

# Alapkezelési Szabályzat

## módosításokkal egységes szerkezetben

### TARTALOMJEGYZÉK

- 1. Az Alap bemutatása**
  - 1.1. Az Alap elnevezése
  - 1.2. Az Alap típusa és fajtája
  - 1.3. Az Alap futamideje
- 2. Jegyzési garanciovállalás**
- 3. Határozatok**
  - 3.1. Az Alapkezelési szabályzat jóváhagyásáról szóló alapítói határozat
  - 3.2. Felügyeleti határozatok
- 4. Az Alapkezelő, a Letétkezelő és az Ingatlanértékelő neve székhelye**
  - 4.1. Alapkezelő neve és székhelye
  - 4.2. Letétkezelő neve és székhelye
  - 4.3. Ingatlanértékelő neve, székhelye
- 5. Alvállalkozók**
- 6. Befektetési politika**
  - 6.1. Befektetési stratégia
  - 6.2. A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai
    - 6.2.1. Az Alap portfóliójában az alábbi ingatlantípusok találhatóak meg
    - 6.2.2. Az Alap portfóliójában az alábbi likvid eszközök lehetnek
    - 6.2.3. Az Alap portfóliójában az alábbi határidős fedezeti ügyletek lehetnek
  - 6.3. Az Alap tulajdonában lévő befektetési eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai
- 7. A Befektetési Jegyekhez Fűződő jogok**
  - 7.1. A Befektetők a Törvény szerint jogosultak
  - 7.2. Az Alapkezelő jogai
- 8. A Forgalmazás szabálya, a Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetésének kezdeményezése**
- 9. A tőkenövekmény és a kifizetendő hozam megállapításának és kifizetésének részletes szabályai**
  - 9.1. A hozamfizetés időpontja
  - 9.2. A hozamszámítás szabályai
  - 9.3. Az Alap hozamfizetésének szabályai
- 10. Az Alapot terhelő díjak és költségek**
  - 10.1. Alapítási költségek
  - 10.2. Működési költségek
  - 10.3. Alapkezelési sikerdíj
- 11. Az összesített és az egy Befektetési jegyre jutó Nettó Eszközérték**
  - 11.1. Az eszközök értékelési szabályai
  - 11.2. Az egyes eszközelemek értéke megállapításának szabályai
  - 11.3. Költségek elszámolása
  - 11.4. Az Alap Nettó Eszközértéke
- 12. Befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje**
  - 12.1. Rendszeres tájékoztatás
  - 12.2. Rendkívüli tájékoztatás
  - 12.3. A Felügyelet tájékoztatása
- 13. Az Alaptájékoztató és az Alapkezelési Szabályzat módosítása**
- 14. Az Alap átalakulásával, beolvadásával és megszűnésével kapcsolatos rendelkezések**
  - 14.1. Az Alap átalakulása
    - 14.1.1. Az Alap fajtájának megváltozása
    - 14.1.2. Az Alap futamidejének megváltozása
  - 14.2. Az Alap beolvadása más befektetési alapba
  - 14.3. Az Alap megszűnése, felszámolása

## **15. Az Alap kezelésének átadása**

### **1. Az Alap bemutatása**

#### **1.1. Az Alap elnevezése**

**Az Alap neve:** Biggeorge's-NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap  
**Az Alap rövid neve:** Biggeorge's-NV 1. Befektetési Alap

#### **1.2. Az Alap típusa és fajtája**

A Biggeorge's-NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott zártvégű ingatlanfejlesztő ingatlanbefektetési alap.

#### **1.3. Az Alap futamideje**

A futamidő kezdő napja a Felügyelet Alap nyilvántartásba vételét elrendelő határozatának keltét követő naptári nap, végső napja 2009. március 31. napja.

### **2. Jegyzési garanciavállalás**

Az Alap minimális saját tőkéjének lejegyzésére harmadik személy jegyzési garanciát nem vállal.

### **3. Határozatok**

#### **3.1. Az Alapkezelési szabályzat jóváhagyásáról szóló alapítói határozat**

Az Alapkezelő közgyűlése 4/2006.(V.15.) számú határozatával döntött az Alap ingatlanfejlesztő alapként történő létrehozásáról, a Biggeorge's-NV 1. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap Befektetési Jegyeinek nyilvános forgalomba hozatala érdekében készített, a Befektetési Jegyet megvásárolni szándékozó személyeknek szóló nyilvános ajánlattétel és Alaptájékoztató, illetve annak részeként az Alapkezelési Szabályzat megállapításáról.

#### **3.2. Felügyeleti határozatok**

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2006. december hónap 8. napján kelt, E-III/120.027/2006. számú határozatával engedélyezte nyilvános ajánlattétel és az Alaptájékoztató közzétételét. Az első részkiadás sikeres lezárását követően az Alapkezelő haladéktalanul kezdeményezte az Alap nyilvántartásba vételét a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 253. § (1) bekezdésének rendelkezései szerint, az Alap nyilvántartásba vétele 2006. december 20. napján történt meg a Felügyelet E-III/120.027-1/2006. számú határozatával.

### **4. Az Alapkezelő, a Letétkezelő, az Ingatlanértékelő neve, székhelye, tevékenysége**

#### **4.1 Alapkezelő neve, székhelye, tevékenysége**

Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1036 Budapest, Lajos u. 48-66.

Fő tevékenység: 6630'08 Alapkezelés  
Az alapkezelési tevékenység végzésére jogosító PSZÁF engedély száma: E-III/1283/2005

#### **4.2 Letétkezelő neve, székhelye, tevékenység**

K&H Bank Zrt.

1051 Budapest, Vigadó tér 1.

Fő tevékenység: 6419'08 Egyéb monetáris tevékenység

#### **4.3. Az ingatlanértékelő szervezet neve, székhelye, tevékenységi köre**

ESTON International Ingatlantanácsadó ZRT.

1024 Budapest, Lövőház utca 39. II. em.

Fő tevékenység: 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység

### **5. Alvállalkozók**

Az Alapkezelő tevékenysége során alvállalkozót nem kíván igénybe venni.

### **6. Befektetési politika**

#### **6.1 Befektetési stratégia**

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Törvényben, a Rendeletben, az egyéb vonatkozó jogszabályokban és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

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

Az Alap a törvényi korlátozásokon túlmenően nem törekszik kifejezetten ingatlanportfóliójának diverzifikálására.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat fejleszt és vásárol, az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig likvid eszközökben tartja. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának biztosításához szükséges likvid eszköz hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetési földrajzi, illetve felhasználási szempontból milyen ingatlanokban testesüljenek meg. A jövőben az Alap portfóliójába kerülhetnek Magyarország területén kívül elhelyezkedő ingatlanok is, amennyiben azt a jogszabályok nem tiltják. Az Alapkezelő fenntartja a jogot arra, hogy a befektetési döntései egyedüli kritériumaként (beleértve az ingatlanok fejlesztését, vételét és eladását) az adott projektek, ingatlanok kiválasztásánál a hozam és a kockázat viszonyát, illetve a Törvény adta kereteket tartsa szem előtt.

