



A PORTICUS INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

„A” sorozatú befektetési jegyeire vonatkozó nyilvános ajánlattételről szóló

TÁJÉKOZTATÓJA

Alapkezelő:

EQUILOR Alapkezelő Zrt.

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Vezető Forgalmazó:

ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

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

Forgalmazó:

EQUILOR BEFEKTETÉSI ZRT.

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Letétkezelő:

ERSTE BANK HUNGARY ZRT.

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

hatálybalépés napja: 2020. június 24.

Jelen Tájékoztató egyetlen dokumentumban tartalmazza az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete („Prospektus Rendelet”) szerinti összefoglalót, tartalomjegyzéket, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, és értékpapírjegyzéket.

Jelen Tájékoztatóval kapcsolatban kizárólag a Porticus Ingatlan Befektetési Alap („Kibocsátó”) nevében eljáró EQUILOR Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) vállal felelősséget.

Jelen Tájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank („MNB”) mint a Tpt., illetve Prospektus Rendelet alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság az alábbi számú határozatával jóváhagyta. Az MNB a jelen Tájékoztatót a Prospektus Rendelet teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából hagyta jóvá, és az nem tekinthető a Kibocsátóra, valamint a Befektetési Jegyek minőségére vonatkozó ajánlásnak.

A Tájékoztató kelte: 2020. június 24.

A Tájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma: 2020. 06.12.; H-KE-III-298/2020

A Tájékoztató érvényessége: 2021.06.11.

A jelen Tájékoztató az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételhez való jóváhagyását követően 12 hónapig marad érvényben. A Tájékoztató érvényességének lejáratát után már nem áll fenn az a kötelezettség, miszerint jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok esetén a tájékoztatóhoz kiegészítést kell fűzni.

Tartalomjegyzék

TÁJÉKOZTATÓJA.....	1
I. ÖSSZEFOGLALÓ.....	14
1. Bevezető és figyelmeztetések	14
1.1. Bevezető.....	14
1.2. Figyelmeztetések.....	14
2. A Kibocsátóra vonatkozó kiemelt információk.....	14
2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?.....	14
2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?	16
2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?	16
3. Értékpapírra vonatkozó kiemelt információk.....	17
3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?	17
3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?	18
3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhoz?	18
3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?	18
4. Értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételre és/vagy szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó kiemelt információk	19
4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba?	19
4.2. Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?.....	20
4.3. Miért készült ez a tájékoztató?.....	20
II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	21
DEFINÍCIÓS JEGYZÉK.....	25
FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT	27
III. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK BEFEKTETÉSI JEGYEIRE VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY	28
I. A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 1. Mellékletének kötelező tartalmi elemei	28
1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információk, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása	28
1.1. A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása	28
1.2. A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata	28
1.3. Szakértői minőségben közreműködő személyek.....	28

1.4.	Harmadik féltől származó információk.....	28
1.5.	Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat	28
2.	Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók	29
2.1.	Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan	29
2.2.	Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újították meg, ennek részletei, ha lényegesek	29
3.	Kockázati tényezők.....	29
4.	A Kibocsátóra vonatkozó információk.....	29
4.1.	Az Alap hivatalos és kereskedelmi neve	29
4.2.	Az Alap cégbejegyzésének helye, lajstromszáma és jogalany-azonosítója („LEI”)	29
	Az Alapkezelő cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”)	29
4.3.	Az Alap bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama	30
	Az Alapkezelő bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama.....	30
4.4.	Az Alap és az Alapkezelő székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala	
	30	
6.	Az Alapkezelő Szervezeti felépítése	31
6.1.	Amennyiben az Alapkezelő egy csoport tagja, a csoport és az Alapkezelő csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását.	31
6.2.	Az Alapkezelő jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel.	31
7.	Az üzleti tevékenység és a pénzügyi helyzet áttekintése	31
7.1.	Pénzügyi helyzet.....	31
7.1.1.	A kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is.....	31
7.1.2.	Üzleti eredmény	31
7.2.1.	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.....	31
8.	Tőkeforrások.....	31
8.4.	Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.....	31
7.3.	Szabályozási környezet	32

7.3.1.	Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	32
11.	Nyereség-előrejelzés vagy –becslés	32
12.	Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők (Alapkezelő)	32
12.1.	Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, illetve meghatározott vezető tisztségviselők neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek	32
12.2.	Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetlensége	36
13.	Az Alapkezelő javadalmazása és juttatásai	36
13.1.	Az Alapkezelő és leányvállalatai által az érintett személyeknek fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások összege, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat.....	36
13.2.	Az Alapkezelő vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek	36
14.	Az Alapkezelő testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlata.....	36
14.1.	A jelenlegi megbízás lejártának időpontja (ha van ilyen) és a személyek által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő	36
14.2.	Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és az Alapkezelő vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő	37
14.3.	Az Alapkezelő könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottsága, a bizottsági tagok neve és a bizottság működési szabályainak összefoglalása.....	37
14.4.	Nyilatkozat arról, hogy az Alapkezelő teljesíti-e az Alapkezelőre alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit	37
14.5.	A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az Igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait.....	37
15.	Alkalmazottak.....	37
15.2.	Részvénytulajdon és részvényopciók.....	37
16.	Az Alapkezelő fő részvényesei	37
16.2.	Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével von maga után	37
16.3.	Az Alapkezelő fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok.	37
16.4.	Amennyiben az Alapkezelő számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.	37

16.5.	Az Alapkezelő által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban az Alapkezelő feletti ellenőrzés módosulásához vezethet	37
17.	Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek.....	37
18.	A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk	38
18.2.	Múltbeli pénzügyi információk	38
18.2.1.	A három utolsó év auditált múltbeli pénzügyi információi, könyvvizsgálói jelentések.....	38
18.2.2.	A mérlegfordulónap változása	38
18.2.3.	Számviteli standardok	38
18.2.4.	A számviteli keret változása.....	38
18.2.5.	Nemzeti számviteli sztenderdek alkalmazása.....	38
18.2.6.	Konszolidált pénzügyi kimutatások	38
18.2.7.	A pénzügyi információ dátuma	38
18.3.	Évközi és egyéb pénzügyi információk.....	38
18.3.1.	Utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta közzétett pénzügyi információk	38
18.4.	A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata.....	38
18.4.1.	Utolsó múltbeli pénzügyi információk auditálása.....	38
18.4.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.	38
18.4.3.	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem az Alap vagy az Alapkezelő auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték	38
18.5.	Előzetes pénzügyi információk	39
18.6.	Osztalékpolitika.....	39
18.6.1.	A Kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája ..	39
18.6.2.	A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege	39
18.7.	Bírósági és választottbírói eljárások.....	39
18.7.1.	Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.....	39
18.8.	A Kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás	39
18.8.1.	A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.	39

19.	Kiegészítő információk.....	39
19.2.	Alaptőke.....	39
	A 19.1.1–19.1.7. pontban szereplő információk a legutolsó mérleg időpontjában érvényes múltbeli pénzügyi információkban:.....	39
19.2.1.	A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők:	40
	a) a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen;	40
	b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma;	40
	c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint 40	
	d) az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése.	40
	Amennyiben a tőke több mint 10 %-át nem készpénzzel fizették be a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.	40
19.2.2.	Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.....	40
19.2.3.	A Kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke	40
19.2.4.	Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége, az iránymód feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások bemutatása	40
19.2.5.	A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek	40
19.2.6.	Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.	40
19.2.7.	Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.....	40
19.3.	A társaság alapító okirata és alapszabálya.....	40
19.3.1.	A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban.	40
19.3.2.	Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.....	40
19.3.3.	Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.....	41
20.	Lényeges szerződések	41
21.	Rendelkezésre álló dokumentumok	41
II.	A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 4. Melléklete alapján	41

1.	Befektetési cél és politika	41
1.1.	41
a)	a kollektív befektetési forma befektetési politikájának, stratégiájának és céljainak bemutatása ..	41
b)	információ arra vonatkozóan, hogy hol alapították a mögöttes kollektív befektetési formá(ka)t, ha a kollektív befektetési forma egy alapokból álló alap	42
c)	azon eszközök típusai, amelyekbe a kollektív befektetési forma befektethet	42
d)	az Alap által alkalmazható módszerek és minden vonatkozó kockázat, azon körülményekkel együtt, amelyek esetén a kollektív befektetési forma tőkeáttételt alkalmazhat	43
e)	a megengedett tőkeáttétel-típusok és -források és azok kockázatai.....	43
f)	a tőkeáttétel alkalmazásának esetleges korlátai, és a biztosítékok és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó esetleges megállapodások	43
g)	a kollektív befektetési forma javára alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértéke.....	44
1.2.	Azoknak az eljárásoknak a bemutatása, amelyekkel a kollektív befektetési forma megváltoztathatja befektetési stratégiáját, befektetési politikáját, vagy mindkettőt.	44
1.3.	A kollektív befektetési forma tőkeáttételének korlátai. Amennyiben nincsenek ilyen korlátok, erre vonatkozóan nyilatkozatot kell tenni.	44
1.4.	A kollektív befektetési forma szabályozási státusza, a szabályozó hatóság megnevezése a bejegyzés országában	44
1.5.	A tipikus befektetők bemutatása, amelyeket a kollektív befektetési forma megcéloz	44
1.6.	A következőket megerősítő nyilatkozat:	44
2.	Befektetési korlátozások.....	45
2.1.	A kollektív befektetési formára vonatkozó befektetési korlátozásokról - ha vannak ilyenek - szóló nyilatkozat, az értékpapír-tulajdonosok tájékoztatásának módja a korlátozások megszegése esetén az alapkezelő által hozandó intézkedésekről.	45
2.2.	Egyes információkat közzé kell tenni, amennyiben bármely kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek több mint 20%-a (kivéve, ha a regisztrációs okmányt a 2.3. vagy 2.5. pont alkalmazása következtében készítik egy szervezet számára):.....	45
2.3.	Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába, közzé kell tenni befektetés leírását és annak bemutatását, hogy a befektetések között miként oszlik meg a kockázat. Továbbá a kollektív befektetési forma összes mögöttes befektetésére a 2.2. pontot kell alkalmazni, olyan módon, mintha azok közvetlen befektetések lennének.	46
2.4.	Amennyiben a 2.2. c) pont tekintetében a kollektív befektetési forma a másik féllel szembeni kitettségeinek a bruttó eszközei 20 %-át meghaladó részét biztosítékkal fedezi, a biztosítéki megállapodás részletes ismertetése.	46
2.5.	Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 40 %-át meghaladó mértékben fektet be másik kollektív befektetési formába, a következő információk egyikét kell közölni:	46
a)	az egyes mögöttes kollektív befektetési formákra vonatkozó információ olyan módon, mintha az e mellékletben meghatározott minimális közzétételi követelmények szerinti kibocsátó lenne;	46
b)	amennyiben egy mögöttes kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat már bevezették szabályozott vagy azzal egyenértékű harmadik országbeli piacra vagy egy kkv-tőkefinanszírozási piacra,	

illetve a kötelezettségekre szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon vagy kkv tőkefinanszírozási piacon kereskedő szervezet vállalt garanciát, akkor a szervezet neve, címe, a bejegyzés országa, az üzleti tevékenység jellege és annak a piacnak a megnevezése, amelyen a szervezet értékpapírjait bevezették.	46
2.6. Fizikai áruk	47
2.6. Fizikai áruk.....	47
2.7. Kollektív ingatlanbefektetési forma	47
a) az értébecslési jelentést készítő szervezet	47
b) az ingatlankezelésért felelős egyéb szervezet.....	48
2.8. Származtatott pénzügyi eszközök/pénzpiaci eszközök/deviza.....	48
2.9. A 2.2. pont nem vonatkozik egy tagállam kormánya, kormányzati vagy állami szervei, regionális vagy helyi hatóságai vagy bármely OECD-tagállam által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba való befektetésre.....	48
2.10. A 2.2. a) pont nem alkalmazandó az olyan kollektív befektetési formára, amelynek befektetési célja az, hogy lényeges változtatás nélkül kövessen egy több értékpapíron alapuló, elismert és közzétett indexet. A tájékoztatóban meg kell adni az indexszel kapcsolatos információ fellelhetőségének részleteit.	
48	
3. A kérelmező szolgáltatói.....	48
3.1. Minden olyan jelentős díj valós vagy becsült maximális összege, amelyeket a kollektív befektetési formának közvetlenül vagy közvetve fizetnie kell a regisztrációs okmány időpontjában vagy azt megelőzően kötött megállapodások keretében nyújtott szolgáltatásokért, valamint a díjak kiszámításának módja.	48
3.2. A kollektív befektetési forma által közvetlenül vagy közvetve fizetendő díjak, amelyek a 3.1. pont alapján nem számszerűsíthetők, de jelentősek vagy jelentősek lehetnek.....	50
3.3. Amennyiben a kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó fél (a kollektív befektetési formától eltérő) harmadik féltől juttatásban részesül a kollektív befektetési formának nyújtott szolgáltatásért, és az említett juttatás nem rendelhető a kollektív befektetési formához, nyilatkozni kell erről a tényről, és amennyiben ismert, közölni kell a harmadik fél nevét, és be kell mutatni a juttatás jellegét.	51
3.4. A szolgáltatók megnevezése és feladataiknak, valamint a befektetők jogainak bemutatása.	51
3.5. A kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó felek bármely jelentős potenciális összeférhetlenségének bemutatása, amely a kollektív befektetési forma számára végzett feladataik, harmadik fél számára végzett feladataik és más érdekeik között fennállhatnak. Minden olyan megállapodás bemutatása, amelyek az ilyen esetleges összeférhetlenségek kezelését szolgálják.	52
4. Alapkezelő/Tanácsadók.....	52
4.1. Az alapkezelő tekintetében az 1. melléklet 4.1–4.4. pontjában előírt információkat kell közzétenni, valamint, ha jelentőséggel bír, az 5.3. pontjában előírt információkat, az alapkezelő szabályozási státuszának és tapasztalatának bemutatásával.....	52
4.2. A kollektív befektetési forma eszközeivel kapcsolatban befektetési tanácsot adó szervezet tekintetében e szervezet neve és rövid bemutatása.	53
5. Letéti őrzés	53

5.1. Teljeskörű tájékoztatás arról, hogy a kollektív befektetési forma eszközeit ki és hogyan őrzi, a kollektív befektetési forma és bármely harmadik fél között fennálló, letéti őrzéssel kapcsolatos bizalmi vagy más kapcsolat:.....	53
5.2. Amennyiben a kollektív befektetési forma eszközei az 5.1. pontban említett szervezetektől eltérő szervezet birtokában vannak, ismertetni kell az eszközök letéti őrzésének módját és az ezzel járó esetleges további kockázatokat.	54
6. Értékelés.....	54
6.1. Az értékelési eljárás és az eszközök értékelésére használt árazási módszertan bemutatása	54
6.2. Az értékelés lehetséges felfüggesztésének körülményei, nyilatkozat arról, hogy a befektetők miként kapnak tájékoztatást, illetve miként szerezhetnek tudomást a felfüggesztésről	55
7. Kölcsönös kötelezettségek.....	55
7.1. Kollektív befektetési formákba befektető kollektív befektetési forma esetében nyilatkozat a más kollektív befektetési formába való befektetések fajtái között adott esetben megjelenő kölcsönös kötelezettségekről, továbbá az ilyen jellegű kötelezettségek korlátozására hozott intézkedések	55
8. Pénzügyi információk.....	55
IV. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK	56
1. Felelős személyek.....	56
1.1. Az értékpapírbizonylatokban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása	56
1.2. Az értékpapírbizonylatokért felelős személyek nyilatkozata.....	56
1.3. Szakértői minőségben közreműködő személyek.....	56
1.4. Harmadik féltől származó információk.....	56
1.5. Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat	56
2. Kockázati tényezők.....	56
3. Alapvető információk.....	56
3.1. Nyilatkozat a működőtől.....	56
3.2. Nyilatkozat a tőkeellátottságról és kötelezettségekről	56
3.3. A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége	57
3.4. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása	57
4. A felajánlott/piacra bevezetett értékpapírokra vonatkozó információk	57
4.1. A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, nemzetközi értékpapír-azonosító száma („ISIN”).....	57
4.2. Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok	57
4.3. Az értékpapírok típusa (névre vagy bemutatóra szóló, nyomdai úton vagy dematerializált formában előállított).....	58

4.4. Az értékpapír-kibocsátás pénzneme.....	58
4.5. Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok, a jogok korlátozásai és a gyakorlásukra vonatkozó eljárások.....	58
4.6. Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.....	58
4.7. Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.....	58
4.8. Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások	58
4.9. Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és meghiúsíthat ilyen esetleges felvásárlásokat.	59
A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kiszorítási vagy kényszereladási rendelkezések esetén.....	
4.10. Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat	59
4.11. Figyelmeztetés az értékpapírokból származó jövedelmek adózásával kapcsolatban.....	59
4.12. Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv szerinti szanálás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.....	59
4.13. Kibocsátótól eltérő ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személyek	59
5. Az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei.....	59
5.1. Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések	59
5.1.1. Az ajánlattétel feltételei	59
5.1.2. A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése.....	61
5.1.3. Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése	61
5.1.4. Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	61
5.1.5. A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.....	61
5.1.6. A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	61
5.1.7. Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.	61
5.1.8. Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.	61
5.1.9. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljeskörű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	62

