az ingatlanok értéknövelő beruházási költségei,
- o vagyon-, és felelősség-biztosítások költsége,
- o egyéb szakértői díjak (pl.: értékbecslések felülvizsgálata),
- o adók, illetékek költsége.

Az ezen kategóriába eső költségek, díjak mértéke mind ingatlanonként, mind időben, mind az adott ingatlan életciklusának figyelembevételével nagy mértékben változó és jelentős mértékben az adott ingatlan fejlesztésével kapcsolatos tervektől függ. Az Alapkezelő törekszik a fenntartási, üzemeltetési költségek minimalizálására, illetve a lehetséges legnagyobb mértékben azok bérlőkre történő tovább hárítására, az így felszámított költségek nem haladhatják meg az ingatlanérték 30%-át.

A felújítási és beruházási költségek esetében az Alapkezelő elsődleges célja értéknövelő beruházások megvalósítása, mely esetben az adott ingatlan értékében elért növekedés legalább eléri a beruházás megvalósításának költségét, mindazonáltal ezen költségek mértéke előre nem meghatározható, mindazonáltal elérheti, illetve akár meg is haladhatja az ingatlanérték 100%-át.

Minden egyéb, az Alap működésével, elszámolásával (pl.: KELER költségek, számlavezetési díjak), nyilvántartásával kapcsolatos díj, jutalék vagy költség, így különösen az Alapra vonatkozó reklámmal, piackutatással kapcsolatos költségek – beleértve a marketing koncepció és a kreatív anyagok kialakításának, a marketing anyagok előkészítésének és gyártásának, valamint az igénybe vett média felületek használatának díjait, költségeit, melyek összege éves szinten az Alap property menedzsment tevékenységhez kapcsolódó reklámmal, piackutatással kapcsolatos 66.11. pontban rögzített költségeim felül nem haladhatja meg az éves nettó 10.000.000,- Ft, azaz Tízmillió forint összeget.

A Forgalmazó a számlavezetéshez kapcsolódóan hatályos Kondíciós Listája alapján a következő díjakat számíthatja fel a Befektetőknek:

a, állományi díj, az ügyfélszámlán letétben lévő állomány után a 0-30 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,09%/év, a 30-100 millió Ft portfólió érték közötti részre 0,06%/év, a 100 millió Ft portfólióérték feletti részre 0,03%/év,

b, befektető-védelmi hozzájárulás a 0-30 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,12%/év,

c, számlavezetési díj, amely 799 HUF/hó,

d, tranzfer díj, amely 0,35% minimum 3.000 HUF/ tranzakció.

A fenti díjak a jelen Kezelési Szabályzat keltének időpontjában érvényes, a Forgalmazó Kondíciós Listájának legfontosabb tételeit tartalmazzák. A Kondíciós Lista maximum díjakat tartalmaz. A Forgalmazó a Befektetővel történt egyedi megállapodások alapján a Befektető részére az egyes díjtételek vonatkozásában a Kondíciós Listában meghatározott díjak és jutalékok összegéhez képest kedvezőbb kondíciókat biztosíthat. A Befektetők a pontos feltételekről a Forgalmazónál, valamint a Forgalmazó honlapján (<https://www.con.hu/fontos-informaciok/dokumentumok/>) tájékozódhatnak, teljes részletességében megismerhetik a rájuk vonatkozó kondíciókat.

Az előbbieken túl a Forgalmazó a jegyzéskor a Befektetők számára vételi jutalékot számíthat fel, melynek mértéke a jegyzett Befektetési Jegyek névértékének legfeljebb 10%-a. A Forgalmazónak fizetendő vételi jutalék megfizetése a Befektetési Jegyek ellenértékének megfizetésével egyidejűleg esedékes és a jegyzési összegben felüli szükséges ezirányú fedezet rendelkezésre állása az érvényes vételi megbízás leadásának feltétele. A felszámított vételi jutalék teljes mértékben a Forgalmazót illeti meg.

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

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

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

Nem alkalmazandó.

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

Nincsenek a tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## **XII. Adózási információk**

***53. A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása***

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény értelmében az Alap Befektetési jegye adóköteles, mely adó alanya az Alap.

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 lévő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét.

Az adó éves mértéke az adóalap 0,05 százaléka.

A fizetendő adót az Alapkezelő állapítja meg, szedi be, vallja be és - a megállapított beszedett és beszedni elmulasztott adót - fizeti meg (adóbeszedés). Az Alapkezelő a különadó-kötelezettséget negyedévente, az éves adómérték egy negyedét figyelembe véve, a negyedévet követő hónap 20. napjáig állapítja meg, vallja be és fizeti meg.

Az Alapot a kezelési szabályzat elkészítésekor hatályos jogszabályok szerint nem terheli egyéb adókötelezettség a keletkező nyeresége után.

#### **54. A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ**

A belföldi magánszemély Befektetők adózása

2017. január 1-jétől a zárt körben forgalomba hozott alternatív befektetési alap által kibocsátott befektetési jegyek hozama osztalék-jövedelemként kezelendő, amely után 15% személyi jövedelemadó és 14% EHO kötelezettség merül fel, melynek maximális összege adóévenként 450.000 forint.

A zárt körben forgalomba hozott alternatív befektetési alap által kibocsátott befektetési jegyek értékesítése során elért jövedelem árfolyamnyereségből származó jövedelemnek minősül, amely jövedelmet 15% személyi jövedelemadó és 14% EHO fizetési kötelezettség terheli, melynek maximális összege adóévenként 450.000 forint.

A magánszemély 14%-os kulccsal számított EHO-t csak addig fizet, ameddig a megfizetett 14%-os kulccsal számított EHO, valamint a társadalombiztosítási jogviszonyában általa megfizetett természetbeni és pénzbeli egészségbiztosítási járulék, illetve az egyszerűsített közteherviselési hozzájárulásról szóló törvény alapján megfizetett egészségbiztosítási járulék, valamint az érintett által, vagy utána megfizetett egészségügyi szolgáltatási járulék teljes éves összege el nem éri a 450.000 forintot.

A magánszemély a jövedelméről és az ahhoz kapcsolódóan esetlegesen kifizető által levont adó összegéről az önadózás szabályai szerint éves adóbevallása útján nyilatkozik.

A külföldi magánszemély Befektetők adózása

A külföldi magánszemély jövedelemadó-kötelezettsége a magánszemély adóügyi illetősége szerinti állam jogszabályai, a magyarországi adójogszabályok, valamint az érintett állam és Magyarország között esetlegesen fennálló, kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény figyelembe vételével határozható meg.