## 6.2 A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai

- Az Alap portfóliója az ingatlanokon felül kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, az Európai Unió vagy az OECD-tagállamai által kibocsátott állampapírt, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt, más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt - beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását is -, valamint devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek és az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat.
- Az Alap kizárólag az ingatlanok átruházása (elidegenítése, megszerzése) körében köthet adásvételi, csere, valamint más, adásvételre irányuló, azzal vegyes szerződéseket, így különösen a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket.

Az ingatlanokra vonatkozó adásvételi, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések érvényességéhez a Letétkezelő ellenjegyzése szükséges. A Letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősítheti, ellenjegyzése során az Alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlan minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan.

Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokként történő megosztását az illetékes építési hatóság jogerősen elbírálta vagy azt a hatályos Részletes Rendezési Terv előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül.

Az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot az ingatlanügyi hatósághoz benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány különböző albetét kialakításra kerül.

Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján az építési naplót megnyitották és az Alap kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki. Az Alap kizárólag olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amelyre a használatbavételt követően teljesül a Tpt. 283. § (1) bekezdése, ez alól kivétel a Tpt. 283. § (5) bekezdése, mely szerint az Alap a tulajdonát képező ingatlanokhoz funkcionálisan kapcsolódó, vagy azzal határos közterületen is folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, ha erre vonatkozóan a tulajdonában álló ingatlanokra kiadott építési engedély rendelkezést tartalmaz vagy ha ezen munkák elvégzése az Alap tulajdonában álló ingatlanok rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

Az Alap mint ingatlanfejlesztő alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének harminc százalékát, az építés alatt álló ingatlanok értékének aránya pedig nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének hatvan százalékát.

### **6.2.1. Az Alap portfóliójában az alábbi ingatlantípusok találhatóak meg:**

Ingatlanszektoronként az Alap portfóliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:

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

Az Alap portfóliójában a befektetés célja szerinti felbontásban az alábbi ingatlanok szerepelhetnek:

#### **Ingatlanfejlesztésre, illetve értéknövekedésre alapozott befektetések**

Az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fektetheti, melyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető. Az értéknövekedés forrása származhat az ingatlanban rejlő ingatlanfejlesztési lehetőségekből, a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből.

E kategóriában kapnak helyet a telekingatlanok is, melyeken az Alap a későbbiekben fejlesztési projekt keretében értéknövelő beruházásokat hajthat végre (például közművesítés, beépítés), illetve kedvező értékesítési lehetőség esetén a telekingatlant magát is értékesítheti. E körbe sorolja az Alapkezelő az értékesítési céllal épített lakásingatlanokat.

Ebbe a kategóriába tartoznak továbbá az olyan ingatlanok is, melyek a megvásárlás pillanatában nem vagy csak részben hasznosítottak, azonban a piaci viszonyok, illetve lehetséges bérlőkkel folytatott tárgyalások alapján valószínűsíthető, hogy az ingatlan bérbeadással történő hasznosítása rövid időn belül, kedvező hozamkilátások mellett biztosítható.

Az Alap e főtevékenysége a „TEÁOR’08 40.10 Épületépítési projekt szervezése” számú statisztikai jelzőszám alá sorolható.

#### **Bérbeadással hasznosított ingatlanok**

A megvásárolt ingatlanok egy részét az Alapkezelő hosszú távú bérbeadással kívánja hasznosítani, ezért az ilyen típusú ingatlanokba történő befektetést megelőzően az Alapkezelő kiemelt figyelmet szentel az élő bérleti szerződések minőségi vizsgálatának, a szerződéses feltételek és a bérlő minősítésének. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a bérleti megállapodások biztosítsák a bérleti díjak reálértékének megőrzését.

Az Alapkezelő nem határoz meg minimális vagy maximális arányokat a portfóliójába kerülő ingatlanokra vonatkozóan. Az Alapkezelő az adott piaci környezetben elfogadható kockázat mellett elérhető lehetséges legmagasabb hozamot tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során.

### **6.2.2. Az Alap portfóliójában az alábbi likvid eszközök lehetnek:**

- látra szóló és lekötött bankbetét,
- az Európai Unió vagy az OECD tagállamai által kibocsátott állampapír,
- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;
- más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír (beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását is).

A likvid eszközök tervezett minimális aránya 5 %.

### **6.2.3. Az Alap portfóliójában az alábbi határidős fedezeti ügyletek lehetnek:**

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag az Alap devizaárfolyamhoz kötött ingatlan ügyletekből befolyó bevételei és az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatának fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyleteket, a Törvény 272-274. § rendelkezéseinek betartása mellett.

### **6.3 Az Alap tulajdonában lévő befektetési eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai**

Az Alapkezelő az Alap portfóliójában lévő ingatlanokat – az alább megfogalmazott kivételektől eltekintve – zálogjoggal vagy egyéb módon nem terhelheti meg, és az Alap nevében kötvényt vagy más, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki. E szabály alól a Törvény a következő kivételeket teszi:

- Az Alapkezelő az Alap halasztott fizetés mellett kötött ingatlanvételi ügyletei esetében, ha az óvadék nyújtásának feltétele, hogy az Alap tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó legkésőbb az óvadék rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg hozzájáruljon, továbbá az Alap származtatott ügyleteihez *jogosult* az Alap nevében az Alap eszközei terhére óvadékot nyújtani.
- Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközérték számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének ötven százaléka erejéig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében, amennyiben ez az Alapkezelési Szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az Alap - a megterhelt ingatlanra kötött vagyonszámítás, illetve az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén, az óvadékon és a jelzálogjogon túlmenően - egyéb biztosítékot nem nyújthat.
- Az Alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálogjog bejegyzéséhez az Alap tulajdonában lévő, de érvényes adásvételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálogjog bejegyzését a teljes vételárhátralék kielégítése céljából a vevő részére bankhitelt nyújtó hitelintézet előzetesen írásban kéri, és a vételárhátralék összegének megfelelő hitelösszeget a hitelintézet közvetlenül az Alap - Letétkezelőnél vezetett - bankszámlájára utalja át.
- Az Alapkezelő jogosult nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon az Alap nevében részt venni, jogosult a pályázati kiírásban meghatározott bánatpénzt, óvadékot, bankgaranciát a pályázat kiírója javára, a pályázat kiírásának megfelelően rendelkezésére bocsátani, amennyiben a pályázaton meghirdetett ingatlan az Alap számára az általános szabályok szerint megvásárolható. Az így megfizetésre kerülő bánatpénz vagy óvadék összege nem haladhatja meg az adott ingatlan ingatlanértékelő által meghatározott forgalmi értékének húsz százalékát.