5.1.10. Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.	62
5.2. Forgalmazási terv és allokáció.....	62
5.2.1. Azon lehetséges befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat.	62
5.2.2. Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.	62
5.2.3. Közzététel az allokáció előtt:	62
a) az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot:.....	62
b) a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék:	62
c) a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén:	62
d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei:	62
e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették:.....	63
f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen:.....	63
g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja.....	63
h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.	63
5.2.4. Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.	63
5.3. Árazás	63
5.3.1. Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.....	63
5.3.2. Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.....	63
5.3.3. Amennyiben a kibocsátó résztvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját - ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni -, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	63
5.3.4. Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.	63
5.4. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás	63

5.4.1.	Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.	63
5.4.2.	A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.....	64
5.4.3.	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.....	64
5.4.4.	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.....	64
6.	A piacra történő bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok.....	64
6.1.	Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet tőzsdei bevezetésre és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni	64
6.2.	Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek.....	64
6.3.	Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát	64
6.5.	Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója (Greenshoe feltételek).....	65
7.1.	Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a Kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolatos vállalkozásaihoz fűzte.....	65
7.2.	Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya... ..	65
7.3.	Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesedésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután	65
7.4.	Lekötési megállapodások esetén az érintett felek, a megállapodás tartalma és kivételek, a lekötési időszak.....	65
8.1.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség	65
10.1.	Nyilatkozat a kibocsátással összefüggésben feltüntetett tanácsadókról	65
10.2.	Egyéb információk, melyeket bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek	65
V.	MELLÉKLET:	66
1.	A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	66
2.	Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	66
3.	Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	68
4.	Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	68

5.	Az Alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	70
6.	Befektetési stratégia, az Alap céljai megvalósításának eszközei	70
AZON ESZKÖZKATEGÓRIÁK MEGJELÖLÉSE, AMELYEKBE AZ ALAP BEFEKTETHET, KÜLÖN UTALÁSSAL ARRÁ VONATKOZÓAN, HOGY AZ ALAP SZÁMÁRA ENGEDÉLYEZETT-E A SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ALKALMAZÁSA		
.....		72
AZ EGYES PORTFOLIÓELEMELK MAXIMÁLIS, ILLETVE MINIMÁLIS VAGY TERVEZETT ARÁNYA		
.....		73
A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI CÉLJAINAK, SPECIALIZÁCIÓJÁNAK LEÍRÁSA, FELTÜNTETVE A PÉNZÜGYI CÉLOKAT IS (PL.: TŐKENÖVEKEDÉS VAGY JÖVEDELEM, FÖLDRAJZI VAGY IPARÁGI SPECIFIKÁCIÓ).....		74
BEFEKTETÉSI STRATÉGIA, A BEFEKTETÉSI ALAP CÉLJAI MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ESZKÖZEI.....		74
7.	A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	77
8.	Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	78
9.	Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	80
10.	Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	80
11.	A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	82
12.	Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	82
13.	Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	83
14.	Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	83

I. ÖSSZEFOGLALÓ

1. Bevezető és figyelmeztetések

1.1. Bevezető

a) **Az értékpapír megnevezése és nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN):**

„A” sorozat: HU0000725510

b) **A kibocsátó megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogiszemély-azonosítóját (LEI):**

Kibocsátó megnevezése: Porticus Ingatlan Befektetési Alap, székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., jogiszemély-azonosítója (LEI): 25490007HZCZTWV7QE05

c) **Az ajánlattevő megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogiszemély-azonosítóját is, ha az ajánlattevő jogi személy, valamint a szabályozott piacra bevezetést kérő személy megnevezése és elérhetősége:**

Az Alap létrehozatala érdekében eljáró EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047344, telefonszám: +36 1 808 9250, honlapcím: <http://eqa.hu/> (a továbbiakban: Alapkezelő), ERSTE BANK HUNGARY ZRT. székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054, telefonszám: +36 1 298 0222, honlapcím: <https://www.erstebank.hu/> (a továbbiakban: Vezető Forgalmazó) és az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: Cg.01-10-041431, telefonszám: +36 1 430 3980, honlapcím: <https://www.equilor.hu/> (a továbbiakban: Forgalmazó) (együtt: a Forgalmazók) közreműködésével, jegyzés útján nyilvánosan hozza forgalomba a befektetési jegyeket.

d) **A tájékoztató jóváhagyó illetékes hatóság megnevezése és elérhetőségei, továbbá, ha az előbbtől eltér, annak az illetékes hatóságnak a megnevezése, amely a regisztrációs okmányt, illetve az egyetemes regisztrációs okmányt jóváhagyta:**

Hatóság megnevezése: Magyar Nemzeti Bank; székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 9.; telefonszáma: +36 1 4282600; email címe: info@mnbb.hu; honlapja: www.mnbb.hu; levélcíme: Magyar Nemzeti Bank, 1850 Budapest; Ügyfélszolgálat: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.; Ügyfélszolgálati tel.: +36 80 203776; Pénzügyi fogyasztóvédelem email: ugyfelszolgalat@mnbb.hu

e) **A Tájékoztató jóváhagyásának napja: 2020.06.12.**

1.2. Figyelmeztetések

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy:

- a jelen Összefoglaló a Tájékoztató bevezető része;
- az értékpapírba történő befektetésről szóló döntést a Tájékoztató egészének ismeretében kell meghozni;
- a befektető elveszítheti a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét, továbbá amennyiben a befektető felelőssége nem korlátozódik a befektetés összegére, a befektető a befektetett tőkénél nagyobb összeget is veszíthet, amelynek mértéke előre nem kalkulálható és jelentősen meghaladhatja akár a befektetett tőkét, akár a befektető teljes vagyonát;
- ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, tekintettel arra, hogy a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit; és
- polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az összefoglalót – annak esetleges fordításával együtt – benyújtották, de csak abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a tájékoztató többi részével, vagy ha – a tájékoztató többi részével együtt értelmezve – nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a befektetőknek az értékpapírba való befektetésre vonatkozó döntését.
- Ön olyan terméket készül megvenni, amely összetett és megértése nehéz lehet.

2. A Kibocsátóra vonatkozó kiemelt információk

2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

a) **A kibocsátó székhelye és jogi formája, jogiszemély-azonosítója, a működését szabályozó jogszabályok, valamint az ország, amelyben bejegyezték**

Kibocsátó székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; jogi formája: jogi személy, az ABAK-irányelv szerint harmonizált, nyilvános, zártvégű befektetési alap; jogiszemély-azonosítója (LEI): 25490007HZCZTWV7QE05; bejegyzésének országa: Magyarország; működését szabályozó főbb jogszabályok:

- Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv)
- A Bizottság 2012.12.19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK rendelet)
- Az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129/EU rendelete
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25.-i, az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015/2365/EU rendelete
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 284/2001 (XII.26) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól
- az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztató közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló 2019. március 14-i bizottsági rendeletet (a Bizottság (EU) 2019/979) felhatalmazáson alapuló rendelete)
- az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló 2019. március 14.-i bizottsági rendelete

b) A Kibocsátó fő tevékenysége: A Kibocsátó befektetési alapként működik.

c) A Kibocsátó fő részvényesei, beleértve azt is, hogy kinek áll közvetlen vagy közvetett tulajdonában, illetve ellenőrzése alatt

A Kibocsátónak nincsenek részvényesei. Az Alap törvényes képviselőjeként az Alapkezelő, illetve az Alapkezelő képviselői járnak el. Az Alapkezelő fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorol az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

d) A Kibocsátó legfontosabb vezetőségi tagjainak megnevezése

A Kibocsátónak nincsenek vezető tisztségviselői, törvényes képviselőjeként az Alapkezelő, illetve az Alapkezelő képviselői járnak el. Az Alapkezelő törvényes képviselői az igazgatóság tagjai: Pillár Zsolt (vezérigazgató, az igazgatóság elnöke), Melis János István, Vas György

e) **A jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók megnevezése**

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 1-09-566797; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.) A személyében eljáró könyvvizsgáló Bukri Rózsa.

2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?

Az Alap, mint kibocsátó nem rendelkezik lezárt vagy folyó üzleti évvel múltbeli vagy komparatív pénzügyi információkkal, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült.

Zárt végű alapokkal kapcsolatos kiegészítő információk

Részvény osztály	Teljes nettó eszközérték	Részvények/befektetési jegyek száma	Nettó eszközérték/ részvény vagy piaci ár/részvény/befektetési jegy	Az alap múltbeli teljesítménye
A	min. 1.825.000.000,- Ft	min. 1.825.000.000,- darab	1	Nem alkalmazandó
	Mindösszesen: min. 1.825.000.000,- Ft	Mindösszesen: min. 1.825.000.000,- darab	1	

Eredménykimutatás zárt végű alapok esetében

	N. év	N-1. év	N-2. év	Évközi	Előző év azonos időszakával összehasonlító évközi
Összes nettó jövedelem/Nettó befektetési jövedelem vagy összes jövedelem működési ráfordítások nélkül	Nem alkalmazandó				
Nettó eredmény					
Teljesítménydíj (kapott/fizetett)					
Befektetéskezelési díj (kapott/fizetett)					
Minden más lényeges szolgáltatási díj (kapott/fizetett)					
Egy részvényre jutó nyereség					

Mérleg zárt végű alapok esetében

	N. év	N-1. év	N-2. év	Évközi
Összes nettó eszköz	Nem alkalmazandó			
Tőkeáttételi mutató				

2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?

Az ingatlanbefektetésekről általánosan elmondható, hogy azok kockázati szintje – normál piaci körülmények között – a kötvény és a részvény befektetések kockázati szintje között van. Ugyanakkor az ingatlanpiac közelmúltban lezajló válságára tekintettel hangsúlyozandó, hogy az ingatlan és/vagy az ingatlanhoz kötött eszközök árazása bizonytalanná válhat, amennyiben a piac likviditása beszűkül. Befektetési kockázattal mind a közvetlen módon, mind a portfólióban, befektetési alapokon keresztül megvalósított ingatlanbefektetés esetén számolni kell. Az alapra háruló kockázatok közvetlenül a befektetési jegyeket is érintik. A befektetési jegyekre háruló specifikus kockázatokat a 3.4. pont összegzi. Az Alapra, a közvetlen ingatlanbefektetések révén vagy az ingatlan befektetési alapokon keresztül közvetett módon háruló kockázatok az alábbiak:

Az Alapra, mint ingatlanalapra vagy a befektetési jegyekre háruló kockázatok	Kockázati tényezők értékelése
1. Bérlő nem teljesítéséből adódó kockázat	magas
2. Koncentrációs kockázat	magas
3. Kibocsátókkal kapcsolatos kockázat	közepes
4. Partner kockázat	közepes
5. Ingatlan típus koncentrációjából adódó kockázat	közepes
6. Ingatlanok állagromlásából adódó kockázat	közepes
7. Árfolyamok változásából adódó kockázat	közepes
8. Infláció, kamatlábak	közepes
9. Értékelésből eredő kockázat	közepes
10. Származtatott ügyletek	közepes

11. Bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódsából adódó kockázatok	alacsony
12. Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárásból eredő kockázat	alacsony
13. Esetleges aluljegyzés kockázata	alacsony
14. Az Alap eszközeinek likviditási kockázata	alacsony
15. Befektetési jegyek alárendeltségi szintjéből eredő kockázat	nincs

3. Értékpapírra vonatkozó kiemelt információk

3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

a) Az értékpapírok típusa és osztálya, valamint nemzetközi értékpapír-azonosító száma.

Az eladásra felajánlott értékpapírok egy sorozatba, „A” sorozatba tartozó névre szóló, dematerializált, befektetési jegyek, nemzetközi értékpapír-azonosító (ISIN) számuk HU0000725510

b) Az értékpapírok pénzneme és címlete, névértéke, a kibocsátott értékpapírok száma és az értékpapírok futamideje.

A befektetési jegyek névértéke és címlete egyenként 1,- Ft (azaz egy forint), darabszámuk jegyzési eljárásenként az alábbi, vagy az azt meghaladóan ténylegesen lejegyzett összegnek megfelelő darab:

1. jegyzési eljárás (nyilvántartásba vételt megelőző jegyzés): a minimum 1 milliárd darab befektetési jegy
2. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
3. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
4. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
5. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
6. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
7. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
8. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
9. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
10. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
11. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
12. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 75 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy

A befektetési jegyek futamideje megegyezik az Alap futamidejével. (2033. augusztus 31.)

c) Az értékpapírhoz fűződő jogok.

A Befektetési jegyek tulajdonosai jogosultak:

- az általuk vásárolt Befektetési jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az alap futamidejének lejáratakor, vagy az alap egyéb okból történő megszűnését követően az alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt befektetési jegyek névértéke arányának megfelelő mértékben történő részesedésre, illetve amennyiben az alap negatív saját tőkével rendelkezik, a befektető, mint hitelező követeléseit a Cstv. előírásai szerinti sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni,
- az Alap Tájékoztatójának egy nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- az Alap Kiemelt Befektetői Információját térítésmentesen megkapni,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- az Alap rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alap Közzétételi helyein való megjelenés útján, ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- a jogszabályokban, így különösen a Kbtv.-ben foglalt egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy valamennyi befektető jegyzési, illetve esetlegesen biztosított eladási megbízását azonos feltételek szerint, a jelen

kezelési szabályzatban meghatározott módon kezeli, ill. a befektetőket azonos jogok illetik, azonos tartalommal. Ennek megfelelően az alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

d) Az értékpapírok kielégítési sorrendben betöltött helye a kibocsátó tőkestruktúrájában fizetéképtelenség esetén, ideértve adott esetben az arra vonatkozó információkat, hogy a 2014/59/EU irányelv szerinti szanálás esetén az értékpapíroknak milyen az alárendeltségi szintje és az potenciálisan milyen hatással jár a befektetésre.

A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény („Cstv.”) 57. § (1) bekezdése alapján a Kibocsátónak a felszámolás körébe tartozó vagyonából a tartozásokat a következő sorrend figyelembevételével kell kielégíteni azzal, hogy az Alap a befektetési jegyek ellenében befizetett vagyoni hozzájárulásból alakul meg, így a befektetési jegyek tulajdonosai az Alap elleni fizetéképtelenségi vagy megszűnési eljárásban az Alap hitelezőit követően azonos kielégítési helyen szerepelnek.

Az 2014/59/EU irányelv a Kibocsátó vonatkozásában nem alkalmazandó tekintettel arra, hogy Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján nem minősül hitelintézetnek, valamint nem lát el befektetési szolgáltatási tevékenységet.

e) Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó bármilyen korlátozás.

A befektetési jegyek szabad átruházhatóságát a Kibocsátó kezelési szabályzata nem korlátozza.

f) Az osztalék-, illetve kifizetési politika.

Az Alap kifizetési politikával nem rendelkezik, ugyanakkora az Alap a tőkenövekmény terhére hozamot fizethet a befektetők számára az alábbiak szerint:

Hozamfizetési eseménynek minősül az alábbi feltételek együttes teljesülése:

- a) az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték magasabb, mint a befektetési jegy névértéke (azaz az Alap pozitív hozamot realizált),
 - b) az Alap szabad pénzeszközzel rendelkezik, és
 - c) az Alapkezelő az Alap közzétételi helyein közzétett közleményben úgy nyilatkozik a befektetők számára, hogy a realizált hozamot nem kívánja újra befektetni.
- Jelen pont alkalmazásában szabad pénzeszköznek a Kbtv. 4. § (1) 69. cikk szerinti likvid eszköz minősül.
 - Hozam megállapításának napja: A hozamot az Alapkezelő állapítja meg. A hozam bármely olyan banki munkanapra vonatkozóan megállapítható, amikor a hozamfizetés feltételei teljesülnek. A kifizetendő hozam összege az Alapkezelői határozat napjától a kifizetés napjáig elkülönítésre kerül az Alap nettó eszközértékében.
 - Hozamfizetés módja: A Letétkezelő közreműködésével, pénzeszközben. A hozam forintban kerül kifizetésre. A hozam összegének kifizetése a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára történik.
 - A hozamra az a Befektető jogosult, akinek a befektetési jegyek az Alapkezelői határozat napján a tulajdonát képezik (aki nevére vezetett értékpapírszámlán a befektetési jegyeket a hozamfizetési napon nyilvántartják).
 - A hozamra a befektetők a tulajdonukban lévő befektetési jegyek aránya szerint jogosultak.
 - A hozamfizetés nem befolyásolja a befektetési jegyek darabszámát, ugyanakkor a kifizetéssel csökken az Alap saját tőkéje, így a kifizetéssel megegyező mértékben csökken a nettó eszközérték.
 - Az Alap a Kbtv. 25. § (2) bekezdés szerinti tőke-, illetve, hozamvédelemre vonatkozó ígéretet nem tesz, így nem garantálja, illetve nem tesz ígéretet arra, hogy az Alap futamideje alatt ténylegesen megvalósulnak a hozamfizetési feltételek. Ennek megfelelően, az Alapkezelő saját belátása szerint dönt arról is, hogy a hozamfizetési esemény szerinti a) és b) pontok megvalósulása esetén megteszi-e a c) pont szerinti nyilatkozatot, vagy a befolyt vételárat újra befekteti. Ezen c) pont szerinti nyilatkozatot megtételére, valamint a realizált hozam újra befektetésére az Alapkezelő határidőt nem vállal.

