

**PRIMESTONE EAGLE**  
**INGATLANFEJLESZTŐ INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP**

# **KEZELÉSI SZABÁLYZAT**

**módosításokkal egységes szerkezetben**

*Az Alap Kormányrendelet rendelkezései alapján belépési korláttal rendelkező alap. A Kezelési Szabályzat az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembevételével, illetve ezen eltérési lehetőség kibasznlása mellett határozza meg. Az Alapba történő befektetés kizárólag az átlagos kockázatvállalást meghaladó kockázatvállaló készségű- és képességű, az átlagosnál magasabb likviditási kockázatot vállalni képes és minimum 5] éves befektetési időtávra befektetni szándékozó befektetők számára javasolt befektetési forma.*

Magyar Nemzeti Bank engedélyének száma:

H-KE-III-195/2020.

H-KE-III-699/2021.

Dátuma:

2021. november 24.

## Tartalomjegyzék

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

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

24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát .....	19
24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	19
25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések.....	19
25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	19
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	19
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap .....	19
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességükben.....	19
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan .....	20
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya.....	20
25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei .....	20
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....	21
IV. A kockázatok.....	21
26. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek.....	21
26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat .....	24
V. Az eszközök értékelése.....	25
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás .....	25
28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket.....	26
29. A származtatott ügyletek értékelése.....	30
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	30
VI. A hozammal kapcsolatos információk.....	31
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása .....	31
32. Hozamfizetési napok .....	31
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	31
VII. A befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása .....	31
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret.....	31

34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító hitelintézet által vállalt garancia vagy kezesi biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia) .....	31
34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem) .....	31
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	31
VIII. Díjak és költségek.....	32
36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja .....	32
36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja.....	32
36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja .....	32
36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja.....	32
37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket .....	33
38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke .....	35
39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....	35
40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	35
IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása .....	36
41. A befektetési jegyek vétele .....	36
41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....	36
41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	36
41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	36
42. A befektetési jegyek visszaváltása .....	36
42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....	36
42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	36
42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	36
43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai .....	36
43.1. A forgalmazási maximum mértéke .....	36
43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei .....	36
44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása .....	37
44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága .....	37

44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg .....	37
45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....	37
46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák.....	37
47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	37
X. A befektetési alapra vonatkozó további információ.....	38
48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható .....	38
49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei .....	38
50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira .....	38
51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről .....	39
XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk .....	40
52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) .....	40
53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	40
54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	41
55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik .....	41
56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	41
57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai....	41
58. A prime brókerre vonatkozó információk .....	42
58.1. A prime bróker neve .....	42
58.2. Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása.....	42
58.3. A letétkezelővel kötött esetleges megállapodás azon elemének leírása, amely az ABA eszközei átruházásának és újrafelhasználásnak lehetőségére vonatkozik, továbbá a prime brókerre esetlegesen átruházott felelősségre vonatkozó információ leírása .....	42
59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása .....	42
60. ÁÉKBV esetén a letétkezelő kötelezettségeinek leírása, az esetleges összeférhetlenségek ismertetése, a letétkezelő által kiszervezett feladatok leírása, valamint nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy kérelemre az ÁÉKBV-alapkezelő a befektetők rendelkezésre bocsátja az 53. pontban valamint az e pontban részletezett információkat.....	42

## **I. A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk**

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

#### *1.1. A befektetési alap neve*

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap

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

PRIMESTONE Eagle Ingatlanfejlesztő Ingatlanalap

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

1023 Budapest, Alkotás út 55-61. 5. em.

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

A Befektetési Alapot a Felügyeleti Hatóság 2020. május 06. napján 1211-17 lajstromszámon a H-KE-III-213/2020. számú határozatával vette nyilvántartásba.

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

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

#### *1.6. A letétkezelő neve*

Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

#### *1.7. A forgalmazó neve*

Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

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

Az Alap működési formája nyilvános.

A lehetséges befektetők köre: legalább a belépési korlát összegét elérő minimális befektetést vállaló lakossági és/vagy szakmai befektetők.

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

Az Alap fajtája nyíltvégű.

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

Az Alap futamideje határozatlan.

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

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

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

Az Alapra egy befektetési jegy sorozat kerül kibocsátásra.

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

Az Alap elsődleges eszközkategóriája szerint ingatlanalap.

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

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

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

Az Alap a Kormányrendelet rendelkezései alapján belépési korláttal rendelkező befektetési alapként működik. Az egy Befektető által belépéskor vásárolható Befektetési Jegyek minimális mértéke 85.000 db, azaz nyolcvanötezer darab 1 EUR névértékű Befektetési Jegy, így az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 85.000 EUR, azaz nyolcvanötezer euró.

## **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:

az ABAK Irányelv

az ABAK Rendelet

Bizottság 583/2010/EU rendelete a 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról

2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (a továbbiakban: Törvény vagy Kbftv.)

2013. évi CXXXIX. törvény Magyar Nemzeti Bankról

2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról

2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdéi szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól

1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló

78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól (a továbbiakban: Kormányrendelet)

2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról

az Európai Parlament és Tanács 2019/2088 számú rendelete a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről (az „SFDR”)

az Európai Parlament és Tanács 2020/852 számú rendelete a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról (a „Taxonómia rendelet”)

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

A Befektető a Befektetési Jegy megszerzése, illetve visszaváltása során jogviszonyba kerül az Alappal, illetve a Forgalmazóval, mely jogviszonyokra a magyar jog az irányadó, és az ezen jogviszonyokból származó igények érvényesítése magyar joghatóság alá tartozik.



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

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

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

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

A Befektetési Jegy ISIN kódja: HU0000725114

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

A Befektetési Jegy névértéke 1 EUR, azaz Egy euró

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

A Befektetési Jegy devizaneme EUR, azaz euró

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

A Befektetési Jegy előállításának módja: dematerializált.

Az Alap a Kormányrendelet rendelkezései alapján belépési korláttal rendelkező befektetési alapként működik. Az egy Befektető által belépéskor vásárolható Befektetési Jegyek minimális mértéke 85.000 db, azaz nyolcvanötezer darab 1 EUR névértékű Befektetési Jegy, így az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 85.000 EUR, azaz nyolcvanötezer euró.

A Befektetési Jegyekből legalább 3.000.000 (Hárommillió) darab, egyenként 1 EUR, azaz Egy euró névértékű Befektetési Jegy kerül kibocsátásra, legalább 3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró össz-névértékkel.

A jegyzési időszak 2020. április 20. napjától 2020. április 22. napjáig tart.

A jegyzés akkor sikeres, ha a Befektetési Jegyekből legalább 3.000.000 (Hárommillió) darab Befektetési Jegy, legalább 3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró, de legalább 1.000.000.000 HUF, azaz Egymilliárd forint össz-névértékkel lejegyzésre került a Befektetők által.

A Befektetési Jegyek első forgalomba hozatala (keletkeztetése és az első tulajdonosnak történő átadása) jegyzés keretében történik. A jegyzés lebonyolításával és a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásával az Alapkezelő a Forgalmazót bízta meg. A jegyzés szabályait az Alapkezelő és a Forgalmazó a Tájékoztató 6. fejezetében állapította meg.

A Befektetési Jegyek nyíltvégű befektetési alapra kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok, azokat a Befektetők a folyamatos forgalmazás során megvásárolhatják és visszaválthatják.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala a jegyzés alkalmával névértéken, az ezt követő folyamatos forgalmazás során a vételi megbízás felvételének napjára irányadó Nettó Eszközérték alapján megállapított Árfolyamon történik.

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

A Befektetési Jegyek nyilvántartása a Befektetők nevén vezetett értékpapírszámlákon történik. A Befektetési Jegy tulajdonosának – ellenkező bizonyításáig – azt kell tekinteni, akinek az értékpapírszámláján a Befektetési Jegyet értékpapírt nyilvántartják. Az értékpapír számlavezető a Befektetési Jegy tulajdonjogáról igazolást állít ki. A tulajdonjog igazolása céljára az Alapkezelő jogosult a KELER-nél tulajdonosi megfeleltetést lefolytatni.