- Az Alapkezelő érvényes adásvételi szerződés alapján jogosult hozzájárulni az Alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez.
- A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és egyéb pénzügyi eszközök megvásárlását kivéve az Alapkezelő az Alap eszközeinek terhére kölcsönt nem nyújthat, és harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.
- Az óvadékba, illetve kölcsönbe adott - egyébként likvid eszköznek minősülő - értékpapír nem minősül a Befektetési Jegyek visszaváltását biztosító likvid eszköznek. Az egyes értékpapírok saját tőkén belüli arányának számításakor figyelembe kell venni az Alap nevében kölcsönadott értékpapírokat, nem vehető figyelembe azonban kölcsönvett értékpapír.
- Az Alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt és egyéb pénzügyi eszközt, amely nincs az Alap tulajdonában.

## **7. A Befektetési Jegyekhez fűződő jogok**

### **7.1. A Befektetők a Törvény szerint jogosultak:**

- a Befektetési Jegyekre jutó felosztott hozamra, a Végleges Feltételekben rögzítetteknek megfelelően,
- a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az Alap lejáratakor, az Alap megszűnését, vagy felszámolását követően az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt Befektetési Jegyeik névértékének arányában történő részesedésre,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- az Alap féléves és éves jelentésének ingyenes rendelkezésre bocsátására, melyek egyebekben rendelkezésre állnak az Alapkezelő irodájában, és a forgalmazási helyeken
- az Alaptájékoztató, illetve az Alapkezelési Szabályzat ingyenes rendelkezésre bocsátására,
- a Törvényben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokra, szabályozott információkra;
- a Törvényben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.
- Elsőbbségi jegyzési jog újabb részkibocsátás esetén a 4.8.3. pontban foglaltak szerint.

A hozamfizetéssel kapcsolatosan az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét az Alaptájékoztató 4.2.9. pontjában foglaltakra, miszerint a futamidő lejártáig az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni, illetve az Alapkezelő jogosult arra, hogy a részkibocsátás(ok) során olyan Befektetési Jegyeket hozzon forgalomba, amelyek a Befektetők számára maximált hozam fizetését teszik lehetővé.

Az Alapkezelő a Befektetők érdekében az Alapkezelő közgyűlésének döntésével a közgyűlési döntésben meghatározott mértékben rendkívüli hozamfizetést rendelhet el.

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő közgyűlése az alábbi események bekövetkezése esetén rendelheti el, az esemény bekövetkezését követő 60 napon belül:

- az Alap Likvid Eszközeinek aránya az Alap nettó eszközértékében 10%-ot meghaladó részt képvisel két egymást követő Értékelési napon, vagy

- a Befektetési Jegyek tőzsdei bevezetését követően, a Befektetési Jegyek forgalommal súlyozott tőzsdei átlag ára két Értékelési nap közötti időszakban legalább 5%-kal alacsonyabb, mint az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke a periódus kezdetét jelentő Értékelési napon.

A Befektetési Jegyek fölötti rendelkezési jog gyakorlásával kapcsolatosan az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a Törvény 263. § (2) bekezdése értelmében az Alapkezelő az Alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételét követő 30 napon belül köteles kezdeményezni a Befektetési jegyek tőzsdei bevezetését.

## **7.2. Az Alapkezelő jogai**

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

- rendkívüli hozamfizetés elrendelésére,
- az Alap beolvastására, megszüntetésére, átalakítására (pl.: az Alap nyíltvégű ingatlanforgalmazó alappá történő átalakítását),
- az Alap futamidejének megváltoztatására,
- az Alap befektetési politikájának megváltoztatására,
- az Alaptájékoztató és az Alapkezelési Szabályzat módosítására.

Az Alaptájékoztatóban és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt feltételeket az Alapkezelő egyoldalúan a Felügyelet engedélyével módosíthatja. Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben az

- a Befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti,
- a forgalmazási helyek számának növelését vagy csökkentését tartalmazza, ha az új forgalmazó ilyen tevékenységre Felügyeleti engedéllyel már rendelkezik,
- jogszabály-módosítás átvezetését jelenti, ha ez nem érinti az Alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- piaci vagy mérlegadatokat frissítését szolgálja,
- az Alapkezelő, illetőleg Letétkezelő vezető állású személyei, a Forgalmazó, illetve az Ingatlanértékelő körében, cégadataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti,
- az engedélyhez kötött változások esetében a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

## **8. A Forgalmazás szabálya, a Befektetési jegyek szabályozott piacra történő bevezetésének kezdeményzése**

Kibocsátási Program: az Alapkezelő a Befektetési Jegyeket Kibocsátási Program keretében hozza forgalomba. A Kibocsátási Program a Befektetési Jegyek egymást követő nyilvános értékpapír kibocsátásainak összessége, amelyek alapfeltételeit az Alapkezelő a Kibocsátási Program indításakor az Alaptájékoztatóban rögzíti, míg az egyes részkiadások során a Végleges Feltételekben határozza meg a kibocsátás egyedi adatait. (Tpt. 5. § (1) bekezdés 66. pont)

Forgalmazó: CIB Bank Zrt. (székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14., PSZÁF engedély száma: III/41.044-10/2002)

Az Alapkezelő az Alap nevében a Befektetők számára a futamidő lejárta előtt vissza nem váltható, dematerializált, névre szóló Befektetési Jegyeket bocsátott ki. Az Alapkezelő az első részkiadás során az Alap nevében a Befektetők számára 1.010 db, egyenként

1.000.000,- forint névértékű, 1.010.000.000,- forint össznévértékű, névre szóló, a futamidő vége előtt vissza nem váltható Befektetési Jegyet hozott forgalomba.

A Törvény 263. § (1) bekezdése szerint a zárt végű Befektetési Jegyek az Alap futamidejének lejáratáig nem válthatók vissza, ennek megfelelően az Alap Befektetési Jegyeit az Alapkezelő nem váltja vissza.

Az Alapkezelő a Törvény 263. § (2) bekezdésének megfelelően az Alap a nyilvántartásba vételét követően törvényes határidőben kezdeményezte az Alap Befektetési Jegyeinek Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését, az Alap Befektetési Jegyei a Budapesti Értéktőzsdére 2007. február 2-án bevezetésre kerültek.

