

## KIEMELT BEFEKTETŐI INFORMÁCIÓK (KIID)

Ez a dokumentum ellátja Önt az erre az alapra vonatkozó kiemelt befektetői információkkal. Nem marketinganyag. Ezeknek az információknak a rendelkezésre bocsátását törvény írja elő, hogy segítségükkel Ön megérthesse az ebbe az alapba történő befektetés jellegét és kockázatait. Javasoljuk, hogy a tájékozott befektetési döntés érdekében olvassa el az információkat.

### Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei (ISIN: HU0000725114)

**Alapkezelő: Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt.**

#### **Célkitűzések, befektetési politika**

Az Alap célja a tőkenövekedés, az Alap teljes tőkenövekménye az Alap befektetési politikájának megfelelően újra-befektetésre kerül. Az Alap az Alapkezelő döntésétől függően a rendelkezésére álló szabad likviditás függvényében dönthet hozamfizetésről, azonban ennek időpontja és nagyságrendje bizonytalan, így az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap Befektetési Jegyeit elsősorban tőkenövekedési célú befektetésként kezeljék.

Az Alap a pénzeszközöiből elsődlegesen ingatlanokat vásárol, a tőke ingatlanokba nem fektetett részét pedig likvid eszközökbe, illetve a Kezelési Szabályzatban meghatározott eszközökbe fekteti be. Az Alapkezelő jogosult továbbá az Alap eszközeit a befektetési politikában előírt szabályok szerint ingatlanpiaci befektetéseket megvalósító kollektív befektetési formák kollektív befektetési értékpapírjaiba fektetni. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap forrásait a lehető legteljesebb mértékben közvetlenül, vagy közvetve, a befektetési politikáját tekintve ingatlanpiaci befektetéseket megvalósító kollektív befektetési formák kollektív befektetési értékpapírjaiba fektesse.

Az Alapkezelő az Alapot egy első sorban Magyarországon található ingatlanokba, illetve ilyen ingatlanokba fektető alapok befektetési jegyeibe fektető alapként alakítja ki. Az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési Jegyek vásárlói középtávon (legalább 5 éves távlatban) az inflációt és a banki kamatokat meghaladó megtérülést érjenek el, ennek érdekében az Alapkezelő elsősorban olyan ingatlanokat kíván vásárolni, melyek hasznosításában az Alapkezelő hozzáadott érték lehetőségét lát. Az Alap kész olyan ingatlanok – közvetlen vagy közvetett – megvásárlására, melyek nem bérbeadottak, illetve esetlegesen akár jelentős felújítást/átalakítást is igényelhetnek, amennyiben az Alapkezelő megítélése szerint az ilyen módon felvállalt kockázatokat a várható hozam ellensúlyozza. Az Alap eseti jelleggel kész ingatlanfejlesztési tevékenység végzésére is, azzal, hogy ezen tevékenység esetenként az Alap kockázat-hozam profilját akár dominálhatja is.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap vagyónának befektetése során a portfólió diverzifikációját az Alap hozamának maximalizálása megelőzi, így előfordulhat, hogy az Alap vagyona egy-egy kockázat irányába (pl. egy-egy befektetés (akár közvetett akár közvetlen ingatlanbefektetés), bérlő, lokáció vagy ingatlan típus) az átlagosnál nagyobb kitettséggel rendelkezik, így az Alapba történő befektetés fokozott kockázatvállalást jelenthet.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a jogszabályi lehetőségek betartása mellett esetlegesen elképzelhető, hogy az Alap osztatlan közös tulajdoni hányad formájában szerez ingatlantulajdont, amennyiben az esetleges későbbi fejlesztési- vagy befektetési célok azt különösen indokolják.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap portfóliójának felépítése során az Alapkezelő élni kíván a hitelfelvétel lehetőségével, az egyes befektetések jellegétől függően a piacon elérhető lehetséges mértékig. Így az Alap várhatóan jelentős tőkeáttétellel működik majd, az Alapkezelő nem zárja ki annak lehetőségét, hogy egyes befektetések megvalósítása akár 80%-ot elérő vagy meghaladó mértékben (tervezetten átlagosan 80-85%, legfeljebb 90% mértékben) idegen (hitel) forrásból történjen. Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét az alkalmazott tőkeáttétellel összefüggő kockázatokra, különös tekintettel arra, hogy a magas tőkeáttétel az Alap befektetői számára szélsőséges esetben akár teljes tőkevesztést is eredményezhet.