3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?

A befektetési jegyek nem kerülnek szabályozott piacra bevezetésre vagy multilaterális kereskedési rendszerben történő regisztrációra. A befektetők a befektetési jegyekkel a másodlagos piacon szabadon kereskedhetnek.

3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhoz?

A befektetési jegyekhez nem kötődik garancia, sem tőke-, sem hozamgarancia, sem tőke- vagy hozamvédelem.

3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

A befektetési jegyekre háruló kockázatok	Kockázati tényezők értékelése
1. Koncentrációs kockázat	magas
2. Ingatlan típus koncentrációjából adódó kockázat	közepes
3. Ingatlanok állagromlásából adódó kockázat	közepes
4. Árfolyamok változásából adódó kockázat	közepes
5. Infláció, kamatlábak	közepes
6. Értékelésből eredő kockázat	közepes
7. Származtatott ügyletek	közepes
8. Esetleges aluljegyzés kockázata	alacsony
9. Az Alap eszközeinek likviditási kockázata	alacsony
10. Befektetési jegyek alárendeltségi szintjéből eredő kockázat	nincs

4. Értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételre és/vagy szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó kiemelt információk

4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba?

A befektetési jegyeket az Alapkezelő kizárólag Magyarországon hozza forgalomba. A forgalmazási hely kizárólag a Vezető forgalmazó 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26 szám alatti fiókja és a Forgalmazó 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatti székhelye. Az Alap befektetési jegyeinek jegyzésére kizárólag az a Befektető jogosult, aki az aláírt jegyzési íven legalább tízmillió forintot elérő vagy meghaladó pénzeszeg megfizetésére vállalt kötelezettséget.

A befektetési jegyeket devizabelső és devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek jegyezhetik saját nevükben eljárva vagy meghatalmazott képviselő útján. Azok a kitöltött és aláírt jegyzések tekinthetők csupán érvényesnek, amelyek esetében a jegyzett befektetési jegyek teljes ellenértéke megfizetésre kerül. az Alap Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett HU3011600006000000093404763 számú forint elkülönített letéti számlája javára. A jegyzés érvényességének elengedhetetlen feltétele, hogy az igényelt Befektetési jegyek ellenértéke – legkésőbb a jegyzés záró időpontjáig – jóváírásra kerüljön az Alap fent megjelölt letéti számláján. Amennyiben a jegyezni kívánt Befektetési jegyek ellenértékéért jóváírt összeg nem egyezik meg a fizetendő vételárral (annál kevesebb, illetve több), a jegyzés érvénytelen. Az érvénytelen jegyzésre befizetett összegek a jegyzés lezárását követő 7 napon belül a jegyzési helyen kamat és levonás nélkül visszautalásra kerülnek.

	1. jegyzés	2. jegyzés	3. jegyzés	4. jegyzés
Kezdő időpont	2020.06.15.	2020.07.20.	2020.08.17.	2020.09.14.
Záró időpont	2020.06.17.	2020.07.22.	2020.08.19.	2020.09.16.
Jegyzési minimum	egymilliárd forint	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft

	5. jegyzés	6. jegyzés	7. jegyzés	8. jegyzés
Kezdő időpont	2020.10.19.	2020.11.16.	2020.12.14.	2021.01.18.
Záró időpont	2020.10.21.	2020.11.18.	2020.12.16.	2021.01.20.
Jegyzési minimum	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft

	9. jegyzés	10. jegyzés	11. jegyzés	12. jegyzés
Kezdő időpont	2021.02.15.	2021.03.16.	2021.04.19.	2021.05.17.
Záró időpont	2021.02.17.	2021.03.18.	2021.04.21.	2021.05.19.
Jegyzési minimum	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft

Az 1. jegyzést követően további jegyzésekre csak abban az esetben kerül sor, amennyiben az 1. jegyzési eljárás eredményesen került lezárásra. Az ezt követő jegyzések eredményessége nincs hatással a további jegyzésekre (így például a 3. jegyzési eljárásra akkor is sor kerülhet, ha a 2. jegyzési eljárás eredménytelen volt). Valamennyi jegyzés az „A” sorozatú befektetési jegyre vonatkozik.

Az 1. jegyzési eljárás során a kibocsátási érték megegyezik a névértékkel, míg a soron következő jegyzések alkalmával a rábocsátásra az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén kerül sor. Ezen eljárások során a forgalomba hozatali nap (azaz a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott vételi megbízásokat elszámolják, meghatározva a teljesítéskor a befektetőknek járó ellenértéket) az a nap, amelyen az adott jegyzés lezárásra került. A nap, amelyen az elszámolt vételi megbízások ellenértékét a befektetők felé teljesítik az a nap, amelyen a KELER Zrt. megkelelteteti a befektetési jegyeket.

Az Alapkezelő nem kezdeményezi a forgalomba hozatalra kerülő befektetési jegyek szabályozott piacra való bevezetését. Mivel az Alap újonnan indul, így a befektetési jegyek forgalomba hozatalával történő felhígulás nem értelmezhető. Az Alap vagy az Alapkezelő a forgalomba hozatallal kapcsolatban a befektetőknek közvetlenül nem számít fel költségeket.

A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek az alábbiak:

Jegyzési díj:

A Forgalmazó a jegyzési eljárás lebonyolításáért jegyzési díjat jogosult felszámítani. A jegyzési díjat a Befektető köteles megfizetni. A jegyzési díj a jegyezni kívánt összeg maximum 12%-a. A jegyzési díj összege a jegyzés összegén felül fizetendő. Sikertelen jegyzés esetén a Forgalmazó által felszámított jegyzési díj nem jár vissza a Befektető részére, az a Forgalmazót illeti meg.

4.2. Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?

Az Alap létrehozatala érdekében eljáró Alapkezelő a Vezető Forgalmazó és a Forgalmazó közreműködésével, jegyzés útján nyilvánosan hozza forgalomba a befektetési jegyeket.

4.3. Miért készült ez a tájékoztató?

A tájékoztató a befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatala céljából, az Alap nyilvános úton való forrásgyűjtése céljából készült. A befektetési jegyek forgalomba hozatalából származó bevétel az Alap létrehozatalára és működtetésére, a befektetési politika megvalósítására kerül felhasználásra. Az ajánlattételre nem vonatkozik jegyzési garanciavállalás. Az ajánlattételre összeférhetlenségi okok nem állnak fenn.

II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Az értékpapírokba történő befektetés számos kockázatot hordoz. Minden befektetőnek javasolt mérlegelnie a kockázati tényezőket mielőtt a Befektetési jegyek vásárlásáról dönt. A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljes körűen, így további kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

Az ingatlanbefektetésekről általánosan elmondható, hogy azok kockázati szintje – normál piaci körülmények között – a kötvény és a részvény befektetések kockázati szintje között van.

Az alábbi kockázatok megismerését azért javasolt minden, a Kibocsátó által kibocsátott Befektetési jegyekbe, befektetni szándékozó befektetőnek, mert csak ezek tételes megismerése esetén alkothatnak a Kibocsátóról valós képet, ítélik meg a Befektetési jegyekbe való befektetés valós kockázatát.

A felsorolásra kerülő kockázati tényezők nem fedik le a Kibocsátóra, az Alapkezelőre, illetve az Alap által kibocsátott értékpapírokkal kapcsolatban felmerülő valamennyi kockázatot, azok a Kibocsátó által látott jelenleg ismert kockázatok körét tartalmazzák.

Az Alaphoz kapcsolódó specifikus kockázatok

Bérlő nem teljesítéséből adódó kockázat – magas

Az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen fizet, illetve teljesíti egyéb kötelezettségét, így módon az Alap hozama is csökkenhet. kockázati kategória: a kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok

Kibocsátókkal kapcsolatos kockázat - közepes

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

kockázati kategória: környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok

Partner kockázat- közepes

Fennáll annak a veszélye, hogy a megkötött ügyletek esetén a partner nem teljesíti, vagy nem tudja teljesíteni az ügylet során vállalt kötelezettségeit vagy a partner tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásából vagy hiányos, félrevezető voltából adódó kockázatok.

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

kockázati kategória: környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok

Bejegyzett jogok (pl. Jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódságából adódó kockázatok – alacsony

Ezen jogérvényesítési eljárások időtartama alatt az Alapkezelő nem – vagy nem a tervezett módon – tudja megvalósítani a befektetési stratégiáját, amely hátrányosan befolyásolhatja az Alap pénzügyi helyzetét, illetve az Alapot terhelő kötelezettséget teljesítését.

kockázati kategória: a kibocsátó üzleti tevékenységével és iparágával kapcsolatos kockázatok

Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárásból¹ eredő kockázat – alacsony

A csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárás - ideértve adott esetben a hitelintézetek fizetési képtelenségét, illetve a 2014/59/EU irányelv szerinti szanálását vagy átszervezését is - alatt álló értékpapír-

¹ ideértve adott esetben a hitelintézetek fizetési képtelenségét, illetve a 2014/59/EU irányelv szerinti szanálását vagy átszervezését is.

tulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelme és ütemezése nem tér el az ilyen eljárás alatt nem álló értékpapír tulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelmétől és ütemezésétől. Amennyiben azonban az Alap befektetési között olyan eszköz is szerepel, amelynek kibocsátója, letéti őrzője illetve letétkezelője csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárás - ideértve adott esetben a hitelintézetek fizetési képtelenségét, illetve a 2014/59/EU irányelv szerinti szanálását vagy átszervezését is - alatt áll, az jelentősen kedvezőtlenül érintheti az értékpapír tulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelmét és ütemezését is

kockázati kategória: a kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok

A Befektetési jegyre vonatkozó kockázatok

Koncentrációs kockázat – magas

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

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

kockázati kategória: az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok

Ingtantípus koncentrációjából adódó kockázat - közepes

Az Alap elsődleges célpontjai a kereskedelmi célú ingatlanok, így különösen a bevásárlóközpontok, amelyek az Alap ingatlanportfóliójának jelentős vagy akár teljes egészét is képezhetik. Ezen ingatlantípus esetén az Alap nem törekszik a koncentráció elkerülésére, így az ingatlantípusok diverzifikációjára. Ennek megfelelően a portfólió hozama alapvetően (akár teljes egészében) függ a kereskedelmi célú ingatlanok szegmensében tapasztalható árváltozásoktól, a piaci versenytől, illetve az azt érintő általános konjunktúra hatásaitól.

kockázati kategória: a mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok

Ingtalanok állagromlásából adódó kockázat - közepes

Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges természeti katasztrófák, illetve az ingatlanok állagának romlása nagy ármozgást eredményezhetnek. Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok állagmegóvása érdekében az Alapkezelő köteles gondoskodni az Alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra vonatkozó, az Alap, mint kedvezményezett javára szóló, a teljes kockázati körre kiterjedő vagyonbiztosítás folyamatos fennállásáról. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az ingatlanok műszaki állapotát megőrizze az állagnak és a rendeltetésnek megfelelő, rendszeres karbantartási és egyéb hasonló munkálatok révén, azonban előfordulhat, hogy előfordulhat, hogy az ingatlanok műszaki állapota akár jelentősen romlik, vagy egyéb okból jelentős ráfordítással járó felújítást igényelnek.

kockázati kategória: a mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok

Árfolyamok változásából adódó kockázat - közepes

devizák árfolyamkockázata:

Az Alap eszközei és annak jövedelmei között lehetnek olyanok, melyek nem euróban, hanem forintban kerülnek meghatározásra, és a mindenkori napi forint/devizaárfolyamon kerülnek átszámításra az eszközérték meghatározásakor Ennek következtében a forint/devizaárfolyam alakulása befolyásolhatja az Alap értékét és hozamát. Az árfolyam kockázat csökkentésére az Alapkezelő fedezeti ügyleteket köt.

Az egyes devizák egymáshoz viszonyított árfolyama a gazdasági-, illetve a mindenkori kereslet-kínálati viszonyok, valamint a jegybanki intervenció, illetve spekulatív befektetői döntések következtében változik. Ennek eredményeképpen az Alap eszközeinek az egyes devizákban kifejezett értéke forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat. Ezáltal a Befektetési jegyeket megvásárló Befektetőknek bizonyos esetekben az Alap portfólióját alkotó egyedi értékpapírok devizanemeinek forinttal szemben meghatározott árfolyam-ingadozásának kockázatával

kell szembenézniük, mely adott esetben negatívan érintheti a Nettó eszközértéket. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét.

kötvények, illetve hitelviszonyt megtestesítő eszközök kockázata:

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

határidős ügyletek kockázata:

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

kockázati kategória: az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok

Infláció, kamatlábak - közepes

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

kockázati kategória: az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok

Értékelésből eredő kockázat- közepes

Az Alapkezelő a jogszabályi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő befektetések aktuális piaci értékeit. Előfordulhat azonban, hogy egyes értékpapírok árfolyama régebbi, ezért az eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutathatnak. Továbbá előfordulhat olyan szélsőséges piaci árváltozás (piaci összeomlás), hogy az érintett instrumentumok értéke reális módon nem meghatározható.

kockázati kategória: a mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok

Származtatott ügyletek - közepes

Az Alapkezelő az Alap nevében származtatott ügyletet kizárólag a kezelési szabályzatban megfogalmazott fedezeti célok érdekében köthet.

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

kockázati kategória: a mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok

Esetleges aluljegyzés kockázata – alacsony

Amennyiben a jegyzési eljárás során a befektetők nem jegyzik le a kibocsátásra meghirdetett minimális értékpapír mennyiségét, a kibocsátás meghiúsul, az Alap nem jön létre.

kockázati kategória: az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattétellel, illetve azok szabályozott piacra történő bevezetésével kapcsolatos kockázatok.

Likviditási kockázat – alacsony

Az Alap zárt végű alap, a befektetési jegyek folyamatos forgalmazására nem kerül sor. A Befektető az általa vásárolt befektetési jegye, k ellenértékéhez a futamidő lejáratakor, illetve a futamidő alatt eseti jelleggel biztosítható visszaváltás alkalmával juthat hozzá.

kockázati kategória: az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok

Befektetési jegyek alárendeltségi szintjéből eredő kockázatok - nincs

A befektetési jegyek nem alárendeltek.

Az Alapra, mint ingatlanalapra vagy a befektetési jegyekre háruló kockázatok	Kockázati tényezők értékelése
1. Bérlő nem teljesítéséből adódó kockázat	magas
2. Koncentrációs kockázat	magas
3. Kibocsátókkal kapcsolatos kockázat	közepes
4. Partner kockázat	közepes
5. Ingatlan típus koncentrációjából adódó kockázat	közepes
6. Ingatlanok állagromlásából adódó kockázat	közepes
7. Árfolyamok változásából adódó kockázat	közepes
8. Infláció, kamatlábak	közepes
9. Értékelésből eredő kockázat	közepes
10. Származtatott ügyletek	közepes
11. Bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódsából adódó kockázatok	alacsony
12. Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárásból eredő kockázat	alacsony
13. Esetleges aluljegyzés kockázata	alacsony
14. Az Alap eszközeinek likviditási kockázata	alacsony
15. Befektetési jegyek alárendeltségi szintjéből eredő kockázat	nincs

DEFINÍCIÓS JEGYZÉK

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

Alapkezelő vagy Befektetési Alapkezelő: EQUILOR Alapkezelő Zrt.

Állampapír: A magyar vagy külföldi állam, az MNB, az Európai Központi Bank vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

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

Befektetési jegy: a jelen Tájékoztató által meghatározott, az Alap által kibocsátásra kerülő „A” sorozatú befektetési jegyek összessége

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

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

BÉT: Budapesti Értéktőzsde Zrt.

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

Felügyelet (MNB): Magyar Nemzeti Bank

Forgalmazó: A Befektetési jegyek forgalomba hozatalában és az eseti visszaváltásokban közreműködő befektetési vállalkozás vagy hitelintézet.

Forgalmazási idő: minden forgalmazási hely hivatalos nyitva tartási idején belül a Befektetési jegyek forgalomba hozatalára, illetve eseti visszaváltására forgalmazási helyenként megállapított nyitvatartási idő

Folyamatos forgalmazás: a nyílt végű kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjának folyamatos értékesítése és visszaváltása a kollektív befektetési forma futamideje alatt. Zárt végű befektetési alapok esetén nem értelmezhető.