A Befektetési Jegyek a nyilvános forgalomba hozatal után szabadon átruházhatóak. Az átruházás tőzsdei forgalomban, tőzsdei kereskedési joggal rendelkező befektetési szolgáltató igénybevételével, illetve tőzsdén kívüli forgalomban is történhet.

## **9. A tőkenövekmény és a kifizetendő hozam megállapításának és kifizetésének részletes szabályai**

### **9.1. A hozamfizetés időpontja**

Az Alapkezelő a hozamfizetés időpontját az alábbiak szerint határozza meg:

A futamidő lejártáig az Alap nem fizet hozamot, hanem a tőkenövekmény újra befektetésével kívánja az Alap teljesítményét fokozni.

Az Alapkezelő a Befektetők érdekében az Alapkezelő közgyűlésének döntésével a közgyűlési döntésben meghatározott mértékben rendkívüli hozamfizetést rendelhet el.

Rendkívüli hozamfizetést az Alapkezelő közgyűlése az alábbi események bekövetkezése esetén rendelheti el, az esemény bekövetkezését követő 60 napon belül:

- az Alap Likvid Eszközeinek aránya az Alap nettó eszközértékében 10%-ot meghaladó részt képvisel két egymást követő Értékelési napon, vagy
- a Befektetési Jegyek tőzsdei bevezetését követően, a Befektetési Jegyek forgalommal súlyozott tőzsdei átlag ára két Értékelési nap közötti időszakban legalább 5%-kal alacsonyabb, mint az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke a periódus kezdetét jelentő Értékelési napon.

### **9.2. A hozamszámítás szabályai**

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 Törvény 15. számú melléklete szerint jár el.

Hozam kizárólag az Alap tőkenövekménye terhére fizethető ki.

### 9.3. Az Alap hozamfizetésének szabályai

Hozamfizetésre akkor kerül sor, ha az Alapkezelő Közgyűlése 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.

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 a tulajdonukban van „E-3”.

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

„E-1” napon a Letétkezelő a hozamfizetési alszámláról a fent említett pozíció lista alapján a hozamra jogosult Befektetők befektetési szolgáltatóknál vezetett számlájára utalja a hozamot.

Az Alapkezelő jogosult arra, hogy a részkibocsátás(ok) során olyan Befektetési Jegyeket hozzon forgalomba, amelyek a Befektetők számára maximált hozam fizetését teszik lehetővé. A hozammaximumot a Végleges Feltételek tartalmazzák.

## 10. Az Alapot terhelő díjak és költségek

### 10.1. Alapítási költségek:

Az Alap létrehozásával kapcsolatban felmerülő költségeket az Alapkezelő viseli, azok nem terhelik az Alapot.

### 10.2. Működési költségek

- Alapkezelési díj, amely a Nettó Eszközérték negyedéves számtani átlagának évi maximum 2 %-a, melyet negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 15. napjáig kell megfizetni. Az Alapkezelő az esedékességkor nyilatkozik arról, hogy az őt megillető díjra milyen mértékben tart igényt.
- Alapkezelési sikerdíj, melynek mértéke a 10.3. pontban kerül meghatározásra. Az Alapkezelő az esedékességkor nyilatkozik arról, hogy az őt megillető díjra milyen mértékben tart igényt.
- Letétkezelési díj, amely éves szinten a hó végi nettó eszközérték 0,1 %-a, mely havonta kerül terhelésre.
- Ingatlanértékelő díja:
  - „Érték-vélemény” elkészítésének megbízási díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 75.000,-Ft;
  - Első értékelési jelentés megbízási díja ingatlanonként 300.000,-Ft, ingatlancsoportonként pedig 400.000,-Ft;
  - Rendes aktualizáló jelentés díja ingatlanonként 50.000,-Ft, ingatlancsoportonként pedig 100.000,-Ft;
  - Rendkívüli aktualizáló jelentés díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 250.000,-Ft;
  - Éves teljes körű aktualizálás díja ingatlanonként és ingatlancsoportonként egyaránt 250.000,-Ft;
  - Havi aktualizáló jelentés díja ingatlanonként 30.000,-Ft, ingatlancsoportonként pedig 75.000,-Ft.
- Könyvvizsgáló éves díja 1.000.000,-Ft+ÁFA.

- A Felügyeleti díj a mindenkori jogszabályban meghatározott mérték, mely jelenleg a Nettó Eszközérték negyedéves számtani átlagának évi 0,25 ezreléke. A Felügyeleti díjat negyedévenként, a tárgynegyedévet követő első hónap 20. napjáig kell megfizetni.
- A Tőzsdei forgalomban tartási díj a mindenkori BÉT szabályzatban meghatározott mérték.
- Az Alap ügyletei során felmerült értékpapír-forgalmazási díjak jutalékok, KELER és banki költségek, ingatlan közvetítési díjak, ügyvédi költségek, vagyonszerzési és eljárási illetékek.
- A Befektetők Törvény által előírtak szerinti információkkal való ellátásának költségei.
- Hozamfizetés költségei.
- Számviteli és jogi szolgáltatásért fizetendő díj.
- A nemzetközi befektetésekhez kapcsolódó, a külföldi al-letétkezelők által felszámított díjak és költségek.
- Az Alap megszüntetésével illetve átalakításával kapcsolatos díjak.
- Minden egyéb, az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával kapcsolatos díj, jutalék vagy költség, így különösen:
  - ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek
  - az állagmegőrzéshez szükséges felújítási, karbantartási költségek
  - a portfolióban lévő ingatlanok bérlőkre nem terhelhető üzemeltetési költségei
  - az építés alatt álló ingatlanok beruházásai, fejlesztési költségei
  - az ingatlanok értéknövelő beruházásai
  - illetékek
  - adók
  - biztosítási díjak
  - reklámmal kapcsolatos költségek.

### 10.3. Alapkezelési sikerdíj

Az Alapkezelő az Alap vonatkozásában célhozam elérését tűzheti ki. A célhozam az adott évre vonatkozóan, minimum az adott év első banki munkanapján érvényben lévő jegybanki alapkamat + 3% (amely az Alap nyilvántartásba vételének évében arányosítással számolandó).

Amennyiben az Alapkezelő az adott évben, a fenti szabályoknak megfelelően célhozamot állapít meg, úgy az adott évre vonatkozó konkrét értéket az Alapkezelő közgyűlése minden év január 15-ig határozza meg.