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

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

A Befektetési Jegyek minden tulajdonosa jogosult

- a Befektetési Jegyekre jutó felosztott hozamra,
- a Befektetési Jegyek visszaváltásakor a Befektetési Jegyeknek a visszaváltási megbízás Forgalmazás-elszámolási Napján érvényes egy jegyre jutó Nettó Eszközérték alapján számított ellenértékére,
- a tulajdonában lévő Befektetési Jegyek feletti szabad rendelkezésre,
- az Alap megszűnését követően az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonlott Befektetési Jegyeik névértékének arányában történő részesedésre,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- az Alap féléves és éves jelentésének, valamint havi portfóliójelentésének ingyenes rendelkezésre bocsátására, melyek egyebekben rendelkezésre állnak az Alapkezelő irodájában, és a Forgalmazónál helyeken,
- az Tájékoztató, a Kezelési Szabályzat, valamint a Kiemelt Befektetői Információk ingyenes rendelkezésre bocsátására,
- a jogszabályban meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra,
- a Törvényben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

A hozamfizetéssel kapcsolatosan az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap jellemzően nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekményt a Befektetők a Befektetési Jegyek visszaváltása során, illetve az Alap megszűnésekor realizálhatják, ez azonban nem zárja ki azt, hogy az Alapkezelő rendkívüli hozamfizetést rendeljen el.

Az Alapkezelő az Alap Tájékoztatóját, Kezelési Szabályzatát, a Kiemelt Befektetői Információkat, valamint a Hirdetményt a Befektetési Jegyek értékesítésekor, illetve a Befektető kérésére a későbbiekben térítésmentesen átadja a Befektetőknek, illetve ezen dokumentumok folyamatosan elérhetők az Alapkezelő honlapján: [www.primestone.hu](http://www.primestone.hu), valamint a Forgalmazó honlapján: [www.con.hu](http://www.con.hu). Az Alap rendszeres tájékoztatási kötelezettsége körébe eső dokumentumokat: így az éves és féléves jelentést, valamint a havi portfóliójelentést az Alapkezelő közzéteszi a honlapján, valamint a Forgalmazó a honlapján, továbbá kérésre az Alapkezelő térítésmentesen átadja a Befektetők részére.

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

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

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

Az Alap 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 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 lehetőséget 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 donimálhatja 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 átlagosan 80-85%, maximum 90%-ot elérő 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.

Ingatlan szektoronként az Alap portfóliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek (akár közvetett, akár közvetlen módon):

- Iroda ingatlanok
- Ipari, raktár és logisztikai ingatlanok
- Lakóingatlanok (bérlakások, lakóparkok, egyedi lakóingatlanok, üdülő ingatlanok, nyugdíjasházak stb.)
- Kereskedelmi ingatlanok
- Telek ingatlanok
- Hotel
- Egyéb ingatlanok

Az Alap a közvetett- vagy közvetlen ingatlanbefektetések feletti be nem fektetett tőkéjét a 13. pontban bemutatott eszközkategóriákba fektetheti be.

Az Alap befektetéseinek földrajzi célpiaca Magyarország.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap befektetési stratégiájára tekintettel az Alap teljesítménye rövid távon jelentősen ingadozhat és az Alapkezelő által megvalósítani tervezett stratégia kifejezetten hosszú távú befektetői szerepvállalást feltételez. Ezért az Alapkezelő által a Befektetők számára javasolt befektetési időtáv minimum 5 év, figyelembe véve azt is, hogy (i) az ingatlanpiaci likviditás mértéke jelentősen ingadozó, illetve (ii) egy-egy hosszabb kifizetésű projekt nem várt rövid távú értékesítési kényszere jelentős árcsökkenő hatású, vagyis a befektetési portfólió tervezettől eltérő ütemezésű, illetve feszített ütemű értékesítése önmagában jelentős kockázati- illetve hozamcsökkentő tényező lehet.

Ennek figyelmen kívül hagyása esetén az Alap befektetői jelentős addicionális kockázatot vállalnak, mely akár teljes tőkevesztést is eredményezhet.

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

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvényben, a Kormányrendeletben és a jelen Kezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása használja fel az Alap forrásait.

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. Az Alapkezelő kifejezetten nem törekszik az Alap ingatlaneszközeinek diverzifikálására.

Az Alapkezelő élni kíván a kollektív befektetési értékpapírok vásárlásának lehetőségével, azzal, hogy ezen kollektív befektetési értékpapírok kiválasztása során az Alapkezelő célja elsősorban olyan eszközök vásárlására törekszik, melyek közvetetten ingatlanbefektetést testesítenek meg.

Az Alapkezelő kifejezetten fel kívánja hívni a Befektetők figyelmét az alábbiakra:

- a hosszabb távon várható megtérülés maximalizálása és az Alapkezelő mozgásterének növelése érdekében az Alap ingatlanportfóliója nem diverzifikált, az Alap élni kíván a Kormányrendelet 43. §-ában rögzített eltérési lehetőségekkel;
- az Alap befektetési stratégiája értéknövelésre alapozott, az Alapnak hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből, az általa esetlegesen tartott kollektív befektetési értékpapírok által fizetett hozamból, illetve az Alap által megvalósított befektetések lezárásakor realizált hozamból származhat;
- az Alap befektetéseinek elsődleges célpiaca az ingatlanpiac (közvetett és közvetlen befektetési formákon keresztül egyaránt), mely – beleértve az ingatlanpiacot megcélzó közvetett befektetési formákat is – az értékpapír piacok esetében megszokottnál lényegesen kisebb likviditással rendelkezik, 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 befektetési stratégiájának kiemelt célja az Alap közvetlen, vagy közvetett ingatlankitettségeinek folyamatosan magas szinten tartása, így előállhat, hogy az Alap tartósan nem rendelkezik szabad likviditással, ilyenkor a pótlólagos likviditás előteremtése további hitelfelvétel, és/vagy eszközértékesítés mellett biztosítható, mely jelentősebb időigénnyel bírhat, illetve az az Alap nettó eszközértékének alakulását előre nem látható módon akár jelentős mértékben is befolyásolhatja;
- az Alap által igénybe vehető jelentős arányú hitelfinanszírozás (tőkeáttétel) a befektetés megtérülési kilátásait jelentős mértékben befolyásolja (mind az elérhető hozam mértékét, mind a lehetséges veszteség mértékét növeli) és szélsőséges esetben akár a teljes befektetett tőke elvesztését is eredményezheti.

A fenti tényezőkre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve a Befektetési Jegy Árfolyama akár jelentős mértékben is ingadozhat, illetve egy esetleges tőkevesztés lehetősége sem zárható ki, az Alap az inflációt és banki kamatokat meghaladó teljesítményét az Alapkezelő várakozásai szerint a Befektetők csak több (legalább öt) éves tartási periódus mellett élvezhetik.

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

Az Alap portfoliója az alábbi eszközöket tartalmazhatja:

- az ingatlant;
- az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokat;
- szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírokat és pénzüpi eszközöket;
- EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírokat és pénzüpi eszközöket;
- 1 éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírokat, 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 állampapírokat,
- ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírokat, vagy egyéb kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott nyílt végű értékpapírokat, feltéve, hogy:
  - az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a Felügyeleti Hatóság 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 pénzüpi 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,
- betétet, devizát;
- származtatott ügyleteket;
- szabályozott piacon nem forgalmazott pénzüpi eszközöket, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve, hogy
  - ezeknek a pénzüpi 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 pénzüpiaci 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 pénzüpiaci eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója olyan személy, amely a közösségi jogszabályokban megfogalmazott feltételeknek megfelelő felügyelet hatálya alatt áll, vagy amely a Felügyeleti Hatóság megítélése szerint legalább a közösségi jogszabályokban megállapítottal egyenértékű prudenciális szabályok hatálya alatt áll és azoknak megfelel, vagy
  - a pénzüpiaci eszközöket a Felügyeleti Hatóság 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.
- olyan ingóságokat, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik;
  - a Kormányrendelet 43. § (2) bekezdésében rögzített eltérés lehetőségével élve az Alap zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési forma értékpapírjaiba is befektethet, ideértve az Alapkezelő által forgalomba hozott más befektetési alapok befektetési jegyeit is.