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

KELER: Központi Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)

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

Kezelési Szabályzat: A Kbftv. 3. számú melléklete szerint elkészített, az Alap kezelésének különös szabályait tartalmazó szabályzat, amely az Alapkezelő és a Befektetők közötti általános szerződési feltételeket tartalmazza, jelen Tájékoztató vonatkozásában a Porticus Ingatlan Befektetési Alap 2020. május 04. napján kelt Kezelési Szabályzata.

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

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

Közzétételi helyek: A Felügyelet által üzemeltetett honlap (kozszetetelek.mnb.hu), illetve az Alapkezelő (www.eqa.hu) honlapja

Letétkezelő: Az Alapkezelő által az Alap letétkezelésével megbízott - a Bszt. 5. §-a (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező - magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás vagy hitelintézetet, jelen Tájékoztató vonatkozásában az ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

Megbízás: Befektetési jegyekre vonatkozó vételi, visszaváltási megbízás

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

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

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

Tájékoztató: Jelen dokumentum, mely az Alapra vonatkozóan a Prospektus Rendelet előírásainak megfelelő információkat tartalmazza

Prospektus Rendelet: tartalmazza az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete („Prospektus Rendelet”)

T-nap: Az ügyletkötésre vonatkozó megbízás leadásának napja

Tpt.: A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

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

FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Jelen Tájékoztatót teljes egészében az Alapkezelő készítette el, és az abban szereplő valamennyi információért, illetve az esetleges információ hiányáért az Alapkezelő tartozik felelősséggel. Ennek megfelelően a Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával esetlegesen okozott kár megtérítéséért az Alapkezelő felel. Ez a felelősség az Alapkezelőt a jelen Tájékoztató közzétételétől számított 5 évig terheli. E felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Az Alapkezelő, mint a Kibocsátó nevében és képviselőjeként eljáró társaság a Tpt. 29. § (2) bekezdésével, és a 2019/980/EU felhatalmazáson alapuló rendelet I. számú melléklete és a XI. mellékletének 1.2 pontjával összhangban ezennel kijelenti és akként nyilatkozik, hogy

- legjobb tudomása szerint a regisztrációs okmányban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmányból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.
- legjobb tudomása szerint az értékpapírjegyzékben foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírjegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.
- a Tájékoztató (ideértve annak minden fejezetét, így különösen a Regisztrációs okmányt és az Értékpapírjegyzéket) a valóságnak megfelelő tényeket, adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest. 2020. június 24.

Pillár Zsolt

EQUILOR Alapkezelő Zrt.

Melis János

EQUILOR Alapkezelő Zrt.

III. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK BEFEKTETÉSI JEGYEIRE VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

I. A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének² 1. Mellékletének kötelező tartalmi elemei³

1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információk, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása

1.1. A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása

A felelős személyek azonosítását jelen Tájékoztató Felelősségvállalási nyilatkozat című fejezete tartalmazza.

1.2. A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata

A felelős személyek nyilatkozatát jelen Tájékoztató Felelősségvállalási nyilatkozat című fejezete tartalmazza.

1.3. Szakértői minőségben közreműködő személyek

Jelen Tájékoztató elkészítése kapcsán a Kibocsátó szakértői minőségben eljáró személy közreműködését nem vette igénybe.

1.4. Harmadik féltől származó információk

Az Alapkezelő a jelen Tájékoztatót maga készítette, amelynek során harmadik fél által közzétett adatokat és információkat az adott szövegrészeknél jelzett hivatkozásokon túl nem használt fel. Az Alapkezelő tudomása szerint valamennyi információt pontosan vett át az olyan szövegrészek esetén, ahol a Tájékoztató külső forrásra hivatkozik, és az Alapkezelő tudomása szerint az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

1.5. Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat

(a) Jelen Tájékoztatót jóváhagyta az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság.

(b) Az MNB ezt a Tájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá.

(c) Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e Tájékoztató tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.

² A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről

³ A 4. mellékletben előírt információkon felül a kollektív befektetési formáknak meg kell adniuk az 1. melléklet 1., 2., 3., 4., 6., 7.1., 7.2.1., 8.4., 9. (bár elegendő, ha annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, csak a kibocsátó beruházásainak szempontjából releváns szabályozási környezetre vonatkozik), 11., 12., 13., 14., 15.2., 16., 17., 18. (az előzetes pénzügyi információk kivételével), 19., 20., 21. szakaszában, illetve pontjában előírt információkat is. Amennyiben a kollektív befektetési formát alapkezelő társaság által kezelt közös alapként alapították, az 1. melléklet 6., 12., 13., 14., 15.2., 16. és 20. szakaszában, illetve pontjában előírt információkat az alapkezelő vonatkozásában kell közzétenni, míg az 1. melléklet 2., 4. és 18. pontjában előírt információkat az alap és az alapkezelő vonatkozásában is közzé kell tenni.

2. Jogszály szerint engedélyezett könyvvizsgálók

2.1. Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan

Az Alap könyvvizsgálójának neve és címe

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 1-09-566797; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.; Szakmai testületekben való tagsága: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, nyilvántartási szám: 000340)

A személyében eljáró könyvvizsgáló: Bukri Rózsa (Szakmai testületekben való tagsága: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, nyilvántartási szám: 001130)

A könyvvizsgáló cég az alábbi minősítésekkel rendelkezik:

Minősítés típusa	Megszerzés időpontja
Pénzügyi intézményi	2012.02.15.
IFRS	2014.01.14.
Befektetési vállalkozási	2015.08.31.
Kibocsátói	2017.02.03.
Pénztári	2017.07.11.

Bukri Rózsa az alábbi minősítésekkel rendelkezik:

Minősítés típusa	Megszerzés időpontja
Pénzügyi intézményi	2008.03.11.
IFRS	2012.05.08.
Befektetési vállalkozási	2015.08.31.
Kibocsátói	2016.09.20.
Pénztári	2017.05.08.

2.2. Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újtották meg, ennek részletei, ha lényegesek

Az Alapkezelő vonatkozásában múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a könyvvizsgáló cég személyében változás nem következett be. Az Alap vonatkozásában nem értelmezhető.

3. Kockázati tényezők

A kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatását jelen Tájékoztató Kockázati tényezők című fejezete tartalmazza.

4. A Kibocsátóra vonatkozó információk

4.1. Az Alap hivatalos és kereskedelmi neve

Porticus Ingatlan Befektetési Alap

Az Alapkezelő hivatalos és kereskedelmi neve

EQUILOR Alapkezelő Zrt.

4.2. Az Alap cégbejegyzésének helye, lajstromszáma és jogalany-azonosítója („LEI”)

nyilvántartásba vétel helye: Magyarország

lajstromszáma: Az Alapkezelő által a nyilvántartásba vételt követően kitöltendő.]

jogiszemély-azonosítója (LEI): 254900O7HZCZTWV7QE05

Az Alapkezelő cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”)

cégbejegyzésének helye: Magyarország

cégjegyzékszám: 01-10-047344

jogiszemély-azonosítója (LEI): 529900YWOLLRSDY3ZU59

4.3. Az Alap bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

bejegyzésének időpontja: [Az Alapkezelő által a nyilvántartásba vételt követően kitöltendő.]

tevékenységének időtartama: [Az Alapkezelő által a nyilvántartásba vételt követően kitöltendő.] - 2033. augusztus 31.

Az Alapkezelő bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

bejegyzésének időpontja: 2012. március 7.

tevékenységének időtartama: határozatlan

4.4. Az Alap és az Alapkezelő székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala

Az Alap és az Alapkezelő székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Az Alap jogi formája: az ABAK-irányelv szerint harmonizált, nyilvános, zártvégű befektetési alap

Az Alapkezelő jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság

Az Alap honlapjának címe: nem értelmezhető

Az Alapkezelő honlapjának címe: www.eqa.hu. A weboldalon szereplő információk nem képezik a Tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a Tájékoztatóba.

Az Alap telefonszáma: nem értelmezhető

Az Alapkezelő telefonszáma: +36 1 808 9250

Az Alap kézbesítési címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Az Alapkezelő kézbesítési címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Az Alap és az Alapkezelő működésére a magyar jog, illetve Magyarországon közvetlenül alkalmazandó, az Európai Unió által megállapított általánosan kötelező magatartási szabály irányadó. Ezek közül a leglényegesebb jogi aktusok a következők, azzal, hogy a jelen pontban rögzített felsorolás nem teljes körű:

- Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv)
- A Bizottság 2012.12.19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK rendelet)
- Az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129/EU rendelete
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25.-i, az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015/2365/EU rendelete
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 284/2001 (XII.26) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről

- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

6. Az Alapkezelő Szervezeti felépítése

6.1. Amennyiben az Alapkezelő egy csoport tagja, a csoport és az Alapkezelő csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását.

Az Alapkezelő fő részvényese az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

Az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság leányvállalatai – így az Alapkezelő testvérvállalatai – az alábbi jogi személyek:

- EQUILOR Corporate Advisory Zrt. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.), amelyben az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság részesedése a jelen Tájékoztató kiadása napján 88%.
- EQUILOR Fine Art Kft. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.), amelyben az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság részesedése a jelen Tájékoztató kiadása napján 97,5%.

6.2. Az Alapkezelő jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel.

Az Alapkezelő leányvállalattal nem rendelkezik.

7. Az üzleti tevékenység és a pénzügyi helyzet áttekintése

7.1. Pénzügyi helyzet

7.1.1. A kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is.

Az Alap, mint kibocsátó nem rendelkezik lezárt vagy folyó üzleti évvel múltbeli vagy komparatív pénzügyi információkkal, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült.

7.1.2. Üzleti eredmény

Az Alap, mint kibocsátó nem rendelkezik lezárt vagy folyó üzleti évvel múltbeli vagy komparatív pénzügyi információkkal, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült.

7.2.1. A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.

Az Alap, mint kibocsátó jelen Tájékoztató kiadásának napján tevékenység még nem végzett, így az eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők nem merültek fel.

8. Tőkeforrások

A 8.1., 8.2. és 8.3. pont szerinti elemek nem alkalmazandóak.

8.4. Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét

A vonatkozó rendelkezéseket a jelen regisztrációs okmány II.2.1 pontja tartalmazza.

7.3. Szabályozási környezet

7.3.1. Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.

A Kibocsátó működése vonatkozásában mind a nemzeti, mind a nemzetközi szabályozási környezetet a vonatkozó jogi normák határozzák meg elsődlegesen. A Kibocsátóra irányadó fontosabb jogi normákat a Regisztrációs Okmány 4.4. pontja tartalmazza, azzal, hogy a Kibocsátó nem végez olyan jellegű tevékenységet, melyből eredően a hivatkozott pontban felsorolt jogszabályokon kívüli, egyéb speciális ágazati előírások befolyásolnák a működését. A jogszabályi környezetben, illetve a hatósági jogalkalmazói gyakorlatban, különösen a Kibocsátó, valamint stratégiai partnerei üzleti tevékenységét érintő jogszabályokban bekövetkező változások hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, eredményességére és üzleti lehetőségeire.

11. Nyereség-előrejelzés vagy –becslés

Nem alkalmazandó.

12. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők (Alapkezelő)

12.1. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, illetve meghatározott vezető tisztségviselők neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek⁴

Az Alapkezelő ügyvezető szerve az Igazgatóság. Az Igazgatóság képviseli a z Alapkezelőt bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben Az Igazgatóság, mint az Alapkezelő végrehajtó szerve irányítja az Alapkezelő tevékenységét és elvégzi azokat a feladatokat, amelyeket a Ptk. és az alapszabály az Igazgatóság hatáskörébe utal. Az Igazgatóságra vonatkozó részletes szabályokat, így különösen annak feladat- és hatáskörét, valamint funkcióját az Alapkezelő alapszabálya tartalmazza.

Az Alapkezelő Igazgatóságának tagjai, és a velük kapcsolatos főbb információk:

Tisztségviselő neve	Pillár Zsolt
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	vezérigazgató, az igazgatóság elnöke
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben.	
Fennáll-e családi kapcsolata a 12. pontban megnevezett személyek bármelyikével? ? Ha igen, részletezze!	

⁴ Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése a táblázatokban

b) ha a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;

c) minden olyan csődjelzés, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott azon személy vonatkozásában, aki egy vagy több fenti minőségből eredően annak részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;

d) törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel elítélték-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.

Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Gazdasági tanulmányait a Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügyi szakirányán folytatta, ahol 1992-ban diplomázott. Másoddiplomáját a Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Főiskola reklám, marketing szakán szerezte 1994-ben. Pályafutását az OTP Banknál kezdte 1992-ben, a vezérigazgató-helyettes szakmai titkáráként, majd 1993 és 1995 között a Befektetési Főosztály főmunkatársaként tevékenykedett. 1995-től 2000-ig a Postabank Értékpapír Rt-nél vagyonkezelési főosztályvezető-helyettesként dolgozott. 2001-től 2011-ig a Generali Alapkezelő portfóliómenedzsere, majd befektetési igazgatója, a társaság igazgatósági tagja. 2012. óta az Equilor Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója, igazgatóságának elnöke.
---	---

Tisztségviselő neve	Melis János István
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	igazgatósági tag
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben.	
Fennáll-e családi kapcsolata a 12. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Műszaki tanulmányait a Budapesti Műszaki Egyetemen végezte, majd Pénzügyi és Számviteli Főiskola elvégzését követően a Corvinus egyetemen szerzett MBA fokozatot. Gyakorlati pályafutását építészként kezdte Finta József műtermében. Pénzügyi tanulmányainak befejezését követően ingatlanfejlesztési területen tevékenykedett, mint a SEM IX Zrt. vezérigazgatója a IX. kerületi tömbrehabilitációt irányította, majd a Biggeorge Alapkezelő Zrt. ingatlanfejlesztési divízióját vezette műszaki igazgatóként. 2014 és 2016 között a Raiffeisen Alapkezelő Zrt. ingatlanbefektetési vezetőjeként 50 milliárd forint értékű ingatlanvagyon kezeléséért volt felelős. 2018. augusztusa óta az Equilor Alapkezelő Zrt. ingatlanbefektetési vezetője.

Tisztségviselő neve	Vas György
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	igazgatósági tag

Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben.	
Fennáll-e családi kapcsolata a 12. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Hat külföldi vendégfélév után végzett elméleti közgazdászként a Budapesti Corvinus Egyetemen. Az NN Biztosítóban biztosításmatematikusként az American Home Products gyógyszercégben pénzügyi igazgatóként, majd a bécsi regionális központban CEE controllerként dolgozott. A Citibank nagyvállalati finanszírozás hitelbizottsági tagja, majd a Sumitomo Lízing vezérigazgatója volt. Interim menedzserként vezérigazgatói és pénzügyi igazgatói pozíciókat töltött be, majd a PriceWaterhouseCoopers tanácsadó cégnél a közösségi finanszírozások szakértője lett. A Századvég Gazdaságkutató majd az Alapítvány szakértőjeként a pénzügyi szektorért felelt. A Budapesti Corvinus Egyetem vállalati és nemzetközi kapcsolatokért felelős Főigazgatója volt, jelenleg is tudományos munkatársként KKV és start-up finanszírozási előadásokat tart.

A Felügyelő Bizottság

A Felügyelő Bizottság a Kibocsátó legfőbb szerve számára ellenőrzi a Kibocsátó ügyvezetését. A Felügyelő Bizottság feladat- és hatáskörét, valamint funkcióját a Kibocsátó alapszabálya tartalmazza.

A Kibocsátó Felügyelő Bizottságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

Tisztségviselő neve	Szécsényi Bálint
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	Felügyelő Bizottság elnöke
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partner volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben	
Fennáll-e családi kapcsolata a 12. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Egyetemi tanulmányait a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Pénzügy-vállalatértékelési szakán folytatta, ahol 1998-ban szerzett közgazda oklevelet. Tőzsdevizsgával, határidős vizsgával, illetve MMTS vizsgával rendelkezik. Pályafutását a Bankár Befektetési Rt.

	határidős tőzsdei üzletkötőként kezdte, majd a Procent Befektetési Rt. deviza üzletkötője. 2000-ben csatlakozott az Equilor Befektetési Zrt.-hez, ahol 2002-ig Corporate Finance partner, majd ezen terület igazgatója. 2005-től az Equilor Befektetési Zrt. igazgatósági tagja, ügyvezető igazgatója, majd 2010-től vezérigazgatója.
--	---

Tisztségviselő neve	Németh Éva
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	Felügyelő Bizottság tagja
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben	
Fennáll-e családi kapcsolata a 12. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Tanulmányait a Budapesti Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügy szakán folytatta, ahol 1997-ben szerzett közgazdász oklevelet. Két éven keresztül a Magyar Hitelbank Rt ügyvezető igazgatói szakmai asszisztense, majd egy évig a Kultúrbank Rt elnöki szakmai asszisztense és 1992-től 1994-ig a Magyar Hitelbank Rt elnök vezérigazgatói szakmai asszisztense volt. 1995-től 2001-ig az Equilor Zrt. pénzügyi igazgatója, majd 2001-től 2004-ig az Equilor Zrt. vezérigazgató helyettese és 2004-től 2010-ig az Equilor Zrt. vezérigazgatói funkcióját töltötte be. 2010-től 2012-ig az Equilor Zrt. igazgatósági tagja és pénzügyi tanácsadója. 2014-től Executive coach, tanácsadó a GROW Csoportnál, majd 2015-től a Coaching üzletág vezetője.