Amennyiben az Alapkezelő közgyűlése célhozam kitűzéséről határozott az adott évre vonatkozóan és az Alap nettó eszközértéke az adott év utolsó munkanapján – az adott évet megelőző év utolsó munkanapjára (az Alap nyilvántartásba vételének évében az Alap nyilvántartásba vételi hónapjának utolsó munkanapjára) számolt nettó eszközértékhez viszonyítva – meghaladja a célhozamot, úgy a célhozam feletti értéknövekmény sikerdíjként illelheti meg az Alapkezelőt.

Az Alapkezelő közgyűlése minden év január 15-ig dönthet

a) az adott évi sikerdíj részleges vagy teljes felszámításáról és kifizetéséről, vagy

b.) az adott évi sikerdíj részleges vagy teljes felszámításának és kifizetésének elhalasztásáról (ebben az esetben a futamidő alatt bármely későbbi sikerdíj-fizetési időszak, vagy a futamidő végén kerülhet sor a sikerdíj felszámítására és kifizetésére, az Alapkezelő adott közgyűlési döntésének megfelelően).

## **11. Az összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték**

Az Alap Nettó Eszközértékét a Letétkezelő határozza meg. Az Alapkezelő köteles minden, az Alap Nettó Eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot késedelem nélkül, a Nettó Eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva megküldeni a Letétkezelőnek.

### **11.1. Az eszközök értékelési szabályai**

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap tulajdonában álló ingatlanok, a likvid eszközök, a követelések, és a kötelezettségek összértékének alapulvételével kell megállapítani, amit növelni kell az aktív időbeli elhatárolások összegével és csökkenteni a passzív időbeli elhatárolások értékével.

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni a Bázisnapra vonatkozóan. A Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket az Alap esetében legalább havonta kell megállapítani, és az Alap Közzétételi Helyein közzétenni.

Amennyiben az Alap portfóliója származtatott eszközöket is tartalmaz, a Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket naponta kell megállapítani, és az Alap Közzétételi Helyein közzétenni. Az ilyen Értékelési Napok az Alaptájékoztatóban Rendkívüli Értékelési napnak minősülnek, és nem fűződnek hozzá az Értékelési Naphoz fűződő egyéb jogkövetkezmények.

Az Alap Nettó Eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó Eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi Nettó Eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell. A javítás során a hibás Nettó Eszközértéket a helyes értékre kell módosítani minden olyan napra vonatkozóan, amelyen nettó eszközérték kiszámítására került sor, s amelyet a feltárt hiba érintett.

Az ingatlanok értékének megállapítása három hónapnál, az építés alatt álló ingatlanok értékének megállapítása egy hónapnál régebbi nem lehet.

A Nettó Eszközérték megállapítására és közzétételére egyébként a Törvény 266. §-át kell alkalmazni.

Az Alapkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával 2012. december hónap 8. napjáig terjedő határozott időtartamra saját szervezetétől független, az Alap befektetéseiben nem érdekelt szervezetet bízott meg az Ingatlanértékelő személyében. A megbízás érvényességéhez – mely legfeljebb öt évre szólhat – a Letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

Az Ingatlanértékelőnek az általa végzett tevékenység felelősségbiztosítására mindenkor legalább káreseményenként 250 millió forint, illetve évente együttesen legalább 375 millió forint összegű felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. A Felügyelet jóváhagyásának feltétele, hogy az Ingatlanértékelő igazolja a felelősségbiztosítási szerződés megkötését valamint az, hogy az Ingatlanértékelővel szemben ne álljanak fell a Törvényben meghatározott összeférhetlenségi okok.

Amennyiben a Felügyeletnek az Ingatlanértékelő által kiadott értékbécslés elfogulatlanságával, szakmai megalapozottságával kapcsolatban alapos kételye merül fel, úgy kötelezheti az Alapkezelőt, hogy más ingatlanértékelőt bízjon meg.

Az Ingatlanértékelő meghatározza

- az ingatlan megvásárlásakor az Alap által kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan eladásakor az Alap által elfogadható legalacsonyabb összeget,
- az Alap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint
- az építés alatt álló ingatlanok értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését,
- ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása esetén (csere)
  - az Alap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értékének legalacsonyabb összegét,
  - az Alap által megszerzett ingatlan beszámítási értékének legmagasabb összegét.

Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításra alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

történhet azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

Ha az Ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy az előbbieket szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az adott ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

Az Ingatlanértékelő az általa végzett értékelésekről

- a) építés alatt álló ingatlan esetében legalább félévente,
- b) egyéb ingatlan esetében legalább évente az alábbi tartalommal szakvéleményt készít:

- 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, és
- mellékelésként becsatolja 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 éves – építés alatt álló ingatlan esetében féléves – értékelési szakvélemények közötti időben készülő ingatlanértékelés alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készíthet, 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 Alap tulajdonában lévő vagy az építés alatt álló ingatlanok értékét befolyásolhatja.

Az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték az Alap mindenkor Nettó Eszközértékének és a Befektetési Jegyek számának hányadosa.

Az Alap Nettó Eszközértékét az Alap futamideje alatt minden hónap utolsó munkanapjára meg kell állapítani és az Alap Közzétételi Helyein - a megállapítást követő 2 munkanapon belül - közzé kell tenni. Az első Értékelési Nap a nyilvántartásba vétel hónapjának utolsó munkanapja.

Az Alap Nettó Eszközértékének megállapítása „T” napra „T+1” napon történik legkésőbb 14 óráig a „T+1” napon 12 óráig megküldött adatok alapján.

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

### **Épületek, telkek, építés alatt álló ingatlanok**

Az értékeléskor a piaci (hazai terminológiával a forgalmi) értéket kell megállapítani, valamely jelentős nemzetközi szervezet szabványai alapján. Ingatlanértékelő mind az értékelési metodológia, mind pedig az alkalmazott terminológia tekintetében a RICS (Royal Institute of Chartered Surveyors) ingatlanértékelési szabályait tartja be, és ezen kívül figyelembe veszi a 25/1997. (VIII. 1.) Pénzügyminisztériumi Rendelet ingatlanérték-meghatározásra vonatkozó előírásait addig a mértékig, ameddig azok az adott értékelési feladatra alkalmazhatók.

**Az eszközök értékelésére** az alábbi három módszer áll rendelkezésre, amelyek a piaci (forgalmi) értékre különböző aspektusokból adnak közelítéseket:

- Összehasonlításokon alapuló piaci értékelés, amelynek során korábban megtörtént valós adásvételek adatait veszi az értékelő figyelembe, és megfelelő korrekciós tényezők alkalmazásával ezekből vezeti le a vagyontárgy értékét.
- Hozamszámításon alapuló piaci értékelés, ahol az értékelő a vagyontárgyból származó jelen- és jövőbeli bevételekből, illetve a vagyontárgy működtetésével összefüggő jövőbeli kiadásokból, azok jelenértékéből vezeti le a piaci értéket;
- Költségeken alapuló piaci értékelés, melynek során az értékelő abból a gazdálkodási szabályból indul ki, hogy egy befektető sem fizet többet egy eszközért, mint amennyibe annak pótlása számára kerülne. Ez lehet az eszköz piaci beszerzési ára, vagy lehet újralétesítési, újraépítési költsége.