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

Az Alapkezelő az Alapot belépési korláttal rendelkező alapként működteti, tekintettel arra, hogy az Alap által megvalósítani tervezett befektetési politika a koncentrációs kockázatra és a hitelfinanszírozási háttérre, valamint a célpiac likviditási jellemzőiből adódó korlátozott likviditásra tekintettel egyaránt az átlagos mértékűt meghaladó kockázattal rendelkezik. Az Alapkezelő célja a belépési korlát meghatározásával elsődlegesen az, hogy az Alap Befektetési Jegyeit kizárólag megfelelő tőkeerővel és az átlagosnál nagyobb befektetési és/vagy ingatlanpiaci szakértelemmel rendelkező befektetők vásárolják meg.

Az Alap a Kormányrendelet rendelkezéseivel összhangban az Alap portfólióján belül az egyes eszközök összes eszközön (azaz az Alap Nettó Eszközérték számítás céljára figyelembe vett összes, kötelezettségekkel nem csökkentett vagyonán) belüli maximális, illetve tervezett arányát az alábbiak szerint határozza meg:

	Minimális arány az összes eszköz %-ában	Maximális arány az összes eszköz %-ában	Tervezett arány az összes eszköz %-ában
Pénzüpiaci eszközök	2%	100%	2,5%
Betét, deviza	0%	100%	2,5%
Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	100%	5%
Kollektív befektetési értékpapírok	0%	90%	25%
Ingatlanok	0%	96%	65%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	30%	0%

	Minimális arány az összes eszköz %-ában	Maximális arány az összes eszköz %-ában	Tervezett arány az összes eszköz %-ában
Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	30%	0%
Származtatott eszközök	0%	50%	0%

A fentiekben részletezett speciális befektetési limiteket az Alapkezelő kifejezetten az Alap alábbi jellemzői, illetve az Alap befektetőivel kapcsolatos alábbi feltételezései alapján határozta meg:

- az Alap belépési korláttal rendelkező befektetési alapként működik és az Alapkezelő célja, hogy az Alap Befektetési Jegyeit elsősorban intézményi befektetők, illetve az Alap működésével összefüggő kockázatokat megfelelően felmérni képes lakossági befektetők vásárolják, akik az általuk elvárt diverzifikációt saját portfóliójukon belül valósítják meg,
- az Alapba történő befektetést az Alapkezelő hosszú, minimum 5 éves befektetési időtávra javasolja, különös tekintettel a mögöttes piacok és közvetett befektetések korlátozott likviditására, a jelentős tőkeáttételre, valamint az alap esetlegesen jelentősen koncentrált portfóliójára;
- az Alapkezelő az Alap befektetési politikájának sajátosságaira, illetve átlagot meghaladó kockázatára (beleértve a tőkeáttétel alkalmazását, a nem diverzifikált portfólió kialakítását, a megvalósított befektetések értéknövekedésre alapozott jellegét és ezért a folyamatos jövedelemtermelő képességének hiányát vagy korlátozott jellegét, a mögöttes piacok likviditásával kapcsolatos sajátosságokat) mind a Tájékoztatóban, mind a Kezelési Szabályzatban kifejezetten és hangsúlyosan felhívja az Alap Befektetőnek figyelmét.

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

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

Az Alap által megszerezhető ingatlanok illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékének maximuma – a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékét is beleértve és az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró) viszonyítva – az Alap mindenkori eszközeinek 96%-a, legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlan eszközeinek 96 százalékát, mely az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró) és a reálisan lehetséges elérhető maximális hitelfinanszírozás mértékéhez viszonyítva, összesen legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró, azzal, hogy amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

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

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

Az Alap az ingatlanai rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükséges vagyoni értékű jogokba is befektethet, az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítva legfeljebb 30 %, legfeljebb 9.600.000 EUR (azaz Kilencmillió hatszázezer euró).

Az Alap az ingatlanon felül – legfeljebb az Alap eszközei 100%-os mértékéig, legfeljebb 3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró összegig – olyan értékpapírokba, pénzügyi eszközökbe fektethet, amely a Törvény, illetve a Kormányrendelet szerint likvid eszköznek minősül, azaz az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.

Az Alapkezelő az Alap hitelfelvételi politikáját az optimális tőkeszerkezetű (saját tőke – hitel arányú) befektetések elvét szem előtt tartva alakítja ki és célja, hogy az Alap az ingatlanpiacon általános gyakorlat szerint megszokott mértékű (az Alap esetében tervezetten átlagosan 80-85%, legfeljebb 90% mértékű) hitelfinanszírozást tudjon igénybe venni (az Alap összes eszközéhez viszonyítottan). Az Alapkezelő célja a Kormányrendeletben meghatározott lehetőségek figyelembevételével elsősorban a befektetések megvalósításához szükséges hitelek felvétele, azzal, hogy a Kormányrendelet előírásai, illetve az Alap likviditási igényének figyelembevételével az Alapkezelő likviditásteremtési céllal is dönthet a hitelfelvétel mellett.

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 90%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlan beruházása finanszírozás (beruházási hitel), és likvid eszköz biztosítása (likviditási hitel) céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében. A beruházási- és likviditási hitel mellett az Alap esetlegesen felmerülő – az Alap által visszaigényelhető – általános forgalmi adó finanszírozási igény finanszírozás céljára rövid távú általános forgalmi adó finanszírozó hitelt vehet igénybe (legfeljebb a megvásárolt ingatlanok illetve megvalósított beruházások nettó értékét a mindenkori általános forgalmi adó szabályok alapján terhelő általános forgalmi adó – a Kezelési Szabályzat készítésekor 27% - mértékéig), melynek elsődleges megtérülési forrása az Alap által visszaigénylendő általános forgalmi adó. Az ilyen kölcsön fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat alapíthat, az ingatlanból az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat.



Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limitjeit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembevételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be. Az alkalmazható tőkeáttétel (azaz a hitelfelvételből származó kötelezettségek összegének az Alap összes eszközeinek értékéhez viszonyított aránya) legmagasabb mértéke a 90% azzal, hogy az éves és féléves jelentés tartalmazza a Törvény 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat, azaz az alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változásokat, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási jogára vonatkozó információkat, és az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összegét. A tőkeáttétel fentiek szerinti maximális mértékébe az Alap által általános forgalmiadó finanszírozás céljára felvett hitelek összege nem számít bele, annak maximális mértéke az Alap által fizetendő – és visszaigényelhető – általános forgalmi adó jogszabályban meghatározott összege.

### ***16. A portfólió devizális kitettsége***

Az Alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az ingatlan értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások valamint hitelek, illetve az ingatlan értékbecslő által meghatározott értéke 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 Alapkezelő élni kíván a Kormányrendeletben meghatározott származtatott ügyletek kötésének lehetőségével, fedezeti céllal. Ezért a fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

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

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

### ***18. Hitelfelvételi szabályok***

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok vételárának, ingatlan beruházások összértékének 90%-áig ingatlanfinanszírozás, ingatlanberuházás finanszírozás (beruházási hitel), és likvid eszköz biztosítása (likviditási hitel) céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében. A beruházási hitel mellett az Alap esetlegesen felmerülő – az Alap által visszaigényelhető – általános forgalmi adó finanszírozási igény finanszírozás céljára rövid távú általános forgalmi adó finanszírozó hitelt vehet igénybe (legfeljebb a megvásárolt ingatlanok illetve megvalósított beruházások nettó értékét a mindenkori általános forgalmi adó szabályok alapján terhelő általános forgalmi adó – a Kezelési Szabályzat készítésekor 27% – mértékéig), melynek elsődleges megtérülési forrása az Alap által visszaigénylendő általános forgalmi adó. Az ilyen kölcsön fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat alapíthat, az ingatlanból az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat.

Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limitjeit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembevételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be. Az alkalmazható tőkeáttétel (azaz a hitelfelvételből származó kötelezettségek összegének az Alap összes eszközeinek értékéhez viszonyított aránya) legmagasabb mértéke a beruházási- és likviditási hitelek vonatkozásában összevontan 90% azzal, hogy az éves és féléves jelentés tartalmazza a Törvény 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat, azaz az alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változásokat, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási jogára vonatkozó információkat, és az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összegét. A tőkeáttétel fentiek szerinti maximális mértékébe az Alap által általános forgalmiadó finanszírozás céljára felvett hitelek összege nem számít bele, annak maximális mértéke az Alap által fizetendő – és visszaigényelhető – általános forgalmi adó jogszabályban meghatározott összege.

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

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

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

Az Alapnak nincs leképezett indexe.

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

Ingatlanalap esetén nem alkalmazandó.

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

Az Alap esetében nem releváns.

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

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

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

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

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

Az Alap származtatott ügyletet csak fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet, az Alap tőzsdei és tőzsdén kívüli deviza- és kamatfedezeti ügyleteket kíván kötni.

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

Az Alap vonatkozásában nem alkalmazandó.

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

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

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

Az Alap a pozíciók nettósítását nem tervezi.

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

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

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

Tőzsdei származtatott pozíciók esetén az adott instrumentumra közzétett hivatalos elszámoló ár, mely az adott tőzsde honlapján kerül közzétételre. Tőzsdén kívüli származtatott pozíciók esetén az értékeléshez felhasználni kívánt árinformáció forrása: Reuters, Bloomberg, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt, Fund Administrator, Letétkezelő, MNB hivatalos honlapja, Államadósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

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

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

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

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

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

Az Alap elsősorban értéknövekedési céllal fektet be, azonban nem kizárt hozamtermelő célú ingatlanok tartása sem.

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

Az Alap portfóliója jellemzően a 11. fejezetben meghatározott funkciójú ingatlanokat fog magában foglalni, valamint ilyen ingatlanokba fektető kollektív befektetési formákban kívánt részesedést szerezni.

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

Az Alap Magyarországon fektet be.

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

Az Alap által megszerezhető egy ingatlan, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az Alap legkisebb induló saját tőkéjéhez (3.000.000 EUR, azaz Hárommillió euró) viszonyítva – az Alap mindenkori eszközeinek 96%-a, legfeljebb nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró. Amennyiben az Alap saját tőkéje a legkisebb induló tőkét meghaladja, ezen összeg arányosan növekszik.

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

Az Alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke elérheti az Alap eszközeinek 96 százalékát. Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembevételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be. Az Alap által megszerezhető vagyoni értékű jogok értékének maximuma az összes eszközökhöz viszonyítva legfeljebb 10% lehet.

#### *25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya*

Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az Alap ingatlaneszközeinek 100 százalékát (illetve az összes eszköz 96%-át), illetve a nettó 32.000.000 EUR, azaz nettó Harminckettőmillió euró összeget. Az Alapkezelő az Alap befektetési és hitelfelvételi limiteit, az egyes eszközök minimális és maximális arányát, illetve a likvid eszközök hányadát a Kormányrendelet 43. §-ában biztosított eltérési lehetőség figyelembevételével, illetve ezen eltérési lehetőség kihasználása mellett határozta meg. Az Alapkezelő ezen döntésének részletes indoklását a Kezelési Szabályzat 14. fejezetében mutatja be.

#### *25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok*

Az Alapra a következő kockázatok hárulnak:

- Az ingatlanpiac sajátosságai
- Az Alap befektetési stratégiájából adódó kockázat
- A gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat
- Kibocsátói és/vagy partnerkockázat
- Likviditási, finanszírozási és egyéb tőkepiaci kockázat, különös tekintettel az esetlegesen az Alap által vásárolt kollektív befektetési értékpapírok visszaváltásának korlátozásával összefüggő likviditási kockázatra
- Az ingatlanok értékéből, hasznosításából eredő kockázat
- Devizaárfolyam kockázat
- Koncentrációs kockázat
- Az Alap sajátosságaiból eredő kockázat
- Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok
  - Makrogazdasági kockázatok
  - Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat
  - Személyi feltételekből eredő kockázat
  - Szabályozói környezet változása okozta, jelenleg nem ismert kockázat

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

Az Alapkezelő köteles a szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden elvárhatót megtenni 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, ennek során az Alapkezelő lehetőség szerint olyan biztosítékokat alkalmaz, amelyek várhatólag alkalmasak a partner szerződésszegéstől való visszatartására, illetve melyek szerződésszegés esetén a lehető legrövidebb időn belül lehetővé teszik a keletkezett kockázatok és veszteségek mérséklését. Ennek érdekében az Alapkezelő szerződéseit jogi képviselő közreműködése mellett köti.

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

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

Az Alapkezelő az Alap befektetési és szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden adott helyzetben elvárhatóat 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.

*25.9. 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.

#### **IV. A kockázatok**

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

Az Alapkezelő az Alap befektetési és szerződéses kapcsolatainak kialakítása során minden adott helyzetben elvárhatóat 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.

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

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

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

Az Alap befektetési stratégiája elsősorban értéknövekedésre alapozott. Az Alap folyamatos hozama elsősorban az Alap likvid eszközeinek befektetéséből, az általa tartott kollektív befektetési értékpapírok által fizetett hozamból, valamint az Alap által megvalósított ingatlanbefektetések zárása során realizált hozamból származhat. Ezért az Alap teljesítménye időben változó lehet és akár szélsőséges árfolyammozgások bekövetkezése sem zárható ki. Erre tekintettel az Alap Nettó Eszközértéke, illetve hozama rövidtávon ingadozhat, és az Alap hosszabb távon várható teljesítményét a Befektetők csak több éves tartási periódus mellett élvezhetik viszonylag nagy biztonsággal.

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

A hazai és nemzetközi gazdasági és politikai környezet jelentős hatással lehet az Alap eszközeire, így különösen az ingatlanok értékére, valamint az Állampapírok hozamára és az üzleti életre általában. Az egyes országok kormányzati 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 megváltozása.

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

A portfólió elemeinek értékesítése vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, az ingatlanok, állampapírok és egyéb, az Alap által tartott tőkepiaci eszközök árát, hozamát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni. Az Alap befektetéseinek elsődleges célpiaca, az ingatlanpiac az értékpapír piacok esetében megszokottnál kisebb likviditással rendelkezik, így az Alap vagyonának befektetése, illetve a befektetések értékesítése esetenként jelentős időigénnyel bírhat. A gazdasági körülmények szélsőséges alakulása esetén elképzelhető, hogy az ingatlanpiac likviditása akár tartósan és akár jelentős mértékben csökkenhet, szélsőséges esetben átmenetileg akár el is lehetetlenítve az Alap eszközeinek értékesítését. Az esetleges illikvid piacon történő értékesítés az elérhető értékesítési árakat akár jelentős mértékben is kedvezőtlen irányba térítheti el.

Az Alap élni kíván a Kormányrendeletben 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 lejáratá és a befektetések időtávja közötti összhang esetleges hiánya az Alap likviditási helyzetét akár szélsőséges mértékben is befolyásolhatja.

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

Az ingatlanpiacokat időnként nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, melyekkel szemben az Alapkezelő a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját.

### ***A befektetési stratégia speciális kockázatai***

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

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 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 alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy az Alap által megvásárolt kollektív befektetési értékpapírok esetében előfordulhat ezen értékpapírok forgalmazásának felfüggesztése, a forgalmazási szabályok megváltoztatása, mely az Alap likviditását, illetve a Befektetési Jegyek visszaváltásához szükséges likviditás biztosítását érdemben befolyásolhatja.

### ***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 különféle devizákban lehetnek denominálva, aminek következtében ezen értékpapíroknak, bevételeknek, kiadásoknak és hiteleknek az egyes devizákban kifejezett értékük forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat. Az Alap által felvett hitelek kamatozásának alakulása az Alap kötelezettségeinek időbeli alakulását érdemben befolyásoló tényező.