A külföldi illetőség igazolására a külföldi adóhatóság által kiállított okirat angol nyelvű példánya, magyar nyelvű szakfordítása, vagy ezek egyikéről készült másolat szolgál a kifizető felé. A külföldi illetőségű magánszemély a kifizetést megelőzően, szakfordítással ellátott okiratban nyilatkozik arról, hogy a kifizetés tekintetében haszonhúzónak minősül-e, amennyiben az alkalmazandó kettős adózás elkerülésére kötött egyezmény szerint e körülmény az adókötelezettséget befolyásolja.

A 2016. szeptember 1-től hatályos szabályozás értelmében amennyiben a kifizető az adó- és egyéb közterhekkel kapcsolatos nemzetközi közigazgatási együttműködés egyes szabályairól szóló 2013. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Aktv.) 43/H. §-ában meghatározott adatszolgáltatási kötelezettség alanyának minősülő Jelentő Magyar Pénzügyi Intézmény, akkor a külföldi magánszemély illetőségének megállapításakor az Aktv. 1. melléklet II-IV. és VII. pontjában meghatározott átvilágítási szabályok alkalmazásával megállapított illetőséget veszi figyelembe. Ha a Jelentő Magyar Pénzügyi Intézmény a vizsgálat eredményeként azt állapítja meg, hogy a magánszemélynek több tagállamban, más államban, vagy más joghatósággal rendelkező területen van illetősége, a külföldi illetőség igazolására az illetőségigazolás szolgál.

A belföldi nem magánszemély Befektetők adózása

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény (Tao tv.) hatálya alá tartozó, belföldi adóügyi illetőségű Befektetők esetén a befektetési jegy értékesítéséből származó árfolyamnyereség a Tao tv. általános szabályai alapján adóköteles.

A külföldi nem magánszemély Befektetők adózása

A külföldi nem magánszemély Befektetők adókötelezettsége a Befektetők adóügyi illetősége szerinti állam belső jogszabályai alapján határozható meg.

Felhívjuk figyelmét, hogy a fenti tájékoztatás nem minősül adótanácsadásnak. Sem az Alapkezelő, sem a Forgalmazó, sem pedig az Alap nem tehető felelőssé a Befektetőt terhelő adókötelezettséggel kapcsolatban.

### **XIII. A forgalomba hozatallal kapcsolatos információk**

#### **55. A befektetési jegyek forgalomba hozatala**

##### *55.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei*

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára zárt körben, jegyzés során került sor.

A jegyzési időszak **2018. augusztus 7.** napjától **augusztus 18.** napjáig tartott.

Az Alap aluljegyzést nem fogad el, túljegyzés esetén az 55.5. pontban rögzítettek szerint kell eljárni. Az egyes jegyzések mérete nincs maximálva. A jegyzési nyilatkozat megtétele az alábbi módokon lehetséges:

- a Forgalmazó irodájában személyesen vagy teljes bizonyító erejű okiratba foglalt meghatalmazással igazolt meghatalmazott útján;
- emailen vagy faxon keresztül.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét arra, hogy a jegyzési nyilatkozat megtételére eltérő szabályok vonatkoznak attól függően, hogy a jegyzési nyilatkozat személyesen, meghatalmazott útján, emailen vagy faxon kerül megtételre.

A jegyzés feltétele, hogy a Befektető a Forgalmazónál értékpapír számlával rendelkezzen.

(i) Jegyzési nyilatkozat tétele személyesen vagy meghatalmazott útján

A jegyzési nyilatkozat személyesen vagy meghatalmazott útján történő megtételére a jegyzési helyen kerülhet sor, minden munkanapon a Forgalmazó üzletszabályzatában a Forgalmazónál megjelölt egyes jegyzési helyek tekintetében meghatározott nyitvatartási időben. A jegyzési nyilatkozat megtételére és a meghatalmazás feltételeire vonatkozóan egyebekben a Forgalmazó üzletszabályzata és a Befektető és a Forgalmazó között fennálló, a jegyzéskor hatályos szerződésekben foglaltak az irányadók.

A jegyzés helye: Concorde Értékpapír Zrt., 1123 Budapest, Alkotás u. 50.

(ii) Jegyzési nyilatkozat tétele emailen vagy faxon keresztül

A jegyzési nyilatkozat emailen vagy faxon keresztül a következőkben részletezetteknek megfelelően tehető.

A Forgalmazónál emailen vagy faxon keresztül történő jegyzésre azon Befektetők jogosultak, akik a jegyzési nyilatkozat megtételét megelőzően már a Forgalmazó ügyfelei, azaz tekintetükben a Forgalmazó már elvégezte a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzat szerinti ügyfélazonosítást és a Forgalmazó a Befektetőt, mint ügyfelet már nyilvántartja. Az emailen vagy faxon keresztül történő jegyzés esetén a Befektető a jegyzési nyilatkozatot aláírva, minden oldalát szignózva emailen vagy faxon keresztül eljuttatja a Forgalmazónak. A Forgalmazó a jegyzési nyilatkozat megtételével kapcsolatos ügyfélazonosítást a felügyeleti hatóság által jóváhagyott üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően végzi el. A jegyzési nyilatkozat emailen vagy faxon keresztül munkaidőn kívül is megküldhető az adott Forgalmazónak azzal, hogy az utolsó jegyzési napon erre csak 14:00 óráig van lehetőség.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az email meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősség a Befektetőt terheli; az email meg nem érkezéséből vagy téves kézbesítéséből eredő mindennemű felelősséget a Forgalmazó kizár. Ennek megfelelően adott esetben a Befektető feladata és kötelezettsége annak bizonyítása, hogy az email a Forgalmazóhoz megfelelően kézbesítésre került.

Az emailen vagy faxon keresztül történő jegyzésre egyebekben a jelen Kezelési Szabályzatnak a személyes jegyzésre vonatkozó szabályai megfelelően irányadóak.

Az emailen vagy faxon keresztül történő jegyzés esetén a jegyzési nyilatkozatot a Forgalmazó alább megjelölt elérhetősége valamelyikére kell a Befektetőnek eljuttatnia:

Email: BG17jegyzes@con.hu

Fax: 06 1 489 22 44

A jegyzési nyilatkozat megtételével egyidejűleg a Befektető köteles az általa lejegyzett Befektetési Jegyek ellenértékének fedezetét biztosítani.

Az Alapkezelő a jegyzés lezárását követően haladéktalanul intézkedik az Alap nyilvántartásba vétele és a Befektetési Jegyek keletkeztetése iránt.

A jegyzés során érvényes jegyzési nyilatkozat az „A” sorozat vonatkozásában legkevesebb 100.000,- EUR, azaz egyszázezer eurónak megfelelő össznévértékű **(a forgalomba hozatalra vonatkozó döntés napján érvényes, MNB EUR/HUF=325,64 árfolyamon átszámított) azaz 32.564.000,- HUF (harminckétfélmillió-ötszázhatvannégyezer forint)**, míg a „B” sorozat tekintetében legkevesebb 10.000.000 HUF, azaz tízmillió forint össznévértékű Befektetési Jegyre volt tehető.