Az Alap befektetési természetéből fakadóan az értékelések esetében meghatározó lesz a hozamszámítási megközelítés. Tekintettel a feladat súlyára, a hitelesség biztosítására, minden jelentésben kísérletet kell tenni mind a három módszer alkalmazására, a piaci adatok és az ingatlan jellegének függvényében. A meghatározott értékeket az Ingatlanértékelő megfelelően kiértékeli, szükség esetén súlyozza.

Minden ingatlan többször kerül értékelésre. Az első értékelés esetében helyszíni szemlét kell tartani, fel kell mérni az ingatlan adottságait, paramétereit. Ilyen értelmű felkérés esetén előzetes „érték-véleményt” ad az Ingatlanértékelő, amely a számítási munkarészeket és azok indoklását tartalmazza tájékoztató jelleggel. Az „érték-vélemény”-ben megfogalmazott gondolatok az Alapkezelő orientálására szolgálnak üzleti döntéseik meghozatalához, és nem használhatóak fel értékelési jelentésként. Az erre irányuló írásos felkérés esetében az értékelést, mint „teljes jelentést” készíti el az Ingatlanértékelő, csatolva a szükséges mellékleteket is.

A negyedéves rendszeres értékelések és egyéb rendkívüli érték-felülvizsgálatok esetében az Ingatlanértékelő az adatszolgáltatás és a piaci adatok változásának tükrében úgynevezett „Desk-Top” értékelést végez, amelyben a korábban megállapított piaci értékeket korigálja.

Építés alatt álló ingatlanok esetében, a Törvény által előírt egy hónapos értékelések közötti időszakban végrehajtott beruházásokkal kapcsolatosan folyamatosan felmerülő és pénzügyileg rendezett költségeket az Alap a következő értékelésig a követelések között tünteti fel.

#### **Látra szóló betét**

A Nettó Eszközértéket a látra szóló betétek kapcsán oly módon kell „T” napra megállapítani, mintha azokat az Alapkezelő „T” napon likvidálná.

#### **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 kamatokat nem tartalmazza, az árfolyamhoz hozzá kell adni a legutolsó kamatfizetés óta – „T” napig eltelt napok számát alapul véve, a „T” napot beleszámítva – felhalmozódott kamatot.

#### **Külföldi Állampapírok**

Az EU illetve 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 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.

#### **Diszkont kincstárjegyek**

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

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

### **Származtatott ügyletek**

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

Az Alapkezelő az Alap devizában meglévő nem származtatott hosszú pozícióját az ugyanezen devizán alapuló rövid származtatott pozíciójával szemben nettósíthatja a Törvény 273. §-ában megfogalmazott szabályok szerint.

### **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.

### **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, a tényleges kifizetések előtt az Alapra terhelni.

## **11.3. Költségek elszámolása**

Az Alapot terhelő, az Alap által elfogadott egyedi teljesítésekből származó kötelezettségek ismertségük időpontjában egy összegben költségként az Alapra terhelődnek.

Az Alapot terhelő folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségek naponta, időarányosan költségként az Alapra terhelődnek.

## **11.4. Az Alap Nettó Eszközértéke**

Az Alap Nettó Eszközértékét „T” napra vonatkozóan „T+1” napon határozza meg a Letétkezelő. Az Alap mindenkor Nettó Eszközértéke egyenlő az Alap „T+1” napon 12.00 órakor ismert eszközeinek, a jelen Alapkezelési Szabályzat 11.1. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

A Letétkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéket forintra kerekítve állapítja meg úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja a Befektetési Jegyek számával.

A megállapított Nettó Eszközértéket és az egy Befektetési Jegyre jutó értéket a Letétkezelő „T+3” napon közzéteszi az Alap Közzétételi Helyein.

#### **11.5. A hibás nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolási kötelezettség részletes eljárási szabályai**

A Nettó Eszközérték számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó Eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi Nettó Eszközérték megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell. A javítás során a hibás Nettó Eszközértéket a helyes értékre kell módosítani minden olyan napra vonatkozóan, amelyen Nettó Eszközérték kiszámítására került sor, s amelyet a feltárt hiba érintett.

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

- a) a hibás Nettó Eszközérték számítás miatt előállt, egy Befektetési Jegyre vonatkozó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes Nettó Eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,
- b) a hibás és a helyes Nettó Eszközértéken számított forgalmazási ár különbségből származó elszámolási kötelezettség összegszerűen nem haladja meg Befektetőnként az ezer forintot.

## **12. Befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje**

Az Alapkezelő a Törvényben meghatározottak szerint minden rendszeres és rendkívüli eseményről tájékoztatja a Befektetőket.

### **12.1. Rendszeres tájékoztatás**

Az Alapkezelő legalább félévenként, a tárgyfélv lezárása után negyvenöt napon belül, valamint a tárgyév lezárása után százhusz napon belül az Alapról jelentést készít és azt a Felügyeletnek megküldi. Az Alapkezelő a jelentést a Felügyeletnek történő megküldéssel egyidejűleg közzéteszi a Közzétételi Helyein.

A Féléves jelentést és az Éves jelentést, valamint az Alapkezelési Szabályzatot a Befektetők az Alapkezelő székhelyén és a forgalmazási helyeken tekinthetik meg minden munkanap 10-12 óráig.

### **12.2. Rendkívüli tájékoztatás**

Az Alapkezelő az Alap működésére vonatkozóan köteles a Felügyeletnek megküldeni, továbbá az Alap Közzétételi Helyein közzétenni és a Forgalmazónál hozzáférhetővé tenni:

- az átalakulási, beolvadási hirdetményt – legkésőbb az átalakulás, beolvadás hatálybalépése előtt 30 nappal,
- a befektetési szabályok változását – legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt,

- a határozott futamidő változását – legkésőbb a hatályba lépés előtt harminc nappal,
- az Alapkezelési Szabályzat egyéb módosítását – legkésőbb a hatálybalépés napján,
- az Alapkezelő engedélyének visszavonását – két munkanapon belül,
- a befektetési alapkezelési tevékenység átadását – legkésőbb tizenöt nappal a hatálybelépés előtt,
- a tőke és a felosztott hozam kifizetésének idejét, módját – legkésőbb az esedékesség napján,
- az Alapkezelővel szembeni felszámolás megindítását – két munkanapon belül,
- az Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést – a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg,
- az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközérték (hozamfizetés esetét kivéve) az előző Nettó Eszközértékhez képest, jelentős (20%-ot meghaladó) mértékű csökkenésének okát – legkésőbb a felmerülést követő két munkanapon belül.
- a közzétételi kötelezettségek teljesítésére igénybe vett közzétételi helyet két munkanapon belül;
- a forgalmazási helyek felsorolásában bekövetkezett bármely változást, legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon.