Tisztségviselő neve	Horváth Péter
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	Felügyelő Bizottság tagja
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben	
Fennáll-e családi kapcsolata a 12. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Gazdasági tanulmányait a Budapesti Corvinus Egyetemen pénzügy szakirányán folytatta, ahol 1998-ban diplomázott, majd másoddiplomáját az ELTE Jogi Továbbképző Intézet jogi szakán szerezte meg 2004-ben. Pályafutását a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél (jelenleg MNB) kezdte 1998-ban, majd 2003-2008-ig a Cashline

	Értékpapír Zrt. Kockázatkezelési igazgatójaként és az igazgatóság tagjaként tevékenykedett. 2008-2011-ig a Zemida Informatikai és Tanácsadó Kft. tulajdonosa és ügyvezetője, majd 2011-től az Equilor Befektetési Zrt. operációs igazgatója.
--	--

12.2. Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége

Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy tudomása szerint

- a fenti 12.1 pontban bemutatott személyek közül senkit büncselekmény miatt, így család büncselekmény miatt sem ítélték el.
- nem volt olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás, továbbá a társaságot nem vonták olyan felügyelet alá, amelynek a fenti 12.1 pontban bemutatott személyek közül bárki részese volt.
- nem volt a törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankció, amelyben a fenti 12.1 pontban bemutatott személyek közül bárki érintett volt; ebből kifolyólag a fenti 12.1 pontban bemutatott személyek közül senkit bírósági ítélettel nem tiltottak el egyetlen társaság igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságtól sem, vagy egyetlen társaság üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől sem.

Az Alapkezelő tudomása szerint a fenti 12.1. pontokban említett személyek által Az Alapkezelő számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetetlenség.

Az Alapkezelő nem kötött a fő részvényeseivel, ügyfeleivel, szállítóival vagy egyéb személyekkel olyan megállapodást vagy egyezséget, amelynek alapján a fenti 12.1. pontban említett személyeket az Alapkezelőnél betöltött pozíciójukba megválasztották, illetve kinevezték.

A 12.1. pontban felsorolt személyekkel nem kötött olyan megállapodás, amely értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák az Alapkezelő részvényeiben / az Alap befektetési jegyeiben való részesedésük elidegenítését.

13. Az Alapkezelő javadalmazása és juttatásai

13.1. Az Alapkezelő és leányvállalatai által az érintett személyeknek fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások összege, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat.

Nem alkalmazandó

13.2. Az Alapkezelő vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek

Nincs ilyen összeg.

14. Az Alapkezelő testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlata

14.1. A jelenlegi megbízás lejártának időpontja (ha van ilyen) és a személyek által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás	
			kezdet	vége/megszűnése
IG	Pillár Zsolt	Vezérigazgató	2012.01.30.	határozatlan
IG	Vas György	Igazgatóság tagja	2018.02.20.	határozatlan
IG	Melis János István	Igazgatóság tagja	2019.05.02.	határozatlan
FB	Szécsényi Bálint	Igazgatóság tagja	2014.03.11.	határozatlan
FB	Németh Éva	Felügyelő Bizottság Elnöke	2012.06.04.	határozatlan

FB	Horváth Péter	Felügyelő Bizottság tagja	2015.04.10.	határozatlan
----	---------------	---------------------------	-------------	--------------

14.2. Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és az Alapkezelő vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai és az Alapkezelő (vagy leányvállalatai) között nem jött létre olyan munkaszerződés, amely a munkaviszony megszűnésekor további juttatásokat írna elő a Munka Törvénykönyvében rögzítettekhez képest.

14.3. Az Alapkezelő könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottsága, a bizottsági tagok neve és a bizottság működési szabályainak összefoglalása

Nem alkalmazandó.

14.4. Nyilatkozat arról, hogy az Alapkezelő teljesíti-e az Alapkezelőre alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit

Az Alapkezelő kijelenti, hogy teljesíti rá, mint befektetési alapkezelőre vonatkozóan érvényes vállalatirányítási rendszerek követelményeit.

14.5. A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az Igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait

Az Alapkezelőnek nincs tudomása ilyen változásokról.

15. Alkalmazottak

15.2. Részvénytulajdon és részvényopciók

Pillár Zsolt vezérigazgató tulajdonát képezik az Alapkezelő "B" sorozatú osztalékelsőbbbségi részvényei.

16. Az Alapkezelő főrésztvényesei

16.2. Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével von maga után

Az Alapkezelő fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorol az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

16.3. Az Alapkezelő fő résztvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok.

Az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság kizárólag törzsrészvényt nyel rendelkezik.

16.4. Amennyiben az Alapkezelő számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.

Az Alapkezelő fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorol az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

16.5. Az Alapkezelő által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban az Alapkezelő feletti ellenőrzés módosulásához vezethet

Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy nincs olyan általa ismert megállapodás, amelynek végrehajtása egy későbbi időpontban az Alapkezelő feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.

17. Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek

Az Alap mint kibocsátó nem rendelkezik múltbeli pénzügyi információkkal, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült, ennek megfelelően ezen időszakban az Alap nem hajtott és hajthatott végre kapcsolt felekkel ügyleteket.

- 18. A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk**
- 18.2. Múltbeli pénzügyi információk**
- 18.2.1. A három utolsó év auditált múltbeli pénzügyi információi, könyvvizsgálói jelentések**
Az Alap, mint kibocsátó nem rendelkezik múltbeli pénzügyi információkkal, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült.
Az Alapkezelő releváns pénzügyi éveire vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk, továbbá könyvvizsgálói jelentések a jelen regisztrációs okmány 1. számú mellékeltét képezik, továbbá megtekinthetők a <http://www.eqa.hu/Kozlemenyek> weboldalon.
- 18.2.2. A mérlegfordulónap változása**
Nem alkalmazandó.
- 18.2.3. Számviteli standardok**
Az Alapkezelő éves beszámolója valamennyi érintett üzleti évben a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra. Lásd 18.1.1. alatt található információk.
- 18.2.4. A számviteli keret változása**
Az Alapkezelőnél alkalmazott számviteli keret az érintett időszakban nem változott. Lásd: 18. szakasz 18.1.1. pont alatt található információk.
- 18.2.5. Nemzeti számviteli sztenderdek alkalmazása**
Az Alapkezelő éves beszámolója valamennyi érintett üzleti évben a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint került összeállításra. Lásd: 18. szakasz 18.1.1. pont alatt található információk. Az Alapkezelő releváns pénzügyi éveire vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk, így a mérleg, az eredménykimutatás, kimutatás a saját tőke összes változásáról, nyilatkozat a pénzforgalomról (cash flow), számviteli politika és kiegészítő mellékletek, továbbá könyvvizsgálói jelentések a jelen regisztrációs okmány 1. számú mellékeltét képezik, továbbá megtekinthetők a <http://www.eqa.hu/Kozlemenyek> weboldalon.
- 18.2.6. Konzolidált pénzügyi kimutatások**
Nem alkalmazandó.
- 18.2.7. A pénzügyi információ dátuma**
Az utolsó lezárt üzleti év 2019, a pénzügyi információk mérlegfordulónapja 2019.12.31.
- 18.3. Évközi és egyéb pénzügyi információk**
- 18.3.1. Utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta közzétett pénzügyi információk**
Nem alkalmazandó.
- 18.4. A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata**
- 18.4.1. Utolsó múltbeli pénzügyi információk auditálása**
Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy a múltbeli éves pénzügyi információk függetlenül kerültek auditálásra. A múltbeli éves pénzügyi információkat a Magyarországon alkalmazandó könyvvizsgálati standardokkal összhangban ellenőrizték, amelyek megbízható és valós képet adnak az Alapkezelő fordulónapon fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről, a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban.
Az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.
- 18.4.2. Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.**
Nincs ilyen információ.
- 18.4.3. Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem az Alap vagy az Alapkezelő auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték**
Nincs ilyen információ.

18.5. Előzetes pénzügyi információk

Nincs ilyen információ.

18.6. Osztalékpolitika

18.6.1. A Kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája

Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikával. Az osztalékfizetés szabályait az Alapkezelő mindenkor hatályos Alapszabálya tartalmazza. Az Alap vonatkozásban az osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politika nem értelmezhető kategória.

18.6.2. A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege

Az Alapkezelő által a Tájékoztatóban lefedett időszakban az alábbi osztalék fizetésére került sor:

Év	1 részvényre jutó osztalék mértéke		
	Törzsrészvény	Osztalékelsőbbbségi részvény – „A”	Osztalékelsőbbbségi részvény – „B”
2017	62.000,- Ft	1.085.000,- Ft	1.220.000,- Ft
2018	19.610,- Ft	1.050.000,- Ft	21.110,- Ft
2019	73.284,- Ft	6.892.385,- Ft	74.787,- Ft

Az érintett időszakban a részvények darabszáma nem változott.

18.7. Bírósági és választottbírósi eljárások

18.7.1. Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.

Az Alapkezelő nyilatkozik, hogy az elmúlt 12 hónapos időszakban nem volt olyan kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárás, amelyben az Alapkezelő félként vagy peres félként szerepelne és amely jelentős hatást gyakorolhatna, vagy a közelmúltban azt gyakorolt volna az Alapkezelő pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

Az Alap, mint kibocsátó nem rendelkezik a tárgybani múltbeli információkkal, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült.

18.8. A Kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás

18.8.1. A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.

Az Alapkezelő nyilatkozik, hogy 2019.12.31-i utolsó pénzügyi időszak vége óta pénzügyi helyzetében jelentős változás nem történt, évközi pénzügyi kimutatások közzététele nem történt.

Az Alap, mint kibocsátó nem rendelkezik a tárgybani múltbeli információkkal, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült.

19. Kiegészítő információk

19.2. Alaptőke

A 19.1.1–19.1.7. pontban szereplő információk a legutolsó mérleg időpontjában érvényes múltbeli pénzügyi információkban:

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.2.1. A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők:

- a) a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen;
- b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma;
- c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint
- d) az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése.

Amennyiben a tőke több mint 10 %-át nem készpénzzel fizették be a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.2.2. Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.2.3. A Kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.2.4. Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége, az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások bemutatása

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.2.5. A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.2.6. Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.2.7. Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.

Nem alkalmazandó, mert az Alap múltbeli pénzügyi információval nem rendelkezik.

19.3. A társaság alapító okirata és alapszabálya

19.3.1. A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban.

Nyilvántartás: Magyar Nemzeti Bank által vezetett lajstrom

Lajstromszám: 1212-16

Az Alapkezelő az alapot magyarországi ingatlanokba, illetve ingatlan befektetési alapokba fektető befektetési alapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetési lehetőségek hozammal arányos kockázati szintje mellett a Befektetők a futamidő alatt a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.

19.3.2. Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.

Az Alap egy befektetési jegy sorozatot bocsát ki.

19.3.3. Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.

Nem alkalmazandó.

20. Lényeges szerződések

Nem alkalmazandó.

21. Rendelkezésre álló dokumentumok

A regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba lehet betekinteni:

- a) az Alap kezelési szabályzata, a jelen Tájékoztató és a kiemelet befektetői információ;
- b) az Alap éves, féléves és havi portfóliójelentései, a nettó eszközérték, a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti rendkívüli tájékoztatások és valamennyi jelentés, levél és más dokumentum, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá.

A weboldal, amelyen a dokumentumok megtekinthetők: www.eqa.hu.

II. A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 4. Melléklete alapján

1. Befektetési cél és politika

1.1.

a) a kollektív befektetési forma befektetési politikájának, stratégiájának és céljainak bemutatása

Az Alapkezelő az alapot magyarországi ingatlanokba, illetve ingatlan befektetési alapokba fektető befektetési alapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetési lehetőségek hozammal arányos kockázati szintje mellett a szakmai Befektetők a futamidő alatt a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az Alap zártkörűen forgalomba hozott ingatlan befektetési alap kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet.

Az Alapkezelő nem törekszik az Alap közvetlen ingatlanbefektetéseinek diverzifikálására, amely kiemelt kockázatot jelenthet. Fennáll a lehetősége, hogy az Alap közvetlen ingatlan portfóliója alacsony darabszámú befektetési eszközökből áll (alacsony diverzifikáció), vagy akár huzamosabb ideig is egyetlen befektetési eszközökből áll (diverzifikáció teljes hiánya).

Az Alapot azoknak ajánljuk, akik alapvetően ingatlan befektetési alapokon keresztül szeretnének részesedni döntően a hazai ingatlan piacon elérhető hozamokból, melynek mértéke — az Alapkezelő várakozása szerint — jelentősen meghaladhatja az azonos időtávú állampapír-befektetések hozamát.

Minimálisan ajánlott időtáv: lejáratig

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a hatályos jogszabályok és a jelen kezelési szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat és ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeit vásárol, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig a jelen kezelési szabályzatban meghatározott pénzeszközökben tarthatja, illetve pénzügyi eszközökbe fekteti be. Az Alap zártkörűen forgalomba hozott ingatlan befektetési alap kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet.

Az alap közvetlen ingatlanbefektetéseit Magyarországon kívánja megvalósítani. Az Alap portfóliójába kizárólag Magyarországon kibocsátott ingatlan befektetési jegyek kerülhetnek.

Az Alapkezelő az Alap portfóliójába hozamtermelő, illetve értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanokat egyaránt vásárolhat.

Az ingatlanportfólió hozamtermelési célú bővítése során az elsődleges kritérium a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt kockázattal arányos jövőbeni hozam. Az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a hozam és kockázat viszonya a meghatározó. Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez. A befektetési célként felmerülő ingatlanbefektetési alapok esetén elsődleges cél az elérhető hozam maximalizálása.

Az értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanok esetén az értéknövekedés forrása származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, sikeres bérleti tranzakciók révén elért értéknövekedésből, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből. Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, amelyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető.

Az Alapkezelő a portfóliójába kerülő ingatlanok, ingatlan befektetési alapok kiválasztásánál a stratégiai gondolkodást helyezi előtérbe. Befektetéseivel figyelembe veszi Magyarország területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. A döntéseknél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik. A befektetések kiválasztásakor a lehető legszélesebb adatbázisból, kiterjedt kapcsolati körrel kíván dolgozni. A tervező, kivitelező, ingatlanforgalmazó stb. partnerek kiválasztásánál az Alapkezelő nem csupán az adott cég képességeit veszi figyelembe, hanem az elemzési- és háttér támogatási képességüket is, amelyek segíthetik az Alapkezelőt abban, hogy megfelelő döntéseket hozzon.

Az Alap esetén referenciahozam kikötésére nem kerül sor.

Az Alap befektetési között az alábbi, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át: EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap, Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap, Thematic Properties Ingatlanalap, EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja, VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap.

b) információ arra vonatkozóan, hogy hol alapították a mögöttes kollektív befektetési formá(ka)t, ha a kollektív befektetési forma egy alapokból álló alap

Az Alap formailag nem minősül alapok alapjának, ugyanakkor előfordulhat, hogy a befektetési között 80%-ot meghaladó mértékű lehet a közvetett módon – másik ingatlanalapon keresztül megvalósuló – ingatlanbefektetés. Az Alap eszközeinek 20%-át befektetni a fenti a) pont szerinti alapokba, amelyeket Magyarországon hoztak létre.

c) azon eszközök típusai, amelyekbe a kollektív befektetési forma befektethet

Az Alap kizárólag az alábbiakban megjelölt befektetési eszközökbe fektethet be:

- a) Pénzpiaci eszközök:
 - látra szóló és lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;
 - lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;
- b) Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - Magyarország, illetve az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapír, így többek között diszkont-kincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, fix kamatozású államkötvények, változó kamatozású államkötvények;
 - nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;
 - Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek;
- c) Kollektív befektetési értékpapírok (nyilvános és zártkörű egyaránt):
 - az Alapkezelő által kezelt másik ingatlanalap által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;
 - ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;
 - az Alapkezelő vagy más befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír
- d) Származtatott ügyletek:
 - fedezeti származtatott ügylet (devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, és a devizában nyilvántartott vagy

- kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött);
- e) Ingatlanok:
- jövedelem-termelő céllal vásárolt (illetve fejlesztett vagy megfejlesztendő) ingatlanok;
 - tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;
- f) Ingatlantársasági részesedés;
- g) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- h) Azon ingóságok, amelyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épésben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.
- i) Szabályozott piacra bevezetett egyéb átruházható értékpapír

d) az Alap által alkalmazható módszerek és minden vonatkozó kockázat, azon körülményekkel együtt, amelyek esetén a kollektív befektetési forma tőkeáttételt alkalmazhat

Az Alap tőkeáttétele származtatott ügyletek, illetve hitelfelvétel útján növelhető.