Az Alap az ingatlanbefektetéseit, fejlesztéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken kívánja megvalósítani.

#### **Kockázat/nyereség profil**

Várhatóan alacsonyabb hozam	Várhatóan magasabb hozam	<p>A mutató az Alap indulásakor a legmagasabb kockázati kategóriába kerül besorolásra. Az Alap indulását követő 1 év múlva a megelőző 12 hónap hozamadatait veszi figyelembe az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján, azonban:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a múltbeli adatok nem szükségképpen megbízható mutatói az Alap jövőbeni kockázati profiljának;</li> <li>- a feltüntetett kockázat/nyereség profil és az Alap kategorizálása idővel módosulhat;</li> <li>- az Alapba való befektetés nem tőke/hozamgarantált</li> </ul>
Várhatóan alacsonyabb kockázat	Várhatóan magasabb kockázat	
1	2	3
4	5	6
7		
<p>Az Alapkezelő megítélése szerint a befektetési jegy vásárlás kockázata – a jelen Kiemelt Befektetői Információk elkészítésekor – magas, amely annak köszönhető, hogy az Alap az eszközeit nagyrészt ingatlanokba fekteti.</p> <p>Még a legalacsonyabb kategória sem jelent kockázatmentes befektetést.</p>		

Az Alap szempontjából jelentős alábbi kockázatokat a kockázat/nyereségmutató esetlegesen nem tükrözi megfelelően:

**A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat:** a hazai és nemzetközi gazdasági és politikai környezet jelentős hatással lehet az Alap eszközeire, így különösen az ingatlanok értékére, valamint az Állampapírok hozamára és az üzleti életre általában.

**Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat:** a portfólió elemeinek értékesítése vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, az ingatlanok, Állampapírok és egyéb, az Alap által tartott tőkepiaci eszközök árát, hozamát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni, az alkalmazott értéknövekedési célú stratégia mellett az ingatlanpiaci értékesítési körülmények alakulása jelentős mértékben lehet kihatással az Alap teljesítményére.

**Ingatlanpiaci kockázatok:** az ingatlanpiacokat nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemezhetik, mellyel szemben az Alapkezelő a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját; az értéknövekedési célú stratégia mellett az ingatlanpiaci értékesítési- illetve hasznosítási kilátások változása jelentős mértékben érinthetik az Alap teljesítményét.

**Az ingatlan fejlesztések speciális kockázatai:** Az Alap portfóliójába elsősorban olyan ingatlanok kerülnek, amelyek fejlesztési célra alkalmasak, illetve alkalmassá tehetők. A fejlesztés fogalma alatt – az Alap szempontjából – tudatos értéknövelő tevékenység értendő. A fejlesztés során a fejlesztő többek között viseli a tervezési kockázatokat, a műszaki kockázatokat, a szerződéses kockázatokat, és az engedélyezési eljárás során jelentkező kockázatokat.

**Devizaárfolyam kockázat:** az egyes értékpapírok, illetve ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek, kiadások és hitelek különféle devizákban lehetnek denominálva, így ezek értéke alakulása az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

**Koncentrációs kockázat:** az Alap befektetési portfóliója, valamint befektetői köre az átlagosnál nagyobb koncentrációt mutat, egy-egy befektetés és/vagy egy-egy befektető helyzetében bekövetkező változás az Alapra akár jelentős hatással is lehet.