### **12.3. A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás közös szabályai**

- Az Alapkezelő megkülönböztetés-mentesen és a gyors hozzáférést biztosítva köteles nyilvánosságra hozni a szabályozott információkat (a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást, a befolyásszerzéssel kapcsolatos és a bennfentes információkat, valamint a Befektetési Jegy szabályozott piacra történő bevezetése esetén az összefoglaló jelentést), amelyért díjat nem számíthat fel.
- A szabályozott információk terjesztése úgy történik, hogy biztosítható legyen azok lehető leghatékonyabb nyilvánosságához - a lehető legrövidebb időn belül - való eljutása a székhely szerinti, a fogadó, illetve a többi tagállamban.
- Az Alapkezelő köteles megküldeni a szabályozott információt a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszer számára, amely megfelel a biztonsággal, az információforrás bizonyosságával, az időpont rögzítésével és a végfelhasználók általi egyszerű hozzáféréssel kapcsolatos minimális minőségi előírásoknak, és azok összhangban vannak az elektronikus irattározási eljárással.
- Az Alapkezelő a rendszeres és rendkívüli tájékoztatást egyidejűleg a Felügyeletnél is köteles elektronikus úton bejelenteni, amelyet a Felügyelet közzétesz az általa üzemeltetett honlapon, jelenleg a [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)-n.

### **12.4. A Felügyelet tájékoztatása**

Az Alapról, az Alapkezelőről szóló a Befektetőknek szánt minden olyan dokumentumot, így különösen hirdetés, reklámanyag, szórólap, plakát tervezetét, amely a Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalával, forgalmazásával összefüggésbe hozható, a Felügyeletnek legkésőbb a Befektetők részére való hozzáférést megelőzően 5 nappal be kell nyújtani.

Az Alapkezelő a Felügyelet tájékoztatása során köteles figyelemmel lenni a Törvény, a befektetési alapkezelők adatszolgáltatásának rendjéről szóló 11/2002. (II.20.) PM rendelet és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései teljesítésére.

Az Alapkezelő köteles a tevékenységéről, az általa megkötött ügyletekről külön jogszabályban előírt módon, tartalommal és gyakorisággal a Felügyeletnek, és jegybanki rendelkezésben meghatározott módon, tartalommal és gyakorisággal az MNB-nek adatot szolgáltatni.

### **13. Az Alaptájékoztató és az Alapkezelési Szabályzat módosítása**

Az Alapkezelő az Alap az Alaptájékoztatójában és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt feltételeket egyoldalúan a Törvényben előírt eljárási rend betartásával, a Felügyelet engedélyével jogosult módosítani.

A módosítás során a Befektetők érdekeit szem előtt kell tartani. A módosításról az Alapkezelő a Befektetőket az Alap Közzétételi Helyein köteles tájékoztatni.

Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben:

- a Befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti,
- a forgalmazási helyek számának növelését vagy csökkentését tartalmazza, ha az új forgalmazó ilyen tevékenységre Felügyeleti engedéllyel már rendelkezik,
- jogszabály-módosítás átvezetését jelenti, ha ez nem érinti az Alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- piaci vagy mérlegadatokat frissítését szolgálja,
- az Alapkezelő, illetőleg Letétkezelő vezető állású személyei, a Forgalmazó, illetve az Ingatlanértékelő körében, cégadataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti,
- az engedélyhez kötött változások esetében a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a jogszabályi háttér és a gazdasági környezet változása időről időre szükségessé teheti az Alapkezelési Szabályzat módosítását.

### **14. Az Alap átalakulásával, beolvadásával és megszűnésével kapcsolatos rendelkezések**

#### **14.1. Az Alap átalakulása**

Az Alapkezelő – Közgyűlésének jóváhagyásával – a Törvényben meghatározott feltételek mellett dönthet az Alap átalakulásáról. Átalakulásnak minősül az Alap fajtájának, típusának vagy futamidejének megváltoztatása.

Az Alapkezelő az átalakulás indokát, napját és feltételeit tartalmazó tájékoztatót köteles a Felügyeletnek jóváhagyásra benyújtani. Az Alapkezelő a Felügyeleti engedély megszerzését követően, legalább harminc nappal az átalakulás napját megelőzően köteles közzétenni az átalakulás tényét az Alap Közzétételi Helyein.

A Felügyelet a Befektetők érdekeinek védelme érdekében, különösen indokolt esetben az átalakulás feltételeit egyedileg is meghatározhatja.

##### **14.1.1. Az Alap fajtájának megváltoztatása**

Az Alapkezelő a Törvényben és jelen Alapkezelési Szabályzatban meghatározott feltételek mellett dönthet az Alap fajtájának megváltoztatásáról (pl. zártvégű ingatlanfejlesztő alapból, nyíltvégű ingatlanforgalmazó alappá alakítás).

Az Alap mint nyilvánosan létrehozott befektetési alap csak az összes Befektető hozzájárulásával alakulhat át zártkörű befektetési alappá.

##### **14.1.2. Az Alap futamidejének megváltoztatása**

Az Alapkezelő – közgyűlésének jóváhagyásával – a Törvényben és jelen Alapkezelési Szabályzatban meghatározott feltételek mellett dönthet az Alap futamidejének megváltoztatásáról.

Az Alap mint zártvégű határozott futamidejű befektetési alap nem alakulhat át zártvégű határozatlan futamidejű befektetési alappá.

#### **14.2. Az Alap beolvadása más befektetési alapba**

Az Alapkezelő dönthet az Alap beolvadásáról vagy az Alapba történő beolvadásról. A beolvadáshoz a Felügyelet által jóváhagyott beolvadási tájékoztató szükséges.

Kizárólag hasonló befektetési politikával rendelkező, valamint azonos fajtájú és típusú alapok olvadhatnak egybe.

A tájékoztatóban be kell mutatni a beolvadás indokát, a beolvadó alapok befektetési politikáját, a nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközértékek alakulását, az értékelési szabályokat, a beolvadás határnapját, az átváltási névérték meghatározását, a beolvadás feltételeit és a Befektetők teendőit. A beolvadási tájékoztatónak tartalmaznia kell a jogutód befektetési alap teljes kezelési szabályzatát.