Az Alap kizárólag fedezeti céllal köthet származtatott ügyleteket. Az alap ingatlanügyleteiből befolyó devizabevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet származtatott ügyleteket.

Az Alap az alábbi eszközökre szóló származtatott ügyleteket köthet:

- kamatláb
- deviza

A felsorolt eszközökre az Alap alábbi származtatott ügyleteket kötheti:

- swap ügyletek (interest rate swap)
- tőzsdei származtatott ügyletek
- tőzsdén kívüli határidős ügyletek (forward)

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

Az Alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vett ingatlanok, ingatlantársasági részesedések és ingatlan-beruházások összértékének 60%-ig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében.

e) a megengedett tőkeáttétel-típusok és -források és azok kockázatai

Származtatott ügyletek: fedezeti származtatott ügylet (devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, és a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött). Forrása az Alap szabad pénzeszközei. Elsődlegesen partnerkockázatot (nemteljesítési kockázat) hordoz.

Hitelfelvétel: Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan-beruházások összértékének 60 százalékáig vehet fel kölcsönt ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából. Forrás nem értelemezhető. Elsődlegesen partnerkockázatot és kamatkockázatot hordoz.

f) a tőkeáttétel alkalmazásának esetleges korlátai, és a biztosítékok és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó esetleges megállapodások

Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

Az Alap tőkeáttétele származtatott ügyletek, illetve hitelfelvétel útján növelhető.

g) a kollektív befektetési forma javára alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértéke

Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

1.2. Azoknak az eljárásoknak a bemutatása, amelyekkel a kollektív befektetési forma megváltoztathatja befektetési stratégiáját, befektetési politikáját, vagy mindkettőt.

Az Alapkezelő a kezelési szabályzat módosításával jogosult a stratégia és befektetési politika módosítására, amelyhez – a jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – előzetesen be kell szereznie a Magyar Nemzeti Bank engedélyét. Az engedély kiadásáról a Magyar Nemzeti Bank határozatot hoz, amelyet az Alapkezelő a honlapján is közzétesz, a módosított kezelési szabályzattal és annak hatályba lépési dátumával.

1.3. A kollektív befektetési forma tőkeáttételének korlátai. Amennyiben nincsenek ilyen korlátok, erre vonatkozóan nyilatkozatot kell tenni.

Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

1.4. A kollektív befektetési forma szabályozási státusza, a szabályozó hatóság megnevezése a bejegyzés országában

Az Alap a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank által engedélyezett és felügyelt kollektív befektetési forma, amely az ABAK-irányelv alapján harmonizált.

1.5. A tipikus befektetők bemutatása, amelyeket a kollektív befektetési forma megcéloz

Az Alap belépési korláttal rendelkezik, mely szerint az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint.

A tipikus befektető

- tájékozott befektető, akinek magas szintű ismerete van a befektetési alapok befektetési jegyibe való befektetésben, valamint az ingatlanpiac működésében.
- Nem várja el a tőke- vagy hozamgaranciát, illetve a tőke- vagy hozamvédelmet, továbbá képes viselni a befektetett összeg akár 25 %-os végleges elvesztését is.
- Kockázattűrőse magas, azaz akár hosszabb időtávon is képes viselni a befektetési jegyek értékének akár jelentős mértékű csökkenését.
- Igénye és célja Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.

1.6. A következőket megerősítő nyilatkozat:

a) a jelen Tájékoztatót jóváhagyta a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság [■] napján.

b) A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank a jelen regisztrációs okmányt csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá.

c) A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank jóváhagyása nem tekinthető az e regisztrációs okmány tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.

2. Befektetési korlátozások

2.1. A kollektív befektetési formára vonatkozó befektetési korlátozásokról - ha vannak ilyenek - szóló nyilatkozat, az értékpapír-tulajdonosok tájékoztatásának módja a korlátozások megszegése esetén az alapkezelő által hozandó intézkedésekről.

Az Alapkezelő saját döntése alapján végzi az Alapban levő vagyon kezelését a jogszabályokban és a kezelési szabályzatban leírt korlátok figyelembevételével.

Az Alap zártvégű alap, a likvid eszközei vonatkozásában nincs jogszabályban meghatározott minimum limit.

Az Alap portfóliójában lévő, építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékének aránya nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének 35 %-át.

Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig vehet fel kölcsönt ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából.

Az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

Az Alap a Kbtv. Vhr. 43. § (1) a) szerinti belépési korláttal rendelkező nyilvános ingatlanalap, ezért kollektív befektetési forma által zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírokba is befektethet, továbbá kezelési szabályzata a Kbtv. Vhr. 41. §-ban szabályozottaktól eltérően is meghatározhatja az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát. Az Alap befektetési politika szerinti céljainak megvalósítása érdekében a kollektív befektetési értékpapírok eszközsor tekintetében él az eltérés lehetőségével. A zártkörű ingatlan befektetési alapok akár 99%-ot elérő részarányával az Alapkezelő célja a diverzifikáció közvetett módon történő növelése.

Tőkeáttétel: Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

Az Alap tőkeáttétele származtatott ügyletek, illetve hitelfelvétel útján növelhető.

Fedezetlen ügyletek: Az Alap nem köthet fedezetlen eladási ügyleteket, vagyis az Alap nem adhat el olyan eszközt, amely nincs a tulajdonában.

Származtatott ügyletekhez kapcsolódó óvadéknyújtás: Az Alap jogosult az eszközei terhére a partnereivel kötött származtatott ügyleteihez óvadékot nyújtani. Az Alap nem teljesítése esetén a partner jogosult az óvadékba helyezett pénzből vagy értékpapírból kielégíteni az Alappal szemben fennálló követelését.

Pénzkölcsön nyújtása: Az Alap nem nyújthat pénzkölcsönt, nem vállalhat kezességet. Ez a tilalom nem vonatkozik a maradéktalanul még ki nem fizetett pénzügyi eszközök vásárlására.

Az értékpapír-tulajdonosok tájékoztatása az Alap közzétételi helyein történik, a korlátozások megszegése esetén az Alapkezelő által hozandó intézkedésekről.

Az Alapkezelő a Tpt. 55.§ és a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 1.§ (3) pontja alapján rendkívüli tájékoztatás keretében haladéktalanul, de legkésőbb egy munkanapon belül – a Magyar Nemzeti Bank egyidejű tájékoztatása mellett – a honlapján történő közzététel útján tájékoztatja a nyilvánosságot minden, a Befektetési Jegy értékét vagy hozamát, illetve az Alap megítélését közvetlenül vagy közvetve érintő információról.

2.2. Egyes információkat közzé kell tenni, amennyiben bármely kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek több mint 20%-a (kivéve, ha a regisztrációs okmányt a 2.3. vagy 2.5. pont alkalmazása következtében készítik egy szervezet számára):

a) közvetlenül vagy közvetve befektethető egyetlen mögöttes eszközbe, illetve ezen eszköz kibocsátójának kölcsönözhető (ideértve a mögöttes kibocsátó leányvállalatait és kapcsolt vállalatait)

Az Alap jogosult az alábbi b) pont szerinti befektetési alapokba való befektetésre.

b) befektethető egy vagy több olyan kollektív befektetési formába, amely saját bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektethet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába;

Az Alap befektetési között az alábbi, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át: EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap, Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap, Thematic Properties Ingatlanalap, EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja, VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap.

c) kockáztatható egy másik fél (ideértve annak leányvállalatait és kapcsolt vállalatait) hitelképessége vagy fizetőképessége alapján

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

Intézmény neve	Székhelye
OTP BANK Nyrt.	1051 Bp. Nádor u. 16
K&H Bank Zrt.	1095 Bp. Lechner Ödön fasor 9.
Budapest Bank Zrt.	1138 Bp. Váci út 193.
Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Bp. Akadémia u. 6.
ERSTE Bank Zrt.	1138 Bp. Népfürdő u. 24-26.
CIB Bank Zrt.	1027 Bp. Medve u. 4-14.
MKB Bank Nyrt.	1056 Bp. Váci utca 38.
MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	1122 Bp. Pethényi köz 10.
ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	1068 Bp. Dózsa György út 84/B
Magyar Nemzeti Bank	1054 Budapest, Szabadság tér 9.

2.3. Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába, közzé kell tenni befektetés leírását és annak bemutatását, hogy a befektetések között miként oszlik meg a kockázat.

Továbbá a kollektív befektetési forma összes mögöttes befektetésére a 2.2. pontot kell alkalmazni, olyan módon, mintha azok közvetlen befektetések lennének.

A fenti 2.2.b) pont szerinti alapok befektetési politikája részletesen a jelen Tájékoztató mellékletét képezi.

A befektetések megoszlása vonatkozásában az Alap további korlátozást nem alkalmaz.

2.4. Amennyiben a 2.2. c) pont tekintetében a kollektív befektetési forma a másik féllel szembeni kitettségének a bruttó eszközei 20 %-át meghaladó részét biztosítékkal fedezi, a biztosítéki megállapodás részletes ismertetése.

Nem alkalmazandó.

2.5. Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 40 %-át meghaladó mértékben fektet be másik kollektív befektetési formába, a következő információk egyikét kell közölni:

a) az egyes mögöttes kollektív befektetési formákra vonatkozó információ olyan módon, mintha az e mellékletben meghatározott minimális közzétételi követelmények szerinti kibocsátó lenne;

Nem alkalmazandó.

b) amennyiben egy mögöttes kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat már bevezették szabályozott vagy azzal egyenértékű harmadik országbeli piacra vagy egy kkv-tőkefinanszírozási piacra, illetve a kötelezettségekre szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon vagy kkv tőkefinanszírozási piacon kereskedő szervezet vállalt garanciát, akkor a szervezet neve, címe, a bejegyzés országa, az üzleti tevékenység jellege és annak a piacnak a megnevezése, amelyen a szervezet értékpapírjait bevezették.

Nem alkalmazandó

2.6. Fizikai áruk

2.6. Fizikai áruk

Az Alap közvetlenül fizikai árukba közvetlenül nem fektet be.

2.7. Kollektív ingatlanbefektetési forma

Az Alap zártvégű ingatlanalap, kizárólag az alábbiakban megjelölt befektetési eszközökbe fektethet be:

- a) Pénzpiaci eszközök:
 - látra szóló és lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;
 - lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;
- b) Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - Magyarország vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapír, így többek között diszkontkincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, fix kamatozású államkötvények, változó kamatozású államkötvények;
 - nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;
 - Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek;
- c) Kollektív befektetési értékpapírok (nyilvános és zártkörű egyaránt):
 - az Alapkezelő által kezelt másik ingatlanalap által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;
 - ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;
 - az Alapkezelő vagy más befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír
- d) Származtatott ügyletek:
 - fedezeti származtatott ügylet (devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, és a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött);
- e) Ingatlanok:
 - jövedelem-termelő céllal vásárolt (illetve fejlesztett vagy megfejlesztendő) ingatlanok;
 - tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;
- f) Ingatlantársasági részesedés;
- g) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- h) Azon ingóságok, amelyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.
- i) Szabályozott piacra bevezetett egyéb átruházható értékpapír
- j) Az egyes eszközfajták minimális, maximális és tervezett aránya a portfólión belül az alap nettó eszközértékéhez viszonyítva

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

Jelen tájékoztató kiadásakor az Alap még nem birtokol ingatlant.

- a) az értékbecslési jelentést készítő szervezet

b) az ingatlankezelésért felelős egyéb szervezet

Nem alkalmazandó.

2.8. Származtatott pénzügyi eszközök/pénzpiaci eszközök/deviza

Az Alapkezelő az Alap nevében származtatott ügyletet kizárólag a kezelési szabályzatban megfogalmazott fedezeti célok érdekében köthet.

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

2.9. A 2.2. pont nem vonatkozik egy tagállam kormánya, kormányzati vagy állami szervei, regionális vagy helyi hatóságai vagy bármely OECD-tagállam által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba való befektetésre.

Nem alkalmazandó.

2.10. A 2.2. a) pont nem alkalmazandó az olyan kollektív befektetési formára, amelynek befektetési célja az, hogy lényeges változtatás nélkül kövessen egy több értékpapíron alapuló, elismert és közzétett indexet. A tájékoztatóban meg kell adni az indexszel kapcsolatos információ fellelhetőségének részleteit.

Nem alkalmazandó.

3. A kérelmező szolgáltatói

3.1. Minden olyan jelentős díj valós vagy becsült maximális összege, amelyeket a kollektív befektetési formának közvetlenül vagy közvetve fizetnie kell a regisztrációs okmány időpontjában vagy azt megelőzően kötött megállapodások keretében nyújtott szolgáltatásokért, valamint a díjak kiszámításának módja.

Alapkezelési díj:

Az Alapkezelő az Alap kezeléséért, az alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért alapkezelési díjat számít fel. Az alapkezelési díj összege évi 10.000.000,- Ft. Az alapkezelési díj az Alap Nettó eszközértékében naponta kerül elhatárolásra, és az időarányos rész minden hónapban, a tárgyhónapot követő 5. munkanapig kerül kifizetésre.

Letétkezelési díj:

Az Alap a Letétkezelő szolgáltatásaiért a Nettó eszközértéke maximum éves 0,05%-ának megfelelő díjat fizet napi szinten. Az Alapkezelő a megállapított tárgyhavi letétkezelői díjat minden hónapban, a tárgyhónapot követően számla alapján a Letétkezelőnek megfizeti.

Felügyeleti díj:

Az MNB a hatályos jogszabályok szerint éves felügyeleti díjat számol fel, amelyet szintén az Alap visel. A felügyeleti díj mértékét jogszabály szabályozza, jelenlegi mértéke az Alap átlagos Nettó eszközértékének 0,35 ezreléke évente, amely naponta elhatárolásra kerül. Kifizetése az adott negyedévet követő hónap utolsó munkanapjáig esedékes.

Különadó:

A Különadó tv. a befektetési alapra különadót határozott meg, amelynek megfizetése negyedévente esedékes (jelenleg éves mértéke 0,05%), az adó alapja az Alap befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában levő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét). Kifizetése az adott negyedévet követő hónap 20. napjáig esedékes.

Könyvvizsgálói díj:

Az Alap Könyvvizsgálójának fizetendő könyvvizsgálói díj mértéke évi 300.000 Ft + ÁFA, amely időarányosan kerül elhatárolásra. A könyvvizsgálói díj levonása évente történik.

Könyvelési díj:

Az Alapra terhelt könyvelési díj maximum 120.000 Ft + ÁFA / hó, amely időarányosan kerül elhatárolásra. A könyvelési költség terhelése havonta történik. Az éves beszámoló elkészítésének díja maximum 240.000 Ft + ÁFA, amely költségek időarányosan kerülnek elhatárolásra. Az éves beszámoló elkészítésének és a könyvvizsgálatban való közreműködés díja évente terhelődik az Alapra. A számviteli szabályzatok elkészítésének díja 120.000 Ft+ÁFA.

Ingyanértékelő díja:

Az ingatlanértékelő szolgáltatásaiért az alábbi ingatlanértékelési díjat számít fel. A díj megfizetése számla ellenében, az Alap folyószámlájának terhére történik.

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

Egyéb költségek, díjak:

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

Az Alapra felvett hitel törlesztésének költsége:

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

3.2. A kollektív befektetési forma által közvetlenül vagy közvetve fizetendő díjak, amelyek a 3.1. pont alapján nem számszerűsíthetők, de jelentősek vagy jelentősek lehetnek.

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

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

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

Az Alap felszámolásának költsége:

A költségek pontos összege előre nem meghatározható. A költségek kiszámítására vonatkozó szabályokat a vonatkozó szerződések tartalmazzák. A költségek megfizetése minden esetben számla ellenében, az alap folyószámlájának terhére történik.

Minden olyan díj- és adó-, járulék és hasonló költség fizetési kötelezettség, amelynek alanya az Alap:

Pontos összegük előre nem meghatározható, azonban mértékük éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 4 %-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések vagy jogszabályok tartalmazzák. Megfizetésük számla ellenében vagy a vonatkozó jogszabályok alapján, minden esetben az Alap folyószámlájának terhére történik.

Az Alap működésével közvetlenül összefüggő egyéb díjak, jutalékok, költségek (pl. fenti díjak esetleges ÁFA vonzata, a befektetésekhez kapcsolódó esetleges adófizetési kötelezettség, LEI kód igénylés stb.):

Pontos összegük előre nem meghatározható, azonban mértékük éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 2%-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések vagy jogszabályok tartalmazzák. Megfizetésük számla ellenében vagy a vonatkozó jogszabályok alapján, minden esetben az Alap folyószámlájának terhére történik.

3.3. Amennyiben a kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó fél (a kollektív befektetési formától eltérő) harmadik féltől juttatásban részesül a kollektív befektetési formának nyújtott szolgáltatásért, és az említett juttatás nem rendelhető a kollektív befektetési formához, nyilatkozni kell erről a tényről, és amennyiben ismert, közölni kell a harmadik fél nevét, és be kell mutatni a juttatás jellegét.