<b>Partnerkockázat:</b> az Alap befektetői számára kockázatot jelent, ha az Alap befektetési kitétsége jelentős mértékben egy adott partnerrel kötött egy vagy több szerződésből ered.	
<b>Díjak</b>	
A Befektető által fizetett díjakat az Alapkezelő az Alap működtetésére használja fel, többek között az Alap marketing és forgalmazási költségeire, ezek a díjak csökkentik a befektetés potenciális növekedését.	
<b>A befektető befektetése előtt vagy után felszámolt egyszeri díjak:</b>	
<b>Forgalmazási díj:</b>	<p>1. <u>állományi díj:</u> 0-33 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,10%/év, a 33-100 millió Ft portfólió érték közötti részre 0,07%/év, a 100 millió Ft portfólióérték feletti részre 0,04%/év</p> <p>2. <u>befektető-védelmi hozzájárulás:</u> a 0-33 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,11%/év</p> <p>3. <u>számlavezetési díj:</u> 999 HUF/hó</p> <p>4. <u>transzfer díj:</u> 0,50% minimum 3.000 HUF/ tranzakció</p>
<b>Egyéb közvetlen költségek:</b>	A díjak tekintetében a forgalmazó kondíciós táblázata az irányadó.
<b>Az egy év során az Alapból levont díjak</b>	
<b>Folyó költségek:</b>	<p>A feltüntetett forgalmazási jutalék a felszámítható maximum érték. Előfordulhatnak olyan esetek, amikor kevesebb költséget kell fizetni. A tényleges vételi és visszaváltási jutalékok mértékét megtudhatja forgalmazójától.</p> <p>A folyó költségekre vonatkozó adat évről évre változhat. A fenti költségek nem foglalják magukban a teljesítménydíjakat, valamint a portfólióhoz kapcsolódó tranzakciós költségeket, kivéve az Alap által más kollektív befektetési formákban eszközölt befektetésekhez kapcsolódóan fizetett vételi és visszaváltási jutalékokat.</p> <p>A díjakkal és költségekkel kapcsolatos további információk, beleértve a további költségekre vonatkozó információkat is, megtalálhatók az Alap Kezelési Szabályzatában.</p>
- Alapkezelési díj: 1,0%	
- Letétkezelési díj: 0,09%, min. 250.000,- Ft	
- Felügyeleti díj: 0,035%	
- Könyvvizsgálói díj: 600.000,-Ft+ÁFA 2020-ban, azt követően a mindenkori szerződés szerint, de legfeljebb 1.500.00,- Ft + ÁFA	
- Könyvelési díj: 100.000,-Ft/hó átalánydíj	
- Ingatlanértékelő díja: 140.000 – 640.000,-Ft/projekt/év (ingatlan típustól függően)	
<b>Az Alapból bizonyos körülmények között levont díjak:</b>	
Az Alapot bizonyos körülmények között levont, eseti jellegű díjak nem terhelik. Az Alapot eseti jelleggel a Tájékoztatóban és Kezelési Szabályzatban rögzített körben terhelhetik díjak és költségek.	
<b>Teljesítménydíj:</b>	Az Alapkezelő teljesítménydíjat nem számít fel.
<b>Múltbéli teljesítmény</b>	
Induló alapként múltbéli hozamadoatokkal nem rendelkezik.	
<b>Gyakorlati információk</b>	
<p>Az Alap letétkezelője a K&amp;H Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 9.).</p> <p>Az Alapra vonatkozó információk (Tájékoztató, Kezelési Szabályzat, éves/féléves jelentések, nettó eszközérték adatok) magyar nyelven díjmentesen elérhetők az Alapkezelő honlapján (<a href="http://www.primestone.hu">www.primestone.hu</a>) és a Felügyelet által erre a célra rendszeresített <a href="http://www.kozzetetelek.hu">www.kozzetetelek.hu</a> oldalon, illetve munkanapokon 9.00-13.00 óra között díjmentesen átvehetők az Alapkezelő székhelyén és hivatalos üzleti órákban a Forgalmazó forgalmazási helyein.</p> <p>Az Alap székhelye szerinti tagállam adójoga hatással lehet az Ön személyes adózási helyzetére.</p> <p>Kizárólag a jelen Kiemelt Befektetői Információk alapján igény nem érvényesíthető, kivéve, ha az információ félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alap Tájékoztatójának, Kezelési Szabályzatának más részeivel. A Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt. csak akkor vonható felelősségre a jelen dokumentumban szereplő valamely állítás miatt, ha az félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban az Alap Tájékoztatójának, Kezelési Szabályzatának vonatkozó részével.</p>	
A Primestone Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap Magyarországon engedélyezett és a Magyar Nemzeti Bank szabályozza. A Primestone Alpha Ingatlan Alapkezelő Zrt. Magyarországon engedélyezett és a Magyar Nemzeti Bank szabályozza. Ezek a Kiemelt Befektetői Információk 2020. április 09. napján megfelelnek a valóságnak.	