Az Alap kizárólag hasonló befektetési politikával rendelkező, valamint azonos fajtájú és típusú alappal olvadhat egybe.

A beolvadás során meg kell jelölni a jogutód alapot. Nyílt végű nyilvános befektetési alappal nem lehet jogutóda zárt végű befektetési alap.

Ha a jogutód alap határozott futamidejű, akkor a beolvadás napjától számított hátralévő futamideje nem haladhatja meg a beolvadó alap futamidejét, és nem lehet rövidebb egy naptári évnél.

A jogutód befektetési alap alapkezelője a Felügyeleti engedély megszerzését követően köteles a beolvadás tényét a beolvadó befektetési alap hirdetményi lapjaiban közzétenni a beolvadás napját megelőzően legalább harminc nappal megelőzően.

A beolvadás értéknapiján meg kell állapítani a beolvadó alap befektetési jegyeinek – a jogutód befektetési alap befektetési jegyének névértékére átszámított – egy jegyre jutó napi nettó eszközértékét. Az alapkezelő és a forgalmazó a jogutód befektetési alap befektetési jegyeit – az érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértékének megfelelő átváltási arányban – jóváírja a beolvadó befektetési alap befektetési jegy tulajdonosainak a forgalmazónál vezetett értékpapírszámláján.

A jogutód alapkezelő a beolvadásról, a befektetési alapok beolvadásának napjára érvényes portfóliójáról jelentést készít, amelyet a beolvadást követő nyolc munkanapon belül köteles megküldeni a Felügyeletnek, közzétenni a jogutód befektetési alap forgalmazójának honlapján, valamint a befektetők rendelkezésére bocsátani mind a jogutód, mind a jogelőd befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyek forgalmazási helyein. A jelentésnek tartalmaznia kell a portfóliókban lévő eszközök tételes felsorolását, azok értékét; továbbá - befektetési jegy sorozatonként - az összesített nettó eszközértékeket; a befektetési jegyek darabszámát, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket, az átváltási arányt. A jelentést a jogutód befektetési alap letétkezelője és könyvvizsgálója is aláírja.

#### **14.3. Az Alap megszűnése, felszámolása**

Az Alap a Felügyelet által vezetett nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Felügyelet törli az Alapot a nyilvántartásból

- a pozitív saját tőkéjű, határozott futamidejű alap futamidejének lejáratakor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;
- a pozitív saját tőkéjű alap megszüntetésekor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;

- a negatív saját tőkéjű alap megszüntetésekor a vagyon értékesítéséből származó ellenérték teljes kifizetésekor;
- más befektetési alapba történő beolvadás esetén a beolvadás napjával.

Az Alap megszüntetését a Felügyelet határozatban elrendeli, ha az Alap saját tőkéje negatív.

Az Alapkezelő jogutód nélküli megszűnésekor, illetőleg az Alapkezelő tevékenységi engedélye visszavonásakor - ha az alapkezelést másik alapkezelő nem vállalja el - az Alapot meg kell szüntetni.

Az Alap megszüntetését az Alapkezelő, illetőleg a Letétkezelő a megszüntetésről szóló Felügyeleti határozat kézhezvételét követő kettő munkanapon belül köteles közzétenni.

Az Alap hitelezői a közzététel napjától számított harmincnapos jogvesztő határidőn belül jelenthetik be követeléseiket a Letétkezelőnél.

Az Alap futamidejének végén az Alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az Alapkezelő, akadályoztatása, illetve felszámolása esetén a Letétkezelő köteles elvégezni.

Az Alap jogutód nélküli megszűnésekor az ingatlanokat tizenkét hónapon belül értékesíteni kell, mely határidő a Felügyelet engedélyével, egy alkalommal hat hónappal meghosszabbítható.

Amennyiben az Alap saját tőkéje pozitív, az Alap megszűnésekor az ingatlanok értékesítését az Alapkezelő maga is elvégezheti. Ennek hiányában az értékesítéssel ingatlanforgalmazó céget kell megbízni. Az értékeléshez, illetve az értékesítéshez igénybe vett ingatlanforgalmazó cég által felszámított díj megszűnési költségként az Alapot terheli. Amennyiben az Alap saját tőkéje negatív, az Alap megszüntetését a Felügyelet által a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló törvény alapján létrehozott közhasznú társaság végzi.

Amennyiben az Alap portfóliójában lévő ingatlanokat a fenti időtartam alatt nem sikerül legalább az értékbecslő által meghatározott értéken értékesíteni, akkor az ingatlanokat nyilvános árverésen kell értékesíteni a Letétkezelő és az Értékbecslő felügyelete mellett. Az árverési felhívást az Alap a Közzétételi Helyein az árverés időpontját legalább harminc nappal megelőzően meg kell jelentetni.

Az Alap tulajdonába tartozó vagyon értékesítését, az értékesítésből származó ellenérték befolyását, valamint a hitelezői igénybejelentések jogvesztő határidejének lejártát követően tizenöt napon belül megszűnési jelentést kell készíteni, a Felügyelethez benyújtani és ezzel egyidejűleg a Közzétételi Helyen vagy valamennyi forgalomba hozatali helyen, valamint a Kibocsátó székhelyén a Befektetők rendelkezésére bocsátani. A Letétkezelő ezt követően tíz napon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a Befektetők részére. A megszűnési jelentés - a Törvény 19. számú mellékletében foglaltakon túlmenően - legalább az éves jelentés kötelező tartalmi elemeit tartalmazza. A kifizetés megkezdéséről rendkívüli közleményt kell közzé tenni.

Az Alap eszközei értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló pozitív tőke a Befektetőket a Befektetési Jegyeik névértékének az összes forgalomban lévő Befektetési Jegy névértékéhez viszonyított arányban illeti meg.

A Befektetők részére kifizetendő összeget a Letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a Befektetők részére történő kifizetésig, illetve az elévülési idő elteltéig.

## 15. Az Alap kezelésének átadása

Az Alapkezelő az általa kezelt Alap kezelését elháríthatatlan külső ok, az alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedély visszavonása, valamint az Alapkezelő végelszámolása esetén a Törvényben foglalt követelményeknek megfelelő más alapkezelőnek a Felügyelet engedélyével átadhatja.

Erről a Befektetési Jegyek tulajdonosait az Alapkezelő az Alap Közzétételi Helyein rendkívüli tájékoztatás keretében köteles értesíteni.

Budapest, 2009. február 24.

Biggeorge's-NV Ingatlan Befektetési Alapkezelő  
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Csoma András  
vezérigazgató

Varga Tamás  
cégvezető