*55.2. Azon befektetők körének megjelölése, amelyek a befektetési jegyeket jegyezhetik, illetve akik körében a befektetési jegy a folyamatos forgalmazás során forgalmazható, továbbá azon feltételek megjelölése, amely alapján a forgalomba hozatal zártkörűnek minősül*

A Befektetési Jegyek kibocsátására, forgalomba hozatalára zárt körben kerül sor, a Tpt. zártkörű forgalomba hozatalra vonatkozó előírásaival összhangban.

Az „A” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek jegyzésére kizárólag olyan Befektetők jogosultak, akik egyenként legalább százezer euró értékben vásárolnak a felajánlott értékpapírokból, így azok forgalomba hozatala a Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés d) pontja alapján minősül zártkörűnek.

A Befektetőnek az „B” sorozatba tartozó Befektetési Jegyekre vonatkozó jegyzési nyilatkozata akkor érvényes, ha az legkevesebb 10.000.000 HUF, azaz tízmillió forint össznévértékű Befektetési Jegyre vonatkozik. A „B” sorozatba tartozó Befektetési Jegy jegyzésére kizárólag az 1. sz. mellékletben megjelölt, százötvennél kevesebb személy jogosult, így azok forgalomba hozatala a Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés a) és b) pontja alapján minősül zártkörűnek.

A forgalomba hozatalt követően sem az „A” sorozatú, sem a „B” sorozatú Befektetési Jegyek nyilvános értékesítésre nem ajánlhatóak fel, szabályozott piacra nem kerülnek bevezetésre. Mindaddig, amíg az Alap zártkörű befektetési alapként működik (nem alakul át nyilvános befektetési alappá) a zártkörűen forgalomba hozott Befektetési Jegy Befektetőknek való felajánlására a Tpt. zártkörű forgalomba hozatalra meghatározott szabályai szerint, annak korlátai között kerülhet sor.

*55.3. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke*

A forgalombahozatali mennyiség minimuma és maximuma a jegyzéskor sorozatonként megegyezett:

Az „**A**” sorozat tekintetében: 1.120.000.000 HUF

A „**B**” sorozat tekintetében: 280.000.000 HUF

#### *55.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára*

Mind az „A” sorozatú, mind a „B” sorozatú Befektetési Jegyek névértéken, azaz 100 HUF (Egyszáz forint) áron kerülnek forgalomba hozatalra.

#### *55.5. Az allokáció feltételei és módja*

A jegyzések elfogadására beérkezésük sorrendjében (nap, óra, perc, másodperc) kerül sor. Minden jegyzés az adott sorozatra vonatkozó jegyzési minimum erejéig elfogadásra kerül. A fennmaradó befektetési jegy mennyiség a már elfogadott jegyzéssel rendelkező, de csak részteljesülést kapó Befektetők között kerül szétosztásra a kártyaleosztás elvei alapján a meghirdetett, illetve túljegyzés miatt megnövelt forgalombahozatali maximum eléréséig.

##### *55.5.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja*

Nem releváns.

##### *55.5.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja*

Az allokációra a forgalombahozatali maximum elérését követő 1. munkanapon kerül sor.

##### *55.5.3. Az allokációról való értesítés módja*

Az allokáció eredményéről a Forgalmazó a Befektetőket az Üzletszabályzata alapján értesíti.

#### **55.6. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek**

A Forgalmazó a Befektetési Jegyek forgalombahozatalával kapcsolatban – a 48. és 49. pontban szereplő díjakon felül – a Befektetőkkel szemben költséget nem számít fel.

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

#### **56. A befektetési jegyek vétele**

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

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

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

A vételi megbízás felvételének („T” nap) napja.

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

Ameddig a Projektársaság az Alap tulajdonában áll a vételi megbízás felvételének napját („T” nap) követő harmincharmadik nap („T+33” nap), amennyiben az forgalmazási nap, amennyiben nem, úgy az azt követő első forgalmazási nap amennyiben az Alap elidegenítette, vagy végelszámolta a Projektársaságban fennálló részesedését, „T”+4 napon.

#### **57. A befektetési jegyek visszaváltása**

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

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

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

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó első Forgalmazás-elszámolási Nap („ $T_{\text{forg}}$ ” nap) 2023. március 31. napja (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Nap) olyan módon, hogy az első Forgalmazás-elszámolási Napot megelőző 100. naptári napig (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napig) benyújtott visszaváltási megbízásokat 2023. március 31. napjára (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. Az Alapkezelő az Alap nyilvántartásba vételét követő első Forgalmazás-elszámolási Napot megelőző 100. naptári napot (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napot) követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 100. napra (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napra), mint Forgalmazás-elszámolási Napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni. Amennyiben a Befektetőnek Befektetési Jegyek visszaváltására vonatkozó megbízása az előbbiek alapján függőben van, úgy a Befektető jogosult a megbízását az adott visszaváltási megbízásra irányadó Forgalmazás-elszámolási Napot megelőző 50 napig írásban visszavonni, ezt követően a visszaváltási megbízás nem visszavonható. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel.

Az Alapkezelő a visszaváltási megbízások vonatkozásában a Projekt keretében létrehozott önálló ingatlanokon alapított Társasház ingatlannyilvántartásba való bejegyzését követően bármikor jogosult előteljesíteni, amennyiben azt legalább 5 munkanappal korábban a visszaváltási megbízást benyújtó Befektető részére az előteljesítés napjának megjelölésével írásban bejelentette és a Befektető az előteljesítés ellen az értesítés kézhezvételét követő 3 munkanapon belül írásban, az Alapkezelő részére megküldött, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban nem tiltakozott. Amennyiben az előteljesítés ellen a Befektető az előbbiek szerint határidőben nem tiltakozott, az Alapkezelő az előteljesítésre köteles, és az adott visszaváltási megbízást az előteljesítés napjára, mint Forgalmazás-elszámolási Napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközértéken köteles elszámolni, ez esetben a visszaváltási megbízás nem visszavonható.

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

### **57.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap**

A Forgalmazás-elszámolási Napot („ $T_{\text{forg}}$ ” nap) követő 2. nap („ $T_{\text{forg}}+2$ ” nap), amennyiben az forgalmazási nap, amennyiben nem, úgy az azt követő első forgalmazási nap.