Az Alap élni kíván a 24. pontban meghatározott fedezeti ügyletek kötésének lehetőségével. Ezért a fedezeti lehetőségek hozzáférhetőségének, árazásának és biztosítéki rendszerének változása hatással lehet az Alap befektetési stratégiájának megvalósítására, illetve az Alap Nettó Eszközértékének és hozamának alakulására.

### ***Koncentrációs kockázat***

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

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

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

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

Az Alapkezelő ezúton kívánja felhívni a Befektetők figyelmét az Alap sajátosságaiból eredő kockázati tényezőkre:

Nem szabad figyelmen kívül hagyni az ingatlanok tulajdonlásával, üzemeltetésével, felújításával, műszaki állapotával, fejlesztésével, illetve az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatos kockázatokat.

Az Alapkezelő által megvalósítani tervezett befektetési politikának megfelelő portfólió az Alap nyilvántartásba vételétől kezdve csak fokozatosan alakulhat majd ki.

Az Alapkezelő jogosult a Törvényben, egyéb jogszabályban és a jelen Kezelési Szabályzatban rögzített jogosultságok gyakorlására, döntések meghozatalára, különös tekintettel:

- az Alap nevében befektetési, eszközértékesítés, illetve az Alap vagyonának hasznosítását érintő döntések meghozatalára és minden ehhez szükséges jognyilatkozat megtételére, megállapodás megkötésére,
- a rendkívüli hozamfizetés elrendelésére,
- az Alap átalakulása (beleértve az Alap fajtájának, típusának megváltoztatását), megszüntetése,
- az Alap működéséhez, illetve a Befektetési Jegyek értékesítéséhez, és visszaváltásához kapcsolódó költségek körének, mértékének megváltoztatására,
- az Alap befektetési politikájának megváltoztatására,
- a jelen Kezelési Szabályzat megváltoztatására.
- Az Alapkezelő az átlagostól eltérő hozampolitikát alakított ki.

### ***Fenntarthatósági kockázat***

A fenntarthatósági kockázat olyan környezeti, társadalmi vagy irányítási esemény vagy körülmény, melynek bekövetkezése, illetve fennállása tényleges vagy potenciális, lényeges negatív hatást gyakorolhat a befektetés értékére.

Az Alapkezelő a befektetési során kiemelten a befektetés üzleti kockázatát, valamint a befektetés arányos jövedelemtermelő képességét értékeli, a fenntarthatósági kockázatot önálló kockázatként nem értékeli, hanem a klasszikus kockázati kategóriák között, azon belül is elsősorban az üzleti típusú, illetve ingatlanfejlesztésekhez, ingatlanbefektetésekhez kapcsolódó kockázatok egyik aspektusaként.

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

#### *Macrogazdasági 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, illetve a back office tevékenység szervezésére olyan személyeket alkalmaz, akik külön jogszabályban előírt végzettséggel, és szakmai gyakorlattal 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 ellehetleníthetik az Alapkezelő gazdaságos működésének fenntartását.

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

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

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

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

Az Alapkezelő az Alap vonatkozásában a Kbtv. 2. § (2) bekezdése alapján nem alkalmaz külön likviditáskezelési rendszert, a portfólió kialakításánál azonban figyelemmel van a folyamatos működést biztosító kellő arányú likvid eszközállomány biztosítására. Az Alapkezelő – tekintettel az Alap befektetési politikájára – minimális likvid eszköz-tartási kötelezettséget határoz meg, mely az Alap mindenkorai eszközeinek 2%-a.

Az Alap, illetve az Alapkezelő az Alap rendes üzemeltetése keretében befektetőivel visszaváltási megállapodást nem köt.



A féléves és éves jelentés az Alap tekintetében kötelezően tartalmazza

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

## V. Az eszközök értékelése

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

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg és a Letétkezelő ellenőrzi. Az Alap Nettó Eszközértéke az Alap eszközei, követelései és kötelezettségei (az elhatárolásokat is figyelembe véve) értékének nettó összege.

A Befektetési Jegyek visszaváltása során a Befektetési Jegyek visszaváltási árfolyama a Befektetési Jegyek aktuális egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéke (azaz az adott Befektetési Jegy Árfolyama).

Az Alap Nettó Eszközértékét és az Alap egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértékét (Árfolyamot) 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.

Az Alap Nettó Eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértékét minden Értékelési Napra meg kell állapítani.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+2 napon történik legkésőbb 15.00 óráig a „T” napig lezajlott értékesítések/teljesített visszaváltások figyelembevételével és a 28. pont szerinti Nettó Eszközérték adatok alapján. A Befektetési Jegyek T napra vonatkozóan benyújtott megbízásokból származó követeléseket és tartozásokat kell az Alap T napi eszközértékében figyelembe venni. A Forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit.

Az Alap Nettó Eszközértékét „T” napra vonatkozóan „T+2” napon kell meghatározni. Az Alap mindenkori Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T” napon ismert eszközeinek, a 28. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

### ***Az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték (Árfolyam)***

Az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértékét (a továbbiakban: „Árfolyam”) minden Értékelési Napra meg kell állapítani hat tizedesjegyre kerekítve. Az Árfolyam megállapításakor a T nap zárásakor az Alap vonatkozásában forgalomban lévő teljes Befektetési Jegy állománnyal kell számolni függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

Az Alapkezelő az Árfolyamot euróban állapítja meg az alábbiak szerint:

A „T” napra vonatkozó Árfolyam az Alap „T” Napra vonatkozóan meghatározott Nettó Eszközértéke, osztva az Alap „T” napon zárásakor forgalomban levő befektetési jegyeinek darabszámával, függetlenül attól, hogy a forgalom pénzügyi elszámolása megtörtént-e.

## **Az Alap Nettó Eszközértéke**

Az Alap mindenkori Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T” napon ismert eszközeinek, a Kezelési Szabályzat 28. pontjában meghatározott értékelési elvek és a jelen fejezetben rögzített Nettó Eszközérték számítási elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat.

A Nettó Eszközérték számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó Eszközértéket és Árfolyamot 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 az Alap Nettó Eszközértéket és az érintett Befektetési Jegy Árfolyamát minden olyan Értékelési Napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. Az Alap javított Nettó Eszközértékét, Árfolyamát közzé kell tenni.

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

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

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

A megállapított Nettó Eszközértéket és Árfolyamot a Letétkezelő legkésőbb a megállapítást követő kettő munkanapon belül feltölti a WARP rendszerbe, az Alapkezelő pedig közzéteszi az Alap Közzétételi Helyein, valamint a BAMOSZ honlapján és megküldi a Forgalmazók részére.

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

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

A Befektetési Jegyek visszaváltása során alkalmazott Árfolyam a Befektetési Jegy aktuális Árfolyamának felel meg.

Az Alap Nettó Eszközértékét és a Befektetési Jegyek Árfolyamát az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni. Az eszközök árazásához szükséges információk beszerzése a következő információsztolgáltató rendszereken vagy más megbízható adatszolgáltatókon keresztül elérhető áradatok alapján történik: Reuters, Bloomberg, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt, Fund Administrator, Letétkezelő, MNB honlapja, Állami Adósság Kezelő Központ Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Az Alap és az Alap Nettó Eszközértékét a Befektetési Jegyek Árfolyamát az Alapkezelő minden Értékelési Napra megállapítja. Az Árfolyamot a 27. fejezetben rögzítetteknek megfelelően kell megállapítani.

A Nettó Eszközérték és az Árfolyam megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+2” napon történik a „T” napig lezajlott forgalmazás (teljesített ügyfélmegbízások) figyelembevételével.

A Befektetési Jegyekre vonatkozóan „T” napra benyújtott megbízásokból származó követeléseket és tartozásokat kell az Alap „T” napi eszközértékében figyelembe venni. A Forgalmazó helyekkel szembeni követelésekkel növelni, a tartozásokkal pedig csökkenteni kell az Alap pénzeszközeit.

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

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

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

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

- felelősségbiztosítás,
- hitelintézet által vállalt garancia,
- 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.

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

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

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

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

Az ingatlanértékelő határozza meg

- az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,

- ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az Alap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlant figyelembe vehető.