Nem alkalmazandó

3.4. A szolgáltatók megnevezése és feladataiknak, valamint a befektetők jogainak bemutatása.

Forgalmazók

ERSTE BANK HUNGARY ZRT. (Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054) (Vezető Forgalmazó)

EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: Cg.01-10-041431) (Forgalmazó)

főbb feladatai: a befektetési jegyek forgalomba hozatala, illetve eseti visszaváltása, a befektetők információkkal, tájékoztatókkal való ellátása

Letétkezelő

ERSTE BANK HUNGARY Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) A Letétkezelő feladatainak bemutatását a jelen Regisztrációs okmány 5. pontja részletezi.

Könyvvizsgáló

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 1-09-566797; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.) A személyében eljáró könyvvizsgáló Bukri Rózsa.

főbb feladatai: az Alap éves jelentésében közölt számvetési információk felülvizsgálata, annak figyelemmel kísérése és ellenőrzése, hogy az Alapkezelő az Alapot a törvényeknek megfelelően kezeli, a Kbtv.-ben meghatározott esetekben a Felügyelet tájékoztatása a fenti ellenőrzés eredményeiről.

Ingtalanértékelő

QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1112 Budapest, Kapolcs utca 16.)

főbb feladatai: Az ingatlanértékelő a 78/2014 (III.14.) rendelete a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól kormányrendeletben, így különösen a 44-47.§ bekezdésben meghatározott feladatokat látja el.

A Befektetési jegyek tulajdonosai jogosultak:

- az általuk vásárolt Befektetési jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az alap futamidejének lejáratakor, vagy az alap egyéb okból történő megszűnését követően az alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt befektetési jegyek névértéke arányának megfelelő mértékben történő részesedésre, illetve amennyiben az alap negatív saját tőkével rendelkezik, a befektető, mint hitelező követeléseit a Cstv. előírásai szerinti sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni,
- az Alap Tájékoztatójának egy nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- az Alap Kiemelt Befektetői Információját térítésmentesen megkapni,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- az Alap rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alap Közzétételi helyein való megjelenés útján, ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- a jogszabályokban, így különösen a Kbtv.-ben foglalt egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy valamennyi befektető jegyzési, illetve esetlegesen biztosított eladási megbízását azonos feltételek szerint, a jelen kezelési szabályzatban meghatározott módon kezeli, ill. a befektetőket azonos jogok illetik, azonos tartalommal. Ennek megfelelően az alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

3.5. A kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó felek bármely jelentős potenciális összeférhetlenségének bemutatása, amely a kollektív befektetési forma számára végzett feladataik, harmadik fél számára végzett feladataik és más érdekeik között fennállhatnak. Minden olyan megállapodás bemutatása, amelyek az ilyen esetleges összeférhetlenségek kezelését szolgálják.

Nem alkalmazandó

4. Alapkezelő/Tanácsadók

4.1. Az alapkezelő tekintetében az 1. melléklet 4.1–4.4. pontjában előírt információkat kell közzétenni, valamint, ha jelentőséggel bír, az 5.3. pontjában előírt információkat, az alapkezelő szabályozási státuszának és tapasztalatának bemutatásával.

EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-047344; jogiszemély-azonosítója (LEI): 529900YWOLLRSDY3ZU59; bejegyzésének időpontja: 2012.03.07.; tevékenységének időtartama: határozatlan, bejegyzésének országa: Magyarország; telefonszáma: +36 1 808 9250

Az Alapkezelő honlapjának címe: www.eqa.hu. A weboldalon szereplő információk nem képezik a Tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a Tájékoztatóba.

Az Alapkezelő működésére a III.4.4. pontjában hivatkozott jogszabályok irányadóak.

Az Alapkezelő a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank által engedélyezett és felügyelt alternatív befektetési alapkezelő.

Az Alapkezelő által kezelt alternatív befektetési alapok:

Befektetési alap megnevezése	Közzétett nettó eszközérték 2020.04.30.	Devizanem	Elsődleges eszköz kategória típusa
EQUILOR Fregatt Származtatott Befektetési Alap	94 937 584,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Hydra Származtatott Befektetési Alap	281 609 410,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Közép-európai Részvény Befektetési Alap	1 755 439 129,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Magnus EUR Származtatott Befektetési Alap	121 254,23	EUR	Értékpapír alap
EQUILOR Noé Nemzetközi Részvény Befektetési Alap	1 934 468 101,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Növekedési Kötvény Zártkörű, Zártvégű Befektetési Alap	2 025 223 112,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Optimus Befektetési Alapba Fektető Alap	1 029 797 819,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Primus Alapok Alapja	1 058 247 568,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Private Wealth Management Származtatott Befektetési Alap	52 984 338,00	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Progresszív Származtatott Befektetési Alap	200 695 712,00	HUF	Értékpapír alap
Prémium Zártkörű, Zártvégű Befektetési Alap	30 923 112 380,00	HUF	Értékpapír alap
Blue Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	9 454 796 818,00	HUF	Ingatlan alap
Central European Ingatlanalap	41 764 352 691,00	HUF	Ingatlan alap
CW1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	5 440 274 020,00	HUF	Ingatlan alap
Green Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	54 484 747 168,00	HUF	Ingatlan alap

Az Alapkezelő által kezelt egyéb portfóliók:

		2018.12.31	2019.12.31
Nyugdíjpénztárak	HUF	8 336 067 208	5 962 656 402
értékpapírok	HUF	8 268 196 068	5 909 124 274
díjak	HUF	0	74 512
Forward	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	67 871 140	53 457 616
egyéb követelés/kötelezettség	HUF	0	0
Egészségpénztárak	HUF	0	0
értékpapírok	HUF	0	0
díjak	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	0	0
egyéb követelés/kötelezettség	HUF	0	0
Biztosítók	HUF	0	0
értékpapírok	HUF	0	0
díjak	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	0	0
egyéb követelés/kötelezettség	HUF	0	0
Egyéb portfóliókezelés	HUF	478 037 164	420 524 585
értékpapírok	HUF	438 591 912	380 905 674
díjak	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	39 445 252	39 618 911
Forward	HUF	0	0
egyéb követelés	HUF	0	0
egyéb kötelezettség	HUF	0	0
MINDÖSSZESEN:	HUF	8 814 104 372	6 383 180 987

4.2. A kollektív befektetési forma eszközeivel kapcsolatban befektetési tanácsot adó szervezet tekintetében e szervezet neve és rövid bemutatása.

Nem alkalmazandó

5. Letéti őrzés

5.1. Teljeskörű tájékoztatás arról, hogy a kollektív befektetési forma eszközeit ki és hogyan őrzi, a kollektív befektetési forma és bármely harmadik fél között fennálló, letéti őrzéssel kapcsolatos bizalmi vagy más kapcsolat:

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

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

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-10-041054

Bejegyzés országa: Magyarország

Irányadó jog: magyar

A Letétkezelő a Kbtv-ben, így különösen a 64. § (7)-(9), 75. § (5), 79. § (3), 124. § (3). 136. § (1)-(2) bekezdésben meghatározott feladatokat látja el.

A Letétkezelő feladatai az alábbiak:

- (a) gondoskodik az Alap pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről, és arról, hogy a befektetési jegyek forgalmazása során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek;
- (b) gondoskodik az Alap tulajdonában lévő és a Bank által letétkezelt pénzügyi eszközök, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzéséről, és letétkezeléséről;
- (c) összevont értékpapírszámlát, valamint fizetési számlát vezet az Alapnak;
- (d) a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján nyilvántartást vezet az Alap tulajdonát képező minden egyéb, letétbe nem helyezhető eszközről, valamint meggyőződik arról, hogy az adott eszköz az Alap tulajdonát képezi-e;
- (e) ellenőrzi, hogy a befektetési jegyek forgalmazása vagy érvénytelenítése a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően történik-e;
- (f) biztosítja, hogy az Alap összesített és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatának megfelelően számítsák ki;
- (g) teljesíti az Alapkezelő pénzügyi eszközökre vonatkozó utasításait a jogszabályokkal, az Alap kezelési szabályzatával összhangban;
- (h) ellátja az általa kezelt értékpapírok hozamainak elszámolásával kapcsolatos tevékenységet;
- (i) ellátja az általa kezelt értékpapírokkal összefüggő társasági eseményekkel kapcsolatos teendőket;
- (j) ellenőrzi, hogy a befektetési alap megfelel-e a jogszabályokban és a Kezelési Szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak különös tekintettel a befektetési korlátokra, a Bank a befektetési korlátok ellenőrzését a nettó eszközérték számításával/ellenőrzéssel egy időben végzi;
- (k) biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerüljön;
- (l) ellátja az Alap megszűnésével kapcsolatos, a jogszabályokban előírt technikai teendőket;
- (m) ellenőrzi, hogy az Alap a bevételét a jogszabályokkal és az Alap Kezelési Szabályzatával összhangban használja-e fel;
- (n) ingatlanalapok esetében az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a vonatkozó jogszabályoknak;
- (o) elvéggez minden olyan egyéb feladatot, melyet a Kbtv., a Bizottságnak a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete és a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a letétkezelő számára előír.

5.2. Amennyiben a kollektív befektetési forma eszközei az 5.1. pontban említett szervezetektől eltérő szervezet birtokában vannak, ismertetni kell az eszközök letéti őrzésének módját és az ezzel járó esetleges további kockázatokat.

Nem alkalmazandó

6. Értékelés

6.1. Az értékelési eljárás és az eszközök értékelésére használt árazási módszertan bemutatása

A Kbtv. 38.§ 4. bekezdésének b) pontjának felhatalmazása alapján a nettó eszközérték megállapítását az Alapkezelő maga végzi el, felel továbbá ennek közzétételéért. A Letétkezelő az eszközérték kiszámításának ellenőrzését végzi el.

Az Alap nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték minden banki munkanapra (Γ nap) megállapításra, és legkésőbb a megállapítás napját (Γ+1) követő első

munkanapon (T+2) közlésre kerül a Befektetőkkel. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 6 tizedesjegy pontossággal kerül megállapításra. A közlésre az Alapkezelő honlapján (www.eqa.hu) kerül sor.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot késedelem nélkül, a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva megküldeni a Letétkezelőnek.

Az Alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközérték a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javításra kerül, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az alap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a hibás nettó eszközérték a helyes értékre módosul minden olyan napra vonatkozóan, amelyen nettó eszközérték kiszámítására került sor, és amelyet a feltárt hiba érintett. A javított nettó eszközértéket közzé kell tenni.

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.

Ha hibás nettó eszközértéken befektetési jegy forgalmazására került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a Befektetővel legfeljebb 30 (harminc) napon belül el kell számolni, kivéve ha

- (a) a hibás nettó eszközérték számítás miatt előállt, egy befektetési jegyre vonatkozó forgalmazási árkülönbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár 1 ezrelékét,
- (b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási árkülönbségből származó elszámolási kötelezettség összegszerűen nem haladja meg Befektetőnként az 1.000.- Ft-ot,
- (c) az Alapkezelő a nettó eszközérték-számításban feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a Befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekinthet azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja az alap számára.

6.2. Az értékelés lehetséges felfüggesztésének körülményei, nyilatkozat arról, hogy a befektetők miként kapnak tájékoztatást, illetve miként szerezhetnek tudomást a felfüggesztésről

Nem alkalmazandó.

7. Kölcsönös kötelezettségek

7.1. Kollektív befektetési formákba befektető kollektív befektetési forma esetében nyilatkozat a más kollektív befektetési formába való befektetések fajtái között adott esetben megjelenő kölcsönös kötelezettségekről, továbbá az ilyen jellegű kötelezettségek korlátozására hozott intézkedések

A más kollektív befektetési alapokba való befektetéssel kapcsolatban kölcsönös kötelezettség nem jelenik meg.

8. Pénzügyi információk

Az Alap, mint kibocsátó a regisztrációs okmány dátumáig nem kezdte meg üzleti tevékenységét, és nem készített pénzügyi kimutatást, mivel a jelen tájékoztató az Alap létrehozatala céljából készült.

IV. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK

1. Felelős személyek

1.1. Az értékpapírjegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása

A felelős személyek azonosítását jelen Tájékoztató Felelősségvállalási nyilatkozat című fejezete tartalmazza.

1.2. Az értékpapírjegyzékért felelős személyek nyilatkozata

A felelős személyek nyilatkozatát jelen Tájékoztató Felelősségvállalási nyilatkozat című fejezete tartalmazza.

1.3. Szakértői minőségben közreműködő személyek

Jelen Tájékoztató elkészítése kapcsán a Kibocsátó szakértői minőségben eljáró személy közreműködését nem vette igénybe.

1.4. Harmadik féltől származó információk

Az Alapkezelő a jelen Tájékoztatót maga készítette, amelynek során harmadik fél által közzétett adatokat és információkat az adott szövegrészeknél jelzett hivatkozásokon túl nem használt fel. Az Alapkezelő tudomása szerint valamennyi információt pontosan vett át az olyan szövegrészek esetén, ahol a Tájékoztató külső forrásra hivatkozik, és az Alapkezelő tudomása szerint az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

1.5. Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat

(a) Jelen Tájékoztatót jóváhagyta az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság.

(b) Az MNB ezt a Tájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá.

(c) Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e Tájékoztató tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.

(d) A befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.

2. Kockázati tényezők

Az értékpapírra jellemző kockázatokat jelen Tájékoztató Kockázati tényezők című fejezete tartalmazza.

3. Alapvető információk

3.1. Nyilatkozat a működőtőkéről

Nem alkalmazandó, az Alap még nem rendelkezik tőkével a jelen Tájékoztató kiadása napján.

3.2. Nyilatkozat a tőkeellátottságról és kötelezettségekről

Nem alkalmazandó, az Alap még nem rendelkezik tőkével, illetve kötelezettségekkel a jelen Tájékoztató kiadása napján.

3.3. A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

Nem alkalmazandó

3.4. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása

Az Alapkezelő az alapot magyarországi ingatlanokba, illetve ingatlan befektetési alapokba fektető befektetési alapként kívánja kezelni. Az alap Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el. Az Alap jövedelemszerzésre törekszik.

4. A felajánlott/piacra bevezetett értékpapírokra vonatkozó információk

4.1. A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, nemzetközi értékpapír-azonosító száma („ISIN”)

Az eladásra felajánlott értékpapírok fajtája a benne megtestesített jog alapján: befektetési jegy (kollektív befektetési értékpapír).

ISIN kódja: HU0000725510

4.2. Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok

A Befektetési jegyek kibocsátása és azok tőzsdei bevezetése alapjául szolgáló fontosabb jogszabályok:

- Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv)
- A Bizottság 2012.12.19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK rendelet)
- Az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129/EU rendelete
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25.-i, az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015/2365/EU rendelete
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 284/2001 (XII.26) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

4.3. Az értékpapírok típusa (névre vagy bemutatóra szóló, nyomdai úton vagy dematerializált formában előállított)

Az értékpapírok névre szóló, dematerializált formában előállított befektetési jegyek. A nyilvántartást vezető szervezet neve és címe: KELER Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346)

4.4. Az értékpapír-kibocsátás pénzneme

magyar forint (HUF).

4.5. Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok, a jogok korlátozásai és a gyakorlásukra vonatkozó eljárások

A Befektetési jegyek tulajdonosai jogosultak:

- az általuk vásárolt Befektetési jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az alap futamidejének lejáratakor, vagy az alap egyéb okból történő megszűnését követően az alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt befektetési jegyek névértéke arányának megfelelő mértékben történő részesedésre, illetve amennyiben az alap negatív saját tőkével rendelkezik, a befektető, mint hitelező követeléseit a Cstv. előírásai szerinti sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni,
- az Alap Tájékoztatójának egy nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- az Alap Kiemelt Befektetői Információját térítésmentesen megkapni,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- az Alap rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alap Közzétételi helyein való megjelenés útján, ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- a jogszabályokban, így különösen a Kbtv.-ben foglalt egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy valamennyi befektető jegyzési, illetve esetlegesen biztosított eladási megbízását azonos feltételek szerint, a jelen kezelési szabályzatban meghatározott módon kezeli, ill. a befektetőket azonos jogok illetik, azonos tartalommal. Ennek megfelelően az alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

4.6. Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják

Az Alap létrehozataláról az Alapkezelő vezérigazgatója 1/05.04./2020. VIG számon az Alap létrehozatalával összefüggésben kerül sor.

4.7. Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja

A befektetési jegyek kibocsátására a sikeres jegyzést követően és az Alap felügyeleti nyilvántartásba vétele után kerül sor.

4.8. Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások

Nem alkalmazandó.

4.9. Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és meghiúsíthat ilyen esetleges felvásárlásokat.

A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kizorítási vagy kényszereladási rendelkezések esetén.

Nem alkalmazandó.

4.10. Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat

Nem alkalmazandó.

4.11. Figyelmeztetés az értékpapírokból származó jövedelmek adózásával kapcsolatban

Az Alapkezelő felhívja a figyelmet arra, hogy a befektető tagállama és az Alap bejegyzése szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek az értékpapírokból származó jövedelemre.