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

### **58.1. A forgalmazási maximum mértéke**

A Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma 17.200.000 db, egyenként 100 HUF névértékű, azaz maximálisan 1.720.000.000 HUF össznévértékű Befektetési Jegy az „A” sorozat vonatkozásában, és 3.670.000 db, egyenként 100 HUF névértékű, azaz maximálisan 367.000.000 HUF össznévértékű Befektetési Jegy a „B” sorozat vonatkozásában.

Az Alapkezelő a Projekt megvalósításának forrásigényével összhangban jogosult – akár sorozatonként külön-külön is – a forgalmazási maximum mértékének megemelésére és új Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára.



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

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

A Forgalmazási Maximum elérését, a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatalának szüneteltetését, illetve újraindítását a Befektetőkkel közölni kell a Befektetők tájékoztatására vonatkozó, Kezelési Szabályzat 12. pontjában rögzített szabályok szerint.

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

### **59.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága**

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

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása hetente az Értékelési napra („t” napra, amely a hét 2. munkanapja, illetve a Forgalmazás-elszámolási Napok) vonatkozóan – mindaddig, ameddig a Projektársaság az Alap tulajdonában áll – az azt követő második napon, amennyiben az munkanap, amennyiben nem, úgy az azt követő első munkanapon („t”+31) legkésőbb 15 óráig kerül sor a „t” napig lezajlott forgalomba hozatalok/visszaváltások figyelembe vételével a 40. pont szerint meghatározott eszközérték adatok alapján. Amennyiben az Alap elidegenítette, vagy végelszámolta a Projektársaságban fennálló részesedését, az azt követő Értékelési naptól az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési napra („t” napra, amely a hét 2. munkanapja) vonatkozóan az azt követő második napon, amennyiben az munkanap, amennyiben nem, úgy az azt követő első munkanapon („t”+2) legkésőbb 15 óráig kerül sor a „t” napig lezajlott forgalomba hozatalok/visszaváltások figyelembe vételével a 40. pont szerint meghatározott eszközérték adatok alapján. A Befektetési Jegyekre vonatkozóan az Értékelési napig benyújtott megbízásokból származó követeléseket és tartozásokat kell az Alap adott Értékelési napi eszközértékében figyelembe venni. A forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit.

Az Alap Nettó Eszközértékét – ameddig a Projektársaság az Alap tulajdonában áll – „t” napra vonatkozóan „t+31” napon, amennyiben az Alap elidegenítette, vagy végelszámolta a Projektársaságban fennálló részesedését, az azt követő Értékelési „t” napra vonatkozóan „t”+2 napon kell meghatározni. Az Alap mindenkor Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap adott Értékelési („t”) napon ismert eszközeinek, a 40. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot az adott Értékelési („t”) napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

Az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközérték megállapításakor a „t” nap zárásakor forgalomban lévő Befektetési Jegy állománnyal kell számolni függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

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

A Befektetési Jegyre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízást a vételi, illetve visszaváltási megbízások vonatkozásában irányadó Forgalmazás-elszámolási Napra kell elszámolni és Forgalmazás-teljesítési Napon teljesíteni.

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

*Vételi jutalék*

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek vásárlásakor vételi jutalékot nem számít fel.

A Forgalmazó a Befektetők számára vételi jutalékot számíthat fel, melynek mértéke a jegyzett Befektetési Jegyek névértékének legfeljebb 10%-a. A Forgalmazónak fizetendő vételi jutalék megfizetése a Befektetési Jegyek ellenértékének megfizetésével egyidejűleg esedékes és a jegyzési összegben felüli szükséges ezirányú fedezet rendelkezésre állása az érvényes vételi megbízás leadásának feltétele. A felszámított vételi jutalék teljes mértékben a Forgalmazót illeti meg.

*Visszaváltási jutalék*

Az Alapkezelő és a Forgalmazó a Befektetési Jegyek visszaváltása esetére Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követő 35. napon vagy azt követően benyújtott visszaváltási megbízásokra az „A” sorozatú Befektetési Jegyekre visszaváltási jutalékot számíthat fel, melynek mértéke 5,5%. Az Alapkezelő a visszaváltási jutalék felszámításától részben vagy egészben eltekinthet. A visszaváltási jutalék az Alapkezelőt illeti meg. A „B” sorozatú Befektetési Jegyekre visszaváltási jutalék nem kerül felszámításra.

Az Alapkezelő a Társasház ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről a határozat kézhezvételét követően 5 munkanapon belül tájékoztatja a Befektetőket.

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

Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek a folyamatos forgalmazása során a Prospektus rendelet 1. cikk (4) bekezdés d) pontja szerinti 100.000 EUR HUF-ra történő átszámítása során a vételi megbízás megadását megelőző második banki napon irányadó MNB árfolyamot kell alkalmazni.

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

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

A Befektetési Alap újonnan létrejövő befektetési alap.

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

Az Alap esetében nincs mód a Befektetési Jegyek bevonására.

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

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz.

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

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt az Alap az általános szabályok szerint működik azzal, hogy a megszűnési eljárás lefolytatása alatt:

- az Alap Nettó Eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni úgy, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy az Alap megszűnés alatt áll;
- az Alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.

### *Eszközök értékesítése és a vagyon kifizetése*

A megszűnési eljárás alatt az Alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 hónapon belül, az ingatlanokat 12 hónapon belül értékesíteni kell.

Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, ingatlanok esetében legalább az Ingatlanértékelő által meghatározott áron kell megkísérelni. Az értékesítésre megállapított határidő a Befektetők érdekében a Felügyelet engedélyével pénzügyi eszközök esetében 3, ingatlanok esetében 6 hónappal meghosszabbítható. Amennyiben az ingatlanok értékesítésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az ingatlanokat nyilvános árverésen történő értékesítésre kell bocsátani. Az árverési felhívást az Alapkezelő honlapján az árverés időpontját legalább 10 nappal megelőzően meg kell jelentetni. Az Alap tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 munkanapon belül megszűnési jelentést kell készíteni. A megszűnési jelentést a Felügyelethez be kell nyújtani és ezzel egyidejűleg a Befektetők felé közzé kell tenni.

A megszűnési jelentés közzétételét követően kezdhetőek meg az Alapból történő kifizetések.

A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal törli az Alapot a nyilvántartásból. Az Alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.

Amennyiben az Alap saját tőkéje pozitív, úgy az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a Befektetők Befektetési Jegyeik arányában illeti meg a befektetési jegy sorozatokra megállapított Nettó Eszközérték számítási szabályok szerint (39. és 48. pont).