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

Az ingatlanértékelő szakvéleményében

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

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

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

## **Ingóságok**

Tekintettel arra, hogy az Alap kizárólag olyan ingóságokat szerezhethet meg, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik, ezért az ingóságok értékelése az alábbiak szerint történik: (i) amennyiben az adott ingóság a Ptk. szerinti alkotórésznek minősül – azaz az ingatlannal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással az ingatlan vagy az alkotórészi ingóság, elpusztulna, vagy bármelyikük értéke, illetve használhatósága számottevően csökkenne – az ingóság nem kerül önállóan értékelésre, az mint az ingatlan elválaszthatatlan része az ingatlan értékében foglaltatik benne; amennyiben (ii) az adott ingóság a Ptk. szerinti tartozéknak minősül – azaz nem alkotórész ugyan, de az ingatlan rendeltetésszerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti – könyv szerinti értéken kerülnek figyelembe vételre azzal, hogy amennyiben az értékeléskor a könyv szerinti érték megfelelősége tekintetében kétség merül fel (pl. vételkor az eladó által nyilvántartott könyv szerinti érték vonatkozásában, vagy egy esetleges káresemény kapcsán) az Alapkezelő köteles igazságügyi szakértői értékbecslést beszerezni az ingóság értékének megállapítására..

### **Látra szóló betét**

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

### **Lekötött betétek**

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

### **Magyar Állampapírok**

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

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

### **Külföldi Állampapírok**

Az Európai Unió és az OECD tagállamai által kibocsátott egy évnél nem hosszabb futamidejű hitelviszonyt megtestesítő Állampapírok esetében a „T” napra vonatkozó árfolyamot a Letétkezelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – elsősorban Bloomberg, ennek hiányában a Reuters – által közölt „T” napra vonatkozó záróáron kell kiszámolni.

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

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

### **Diszkontkincstárjegyek**

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

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

## **Kollektív befektetési formák**

A kollektív befektetési formákat a forgalmazó/letétkezelő által közzétett utolsó hivatalos árfolyamon kell nyilvántartani.

## **Deviza**

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

## **Pénzpiaci eszközök**

A látra szóló betét, a lekötött betét, valamint a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (kötvények) értékelésének jelen pontban meghatározott szabályai alkalmazandók.

## **Áfa követelés, kötelezettség elszámolása**

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

## **Jövőbeli kötelezettségek**

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

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

Az Alap nehezen értékelhető eszközökbe nem fektet be.

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

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

### **Tőzsdei származtatott ügyletek**

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

### **Tőzsdén kívüli határidős ügyletek**

- *Határidős vételi megállapodások*

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

- *Határidős eladási megállapodások*

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

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

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

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

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

Az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni. A Befektetők a tőkenövekményt elsősorban a Befektetési Jegyek visszaváltásával, vagy az Alap megszűnésekor realizálhatják. Az Alapkezelő az Alap hatékony működtetése érdekében rendkívüli hozamfizetést rendelhet el.

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő akkor rendelheti el, amikor az Alapkezelő megítélése szerint az Alap rendkívüli hozamfizetésének alapjául szolgáló szabad likvid eszközök várhatóan nem szükségesek az Alap következő 6 hónapban várható kötelezettségeinek teljesítéséhez.

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját (továbbiakban: „E” nap) és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap Közzétételi Helyein tájékoztatja a Befektetőket. Az Alapkezelő a hozamfizetésről szóló döntést követően elkülöníti a kifizetendő hozamot a Letétkezelőnél nyitott hozamfizetési alszámlára.

A hozam azokat a Befektetőket illeti meg, akiknek az Alap Befektetési Jegyei a hozamfizetést megelőző harmadik napon („E-3”) a tulajdonukban van.

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

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

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

### ***32. Hozamfizetési napok***

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő arról határoz, meghatározva a hozamfizetés napját „E” és a kifizetendő hozam mértékét, melyről az Alapkezelő a Törvényben meghatározott módon, az Alap Közzétételi Helyein tájékoztatja a Befektetőket.

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

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

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

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

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

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

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

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

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

## VIII. Díjak és költségek

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

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

Alapkezelési díj Nettó Eszközérték évi maximum 1,00%-a melyet havonta, a vonatkozó számla keltétől számított 8 napon belül kell megfizetni. Az időarányos díj kiszámítása az alábbi képlet alapján történik:

$((\text{Dátum}_{T-1}) - (\text{Dátum}_{T_0})) / 365 \times \text{Alapkezelési díj \% mértéke} \times \text{Nettó Eszközérték}_{T-1}$ , ahol

Dátum<sub>T-1</sub>: Az utolsó közzétett Nettó Eszközérték esedékességi dátuma

Dátum<sub>T0</sub>: Az aktuális Nettó Eszközérték számítás esedékességi dátuma

$((\text{Dátum}_{T-1}) - (\text{Dátum}_{T_0}))$ : Az utolsó és az aktuális Nettó Eszközértékek esedékessége között eltelt napok száma

Alapkezelési díj % mértéke: Az Alapkezelő által ténylegesen felszámítani kívánt Alapkezelési díj mértéke, maximum 1%

Nettó Eszközérték<sub>T-1</sub>: Az utolsó közzétett Nettó Eszközérték

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 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, azaz az időarányos Alapkezelési díjat az Alapkezelő minden Nettó Eszközérték számítás alkalmával kiszámolja és az esedékesség, illetve kifizetés időpontjáig elhatárolja. A teljes elszámolási időszak alapkezelési díj ezen, Nettó Eszközérték számítások alkalmával számított időarányos díjak összege.

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

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

A letétkezelési díj, a következő mértékű és összetételű:

- letétkezelési díj: az Alap Nettó Eszközértékére vetítve évi 0,09%, min. 250.000,- Ft/hó,
- azon felül beleegyezési díj: 35.000,- Ft/szerződés az Alap által kötött ingatlanátruházási szerződésekhez és ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződésekhez kapcsolódó adandó beleegyezés megadásáért, kivételt képeznek ez alól az esetleges lakóprojektek keretében, mintaszerződés alapján kötendő ingatlanadásvételi szerződések, melyeknek a beleegyezési díja 22.000,- Ft/szerződés;
- Nettó Eszközérték újraszámítása: 10.000,- Ft/vonatkozási nap.

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

- Ingatlanértékelő díja, amely a következő mértékű és összetételű:



Ingatlan típusok	Teljes értékelés (Ft+ÁFA)	Értékelés felülvizsgálat (Ft+ÁFA)	Rendkívüli értékelés (Ft+ÁFA)
Kis értékű ingatlanok (lakás, garázs, stb.)	140 000	40 000	105 000
Egybérletű ingatlanok értékelése, valamint fejlesztési területek maradványértékelése	260 000	120 000	195 000
Több bérletű ingatlanok értékelése értékhatar nélkül	400 000	200 000	300 000
Lakóprojekt értékbecslése - fejlesztési projekt	520 000	280 000	390 000
Kiemelt fejlesztési projektek, több helyrajzi számú ingatlan összevonásával	640 000	320 000	480 000

- Könyvvizsgáló éves díja a következő mértékű:
  - 2020. évi könyvvizsgálat: 600.000,- Ft + ÁFA, azt követően a mindenkori szerződés szerint, de legfeljebb 2.000.000,- Ft + ÁFA
- A felügyeleti díj a mindenkori jogszabályban meghatározott mértékben, mely jelenleg az Alap átlagos Nettó Eszközértékének 0,35 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 maximális mértéke: 500.000,- Ft + ÁFA/hó átalánydíj. A számviteli szolgáltatást az Alapkezelő döntése alapján az Alap részére az Alapkezelő is nyújthatja, mely esetben a számviteli szolgáltatásért járó díjat az Alap az alapkezelési díjon felül köteles az Alapkezelőnek megfizetni, a vonatkozó számla keltétől számított 8 napon belül.
- A Forgalmazó a Kezelési Szabályzat forgalmazói tartalommal történő kiegészítéséért 1.500.000 Ft + ÁFA díjat számíthat fel az Alapkezelő felé, esetleges részalap létrehozatala esetén a Forgalmazó díja 500.000,- Ft + ÁFA.
- Az Alapkezelő által megbízás alapján, hozamfizetésére, felszámolására vonatkozóan a Forgalmazó eseményenként és sorozatonként 500.000 Ft tranzakciós díjat számíthat fel.