4.12. Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv⁵ szerinti szanálás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.

Nem alkalmazandó.

4.13. Kibocsátótól eltérő ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személyek

Nem alkalmazandó.

5. Az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei

5.1. Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések

5.1.1. Az ajánlattétel feltételei

A befektetési jegyeket az Alapkezelő kizárólag Magyarországon hozza forgalomba. A forgalmazási hely kizárólag a Vezető forgalmazó 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26 szám alatti fiókja és a Forgalmazó 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatti székhelye. Az Alap befektetési jegyeinek jegyzésére kizárólag az a Befektető jogosult, aki az aláírt jegyzési íven legalább tízmillió forintot elérő vagy meghaladó pénzügyösszeg megfizetésére vállalt kötelezettséget.

A befektetési jegyeket devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek jegyezhetik saját nevükben eljárva vagy meghatalmazott képviselő útján. Azok a kitöltött és aláírt jegyzések tekinthetők csupán érvényesnek, amelyek esetében a jegyzett befektetési jegyek teljes ellenértéke megfizetésre kerül. az Alap Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett elkülönített letéti számlája javára. Az Alap nyilvántartásba vételéhez szükséges jegyzés (1. jegyzés) esetén a jegyzett befektetési jegyek ellenértékét a HU3011600006000000093404763 számú forint elkülönített letéti számlája javára kell teljesíteni.

⁵ Az Európai Parlament és a Tanács 2014/59/EU irányelve (2014. május 15.) a hitelintézetek és befektetési vállalkozások helyreállítását és szanálását célzó keretrendszer létrehozásáról és a 82/891/EGK tanácsi irányelv, a 2001/24/EK, 2002/47/EK/2004/25/EK, 2005/56/EK, 2007/36/EK, 2011/35/EU, 2012/30/EU és 2013/36/EU irányelv, valamint az 1093/2010/EU és a 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról

A nyilvántartásba vételt követő jegyzések (2-12. jegyzés) során a jegyezni kívánt befektetési jegyek ellenértékét az Alap Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett, az Alap közzétételi helyein az Alapkezelő által közzétett közleményben megadott forgalmazási számla javára kell teljesíteni. A nyilvántartásba vételt követő jegyzések során a nyilvántartásba vételt megelőző jegyzés alkalmával használt elkülönített letéti számla nem használható a jegyezni kívánt befektetési jegyek ellenértékének teljesítésére.

A jegyzés érvényességének elengedhetetlen feltétele, hogy az igényelt Befektetési jegyek ellenértéke – legkésőbb a jegyzés záró időpontjáig – jóváírásra kerüljön az Alap fent megjelölt letéti számláján. Amennyiben a jegyezni kívánt Befektetési jegyek ellenértékéért jóváírt összeg nem egyezik meg a fizetendő vételárral (annál kevesebb, illetve több), a jegyzés érvénytelen. Az érvénytelen jegyzésre befizetett összegek a jegyzés lezárását követő 7 napon belül a jegyzési helyen kamat és levonás nélkül visszautalásra kerülnek.

	jegyzés	2. jegyzés	3. jegyzés	4. jegyzés
Kezdő időpont	2020.06.15.	2020.07.20.	2020.08.17.	2020.09.14.
Záró időpont	2020.06.17.	2020.07.22.	2020.08.19.	2020.09.16.
Jegyzési minimum	egymilliárd forint	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft

	5. jegyzés	6. jegyzés	7. jegyzés	8. jegyzés
Kezdő időpont	2020.10.19.	2020.11.16.	2020.12.14.	2021.01.18.
Záró időpont	2020.10.21.	2020.11.18.	2020.12.16.	2021.01.20.
Jegyzési minimum	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft

	9. jegyzés	10. jegyzés	11. jegyzés	12. jegyzés
Kezdő időpont	2021.02.15.	2021.03.16.	2021.04.19.	2021.05.17.
Záró időpont	2021.02.17.	2021.03.18.	2021.04.21.	2021.05.19.
Jegyzési minimum	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft	75 millió Ft

Az 1. jegyzést követően további jegyzésekre csak abban az esetben kerül sor, amennyiben az 1. jegyzési eljárás eredményesen került lezárásra. Az ezt követő jegyzések eredményessége nincs hatással a további jegyzésekre (így például a 3. jegyzési eljárásra akkor is sor kerülhet, ha a 2. jegyzési eljárás eredménytelen volt). Valamennyi jegyzés az „A” sorozatú befektetési jegyre vonatkozik.

Az 1. jegyzési során a kibocsátási érték megegyezik a névértékkel, míg a soron következő jegyzések alkalmával a rábocsátásra az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén kerül sor. Ezen eljárások során a forgalomba hozatali nap (azaz a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott vételi megbízásokat elszámolják, meghatározva a teljesítéskor a befektetőknek járó ellenértéket) az a nap, amelyen az adott jegyzés lezárásra került. A nap, amelyen az elszámolt vételi megbízások ellenértékét a befektetők felé teljesítik az nap, amelyen a KELER Zrt. megkelelteteti a befektetési jegyeket.

A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek az alábbiak:

Jegyzési díj:

A Forgalmazó a jegyzési eljárás lebonyolításáért jegyzési díjat jogosult felszámítani. A jegyzési díjat a Befektető köteles megfizetni. A jegyzési díj a jegyezni kívánt összeg maximum 12%-a. A jegyzési díj összege a jegyzés összegén felül fizetendő. Sikertelen jegyzés esetén a Forgalmazó által felszámított jegyzési díj nem jár vissza a Befektető részére, az a Forgalmazót illeti meg.

5.1.2. A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése

A kibocsátás összege 1 milliárd 825 millió forint vagy az azt meghaladó, ténylegesen lejegyzett összeg.

5.1.3. Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése

1. jegyzési eljárás: 2020.06.15-2020.06.17.

Az 1. jegyzést követően további jegyzésekre csak abban az esetben kerül sor, amennyiben az 1. jegyzési eljárás eredményesen került lezárásra.

2. jegyzési eljárás: 2020.07.20-2020.07.22.

3. jegyzési eljárás: 2020.08.17-2020.08.19.

4. jegyzési eljárás: 2020.09.14-2020.09.16.

5. jegyzési eljárás: 2020.10.19-2020.10.21.

6. jegyzési eljárás: 2020.11.16-2020.11.18.

7. jegyzési eljárás: 2020.12.14-2020.12.16.

8. jegyzési eljárás: 2021.01.18-2021.01.20.

9. jegyzési eljárás: 2021.02.15-2021.02.17.

10. jegyzési eljárás: 2021.03.16-2021.03.18.

11. jegyzési eljárás: 2021.04.19-2021.04.21.

12. jegyzési eljárás: 2021.05.17-2021.05.19.

5.1.4. Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.

Nem alkalmazandó.

5.1.5. A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.

Nem alkalmazandó.

5.1.6. A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).

Az Alap befektetési korláttal rendelkezik, mely szerint az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés, azaz a jegyzés legalacsonyabb összesített befektetendő összege tízmillió forint. Az Alapkezelő nem határoz meg jegyzési maximumot. A jegyzési eljárás lezárását megelőzően beérkezett jegyzési megbízások a kártyaleosztás elve alapján kerülnek teljesítésre.

5.1.7. Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.

Nem alkalmazandó.

5.1.8. Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.

A befektetési jegyek az Számlavezetőnél a befektető számára nyitott és vezetett értékpapírszámlán kerülnek jóváírásra és nyilvántartásra. A befektető befektetési jegyek feletti tulajdonjogát a Számlavezető által kiállított számlakivonat igazolja

5.1.9. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljeskörű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.

Az Alapkezelő az ajánlattétel eredményét a honlapján (eqa.hu) és a kozzetetelek.mnb.hu weboldalon teszi közzé a jegyzés lezárását követő 10 munkanapon belül.

5.1.10. Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.

Nem alkalmazandó

5.2. Forgalmazási terv és allokáció

5.2.1. Azon lehetséges befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat.

A lehetséges befektetők köre szakmai és lakossági befektetők egyaránt. Az Alap belépési korláttal rendelkezik.

A tipikus befektető

- tájékozott befektető, akinek magas szintű ismerete van a befektetési alapok befektetési jegyibe való befektetésben, valamint az ingatlanpiac működésében.
- Nem várja el a tőke-vagy hozamgaranciát, illetve a tőke- vagy hozamvédelmet, továbbá képes viselni a befektetett összeg akár 25 %-os végleges elvesztését is.
- Kockázattűrőse magas, azaz akár hosszabb időtávon is képes viselni a befektetési jegyek értékének akár jelentős mértékű csökkenését.
- Igénye és célja Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.

5.2.2. Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.

Az Alapkezelő nyilatkozik, hogy a regisztrációs okmány keltének napjáig előtte nem ismert, hogy az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjai, továbbá résztvényesei a jegyzésben részt kívánnak venni.

5.2.3. Közzététel az allokáció előtt:

a) az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot:

Nem alkalmazandó.

b) a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék:

Nem alkalmazandó.

c) a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén:

Nem alkalmazandó.

d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei:

Nem alkalmazandó.

e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették:

Nem alkalmazandó.

f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen:

Nem alkalmazandó.

g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja

A jegyzési időszak kezdő napját követő 3. munkanap vége.

h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.

Az Alapkezelő nem határoz meg jegyzési maximumot. A jegyzési eljárás lezárását megelőzően beérkezett jegyzési megbízások a kártyaleosztás elve alapján kerülnek teljesítésre.

5.2.4. Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.

A jegyzésben résztvevő személyeket a Forgalmazó tájékoztatja a vonatkozó üzletszabályzata alapján.

5.3. Árazás

5.3.1. Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.

A befektetési jegyek névértéken kerülnek forgalomba hozatalra az 1. jegyzési során. A forgalomba hozatali árfolyam 1 (egy) forint. A soron következő jegyzések alkalmával a rábocsátásra az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén kerül sor.

5.3.2. Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala

Jelen Tájékoztató közzététele útján a www.eqa.hu és a kozzetetelek.mnb.hu weboldalakon keresztül.

5.3.3. Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját - ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni -, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.

Nem alkalmazandó.

5.3.4. Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.

Nem alkalmazandó.

5.4. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás

5.4.1. Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.

Az ajánlattétel egészéért az Vezető Forgalmazó, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. felel, mint befektetési jegyek forgalomba hozatalát lebonyolító hitelintézet.

5.4.2. A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.

Az Alapkezelő nem bízott meg kifizető ügynököt. A letétkezelést az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. látja el.

5.4.3. A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.

Nem alkalmazandó.

5.4.4. A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.

Nem alkalmazandó.

6. A piacra történő bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok

6.1. Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet tőzsdei bevezetésre és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni

Az alapkezelő a kínált értékpapírok tekintetében nem nyújt be kérelmet a bevezetésre, és azokat szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon nem kívánja forgalmazni.

6.2. Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek

Nem alkalmazandó.

6.3. Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát

Nem alkalmazandó.

Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek adatai, amelyek határozott kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben és vételi és ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása

Nem alkalmazandó.

6.4. Minden stabilizációra vonatkozó információ a 6.5.1–6.6. ponttal összhangban olyan szabályozott piacra, harmadik országbeli piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetében, amelynél a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések megtétele egyébként javasolt, a következőket kell figyelembe venni:

Nem alkalmazandó.

6.5. Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója (Greenshoe feltételek)

Nem alkalmazandó.

7. Eladó értékpapírral rendelkezők

7.1. Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a Kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolt vállalkozásaihoz fűzte

Nem alkalmazandó.

7.2. Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya

Nem alkalmazandó.

7.3. Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesedésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután

Nem alkalmazandó.

7.4. Lekötési megállapodások esetén az érintett felek, a megállapodás tartalma és kivételek, a lekötési időszak

Nem alkalmazandó.

8. A kibocsátás/ajánlattétel költsége

8.1. A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség

A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele az Alapkezelő várakozása szerint 1 milliárd 825 millió forint. A kibocsátás/ajánlattétel becsült összes költsége: az ajánlattételnek nincs költsége, a jegyzéssel összefüggő költségekre és díjakra a forgalmazó hatályos díjjegyzéke irányadó.

9. Felhívulás

Nem alkalmazandó.

10. Kiegészítő információk

10.1. Nyilatkozat a kibocsátással összefüggésben feltüntetett tanácsadókról

Nem alkalmazandó.

10.2. Egyéb információk, melyeket bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek

Nem alkalmazandó.

V. MELLÉKLET:

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

EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap befektetési politikája:

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

Részalapok általánosságban

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

EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja

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

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

2. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Részalapok általánosságban

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja

Az Alapkezelő rögzíteni kívánja, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja Portfóliójának első lépéseként a Westfalia Ingatlant, mint Fejlesztési Célú Ingatlant kívánja megszerezni, mégpedig a nyilvántartásbavételi eljárást megelőző forgalombahozatal kapcsán apportként. Erre tekintettel megállapítható, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapjának Portfóliója jelentős részben már kialakult, különös tekintettel arra, hogy az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja tekintetében az Alapkezelőnek nem elsődleges célja a diverzifikáció. Az EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja vonatkozásában ugyanis elsődleges cél a Westfalia Ingatlan megszerzése és azon a jelen Kezelési Szabályzatban foglaltak szerinti

fejlesztés megvalósítása, majd a továbbértékesítés, míg bérbeadásra kivételes esetben (sikertelen továbbértékesítés legalább 6 (hat) hónapon keresztül) kerülhet sor.

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

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

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

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

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

EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalapja

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

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

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

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

- c) 35 százalékos korlát alkalmazandó abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja.

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

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

PROFUND INVESTMENTS INGATLANFEJLESZTŐ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA

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

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

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

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

6. Befektetési stratégia, az Alap céljai megvalósításának eszközei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

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

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

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

- c) abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja;

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

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

THEMATIC PROPERTIES INGATLANALAP befektetési politikája

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

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

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

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

Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Ingatlanszektoronkénti bontásban az Alap portfoliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:

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

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

A befektetés célja szerint az ingatlanbefektetések lehetnek:

- a) Értéknövekedésre alapozott ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, melyek esetében jelentős értéknövekedés

valószínűsíthető, melynek forrása származhat az ingatlanból adódó fejlesztési lehetőségekből, a tranzakció kedvező árazásából, illetve az adott ingatlant érintő ingatlanpiaci trendek alakulásából.

- b) Bérbeadással hasznosítani kívánt ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez.

Az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhet. Az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonátruházási módok bármelyikével átruházhat. Az Alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az Alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megköthet, ami az Alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását.

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

Az ingatlanok Alap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az Alap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések létrejöttéhez a Letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. A Letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során az Alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

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

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

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

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

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

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

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

Az Alap az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

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

Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

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

Eszköz	Minimális arány	Tervezett arány	Maximális arány
Ingatlan	0%	92%	100%
Ingatlantársasági részesedés	0%	2%	100%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	0,5%	20%
Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök	0%	0%	100%
Befektetési alapok befektetési jegyei	0%	0%	50%
Betét	0%	2,5%	100%
Származtatott ügyletek (kamatlábra és devizára kötött határidős, opciós és swap ügyletek)	0%	1%	20%

Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik	0%	2%	15%
--	----	----	-----

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

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

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

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

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

EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalap befektetési politikája

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

Részalapok általánosságban

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

EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

Az Alapkezelő az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapját egy magyarországi, illetve megfelelő befektetési lehetőség megléte esetén külföldi Ingatlanokba fektető Részalapként kívánja

kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a Befektetők középtávon a jegybanki kamatokat és az Állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el, azzal, hogy az Alapkezelő sem hozam-, sem tőkegaranciát nem vállal.

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

8. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Részalapok általánosságban

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

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

Az Alapkezelő – figyelemmel az előbbieken is leírtakra – az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vett Ingatlanok, Ingatlantársasági Részesezések és ingatlan-beruházások ill. az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapjában megvalósuló ingatlan-beruházások tekintetében a teljeskörű megvalósításra irányuló előkészítési, járulékos jogi- és tanácsadói, kivitelezési- és marketing és egyéb költségek, azaz a teljes projekt összértékének 95%-áig vehet fel kölcsönt az EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja nevében, ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és Likvid Eszköz biztosítása céljából. A kölcsön felvételi korlát vetítési alapja tekintetében mindig a magasabb összértékű alkalmazandó.

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

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

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

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

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

EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja

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

	Minimális részarány		Maximális részarány	Tervezett arány (optimális érték)
Ingatlanok (összes)	0%		100%	95%
Lakópark Ingatlan	0%		100%	95%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%		100%	0%

Kbftv. Vhr. 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközök	0%		lásd lentebb	0%
Származtatott ügyletek	0%		lásd 35.4. pont	0%
Ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%		10%	0%
Likvid Eszközök	0%		100%	5%

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

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

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

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

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

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

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

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

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

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 ingatlanalap eszközeit jogszabály szerint az alábbi eszközökbe fektetheti:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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