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve az Alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a Befektetők számára előleg formájában részkifizetés teljesíthető. A részkifizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részkifizetésnek az egyes Befektetési Jegyek Nettó Eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részkifizetés nem történhet az Alapot terhelő kötelezettségek (az Alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

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

Amennyiben az Alap saját tőkéje negatív, a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

### ***64. A befektetési alap átalakulásának, más alappal való egyesülésének, szétválásának feltételei, az erre meghatározott eljárásrend, az előbbiek hatása a befektetők jogaira***

Átalakulásnak minősül az Alapnak a Kbtv. 67. § (1) bekezdése szerinti jellemzőinek megváltoztatása. Az Alapkezelő az Alap átalakulásáról a Kezelési Szabályzatnak az abban meghatározott módon történő módosításával határoz.

A zártkörű befektetési alap nyilvános befektetési alappá történő átalakuláshoz a Felügyelet engedélye szükséges.

Az átalakulás Felügyelet általi engedélyezésének feltétele, hogy a befektetési alapra az átalakulást követően teljesüljenek a Kbtv.-nek a nyilvános befektetési alapokra vonatkozó feltételei.

Az egyesülésre és a szétválásra a Kbtv. előírásai szerint kerülhet sor. Az egyesülésről és szétválásról az Alapkezelő jogosult dönteni.

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

A Kezelési Szabályzat tartalmazza az Alapba történő befektetési döntéssel kapcsolatos releváns információkat. Mindazonáltal az itt írtak nem minősülnek befektetési-, jogi- vagy adózási tanácsnak. Az Alapkezelő javasolja, hogy a befektetési döntés meghozatalát megelőzően a Befektetők konzultáljanak jogi, pénzügyi tanácsadójukkal. Az Alapkezelő ismételten felhívja a lehetséges Befektetők figyelmét a Kezelési Szabályzat kockázatokát, valamint kiemelt Befektetői felhívásokat tartalmazó rendelkezéseire. Az Alap az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 48/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendeletben foglaltakra figyelemmel tájékoztatja a Befektetőket, hogy az Alap nem alkalmaz értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csereügyleteket.

**XVI. A közreműködő szervezetekre vonatkozó részletes információk, a befektetők jogai**

**66. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk**

*66.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája*

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

*66.2. A befektetési alapkezelő székhelye*

1023 Budapest, Lajos utca 28-32.

*66.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszám*

Cg. 01-10-045316

*66.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése*

Az Alapkezelőt 2005. szeptember 12-én alapították, határozatlan időtartamra.

*66.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása*

Az Alapkezelő által kezelt további alap(ok):

Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap,  
Biggeorge 5. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap,  
Biggeorge 7. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 8. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 10. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 11. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 12. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 14. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 15. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 16. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 17. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 18. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 19. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 20. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 21. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 23. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap  
Biggeorge 24. Ingatlanforgalmazó Ingatlanbefektetési Alap

#### *66.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága*

Az Alapkezelő a 66.5. pontban megjelölt befektetési alapokon kívül más vagyont nem kezel.

*66.7. A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak*

Az Alapkezelő ügyvezetését az igazgatóság látja el.

Az igazgatóság tagjai, beosztásuk:

*Nagygyörgy Tibor, az igazgatóság elnöke*

Vezérigazgató, fő tevékenysége a Biggeorge Holding cégcsoport stratégiájának kialakítása. Mint a Biggeorge Holding vezetője, az ország egyik legnagyobb és legsikeresebb ingatlanfejlesztője. Emellett számos innovatív cég alapítója és befektetője, a hazai ingatlan és pénzügyi szektor sokszorosan díjazott, meghatározó személyisége. Több tucat jelentős ingatlanbefektetésben vett részt, és 2001-ben elsőként indított útjára piaci alapú nyílt végű ingatlanalapot az Európa Alapkezelő berkein belül, amelyet később az Unicredit Bank felvásárolt. Közgazdász, MBA diplomáját 1997-ben a BKE London Business School-lal közös képzésén szerezte. 1999-ben elvégezte a RICS által akkreditált és a Nottingham Trent University, valamint a Budapesti Műszaki Egyetem által szervezett okleveles ingatlanszakértői posztgraduális egyetemi képzést is. *Kutas Gábor, az igazgatóság tagja*

Vezérigazgató-helyettes, fő feladata az értékesítés, a termékfejlesztési tevékenység és a befektetői kapcsolattartás. Londoni bankoknál és Európa különböző tőzsdéin szerzett tapasztalataira építve 2005-ben megalapította a DCF Consultingot, amelynek tíz évig volt ügyvezető partnere. A stratégiai gondolkodás, sok évtizedes értékesítési tapasztalat, a nem konvencionális megoldások és egyedülálló piaci beágyazottsága segítettek abban, hogy tanácsadó cége a magyar és régiós tőkepiac számos jelentős szereplőjének segíthesse sikeressé válását. Tanulmányait a Bécsi Közgazdaságtudományi Egyetemen kezdte, majd végzősként a manchesteri UMIST-ban folytatta, ahol elvégezte a management alapszakot. Ezek után mesterképzését nemzetközi pénzügyek szakon a franciaországi CERAM ESC üzleti iskolában szerezte meg, majd tudományos fokozatot a franciaországi Université de Nice egyetemen kapott.

*Buda Sándor, az igazgatóság tagja*

Az alapkezelő operatív működésének irányításáért felelős.

1998. óta tevékenykedik a befektetési alapkezelési szektorban. Tanulmányait követően kötvény, részvény alapok menedzselésével foglalkozott, majd csatlakozott az Európa Alapkezelő csapatához, ahol részt vett az első hazai piaci alapú nyíltvégű ingatlanbefektetési alap sikeres elindításában. Később az Európa Alapkezelő pénzügyi igazgatója, majd vezérigazgatója. Ezt követően az MFB Invest tanácsadási igazgatójaként vállalati pénzügyi tanácsadással, illetve a hazai uniós forrású kockázati tőkeprogramok menedzselésével foglalkozott. Számos társaságban töltött be igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági tisztségeket. Jogi szakokleveles közgazdász, diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerezte.

Az Alapkezelő felügyeleti szerve a 3 tagból álló Felügyelő Bizottság.

A Felügyelő Bizottság tagjai, beosztásuk:

*Gajdos Dániel, a Felügyelő Bizottság elnöke*

Okleveles közgazdász, tanulmányait a Szegedi Egyetemen végezte. Tanulmányait követően rövid ideig az Antenna Hungária Zrt.-nél foglalkozott üzleti tervezéssel, majd a Raiffeisen Bank Projektfinanszírozási Főosztályán kezdett megismerkedni az ingatlanfinanszírozással. Később az MKB Bankban foglalkozott kereskedelmi ingatlanok finanszírozásával, a válság lefolyásával párhuzamosan először üzleti területen, majd intenzív kezelésen már vezetőként, később az MKB Speciális Hitelek Területén. Ezt követően az MKB bank csoporton belül maradv a Bank work-out cégcsoportjának vezetését látta el, ezzel összefüggésben több társaság ügyvezetését és több pénzügy vállalkozás igazgatóságának elnöki pozícióját töltötte be. A Biggeorge Property Zrt. pénzügyi vezérigazgató-helyettese.

*Bayer Zoltán, a Felügyelő Bizottság tagja*

Okleveles közgazdász, tanulmányait a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen végezte. Tanulmányait követően előbb az MNB-nél dolgozott elemző közgazdászként, majd az Unicredit Bankban és a Deutsche Leasing Hungáriánál töltött be kockázatkezelési területen különböző pozíciókat. 2006 és 2016 között a BNP Paribas Lease Group Zrt. kockázatkezelési igazgatója, 2010-től Igazgatósági tagja. Ezt követően a BNP Paribas Lease Group S.A.-nál, a cégcsoport németországi tagvállalatánál Kölnben dolgozik tovább senior underwriter pozícióban.

*Czifpó György, a Felügyelő Bizottság tagja*

Okleveles közgazdász, tanulmányait az Oxford Brookes Universityn (IBS) és a Weatherhead School of Business (Cleveland) intézményben végezte, majd szakközgazdász diplomát szerzett a Budapesti Corvinus Egyetemen. Tanulmányait követően előbb a City Brókernél dolgozott, majd az ING Bank Pénz és Tőkepiaci Főosztályán igazgatói pozícióban, ahol a nemzetközi részvénykereskedelmi üzletágat vezette. 2005 és 2007 között a Cashline nemzetközi értékpapírkereskedelmi üzletágának igazgatója. 2007-től a Grid CEE Tanácsadó Zrt. igazgatójaként dolgozik. 2007-óta a Budapesti Értéktőzsde Index Bizottságának tagja, 2013 óta az International Business School oktatója, ahol Pénz- és Tőkepiaci tárgyakat tanít.

*66.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt*

Az Alapkezelő jegyzett tőkéje 130.000.000 HUF, amely teljes egészében befizetésre került.

*66.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege*

Az Alapkezelő saját tőkéje 2019. december 31-én 401.686.000,- HUF.

*66.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma*

Az Alapkezelő alkalmazottainak száma 16 fő.

*66.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása*

Az Alapkezelő harmadik személy közreműködését veheti igénybe számviteli, jogi, műszaki, adójogi és könyvvizsgálati, ügynöki, marketing és PR, értékesítési, ingatlanüzemeltetési és fenntartási, projekt menedzseri, műszaki ellenőri, ingatlan kivitelezési szolgáltatások, valamint nemzetközi befektetésekhez kapcsolódó, a külföldi al-letétkezelői szolgáltatások körében.

Az Alapkezelő bevonhatja a BN Ingatlanfejlesztő Zrt.-t az Alap és/vagy a Projektársaság befektetési politikájának végrehajtásába, a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. projektmenedzsment, műszaki ellenőrzés, valamint értékesítés, és marketingszervezési feladatok tekintetében fog közvetlenül vagy alvállalkozói útján szolgáltatást nyújtani az Alapnak, illetve a Projektársaságnak, amelyek díjazása az Alap, illetve a Projektársaság eszközeiből történik. A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. az Alapkezelő kapcsolt vállalkozása.

Az Alapkezelő jogosult a Projektársaság tulajdonosi irányítása és/vagy az Ingatlan fejlesztése során úgy eljárni, hogy a Projektársaságnál és/vagy az Alapnál a kivitelezői feladatok, vagy azok egy részének ellátására az Alapkezelő tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó vagy velük kapcsolt vállalkozás kerüljön megbízásra azzal, hogy az ily módon megbízott kivitelező kizárólag a szerződésben megállapodott maximált átalányára, a felek által előzetesen megállapodott, az átalányár megállapítása során figyelembe nem vett, a Projektársaság és/vagy az Alap egyoldalú döntésével megrendelhető ún. opcionális munkák díjára, valamint az egyes ingatlanegységek esetleges vevői által saját költségükön megrendelt műszaki módosítások ellenértékére jogosult. Amennyiben a Projektársaság és/vagy az Alap az Alapkezelő tulajdonosainak érdekeltségi körébe tartozó vagy velük kapcsolt vállalkozással köt kivitelezési szerződést, vele úgy állapodik meg, hogy amennyiben ezen kivitelezőnek az alábbi elszámolási elvek figyelembe vételével 4%-ot meghaladó eredménye keletkezne, úgy a 4% eredmény feletti összeget a kivitelező kedvezményként átadja az Alap és/vagy a Projektársaság számára. Az elszámolás alapjául a következő költségek kerülnek figyelembe vételre:

1. alvállalkozói díjak,
2. anyagok (minden rabatt, diszkont, visszatérítés elszámolásra kerül),
3. egyéb közvetlen a kivitelezéshez kapcsolódó költségek (pl. labor, jogi költségek),
4. építéshelyi közvetlen költségek (pl. építésvezetők, művezetők költségei, munkavédelmi és minőségbiztosítási felelős költségei),
5. jótállási költségek alvállalkozói visszatartással nem fedezett részre (a teljes átalány vállalkozói díj 2%-a)
6. banki költségek és bankgarancia költségek
7. a kivitelező saját központi működési költségeinek projektre allokált költségei (ügyvezető, könyvelés, kontrolling): havi 1.000.000 Ft + áfa az építési tevékenység megkezdésének napjától a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a BN Ingatlanfejlesztő Zrt. (székhely: 10213 Lajos u. 28-32., cégjegyzékszám: 01-10-045207, adószám: 13454904-2-41) az Alap számára végezhet property menedzsment feladatokat, melynek keretében az Ingatlan hasznosításával kapcsolatosan értékesítési, pénzügyi management, bérlőkezelési feladatokat végezhet, elláthatja az Ingatlanban a bérlemények kialakítása, felújítási és karbantartási munkák végzése során a tervezetési, műszaki ellenőrzési, projekt menedzsment feladatokat, elvégezheti az ingatlan bérbeadásához kapcsolódó marketing tevékenységét. A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. ezért a tevékenységéért az összes nettó bérleti díjbevétele 2,5%-a + ÁFA mértékű díjazásra lehet jogosult, mely nem foglalja magában a bérbeadáshoz kapcsolódó ügynöki jutalékot.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a Biggeorge Serviced Apartments Zrt. (székhely: 1025 Szépvölgyi út 6., cégjegyzékszám: 01-10-048804, adószám: 25532850-2-41) bérbeadási, üzemeltetési, marketing szolgáltatást nyújthat az Alap, illetve a Projektársaság számára az Ingatlannal kapcsolatban.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a BG Finance Zrt. (székhely: 1025 Szépvölgyi út 6., cégjegyzékszám: 01-10-047028, adószám: 23331969-2-41) finanszírozási szolgáltatást nyújthat az Alap, illetve a Projektársaság számára az Ingatlannal kapcsolatban.

A BN Zrt., a Biggeorge Serviced Apartments Zrt. és a BG Finance Zrt. az Alapkezelő tulajdonosának tulajdonosi érdekeltségébe tartoznak.

#### *66.12. A befektetés-kezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése*

Nem releváns.

## **67. A Letétkezelőre vonatkozó információk**

### *67.1. A letétkezelő neve, cégformája*

Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

### *67.2. A letétkezelő székhelye*

1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.

### *67.3. A letétkezelő cégjegyzékszáma*

Cg. 01-10-041043

### *67.4. A letétkezelő fő tevékenysége, feladatai*

A Letétkezelő gondoskodik az Alap pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről és arról, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak forgalomba hozatala során a Befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek. A Letétkezelő biztosítja, hogy az Alap készpénzállománya az Alap, vagy a nevében eljáró Alapkezelő nevére nyitott, a Kbtv.-ben meghatározott számlavezetőnél vezetett számlán legyen könyvelve.

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

- a) ellátja a letétbe helyezett pénzügyi eszközök, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, valamint - az Alap tulajdonakénti mindenkori egyértelmű azonosítás érdekében - vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló számlát, az értékpapírszámlát, a fizetési számlát, az ügyfélszámlát;
- b) a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján minden egyéb eszköz tekintetében meggyőződik arról, hogy a szóban forgó eszközök az Alap tulajdonát képezik-e, és naprakész nyilvántartást vezet azokról az eszközökről, amelyek megállapítása szerint az Alap tulajdonát képezik.

Az előbbieken említett feladatokon túlmenően a Letétkezelő

- a) ellenőrzi, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak Forgalomba Hozatala és érvénytelenítése a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően történik-e;
- b) biztosítja, hogy a Nettó Eszközértéket a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak, valamint a Kbtv.-ben meghatározott eljárásoknak megfelelően számítsák ki;
- c) végrehajtja az Alapkezelő utasításait, kivéve, ha azok ellentétben állnak valamely jogszabály rendelkezésével vagy a Kezelési Szabályzattal;
- d) gondoskodik arról, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletek során az Alap az ellenértéket a szokásos határidőn belül kézhez kapja;
- e) biztosítja, hogy az Alap bevételét a jogszabályokkal és a Kezelési Szabályzatával összhangban használja fel;
- f) ingatlanalapok esetén az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a befektetési alapra vonatkozó jogszabályoknak.

A Letétkezelő tisztességesen, magas szakmai színvonalon, függetlenül és az Alap és az Alap Befektetőinek érdekeit szem előtt tartva jár el.



*67.5. A letétkezelő tevékenységi köre, harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása*

A Letétkezelő magyarországi székhelyű hitelintézet, tevékenységének bemutatása a Letétkezelő honlapján érhető el: <https://www.kh.hu/csoport/bank/tevekenyseg>.

A Letétkezelő az Alap részére általa nyújtani vállalt szolgáltatásokat nem szervezte ki.

A Letétkezelő és az Alap, illetve a Befektetők között [összeférhetetlenség leírása: Az Alap a Letétkezelő pénzügyi intézménytől is vehet igénybe a Kezelési Szabályzat rendelkezései szerint hitelt, illetve kölcsönt, melynek eredményeként a Letétkezelő és az Alap között érdekkonfliktus merülhet fel.

*67.6. A letétkezelő alapításának időpontja*

1986. december 10.

*67.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje*

140.978 millió HUF

*67.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje*

305.218 millió HUF

*67.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma*

3554

## **68. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk**

*68.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája, feladatai*

Az Alap könyvvizsgálója a BDO Magyarország Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság (cg.: 01-09-867785).

A Könyvvizsgáló ellátja a Kbtv.-ben és a könyvvizsgálói tevékenységre vonatkozó jogszabályokban előírt feladatokat. Így különösen a Könyvvizsgáló felülvizsgálja az Alap éves jelentésben közölt számviteli információkat. A felülvizsgálatnak magába kell foglalnia az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának vizsgálatát, és az adott időszakban elszámolt kezelési költségek ellenőrzését is a Letétkezelő által adott értékelés alapján.

*68.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye*

1103 Budapest, Kőér utca 2/A. C. ép.

*68.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma*

A Könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma: 002387.

*68.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve*

Gyapjas István

*68.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe*

4033 Debrecen, Vak Bottyán 54.

*68.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma*

004857

## **69. Az olyan tanácsadóra vonatkozó információk, amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik**

A jelen 69. pontban és alpontjaiban bemutatott tanácsadók az Alappal kötött, alábbiakban bemutatott szerződések alapján láthatnak el tevékenységet az Alap részére, díjazásuk az Alap eszközeiből történik.

### *69.1. A tanácsadó neve, cégformája, feladatai*

BN Ingatlanfejlesztő Zrt., amely az Alap és/vagy a Projektársaság számára végezhet projekt menedzsment, műszaki ellenőrzési, property menedzsment feladatokat.

### *69.2. A tanácsadó székhelye*

1023 Budapest, Lajos utca 28-32.

### *69.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve*

BN Zrt.: 01-10-045207, a cégjegyzéket vezető bíróság a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága.

### *69.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőknek nézve*

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. a Projektársaság számára nyújtott tevékenységeinek ellenértéke nem válik esedékessé azt megelőzően, hogy a Projektre a beruházást biztosító banki finanszírozási szerződés rendelkezésre állna.

### *69.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei*

A BN Ingatlanfejlesztő Zrt. látja el az Alapkezelő egyéb alapjainak, továbbá a Biggeorge Property Zrt. érdekkörébe tartozó projektekkel kapcsolatos projektmenedzsment, műszaki ellenőrzés, értékesítés, property menedzsment és marketingszervezési feladatokat.

## **70. A forgalmazóra vonatkozó információk**

### *70.1. A forgalmazó neve, cégformája*

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

### *70.2. A forgalmazó székhelye*

1123 Budapest, Alkotás u. 50.

### *70.3. A forgalmazó cégjegyzékszám*

Cg. 01-10-043521

### *70.4. A forgalmazó tevékenységi köre, feladatai*

A Forgalmazó magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás, tevékenységének bemutatása a honlapján érhető el (<https://www.con.hu/bemutakozas/>).

A Forgalmazó az Alappal összefüggésben ellátja a Kbftv., a Bszt. és a Tpt. által a forgalmazó számára meghatározott feladatokat, így közreműködik a Befektetési Jegyek jegyzése, esetleges visszaváltása vagy bevonása, valamint a hozamfizetés során.

A Forgalmazó a Befektetők számára (a velük kötött külön megállapodás alapján) értékpapír- és ügyfélszámlát vezet(het).

### *70.5. A forgalmazó alapításának időpontja*

1997. június 30.

70.6. *A forgalmazó jegyzett tőkéje*

1.000.000.000 HUF

70.7. *A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje*

4,887,947.000 HUF

70.8. *A Befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége*

A forgalmazó köteles – 1 munkanapon belül - tájékoztatni az Alapkezelőt és a Letétkezelőt a Befektetési Jegyekre vonatkozó jegyzési, valamint amennyiben releváns, úgy a visszaváltási megbízások összegéről vagy darabszámáról, valamint – a Forgalmazó és az Alapkezelő megállapodása szerint -, az Alapkezelőt a Befektetők és képviselőik Forgalmazó által felvett adatairól. Az ilyen adattovábbítás nem minősül az értékpapírtitok vagy az üzleti titok megsértésének. Az Alapkezelő a részére átadásra kerülő adatokat kizárólag az értékpapírtitokra vonatkozó rendelkezések keretében, a befektetési alapkezelési tevékenységéhez szükséges célra, különösen a Befektetők tájékoztatása, az Alapkezelő vagy a befektetési alapok kereskedelmi kommunikációja céljára használhatja fel.

## **71. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk**

71.1. *Az ingatlanértékelő neve*

Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.

71.2. *Az ingatlanértékelő székhelye*

1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

71.3. *Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma*

01-09-263277

Adószám: 10833375-2-41

71.4. *Az ingatlanértékelő tevékenységi köre, feladatai*

Az Alap ingatlanai és vagyoni értékű jogai értékének megállapítását az Ingatlanértékelő végzi.

Az Ingatlanértékelő határozza meg

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

Az Ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről a Kbfvtv.-ben meghatározott tartalommal szakvéleményt készíteni. Az Ingatlanértékelő az értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az Ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

*71.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja*

1993.04.01.

*71.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje*

3 000 000 HUF

*71.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje*

1 632 025 000 HUF

*71.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma*

67 fő

**72. A prime brókerre vonatkozó információk**

Nem alkalmazandó.

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

Nincs.

Budapest, 2020. július 13.

Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**1. számú melléklet**

**a Biggeorge 17. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Kezelési Szabályzatához**

**A Befektetési Jegyek megszerzésére jogosult személyek**

1. Az Alap által kibocsátásra kerülő „B” sorozatú Befektetési Jegyek jegyzésére és folyamatos forgalmazás során történő megvásárlására kizárólag a következő személyek jogosultak:
  - (a) Nagygyörgy Tibor (1025 Budapest, Verecke út 140.)
  - (b) Nagygyörgy Tamás (1037 Budapest, Haránt köz 3/b.)
  - (c) Biggeorge Holding Kft. (székhely: 1023 Budapest, Lajos u 28-32., adószám: 12652659241, Cg. 01-09-696808)
  - (d) NGYT Ingatlanfejlesztő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1072 Budapest, Klauzál tér 16. 4. em. 25/A.; adószáma: 14210594-2-42; Cg. 01-09-893839)
  - (e) Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap (MNB lajstromszám: 1211-11)
  - (f) az Alapkezelő: Biggeorge Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045316)
  - (g) Biggeorge Property Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1023 Budapest, Lajos u. 28-32., Cg. 01-10-048468)
  - (h) Juhász Ákos (1134 Budapest, Bulcsú utca 19. 3/9)
  - (i) Viza Kft. (székhely: 1136 Budapest, Raoul Wallenberg u.7., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-882774)
  - (j) Otthon 13 Kft. (székhely: 1136 Budapest, Raoul Wallenberg u.7., cégjegyzékszám: 01-09-882775)
  - (k) W-End Hitel Center Kft. (székhely: 1136 Budapest, Raoul Wallenberg u.7., cégjegyzékszám: 01-09-889728 01-09-882775)
  - (l) A&Z Property Kft. (székhely: 1136 Budapest, Raoul Wallenberg u.7., cégjegyzékszám: Cg. 01-09-201426)
  - (m) Bozsovcics Zsolt (1029 Budapest Remetevölgyi utca 7.) legalább 50%-os közvetlen vagy közvetett tulajdonában álló társaságok.
  
2. A „B” sorozatú Befektetési Jegyek a másodlagos forgalomban kizárólag a fenti 1. pontban jegyzésre feljogosított személyek, valamint a következő személyek részére értékesíthetőek, illetve a „B” sorozatú Befektetési Jegyek a folyamatos forgalmazása során az 1. pontban jegyzésre feljogosított személyek, valamint a következő személyek jogosultak vételi megbízást adni:
  - (a) Az 1. Pont szerinti személyeknek
  - (b) az Alapkezelőnek az Alap nyilvántartásba vételét követően megválasztott, Kbtv. szerinti vezető állású személyei,
  - (c) az Alapkezelőben az Alap nyilvántartása vételét követően közvetlenül vagy közvetetten tulajdonrészt szerző személy,
  - (d) a (b)-(c) pontokban írt személyek közeli hozzátartozói,
  - (e) az (a)-(d) pontokban írt személyek közvetlen, legalább 20% mértékű részesedésével működő gazdasági társaságok,
  - (f) az Alapkezelő által kezelt befektetési alapok.

Az átruházó köteles meggyőződni arról, hogy a Befektetési Jegyeket tőle megszerző személy a fenti 1. vagy 2. pontban megjelölt kategóriák valamelyikébe besorolható-e. A „B” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek érvényesen nem ruházhatóak át olyan személyre, aki az átruházás pillanatában nem sorolható be valamely, az 1. vagy a jelen 2. pontban meghatározott kategóriába. A Befektetési Jegyek jogszerű átruházásáért az átruházó és a megszerző fél egyetemlegesen felel.

3. Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek a másodlagos forgalomban kizárólag azon Befektetők részére értékesíthetőek, akik legalább 100.000 EUR, azaz egyszázezer eurónak megfelelő értékben vásárolnak „A” sorozatú Befektetési Jegyet, vagy már rendelkeznek legalább 100.000 EUR, azaz egyszázezer eurónak megfelelő értékű Befektetési Jeggyel, illetve az „A” sorozatú Befektetési Jegyek a folyamatos forgalmazása során kizárólag olyan személyek jogosultak vételi megbízást adni, akik legalább 100.000 EUR, azaz egyszázezer eurónak megfelelő értékben vásárolnak „A” sorozatú Befektetési Jegyet, vagy már rendelkeznek legalább 100.000 EUR, azaz egyszázezer eurónak megfelelő értékű Befektetési Jeggyel.