A fenti díjak a jelen Kezelési Szabályzat keltének időpontjában érvényes tételeit tartalmazzák. A fentiekben tételes meghatározott díjak az Alap és az egyes partnerek közötti szerződés módosítása függvényében az Alap futamideje alatt esetlegesen módosulhatnak.

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

- a Forgalmazó a Befektetési Jegyek átruházásakor 1% mértékű forgalmazói jutalékot számíthat fel a Befektetők felé;
- a Befektetők Törvény által előírtak szerinti információkkal való ellátásának költségei – díjmentes, ide nem értve az esetleges nyomdai előállítás költségeit melyek közvetlenül, kezelési vagy egyéb költség felszámítása nélkül kerülnek az Alapra terhelésre és jelenleg nem meghatározható, azonban nyomdai előállítás a jelenleg alkalmazott gyakorlat szerint nem történik;
- hozamfizetés költségei – az Alapban ezzel összefüggésben külön költség nem kerül felszámításra, ide nem értve a forgalmazó által az ügyfélszámla vezetéséért, fenntartásáért, illetve az esetlegesen a hozamfizetéssel összefüggésben a Befektetőknek felszámítandó díjat/költséget, mely jelenleg nem meghatározható;

- a jogi szolgáltatásokért fizetendő díj, melynek legmagasabb összege 10.000.000,- Ft (azaz Tízmillió Forint), azonban a (nettó) jogi költségek éves összege nem haladhatja meg az Alap Nettó Eszközértéke és az általa tulajdonolt ingatlanportfólió értéke közül a magasabb összeg 2%-át;
- a nemzetközi befektetésekhez kapcsolódó, a külföldi al-letétkeszelők által felszámított díjak és költségek, melyek éves összege nem haladhatja meg a külföldi befektetések értékének 1%-át
- az Alap és az Alap megszüntetésével, illetve átalakításával kapcsolatos költségek, mely költségek éves mértéke nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének 5%-át
- az Alap befektetési tevékenységéhez kapcsolódó költségek, így különösen a tranzakciókhoz és befektetési lehetőségek vizsgálatához kapcsolódó átvilágítási, műszaki-, jogi- adó- és üzleti tanácsadói, könyvvizsgálói megbízások díjai és költségei – ezen költségek mértéke ingatlanonként és tranzakciónként (vétel/eladás) nem haladhatja meg az ingatlanérték 1,5%-át, azaz egy egész öt tized százalékát;
- az Alapot terhelő adók, díjak illetékek és egyéb olyan terhek, melynek fizetésére az Alap jogszabályi előírások alapján kötelezett a vonatkozó jogszabályban meghatározott mértékben – ezen költségek mértéke a mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelő mértékben kerül meghatározásra és az Alap felé közvetlenül, kezelési vagy egyéb költség felszámítása nélkül tovább hárításra;
- az Alap jogszabályban előírt vagyonszámítására, 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 0,2%-át;
- befektetési tranzakciókhoz, valamint az Alap tulajdonában levő ingatlanok megszerzéséhez, tartásához, értékesítéséhez kapcsolódó költségek különös tekintettel a közvetítőknek fizetett ügynöki jutalékokra – ezen költségek mértéke ingatlanonként és befektetési tranzakciónként (vétel/eladás) nem haladhatja meg a bruttó vételár 3%-át; bérleti tranzakciók esetén az ügynöki jutalék mértéke nem haladhatja meg az éves átlagos bérleti díjbevételek 30%-át; az Alap befektetési tevékenységének megvalósításával összefüggésben az alábbi jellemző kiadások, költségek merülnek (azzal, hogy az alábbi felsorolás a jellemző költségtípusokat tartalmazza, azonban az nem kizárólagos illetve teljes körű):
  - ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek (beleértve az üzemeltetést végző személyzet bérköltségeit, illetve az ilyen körben megbízott vállalkozók díját),
  - az állagmegőrzéshez szükséges felújítási, karbantartási költségek,
  - a portfólióban lévő ingatlanok bérlőkre nem terhelhető üzemeltetési költségei,
  - az építési tevékenység által érintett ingatlanok beruházásai, fejlesztési költségei,
  - az ingatlanok értéknövelő beruházásai,
  - az Alap beruházási, felújítási tevékenységéhez kapcsolódóan igénybe vett tervező, szakértői, műszaki ellenőri, projekt előkészítési és bonyolítási, finanszírozás szervezési, valamint egyéb műszaki tanácsadói költségek,
  - az ingatlanok értékesítéséhez, megvásárlásához kapcsolódóan igénybe vett tanácsadók, ügynökök, szakértők díjazása, banki hitelfelvételhez kapcsolódó költségek, hatósági díjak és illetékek, marketing költségek.

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. A felújítási és beruházási költségek esetében az Alapkezelő elsődleges célja értéknövelő beruházások megvalósítása, mely esetben az adott ingatlan értékében elért növekedés legalább eléri a beruházás megvalósításának költségét, mindazonáltal ezen költségek mértéke jelenleg előre nem meghatározható.

- minden egyéb, az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával kapcsolatos díj, jutalék vagy költség, így különösen:
  - az alapra vonatkozó reklámmal, piackutatással kapcsolatos költségek (beleértve a marketing koncepció és a kreatív anyagok kialakításának, a marketing anyagok előkészítésének és gyártásának, valamint az igénybe vett média felületek használatának díjait, költségeit), melyek összege éves szinten nem haladhatja meg a nettó eszköz érték 2%-át.
- 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 0-33 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,
  - b, befektető-védelmi hozzájárulás a 0-33 millió Ft portfólió érték közötti részre: 0,11%/év,
  - c, számlavezetési díj, amely 999 HUF/hó,
  - d, transzfer díj, amely 0,50% 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 összeg felüli szükséges ezirányú fedezet rendelkezésre állása az érvényes vételi megbízás leadásának feltétele. A felszámított vételi jutalék teljes mértékben a Forgalmazót illeti meg.

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

Ingatlanalap esetén nem alkalmazandó.

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

Az Alapnak nincsenek részalapjai.

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

Nincsenek a tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

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

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

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

Az Alapkezelő a Forgalmazó útján, a Forgalmazó üzleti óráiban minden i munkanapon („Forgalmazási Nap” jelenti azokat a naptári napokat, amelyeken a Forgalmazó üzleti tevékenység céljára nyitva tart azzal, hogy az eladás vagy a visszaváltás felfüggesztésének, vagy szünetelésének napja nem minősül Forgalmazási Napnak) felveszi a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi megbízásokat.

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

A vételi megbízásokra vonatkozó Forgalmazás-elszámolási Nap a vételi megbízás felvételének („T” nap) napja.

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

A vételi megbízás felvételének napját („T” nap) követő 3. nap („T+3” nap), amennyiben az Forgalmazási Nap, amennyiben nem, úgy az azt követő első Forgalmazási Nap.

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

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

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

A kifizetés alapjául a visszaváltásra irányadó Forgalmazás-elszámolási Napon irányadó Árfolyam szolgál.

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

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó Forgalmazás-elszámolási Nap („T<sub>forg</sub>” nap) a visszaváltási megbízás forgalmazás-teljesítési napja.

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

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó Forgalmazás-teljesítési Nap a visszaváltási megbízás felvételét követő 250. Forgalmazási Nap, amennyiben az Forgalmazási Nap, amennyiben nem, úgy az azt követő első Forgalmazási Nap.

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

#### *43.1. A forgalmazási maximum mértéke*

3,3 millió EUR.

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

Amennyiben a forgalomban lévő Befektetési Jegyek száma elérte a forgalmazási maximumot, akkor a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, ameddig a forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége a forgalmazási maximum alá nem csökken. Amennyiben a forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége a forgalmazási maximum alá csökkent, a következő Forgalmazási Naptól e Befektetési Jegy sorozat folyamatos forgalmazása folytatódik. A forgalmazási maximum elérését, a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatalának szüneteltetését, illetve újraindítását a Befektetőkkel közölni kell a Befektetők tájékoztatására vonatkozó szabályok szerint.

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

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

Az Árfolyamot a 27. fejezetben rögzítetteknek megfelelően kell megállapítani. Az Árfolyam megállapítása az Értékelési Napra („T”) napra „T+2” napon történik a „T” napig lezajlott értékesítések/teljesített visszaváltások figyelembevételével.

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

##### *Vételi jutalék*

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

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

A Befektetési Jegyek az Alap indulásakor nem kerülnek szabályozott piacra bevezetésre.

Amennyiben az Alapkezelő a Befektetési Jegyek szabályozott piacra történő bevezetéséről dönt, úgy azok várhatóan a Budapesti Értéktőzsdére kerülnek bevezetésre. Az Alapkezelő azonban nem vállal kötelezettséget arra, hogy az Alap futamideje alatt a Befektetési Jegyek szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményezni fogja.

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

Magyarország.

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

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 munkanapra szüneteltethető, amennyiben a Befektetési Jegyek értékesítése, illetve visszaváltása az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár működési körében felmerülő okokból nem végezhető. A szünetelésről rendkívüli közzététel útján kell tájékoztatni a Befektetőket és haladéktalanul a Felügyeletet.

A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala szünetel, ha az Alapkezelő a forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyiségére felső korlátot állapított meg (forgalmazási maximum). A forgalmazási maximum elérésekor a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, amíg a Befektetési Jegyek mennyisége a forgalmazási maximum alá nem csökken.

Az Alapkezelő a folyamatos forgalmazást - az értékesítést és a visszaváltást egyaránt -, akkor függesztheti fel, ha

- az Alap adott sorozat szerinti Nettó Eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több mint 10%-ára vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ;

- a Befektetési Jegyek értékesítése vagy visszaváltása az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár - működési körében felmerülő okokból nem végezhető és ezen akadály fennálltának időtartama alatt várhatóan meghaladja vagy már meghaladta a 3 munkanapot;
- az Alap Nettó Eszközértéke negatívvá vált.

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltását felfüggesztheti, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt a Befektetési Alap likviditása - figyelembe véve a befektetési alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt - veszélybe kerül.

Az Alapkezelő a felfüggesztésről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a befektetőket, a Felügyeletet, továbbá valamennyi olyan EGT-állam felügyeleti hatóságát, ahol a befektetési jegyet forgalmazzák.

A Felügyelet a Befektetők érdekében felfüggesztheti a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását, amennyiben:

- az Alapkezelő nem tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének, vagy
- az Alap működésének törvényben előírt feltételei nem biztosítottak.

A Felügyelet az Alapkezelő intézkedésének hiányában felfüggesztheti a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását a Kbtv. 114. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltását a Kbtv. 114. § (2) bekezdésében meghatározott esetben.

A felfüggesztés időtartama ingatlanalap esetében legfeljebb 1 év. A Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére a felfüggesztést további, legfeljebb 1 évig terjedő időtartammal meghosszabbíthatja.

A Befektetési Jegyek forgalmazását a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell.

Az Alap Nettó Eszközértékét - a Kbtv. 114. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt eset kivételével - a felfüggesztés ideje alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni.

## **X. A befektetési alpra vonatkozó további információ**

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

Az Alap újonnan létrejövő befektetési alap.

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

Az Alap nyíltvégű befektetési alap, nincs mód a Befektetési jegyek bevonására.

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

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

Az 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 kezdhetők 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 (V.27. 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.

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

**Az SFDR, valamint a Taxonómia rendelet rendelkezéseire hivatkozással az Alapkezelő kifejezetten felhívja a Befektetők figyelmét az alábbiakra:**

**A fenntarthatósági kockázatok befektetési döntésekbe való integrálásának módja:**

Az Alapkezelő üzleti tevékenységének jellegével, nagyságrendjével és összetettségével arányosan integrálja a fenntarthatósági kockázatokat a befektetésekkel kapcsolatos döntéshozatali folyamataiba. Az Alapkezelő nem veszi figyelembe a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásait, tekintettel arra, hogy az Alap befektetési politikájának célja nem a környezeti vagy társadalmi jellemzők megvalósulása.

**A fenntarthatósági kockázatoknak a Befektetési Jegy hozamára gyakorolt valószínű hatásai értékelésének eredménye:**

Az Alapkezelő értékelésének eredménye szerint a fenntarthatósági kockázat nem vagy csak minimálisan releváns az Alap hozamának alakulása tekintetében, teljesítményét érdemben nem befolyásolja.

**Figyelemmel a Taxonómia rendelet 7. cikkében írtakra, az Alapkezelő nyilatkozik, hogy a jelen pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.**

***Egyéb információk***

Az Alap az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/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.

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

**XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk**

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

Az Alapkezelő cégneve: Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-049892

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

A Letétkezelő cégneve: Kereskedelmi és Hitelbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégformája: Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-041043

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 Törvényben meghatározott számlavezetőnél vezetett számlán legyen könyvelve.

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

- ellátja a letétbe helyezett pénzügyi eszközök, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, valamint - az Alap tulajdonakénti mindenkor egyértelmű azonosítás érdekében - vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló számlát, az értékpapírszámlát, a fizetési számlát, az ügyfélszámlát;
- 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
- ellenőrzi, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak kibocsátása, értékesítése visszaváltása és érvénytelenítése a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően történik-e;
- biztosítja, hogy a Nettó Eszközértéket a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak, valamint a Törvényben meghatározott eljárásoknak megfelelően számítsák ki;



- végrehajtja az Alapkezelő utasításait, kivéve, ha azok ellentétben állnak valamely jogszabály rendelkezésével vagy a Kezelési Szabályzattal;
- gondoskodik arról, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletek során az Alap az ellenértéket a szokásos határidőn belül kézhez kapja;
- biztosítja, hogy az Alap bevételét a jogszabályokkal és a Kezelési Szabályzatával összhangban használja fel;
- 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 alpra vonatkozó jogszabályoknak.

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

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

A Könyvvizsgáló cégneve: Kódex-Kontroll Könyvvizsgáló, Adó- és Gazdasági Tanácsadó Kft.

Cégformája: Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-261363

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

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

A könyvvizsgáló a felülvizsgálatának eredményéről az Alapkezelővel egyidejűleg a Felügyeleti Hatóságot - írásban - haladéktalanul tájékoztatja, ha olyan tényeket állapított meg, amelyek alapján

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

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

Az Alapkezelőnek jelenleg nincs olyan szerződése tanácsadó cégekkel vagy külső befektetési tanácsadókkal, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.

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

A Forgalmazó cégneve: Concorde Értékpapír Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégformája: Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-043521

A forgalmazó bonyolítja az Alap Befektetési Jegyeinek jegyzését, vételét és visszaváltását.

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

Az Ingatlanértékelő cégneve: Grant Thornton Valuation Kft.

Cégformája: Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-068075

Az Alap (rész)tulajdonában álló ingatlanai és vagyoni értékű jogai értékének megállapítását az ingatlanértékelő végzi.

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 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,
- az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető.

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

#### *58.1. A prime bróker neve*

Az Alap nem veszi igénybe prime bróker szolgáltatását.

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

Az Alap esetében nem alkalmazandó.

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

Az Alap nem rendelkezik ilyen megállapodással.

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

Az Alapkezelő megbízása alapján az Alap számára a Törvény, valamint az ABAK Rendelet szerinti „állandó megfelelési funkció” ellátását kiszervezett tevékenységként a 01-09-274770 cégjegyzékszámú OZMEDA Magyarország Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1162 Budapest, Baross utca 278.) mint megbízott, a belső ellenőri funkciót a 01-09-984166 cégjegyzékszámú COMFORT ADVISE Üzletviteli Tanácsadó és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (1096 Budapest, Sobieski János utca 30. fszt. 1.), mint megbízott látja el. A kiszervezett tevékenységet ellátó megbízottak és az Alapkezelő, illetve az Alap között semmilyen egyéb jogviszony nem áll fenn.

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

Az Alap nem ÁÉKBV.

Budapest, 2021. november 24.

Primestone Alpha Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság