



MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

elnevezésű nyilvános, nyíltvégű ingatlan befektetési alap

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

Alapkezelő:

MBH Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Telephely: 1138 Budapest, Váci út 193.

e-mail: mbhalapkezelelo@mbhalap.hu

Letétkezelő: MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Ingatlanértékelő: CBRE Kft.

1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.

Az Alap az ABAK irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

Jelen Kezelési Szabályzat közzétételének napja: 2025.10.27.

Jelen Kezelési Szabályzat hatálybalépésének napja: 2025.11.03.

Tartalomjegyzék

I.	A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk.....	6
1.	A befektetési alap adatai	6
1.1	A befektetési alap neve	6
1.2	A befektetési alap rövid neve	6
1.3	A befektetési alap székhelye	6
1.4	A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma	6
1.5	A befektetési alapkezelő neve	6
1.6	A letétkezelő neve	6
1.7	A forgalmazó neve.....	6
1.8	A befektetési alap működési formája (nyilvános) a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági).....	6
1.9	A befektetési alap fajtája (nyílt végű vagy zárt végű)	6
1.10	A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	6
1.11	Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv vagy ABAK-irányelv alapján harmonizált alap	7
1.12	A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól.....	7
1.13	A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa	7
1.14	Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése	7
2.	A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	7
3.	A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása.....	8
4.	A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek	8
II.	A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként)	9
5.	A befektetési jegy ISIN azonosítója.....	9
6.	A befektetési jegy névértéke.....	9
7.	A befektetési jegy devizaneme.....	9
8.	A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk	9
9.	A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	10
10.	A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az ABA-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	10
III.	A befektetési alap befektetési politikája és céljai, azon eljárások leírása, amelyekkel a befektetési politika és stratégia módosítható, ezen belül különösen:	11
11.	A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	11
12.	Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	11
13.	Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása.....	12
14.	Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya (az Alap összesített eszközértékének százalékában).....	13
15.	A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.....	15
16.	A portfólió devizális kitéettsége	19
17.	Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	19
18.	Hitelfelvételi szabályok	19

19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiban az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti	19
20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	19
21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni.....	19
22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk	19
23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja	19
24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk.....	20
24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség.....	20
24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre	20
24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt	20
24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok	20
24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai	20
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése	21
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása	21
24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát	21
24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	21
25. Ingatlanalapra, vegyes alapra vonatkozó speciális rendelkezések.....	21
25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap, vegyes alap.....	21
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap, vegyes alap	21
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap, vegyes alap	21
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében. 21	
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközökhöz viszonyítottan	22
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya	22
25.7. Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok.....	22
25.8. Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei	22
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....	23
IV. A kockázatok	23
26. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16.§ (5) bekezdésben előírt feltételeknek.....	23
26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat	31
V. Az eszközök értékelése.....	31
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	31
28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a 38. §-nak megfelelően alkalmazott módszereket	32
29. A származtatott ügyletek értékelése.....	36
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	36
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	37
32. Hozamfizetési napok	37
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	37
VII. A befektetési alap tőkéjének megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígélet és teljesítésének biztosítása	37
34. A tőke megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígélet	37

34.1. A tőke megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)	37
34.2. A tőke megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem).....	38
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	38
VIII. Díjak és költségek	38
36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	38
36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	38
36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	39
36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	39
37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket.....	41
38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke	42
39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei	42
40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	42
IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása	42
41. A befektetési jegyek vétele	42
41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje	43
41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	43
41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap	43
42. A befektetési jegyek visszaváltása.....	43
42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje	44
42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap	44
42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap	44
43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	44
43.1. A forgalmazási maximum mértéke	44
43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei	44
44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása.....	44
44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága.....	45
44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez — részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg.....	45
45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák	45
46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák	45
47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	45
X. A befektetési alapra vonatkozó további információ	46
48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható	46
49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei.....	46
50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira.....	46
51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről	47
XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk	49
52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	49
53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai	49
54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai	50
55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	50
56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai	50

57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai	51
58. A prime brókerre vonatkozó információ	51
59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása	51
I. számú melléklet	52
II. számú melléklet	53

I. A befektetési alapra vonatkozó alapinformációk

1. A befektetési alap alapadatai

1.1 A befektetési alap neve

MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

MBH MAX Ingatlanfejlesztő Alap

1.3 A befektetési alap székhelye

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja (határozatszám), nyilvántartási száma: [...]

1.5 A befektetési alapkezelő neve

MBH Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: MBH Alapkezelő Zrt.)

1.6 A letétkezelő neve

MBH Bank Nyrt.

1.7 A forgalmazó neve

MBH Bank Nyrt., mint Főforgalmazó („A” és „L” sorozat)

MBH Befektetési Bank Zrt., mint Társforgalmazó („A” sorozat)

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

Az Alap működése nyilvános, befektetési korláttal rendelkező, befektetési jegyei olyan **lakossági és szakmai befektetők** részére kerülnek kibocsátásra, akik belépéskor legalább 10.000.000 Ft értékben vásárolnak az Alap befektetési jegyeiből.

Az „A” sorozat befektetési jegyei **lakossági és szakmai befektetők** részére kerülnek kibocsátásra.

Az „A sorozat” befektetési jegyeit Magyarországon amerikai személyeknek tekintendő természetes személyek és jogi személyek kivételével devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek vásárolhatják meg.

A „L” sorozat befektetési jegyei az Alapkezelő által meghívott szakmai befektetők részére kerülnek forgalomba hozatalra és folyamatos forgalmazásra.

A szakmai befektetők köre az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, illetve a többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint a legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők.

A „L” sorozat befektetési jegyeit az Amerikai Egyesült Államok területén, illetve amerikai személyeknek nem lehet felajánlani és értékesíteni.

1.9 A befektetési alap fajtája (nyílt végű vagy zárt végű)

Az Alap nyílt végű.

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

Az Alap a Felügyeleti nyilvántartásba vételétől határozatlan futamidejű.

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

Az Alap az ABAK irányelv alapján harmonizált alap.

Az Alap az ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált alap.

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

Az Alap befektetési jegyei sorozatainak száma: két sorozat

Az Alap befektetési jegyei sorozatainak jelölése: „A” és „L” sorozat

A különböző Befektetési Jegy sorozatok eltérnek egymástól:

- a) Az elsődleges forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre tekintetében:
 - i) Az „A” sorozat befektetési jegyei lakossági és szakmai befektetők részére kerülnek kibocsátásra. Az „A sorozat” befektetési jegyeit Magyarországon amerikai személyeknek tekintendő természetes személyek és jogi személyek kivételével devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek vásárolhatják meg. Az „A” sorozat befektetési jegyeit az Amerikai Egyesült Államok területén, illetve amerikai személyeknek nem lehet felajánlani és értékesíteni.
 - ii) A „L” sorozat befektetési jegyei forgalomképessége korlátozott, azok kizárólag az Alapkezelő által meghívott szakmai befektetők részére kerülnek forgalomba hozatalra és folyamatos forgalmazásra. A szakmai befektetők köre az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, illetve a többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint a legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők. A „L” sorozat befektetési jegyeit az Amerikai Egyesült Államok területén, illetve amerikai személyeknek nem lehet felajánlani és értékesíteni.
- b) A felszámított díjak mértéke szerint:

A különböző sorozatok eltérnek egymástól az Alap által az Alapkezelőnek fizetett alapkezelési díj és forgalmazási díj tekintetében.

Mindkét sorozat esetében az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tekintetében 10.000.000 Ft értékű belépési korláttal rendelkeznek.

1.13 A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa

A Befektetési Alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa: ingatlanalap.

A Befektetési Alap típusa: ingatlanalap.

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

Nem alkalmazható.

2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet („78/2014. (III.14.) Korm. rendelet”) alapján az Alap belépési korláttal rendelkező alapként működik. A befektetési jegyek minimum vételi mennyisége az alábbiak szerint kerül meghatározásra:

- Egy befektető által vásárolható befektetési jegyek belépéskori minimum küszöbárfolyam értéke: 10.000.000 Ft (tízmillió magyar forint)

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

- A Bizottság 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (2012. december 19.) 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 (ABAK rendelet).
- Az Európai Parlament és a Tanács 648/2012/EU rendelete (2012. július 4.) a tőzsdén kívüli származtatott ügyletekről, a központi szerződő felekről és a kereskedési adattárakról.
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról.
- A Bizottság 583/2010/EU rendelete (2010. július 1.) a 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról
- A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. (Kbftv.) törvény.
- A Kbftv. végrehajtására vonatkozó normák kormányrendeleti szintű jogszabályok, ezek között:
 1. a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014 (III.14) Korm. rendelet,
 2. a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságáról szóló 215/2000. (XII.11.) Korm. rendelet.
- A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.).
- A befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (Bszt.).
- A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény.
- A Polgári Törvénykönyvről szóló, a 2013. évi V. törvény.
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2019/2088 rendelete (2019. november 27) - a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről (továbbiakban SFDR rendelet)
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 rendeletét (2020. június 18.) a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról (Taxonómia Rendelet).
- A Bizottság 2022. április 6-i (EU) 2022/1288 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2019/2088 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a jelentős károkozás elkerülését célzó elvvel kapcsolatos információk tartalmát és megjelenítését részletesen meghatározó, valamint a fenntarthatósági mutatókkal és a fenntarthatóság szempontjából káros hatásokkal kapcsolatos információk tartalmát, módszertanát és megjelenítését, továbbá a környezeti és társadalmi jellemzők és a fenntartható befektetési célkitűzések előmozdításával kapcsolatos, a szerződéskötés előtti dokumentumokban, a weboldalakon és az időszakos jelentésekben szereplő információk tartalmát és megjelenítését meghatározó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről (RTS Rendelet)
- A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény.

A fenti felsorolás nem teljes, további hatályos jogszabályi rendelkezések szabályozzák az alapkezelési tevékenység és a forgalmazási tevékenység folyamatait, a pénzügyi tevékenység megelőzésére vonatkozó és az adatvédelmi szabályokat, a fogyasztóvédelmi rendelkezéseket, illetőleg a Felügyelettel szemben fennálló adat-bejelentési, adatszolgáltatási és a felügyeleti hatósági jogkör gyakorlásából eredő egyéb kötelezettségeket.

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

Az Alap a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) alapján létrehozott jogi személyiséggel rendelkező, nyilvános, nyílt végű ingatlanalap.

Az Alap törvényes képviselője (Alapkezelője) az MBH Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: MBH Alapkezelő Zrt.)

Székhelye: 1068 Budapest, Benczúr utca 11., telephely: 1138 Budapest, Váci út 193.

Az Alap a Magyarországon működő Magyar Nemzeti Bank, mint felügyeleti hatóság nyilvántartásba vételével jön létre és nyeri el jogi státuszát, ezért az Alap letelepedése szerinti uniós tagállam Magyarország. Az Alap működésére irányadó jog a magyar jog. Az Alap jogállása szerint a Kbtv.4. § (1) 97. pontja alapján uniós alternatív befektetési alapnak minősül.

A nyilvános kibocsátási eljárás során a Befektető tulajdonába került befektetési jegyek után a Befektetőt a magyar jogszabályokban, valamint az Alap Tájékoztatójában és Kezelési Szabályzatában meghatározott jogok illetik meg.

Az Alap működése, valamint az Alap és a Befektető közötti jogviták eldöntése a Magyar Állam joghatósága alá tartozik. Az Alap és a befektető között létrejövő jogviszonyra vagy az azokból fakadóan felmerülő bármely vita, jogvita, értelmezési kérdés esetére a Felek alávetik magukat a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróóság illetékességének. Amennyiben bármely ok miatt a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Állandó Választottbíróóság hatásköre nem állapítható meg, a jogvita eldöntése a magyar jog mindenkor hatályos hatásköri és illetékességi szabályai szerinti magyarországi székhelyű rendes bíróság előtti eljárásban történhet.

A magyar bíróságok által hozott ítéletek külföldi elismerésére és végrehajtására a hatályos magyar jogszabályok és vonatkozó európai uniós jogi aktusok - így különösen a polgári és kereskedelmi ügyekben az Európai Parlament és a Tanács a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 1215/2012/EU rendelete (2012. december 12.) - szabályai az irányadók.

II. A befektetési jegyre vonatkozó információk (sorozatonként)

5. A befektetési jegy ISIN azonosítója

„A” sorozat: HU0000738950

„L” sorozat: HU0000738968

6. A befektetési jegy névértéke

„A” sorozat: 1 HUF, azaz egy magyar forint

„L” sorozat: 1 HUF, azaz egy magyar forint

7. A befektetési jegy devizaneme

„A” sorozat: HUF, azaz magyar forint

„L” sorozat: HUF, azaz magyar forint

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

(„A” és „L” sorozat esetén)

Az Alap befektetési jegyei a Tpt. 7 § (3) bekezdése szerint dematerializált értékpapírként kerülnek kibocsátásra. A Forgalmazó a befektetési jegyeket Magyarországon hozza forgalomba. A befektetési jegyek forgalomba hozatala jegyzési eljárás lebonyolításával történik. Az eredményes jegyzést követően az Alap Felügyelet által történő nyilvántartásba vételét követően a befektetési jegyeket az Alapkezelő a KELER Zrt.-nél kezelteti meg, majd kerülnek jóváírásra a Befektető értékpapír-számláján.

A jegyzés során kibocsátásra kerül a jegyzési eljárás zárónapján legalább 1.000.000.000 forint összeg értékű, egyenként 1,- forint névértékű, névre szóló, dematerializált befektetési jegy.

Az „A” sorozatú befektetési jegyek szabadon átruházható értékpapírok, amelyek a másodlagos értékpapír-piacon szabadon értékesíthetők.

Az „L” sorozatú befektetési jegyek kizárólag az alább nevesített szakmai befektetők körében átruházhatók:

A szakmai befektetők köre az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, illetve a többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint a legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők.

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásáról a jelen szabályzat IX. fejezete rendelkezik.

9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja

A befektetési jegy dematerializált értékpapír.

A befektetési jegyek értékpapír-számlán kerülnek nyilvántartásra, a befektetési jegyekre vonatkozó tulajdonjog igazolása értékpapírszámla-kivonattal, illetve letéti igazolással történik.

A befektetési jegy tulajdonosnak az ellenkező bizonyításáig azt kell tekinteni, akinek értékpapírszámláján a befektetési jegyet nyilvántartják. A befektetési jegy fizikailag nem kerül kinyomtatásra, éppen ezért fizikai formában nem kérhető ki. Dematerializált befektetési jegy megszerzésére és átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő jóváírás, illetve terhelés útján kerülhet sor.

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

A befektetőknek az Alappal szemben fennálló követeléseit és egyéb jogait az Alap által forgalomba hozott befektetési jegy testesíti meg.

A befektetési jegyek mindenkor tulajdonosa:

1. jogosult arra, hogy a befektetési jegyeit, vagy azok egy részét a Kezelési Szabályzatban meghatározottak szerint, a Forgalmazó közreműködésével visszaváltsa;
2. jogosult arra, hogy az Alap jogutód nélküli megszűnése esetén a költségekkel csökkentett, a meglévő vagyonból részesedjen a tulajdonában lévő befektetési jegyeknek az összes kibocsátott befektetési jegyhez viszonyított arányának megfelelően;
3. az Alap megszűnése esetén jogosult a megszűnési jelentés megtekintésére;
4. Az Alap befektetési jegyeinek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az Alap Kezelési Szabályzatát és a Kiemelt Információkat Tartalmazó Dokumentumot a befektetőnek térítésmentesen át kell adni, az Alap Tájékoztatóját, a legutóbbi éves és féléves jelentését a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani. A befektető külön nyilatkozatot tesz
 - a fenti dokumentumok átvételére vonatkozóan, vagy
 - arról, hogy a fenti dokumentumok részére történő átadásáról lemond, vagy
 - arról, hogy a dokumentumok átadását elektronikus úton kéri.

Az Alap Tájékoztatója, Kezelési Szabályzata, Kiemelt Információkat Tartalmazó Dokumentuma, a legutóbbi éves és féléves jelentése az Alapkezelő honlapján, valamint a forgalmazási helyeken térítésmentesen a befektetők rendelkezésére áll, továbbá a befektető kérésére térítésmentesen át kell adni, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat.

A befektetési jegy tulajdonosa jogosult a jogszabályokban, illetve a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott további jogok gyakorlására is.

Az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság, illetve a többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, a jogszabályi minimum elvárásokon felül többlet adatszolgáltatásra jogosultak a 2025. március 5-én az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság mint kiíró által meghirdetett, az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság közreműködésével lebonyolított Lakhatási Tőkeprogramban meghatározott feltételek teljesülésének vizsgálata érdekében mind az Alap, mind az „L” sorozatú befektetési jegyek vonatkozásában. Ezen többlet adatszolgáltatások kizárólag az itt felsorolt entitások részére kerülhetnek átadásra.

Az Alapkezelő gondoskodik arról, hogy az ABAK rendelet 57. cikkben említett döntéshozatali eljárásai és szervezeti felépítése biztosítsa a befektetőkkel szembeni tisztességes bánásmódot.

Az Alapkezelő a szervezeti felépítésében alkalmazott döntési, irányítási, feladat-megosztási, belső ellenőrzési mechanizmusa, jelentéstételi rendszere, rendszerezett nyilvántartása, számviteli politikája alkalmazásával következetesen törekszik arra, hogy az Alap meghirdetett befektetési politikája és stratégiája a befektetők megkülönböztetés mentes érdekeinek érvényesítése céljából megvalósuljon.

Az Alap kezelése során az Alapkezelő – a jelen pontban meghatározott többlet adatszolgáltatáson kívül – egyetlen befektetőt sem részesít megkülönböztetett bánásmódban.

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

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

Az Alap célja, hogy a befektetők által rendelkezésre bocsátott tőkét kizárólag magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítva maximális hozamot érjen el.

Az Alap tőkenövekedésre törekszik, hozamot nem fizet ki.

Az Alapkezelő az Alap befektetési döntéshozatali folyamataiban a fenntarthatósági kockázatokat és azok kezelését integrálja így az Alap megfelel az SFDR rendelet 6. cikkének. Az Alapnak nem célja a környezeti és/vagy társadalmi jellemzők előmozdítása (nem tartozik az SFDR rendelet 8. cikke (1) bekezdésének hatálya alá), illetve nem célja a fenntartható befektetés (nem tartozik az SFDR rendelet 9. cikke (1), (2) vagy (3) bekezdésének hatálya alá).

Az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi előírások, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat.

Az Alap befektetési céljainak megvalósítása érdekében az Alapkezelő az Alap portfóliójában lévő ingatlan befektetéseinek legalább 80%-át (i) lakóépület, (ii) bérlet, vagy (iii) kollégiumi épület 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltak szerint meghatározott fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, tervezetét –, építésére vagy vásárlására fordítja, melybe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók.

Az ingatlan befektetések legfeljebb 20%-ával (húsz százalékkal) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordíthatja, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is.

Tekintve, hogy az Alap ingatlan fejlesztő alap, ingatlanvásárlást csak abban az esetben eszközölhet, amennyiben az adott ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, illetve épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, mely státuszt a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak.

Az Alap már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant csak abban az esetben vásárolhat, amennyiben azt bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott befektetési célokra alkalmassá teszi.

A portfólióban lévő lakóingatlan/energiatakarékos ingatlan fejlesztési aránya:

Lakóingatlan: legalább 80%

Energiatakarékos ingatlanok fejlesztése: legfeljebb 20%

A portfólióban tervezett Budapest/vidéki lokációban elhelyezkedő ingatlanfejlesztések aránya:

Budapest 70%

Vidék 30%

Az Alapkezelő törekszik ezen fejlesztési arányok megtartására a befektetések során.

Az Alap a teljesítendő célokat nemcsak közvetlen befektetés, hanem ingatlantársaság(ok)ban vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedés útján is teljesítheti. Az Alapkezelő a forrásfelhasználás szabályait betartja az ingatlantársaságon vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedésen keresztül történő befektetések esetében is. Az ingatlantársaságba történő befektetés esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaságban szerezhető meg részesedés. Az Alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege ebben az esetben sem haladhatja meg a Kezelési Szabályzatban vállalt mértéket.

Az Alap ingatlanportfóliójának tervezett megoszlása az alábbi:

A 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. § (1) bekezdés a) pontja alapján az Alap belépési korláttal rendelkező alapként működik, így az Alap eltérhet a kormányrendeletben szereplő hitelfelvételi szabályoktól, az egy ingatlanra vonatkozó maximális arányoktól a portfólión belül, illetve a likvid eszköz aránytól is.

Az Alap a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (6) szerint meghatározott minimális, 15 százaléknyi likvid eszköztartási kötelezettségétől eltérhet.

Az Alap az ingatlanfejlesztő alap jellegére, illetve az ingatlanfejlesztések speciális finanszírozási struktúrájára tekintettel kíván eltérni a hitelfelvételi szabályoktól, az egy ingatlanra vonatkozó maximális arányoktól, illetve a kormányrendeletben szereplő minimum likvid eszköz aránytól annak érdekében, hogy a befektetők számára elérhető hozampotenciálnak a lehető legmagasabb szintjét biztosíthassa.

Az Alap alapvetően forint devizanemben denominált eszközök segítségével alakítja ki portfólióját, de megengedett számára, hogy más devizában denominált eszközökbe fektessen. Az Alap portfóliójában a jelen Kezelési Szabályzat 13. pontjában felsorolt, a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet rendelkezéseinek megfelelő eszközök lehetnek, a Kezelési Szabályzat 14. pontjában megengedett arányokban.

Az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti célból köthet.

Az Alap befektetési politikája csak az MNB engedélyével és a közzétételt követő 30 nap elteltével változtatható meg.

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

A befektetési politika megvalósítása érdekében az Alap kizárólag az alábbi befektetési eszközökbe fektethet be:

Látra szóló- és lekötött bankbetétek

Alacsony kockázattal rendelkező, likvid eszközökön hozamgenerálásra alkalmas pénzügyi eszköz.

Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Magyarországon kibocsátott (forintban és nem forintban denominált) magyar állampapírok

Magyarországon kibocsátott magyar állam által garantált (forintban és nem forintban denominált) értékpapírok

Nem forintban denominált állampapírok (nemzetközi pénzügyi intézmény, nemzetközi közjogi szervezet, EGT-állam vagy annak önkormányzata vagy OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált értékpapírok)

EGT állam vagy OECD tagállam jegybankja, központi bankja által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Jelzáloglevelek és eszközfedezetű hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Amennyiben ezen eszközök idegen devizában denomináltak, abban az esetben származtatott ügyletek köthetők ezen értékpapírok devizális kitettségeinek kockázatkezelése céljából.

Kollektív befektetési értékpapírok

Az Alapkezelő által kezelt alapok befektetési jegyei, ETF-ek, egyéb kollektív befektetési értékpapírok, ezen belül:

- Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket;
- Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet;

Amennyiben ezen eszközök idegen devizában denomináltak, abban az esetben származtatott ügyletek köthetők ezen értékpapírok devizális kitétségeinek kockázatkezelése céljából.

Származtatott ügyletek

Az Alap csak fedezeti (kockázatsökkentési) célból köthet tőzsdei és tőzsdén kívüli (OTC) származtatott ügyleteket. Ezen belül az alábbiak alkalmazhatók:

- Határidős ügyletek
- Opció ügyletek
- Swap ügyletek

Értékpapírok kölcsönadása

Az Alap nem adhat kölcsön értékpapírokat.

Értékpapír kölcsönvétele

Az Alap nem vehet kölcsönbe értékpapírokat.

Ingatlanok

- fejlesztési célú ingatlanok
- jövedelem-termelő céllal vásárolt ingatlanok;
- tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;
- olyan, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, amelyek az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek;
- Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Ingtantársasági részesedés

Ingtanok megszerzésének kiegészítő jelleggel, közvetett úton történő megvalósíthatóságának biztosítására, a Korm. rendelet 37. § b) pontja alapján, az Alap eszközeit a Korm. rendelet VII. fejezetében foglalt ingtantársasági részesedésbe fektetheti.

Hitelfelvétel

Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 100 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlanberuházás és fejlesztés finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel. A hitelfelvétellel kapcsolatos részletes szabályokat az Alap Kezelési Szabályzatának 25. pontja tartalmazza.

14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya (az Alap összesített eszközértékének százalékában)

14.1. Ingatlanok, ingatlan célú befektetések

Az Alapkezelő az Alap befektetéseinek egyes elemeire vonatkozóan az alábbi maximális, tervezett, illetve minimális arányokat határozza meg (az Alap összesített eszközértékének százalékában)

Eszközök	Minimum	Tervezett	Maximum
Ingtanok	40 %	80 %	95 %
- melyből lakóingatlanok, lakóingatlan fejlesztések	40%	80%	95%
- melyből nem lakáscélú ingatlanok	0%	0%	20%
Ingtóságok az ingatlanok rendeltetésszerű használatához	0 %	5 %	50 %
Vagyoni értékű jogok	0 %	0 %	60 %
Ingtantársaságok	0 %	0 %	60 %

Látra szóló és lekötött betétek	0%	5%	60%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	10%	60%
Résztvények	0%	0%	60%
Kollektív befektetési értékpapírok	0%	0%	20%
Származtatott ügyletek	-100%	0%	100%

Az Alapkezelő az Alap működése során a befektetési politika megvalósítása érdekében a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. §-ban biztosított lehetőséggel élve el kíván térni az egyedi ingatlanok 20 százalékos arányára vonatkozó korláttól azzal, hogy nem alkalmaz minimális, illetőleg maximális mértéket egyetlen ingatlan tekintetében.

Az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Polgári Törvénykönyvben az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhethet. Az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat.

Az Alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az Alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megkötöhet, ami az Alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatokat ellátását.

Az apportálandó ingatlanok értékét – függetlenül attól, hogy az az Alapba vagy az Alap által kerül apportálásra - az Alap könyvvizsgálója és ingatlanértékelője együttesen állapítja meg.

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

Az Alap vagy ingatlantársaság tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó rendelkezések nem érintik az egyéb jogszabályok alapján arra jogosultak által az ingatlan tulajdoni lapjára történő jogok és tények bejegyzését, illetve feljegyzését.

Az építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 75%-át. Építési tevékenység alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési vagy létesítési engedély alapján építőipari kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki, vagy a használatbavétel tudomásul vétele még nem történt meg. Épületen végzett beruházás (átalakítás, felújítás) esetében az építési tevékenység alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára

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

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

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

A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak 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 ingatlannak 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 ingatlannak minősül, ahány társasházi tulajdoni különlappal önálló ingatlan kialakításra kerül.

Az Alap ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba akkor fektethet, ha azok az Alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.

Az Alap ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fönn. Az ingatlantársasági részesedés megszerzésének hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az Alap ingatlantársaságban jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az Alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól.

Az Alapkezelő az Alap működése során a befektetési politika megvalósítása érdekében a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. §-ban biztosított lehetőséggel élve el kíván térni a likvid eszközök minimum 15 százalékos arányára vonatkozó korláttól azzal, hogy az Alap likvid eszközeinek tervezett arányát 5 százalékos mértékben határozza meg. A likvid eszközök közé számítandó a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön), továbbá az azonnal visszaváltható, olyan kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírja is, amely befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

Az Alapkezelő az Alap ingatlan célú befektetésein kívüli eszközeinek egyes elemeire vonatkozóan az alábbi maximális, tervezett, illetve minimális arányokat határozza meg (az Alap összesített nettó eszközértékének százalékában)

	Minimum (%)	Tervezett (%)	Maximum (%)
Látra szóló- és lekötött bankbetétek	0	5	60
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok összesen	0	0	100
Kollektív befektetési értékpapírok	0	0	20
Származtatott ügyletek	-100	0	100

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

Befektetési korlátok az Alap eszközeihez viszonyítva

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 18.-20. §-ai alapján:

- (1) Az Alap eszközeinek 10 százalékát fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzüpi eszközökbe.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott korláttal szemben 15 százalékos korlát alkalmazható 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.

- (3) Az (1) bekezdésben meghatározott korláttal szemben 25 százalékos korlát alkalmazható 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 az Alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti az e bekezdés hatálya alá tartozó, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 80 százalékát.
- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott korláttal szemben 35 százalékos korlát alkalmazható abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzüpiaci 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.
- (5) Az Alap eszközeinek 40 százalékát nem haladhatja meg azon kibocsátók átruházható értékpapírjainak és pénzüpiaci eszközeinek összértéke, amelyekben az Alap által történő befektetések értéke egyenként meghaladja az Alap eszközeinek 10 százalékát. Ez nem vonatkozik a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekben elhelyezett betétekre, illetve a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekkel lebonyolított OTC származtatott ügyletekre. A (3) és (4) bekezdésben szabályozott értékpapírokat és pénzüpiaci eszközöket, valamint a kollektív befektetési értékpapírokat a 40 százalékos korlát alkalmazása szempontjából nem kell figyelembe venni.
- (6) a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 1/C § (1) bekezdés a) pontjában és az (1)-(5) pontokban szereplő korláttól eltérően az Alap eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti EGT-állam vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (a továbbiakban: 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.
- (7) Amennyiben az Alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzüpiaci eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát, erre a kezelési szabályzatban kifejezetten fel kell hívni a befektetők figyelmét meghatározva az ebből fakadó speciális kockázatokat is.

Befektetési korlátok a megengedett eszközök oldaláról

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § és 43. §-a alapján:

- (1) Az Alapkezelő az Alap működése során a befektetési politika megvalósítása érdekében a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. §-ban biztosított lehetőséggel élve el kíván térni az egyedi ingatlanok 20 százalékos arányára vonatkozó korláttól azzal, hogy nem alkalmaz minimális, illetőleg maximális mértéket egyetlen ingatlan tekintetében.
- (2) Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 75 százalékát.
- (3) Az Alap nem fektethet ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba, kivéve azon vagyoni értékű jogokat, amelyek az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.
- (4) Az Alap a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 37. § d) és e) pontjában hivatkozott eszközök tekintetében köteles betartani a nyilvános értékpapír alapokra vonatkozó befektetési előírásokat és korlátokat, és - az (5) bekezdés a) pontja kivételével - a 37. § d) és e) pontjában hivatkozott eszközökön belül csak likvid eszközökbe fektethet. Az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet.
- (5) Az Alap jogosult arra, hogy eszközeinek legfeljebb 20 százalékát elérő mértékben olyan kollektív befektetési formába fektessen, amely

- a. befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy
 - b. befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.
- (6) Az Alapkezelő az Alap működése során a befektetési politika megvalósítása érdekében a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. §-ban biztosított lehetőséggel élve el kíván térni a likvid eszközök minimum 15 százalékos arányára vonatkozó korláttól azzal, hogy az Alap likvid eszközeinek tervezett arányát 5 százalékos mértékben határozza meg.
- (7) Amennyiben az Alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát, erre a kezelési szabályzatban kifejezetten fel kell hívni a befektetők figyelmét meghatározva az ebből fakadó speciális kockázatokat is.

Az alábbi intézmények esetében az Alap kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát:

- MBH Bank Nyrt.
- ERSTE Bank Hungary Zrt.
- OTP Bank Nyrt.
- K&H Bank Zrt.

Ingotlan befektetésekre vonatkozó korlátozások

- (1) Az Alap eszközeinek legfeljebb 20%-át fordíthatja nem lakáscélú ingatlanpiaci szegmensbe tartozó, energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is; ezen előírás teljesítésébe kizárólag az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem.
- (2) Az Alap kizárólag olyan lakóingatlan fejlesztésekbe fektethet, ahol az adott ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak. Ennek vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 01. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.
- (3) Az Alap használatbavételi engedéllyel már rendelkező ingatlant akkor vásárolhat, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a befektetési politikában meghatározott célokra alkalmassá teszi.
- (4) Az Alap portfóliójában lévő lakáscélú ingatlanok értékesítése esetén azok legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek értékesíthető.

Az Alapra vonatkozó kölcsönfelvételi, kölcsönnyújtási és biztosítási szabályok

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 42. §-a és 43. §-a alapján:

- (1) Az Alapkezelő az Alap működése során a befektetési politika megvalósítása érdekében a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. §-ban szereplő lehetőség szerint az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 100 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel. Amennyiben az Alap ingatlantársasági részesedéssel rendelkezik, a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az Alap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az Alap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az Alap nyújtotta az ingatlantársaságnak.

- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. Az (1) bekezdésben meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetesiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat.
- (3) Az Alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonbiztosítást kell kötni és folyamatosan fenntartani. E kötelezettségének az Alap az ingatlanok bérleti által kötött, és az Alapra vagy az Alap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehet.
- (4) Az Alap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az Alap részesedéssel rendelkezik. Az Alap az ingatlantársaság részére kizárólag az ingatlantársaságbeli részesedése arányában nyújthat kölcsönt. Ezen korlát megállapítása során az ingatlantársaság valamennyi tagja (részvényese) által az ingatlantársaság részére nyújtott kölcsönök tőkeösszegét össze kell számítani és az Alap az összesítés eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az Alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az Alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

Az Alapra vonatkozó egyéb befektetési korlátozások

A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 26. §-a alapján:

- (1) Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét nem fektetheti be az Alap által kibocsátott Befektetési jegybe.
- (2) Az Alapkezelő az Alap részére nem vásárolhat
 - a. saját maga által kibocsátott értékpapírt;
 - b. az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a tőzsdére bevezetendő értékpapírokat.
- (3) Az Alap nem vásárolhat az Alapkezelő tulajdonában lévő pénzügyi eszközöket, és nem értékesíthet pénzügyi eszközt az Alapkezelő részére.
- (4) Az Alapnak az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásaival kötött, valamint az Alapkezelő által kezelt egyéb kollektív befektetési formák, valamint portfóliók egymás közötti ügyletei esetén az ügylet kötésekor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.

Értékpapírok kölcsönadása

Az Alap nem adhat kölcsön értékpapírokat.

Értékpapír kölcsönvétele

Az Alap nem vehet kölcsönbe értékpapírokat.

Tőkeáttétel

Az Alap – származtatott ügyletek figyelembevételével számított – teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

A Kbftv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat így az Alap által alkalmazott tőkeáttétel teljes összegét, valamint a tőkeáttétel mértékében bekövetkező változásokat az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza.

16. A portfólió devizális kitétsége

Az Alap eszközeinek tervezetten 100% át tartja forintban denominált eszközökben, de befektethet bármely EGT- vagy OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott befektetési instrumentumba, vagy helyezhet el devizában denominált betéteket. Az eltérő devizában denominált eszközök devizakockázatának fedezésére az Alap fedezeti célú határidős ügyleteket köthet. Az Alapkezelő célja az Alap teljes devizapozícióját folyamatosan fedezni, azonban az eltérő devizában denominált befektetések értékváltozásából, az ingatlanokhoz kapcsolódó követelésekből és kötelezettségekből (pl. befolyó bérleti díjak vagy felújítási kiadások) fakadóan előfordulhat, hogy az Alap kismértékű devizapozícióval rendelkezik.

Ezen felül ingatlantranzakciókhoz kapcsolódóan – amennyiben a vételár megfizetése devizában történik – az Alapnak átmenetileg (maximum 60 nap) keletkezhet a tranzakció összegének megfelelő mértékű nyitott devizapozíciója.

Az Alap devizakitétségét az alábbi táblázat tartalmazza a nettó eszközérték arányában:

Deviza	Minimum	Tervezett	Maximum
HUF	0%	100%	200%
bármely EGT- vagy OECD tagállam devizája	0%	0%	100%

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

Nem alkalmazható.

18. Hitelfelvételi szabályok

Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 100 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlanberuházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

Az ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalapnak a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az ingatlanalap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az ingatlanalap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az ingatlanalap nyújtotta az ingatlantársaságnak.

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

Az Alap portfóliójában 35 százalékos súlyt EGT-állam vagy OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok érhetnek el.

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

Az Alap nem reprodukálja egyes indexek összetételét.

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

Nem alkalmazható.

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

Nem alkalmazható.

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

Nem alkalmazható.

24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk

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

Az Alap kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet származtatott ügyleteket.

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

Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és tőzsdén kívüli (OTC) származtatott ügyleteket. A származtatott ügyleteken belül az alábbiak alkalmazhatók. Szabályozott piacra/tőzsdére bevezetett és tőzsdén kívüli:

- Határidős ügyletek
- Opció ügyletek
- Swap ügyletek

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

A 78/2014. (III.14.) Korm. rend. 43§-a alapján az Alap belépési korláttal rendelkező nyilvános ingatlanalapként működik, így az Alap eltérhet a kormányrendeletben szereplő hitelfelvételi szabályoktól, az egy ingatlanra vonatkozó maximális arányoktól a portfólión belül, illetve a likvid eszköz aránytól is.

24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és tőzsdén kívüli (OTC) származtatott ügyleteket. A származtatott ügyletek kötésének a feltételei tekintetében a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet és a Kezelési Szabályzat 14. pontjában foglaltak tekintendő irányadónak.

Portfólióelem maximális és minimális kitettségi korlátai, illetve tervezett aránya	Minimum	Tervezett	Maximum
Határidős ügyletek	-100%	0%	100%
Opció ügyletek	-100%	0%	100%
Swap ügyletek	-100%	0%	100%

24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

Az Alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitettségét (pozícióját) az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy, hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítani kell.

Az Alapban lévő, ugyanazon devizában denominált vagy ugyanazon devizára fedezettértékpapírok, követelések, kötelezettségek és származtatott ügyletek még nem realizált eredményei egymással nettósíthatók.

Az Alap nettó pozícióját devizanemenként is meg kell állapítani. A nettó nyitott deviza pozíció a következő elemek együttes összege:

- a nem származtatott ügyletekből eredő pozíció;
- a nettó határidős pozíció (a határidős devizaügyletek alapján fennálló követelések és fizetési kötelezettségek közötti különbség, ideértve a tőzsdei határidős devizaügyletek és a deviza swap ügyletek tőkeösszegét is);
- a felmerült, de még nem esedékes jövőbeni bevételek/kiadások és a származtatott ügyletek még nem realizált eredményei;
- az ugyanazon devizára kötött opció ügyletek nettó delta kockázata (A nettó delta kockázat a pozitív és a negatív deltakockázatok abszolút értékének különbsége. Valamely opció ügylet delta kockázata az alapul szolgáló deviza piaci értékének és az opció delta tényezőjének szorzata);
- egyéb, devizában denominált származtatott ügyletek piaci értéke.

Az értékpapír-pozíciók nettósítása során az alábbiak szerint kell eljárni:

Azonnali ügyletek

A megkötött, de még nem teljesített eladási és vételi tranzakciók - kezelési szabályzat szerinti - piaci áron számított értékével az értékpapír pozíciót nettósítani kell.

Határidős ügyletek

Ennek során a határidős eladási tranzakció értékpapír mennyiségével (névérték, darabszám) csökkenteni, a határidős vételi pozíció mennyiségével növelni kell az azonnali pozíció mennyiségét és az így kialakult nettó pozíciót aktuális piaci áron értékelni. A piaci ár meghatározásánál itt és minden további esetben is az alap kezelési szabályzatában foglaltakat kell alkalmazni.

Opció ügyletek

Az eladási, illetve vételi opció kötési volumenének piaci áron számított nagyságának és az opció delta tényezőjének szorzatát lehet a nettósításnál figyelembe venni.

Swap ügyletek

Sztenderd fix és változó kamatozású kamat swap ügyleteknél a mögöttes eszköz piaci értékét vagy a fix láb névértékét-, míg deviza swapok esetén a devizaláb(ak) névleges értékét lehet a nettósításnál figyelembe venni.

24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazható.

24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

A származtatott ügyletek értékeléséhez felhasznált árinformáció forrása a www.bet.hu, a www.akk.hu, a Bloomberg. A származtatott ügyletek esetében alkalmazható az értékeléshez az adott termék kiírója, mint árjegyző által jegyzett utolsó árfolyam is.

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

Nem alkalmazható.

24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazható.

25. Ingatlanalapra, vegyes alapra vonatkozó speciális rendelkezések**25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap, vegyes alap**

Az Alap ingatlan befektetéseinek célja hozamtermelő- és értéknövekedési célú ingatlanokba történő befektetés egyaránt.

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

Az Alap tőkéjének jelentős részét lakás típusú ingatlanokba, valamint lakóingatlan fejlesztésekbe kívánja fektetni, nem kizárva az egyéb funkciójú hozamtermelő ingatlanokba történő befektetést sem.

25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap, vegyes alap

Az Alap kizárólag Magyarországon található ingatlanokba kíván befektetni.

Azon ingatlantársaságoknak, valamint kollektív befektetési formáknak, melyeken keresztül az Alap – befektetési politikája szerint - közvetett ingatlankitettséget szerezhet, szintén magyarországi székhelyűnek, valamint kizárólag magyarországi ingatlanokkal rendelkezőnek kell lennie.

25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességükben

Nem alkalmazható.

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

Az Alapkezelő az Alap működése során a befektetési politika megvalósítása érdekében a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. §-ban biztosított lehetőséggel élve el kíván térni az egyedi ingatlanok 20 százalékos arányára vonatkozó korláttól azzal, hogy nem alkalmaz minimális, illetőleg maximális mértéket egyetlen ingatlan tekintetében.

25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya

Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya az Alap eszközeihez viszonyítva 75%.

25.7. Az ingatlanalapra, vegyes alapra háruló kockázatok

Az Alapra háruló, ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos főbb kockázatok:

- ingatlanok hasznosítása: fennáll annak a kockázata, hogy a partnerek nem, vagy csak késedelmesen teljesítik a kötelezettségeiket
- az ingatlanok üzemeltetése: kockázatot hordoz a kivitelezők, üzemeltetők nem megfelelő, vagy késedelmes teljesítése
- az alapdevizától eltérő devizában kötött ingatlanügyleteknél (bevétel, kiadás) illetve devizahitel felvételénél a törlesztés, a kamat és a járulékos költségek árfolyamváltozástól függő kedvezőtlen változása,
- ingatlanpiaci befektetési kockázat: az alap portfóliójában lévő ingatlanok értékének változásából és az ingatlanok értékesíthetőségéből fakadó kockázatok, az ingatlanok állagromlásának lehetőségéből adódó kockázat
- bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódnásából adódó kockázatok
- az ingatlanok értékében rejlő kockázatok: pl. a megvásárolt ingatlanok rejtett hibái, az Alappal szerződő partner tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásából vagy hiányos, félrevezető voltából adódó kockázatok
- ingatlanfejlesztési tevékenységből eredő kockázatok: az ingatlanfejlesztések hozampotenciálja jellemzően érzékeny az aktuális előállítási költségek alakulása tekintetében (alapanyag, energia, vállalkozói díjak, munkabér... stb.), így az egyes fejlesztési projektek előzetesen tervezett ütemezés szerinti megtérülése kedvezőtlen piaci tendenciák esetében kétséges, időhorizontja jelentősen elhúzódhat
- gazdasági és politikai kockázatok: az ingatlanok árai érzékenyen tudnak reagálni a politikai és gazdasági változásokra. Ennek megfelelően az ingatlanok árai mind rövid, mind hosszú távon ingadozhatnak, amely folyamatokat az illetékek, adók, valamint a jogszabályi környezet folyamatos változásai tovább erősíthetik.
- természeti katasztrófák, egyéb káresemények: az ingatlanok értékében szélsőséges ármozgást eredményezhetnek előre nem látható események
- ingatlanok vásárlásával kapcsolatos adók, illetékek: az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos adók, illetékek, illetve mentességek változásai befolyásolhatják az Alap hozamát
- hitelből történő finanszírozás kockázata

Az Alapra háruló, nem ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos főbb kockázatok a Kezelési Szabályzat 26. pontja tartalmazza.

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

- ingatlanok hasznosítása: az Alapkezelő az ingatlanok aktív menedzselése révén és a bérleti szerződésekbe beépített megfelelő pénzügyi biztosítékok és egyéb garanciák alkalmazásával igyekszik ezen kockázatokat csökkenteni;
- a devizakockázat mérséklésére az Alap fedezeti ügyleteket köt
- ingatlanpiaci befektetési kockázat: az Alapkezelő minden befektetési döntést előzetes részletes elemzés alapján hoz meg;

- az ingatlan értékében rejlő kockázatok: teljességre törekvő tényfeltárás és bizonyíték beszerzés az ingatlanok megszerzése előtt, az Alap folyamatosan végez állagmegóvó, értéknövelő beruházásokat az ingatlanokon;
- ingatlanfejlesztési tevékenységből eredő kockázat: az egyes projektek elindítására vonatkozó döntéseket az Alapkezelő külső szakértő társaságok szakvéleményei, valamint legalább kivitelezői költségbecslések birtokában hozza meg, a fejlesztési fázis során a résztvevő szereplőktől teljesen független, szoros felügyeletet gyakorló ellenőrök folyamatos visszajelzéseit követve;
- az ingatlanok üzemeltetése: rendszeres állapotfelmérés és -ellenőrzés, karbantartások, javítások végzése szakcégek bevonásával;
- természeti katasztrófák, egyéb káresemények: az ingatlanalap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyont biztosítást kell kötni és folyamatosan fenntartani. E kötelezettségének az ingatlanalap az ingatlanok bérleti által kötött, és az ingatlanalapra vagy az ingatlanalap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehet;
- a hitelfinanszírozás és az egyéb kamatkockázatok mérséklése érdekében az Alap kamatcsere (swap) ügyleteket köthet

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

Nem alkalmazandó.

IV. A kockázatok

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

Mivel az Alap működése ingatlan-, pénz-, és tőkepiaci kockázattal jár, az Alapba történő befektetési döntés során e kockázatok átgondolása, felmérése szükséges, tekintettel arra, hogy a Befektetési jegy megvásárlásával a Befektető befektetési kockázatot vállal.

Az Alap befektetési jegyeibe történő befektetésből adódó kockázatokat, illetve az abból adódó esetleges károkat kizárólag a Befektetők viselik.

Ezért az Alapkezelő felhívja a Tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy hosszú távon az ingatlan-, pénz- és tőkepiacon érvényesül az az elv, mely szerint a magasabb hozam eléréséhez a Befektetőnek magasabb kockázatot kell vállalnia.

Az Alapkezelő az alábbi kiemelt kockázati tényezőkre hívja fel a figyelmet.

Általános gazdasági kockázat

A nemzetközi ingatlan-, pénz- és tőkepiacok egyre erősödő integráltsága miatt egy-egy ország, illetve régió értékpapír-, és ingatlanpiacaira más országok és régiók tőkepiaci folyamatai is hatást gyakorolnak olyan mozgásokat indukálva, melyek az adott ország makrogazdasági adottságaiból kiindulva első látásra indokolatlannak tűnnek. Ezek a rövid- és középtávú ingadozások negatívan is befolyásolhatják az Alap eszközeinek árfolyamát.

Részvénypiaci kockázat

Egyes alapok befektetéseinek között jelentős arányt képviselhetnek a részvények. A részvénybefektetéssel kiemelkedően magas nyereséget lehet elérni, általában azonban a legkörültekintőbb elemzésekkel sem lehet biztonsággal megjósolni a részvényárfolyamok jövőbeni alakulását. A részvények árfolyama makrogazdasági, vállalati, vagy tőkepiaci kedvezőtlen események hatására jelentősen is csökkenhet, sőt egy adott vállalat csődje esetén a vállalat részvénye teljesen elveszítheti értékét. Így az Alap befektetőit közvetetten veszteség érheti.

Politikai kockázat

A befektetési célszágok általános politikai helyzete a jövőben jelentősen változhat, továbbá az egyes országok kormányai hozhatnak olyan intézkedéseket (pl. profit repatriálás korlátozása stb.), amelyek kedvezőtlenül befolyásolhatják az adott országban korábban végrehajtott ingatlan- és tőkepiaci befektetéseket.

Külföldiek jelentős ingatlan piaci részvétele miatt a politikai változások adott esetben érzékenyen érinthetik az ingatlan befektetések értékét és hozamát.

Kamatláb kockázat

A magyar állampapírpiac hozamszintjét, ezáltal a vállalatok finanszírozásának költségét, valamint a beruházási és ingatlanpiaci aktivitást döntően befolyásolják az ország makrogazdasági folyamatai, ezen belül is különösen az infláció alakulása. Az infláció emelkedésével együtt járó hozamszint-emelkedés kedvezőtlenül hat a fix kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok árfolyamára és a beruházások visszafogásán keresztül ront(hat)ja a vállalatok profitabilitását. Szintén befolyásolja áttételesen a fenti tényezőket az ország fizetési mérleg pozíciója, valamint az államháztartás egyenlege (külső és belső egyensúly).

A lakosság számára elérhető hitelek kamatának mértéke, a hitelígényles feltételei és a hitelekhez kapcsolódó egyéb folyósítási kondíciók jelentős mértékben befolyásolják az ingatlanárakat. Az Alap által felvett esetleges hitelek után fizetett kamatokra, valamint a hozamalapú beértékelési mód miatt az ingatlanok értékére is hatással lehet a kamatok változása. Mindezekből kifolyólag az Alap kamatlábckockázatnak van kitéve.

Nemzetközi tőkepiaci kockázat

Magyarország nyitott, világviszonylatban kis gazdaság. Emiatt a belső makrogazdasági folyamatok mellett a külföldi tőkepiaci trendek is befolyásolják a magyar kötvény- és ingatlanpiac hozamait. A külföldi befektetők magyar kötvények, illetve ingatlanok iránti kereslete a befektetők által elvárt hozamfelár mellett függ a külföldi tőkepiacok kamatszintjétől is. Ezáltal a külföldi kamatok is befolyásolják a Befektetési jegyek árfolyamát. Hasonlóképpen a nemzetközi ingatlanpiaci hangulat alapvetően meghatározhatja a hazai ingatlanok áralakulását is.

Devizakockázat

Az Alap eszközeit különböző országok és ott működő vállalatok egymástól eltérő devizanemekben kibocsátott értékpapírjaiba is fektetheti. Ennek következtében az Alap eszközeinek az egyes devizákban kifejezett értéke forintban kimutatva az adott deviza és az forint közötti árfolyam-ingadozásától függően változhat. Ezáltal a Befektetési jegyeket megvásárló Befektetőknek bizonyos esetekben az Alap portfólióját alkotó egyedi papírok és azok devizanemei forinttal szemben meghatározott árfolyama ingadozásának kockázatával kell szembenéznük. A devizakockázat elsősorban azon ingatlanok vonatkozásában jelenik, melyek bérleti díja forinttól eltérő devizanemben kerül megállapításra.

Hitelezési kockázat

A bankbetétek és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a betét-felvevő pénzintézetek, illetve értékpapír kibocsátók esetleges csődje, fizetéseképtelensége szélsőséges esetben az Alap portfóliójában szereplő ezen eszközök értékének drasztikus csökkenéséhez, akár teljes megszűnéséhez vezethet. Az Alapkezelő bankbetétbe, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba kizárólag gondos mérlegelés, a pénzintézet, illetve értékpapírt kibocsátó állam, intézmény átfogó és részletekbe menő kockázati elemzését követően fekteti az Alap tőkéjét. A leggondosabb kiválasztás ellenére sem zárható ki teljes bizonyossággal ezen intézmények, államok fizetéseképtelenné válása az Alap futamideje alatt, ami szélsőséges esetben a Befektetési jegyek értékének drasztikus csökkenéséhez vezethet.

Származtatott termékekből eredő kockázat

Az Alap befektetései között –szigorú szabályok betartásával – származtatott eszközök is szerepelnek, az Alap határidős deviza ügyletet kizárólag fedezeti céllal köthet. A származtatott termékek speciális kockázatokat rejtenek magukban. Ezen termékek likviditása rövid időn belül erősen visszaeshet, valamint jelentős tőkeáttétellel működnek. Ezért előfordulhat, hogy az Alap a nyereséget nem tudja realizálni, illetve likviditási veszteséget kénytelen elkönyvelni. A származtatott ügyleteknél további kockázatot rejt magában az elszámolóár változása. Rövidtávon előfordulhat, hogy egy termék tőzsdéi elszámolóára eltér a piaci viszonyok (az alapdeviza ára és az állampapírok hozama) által indokolt szinttől. Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek esetében az ügyletnek nem része az elszámolóházi garancia, ezért ekkor az Alapnak az ügyfél nemteljesítéséből eredő kockázatot is fel kell vállalnia. Az Alap e kockázat csökkentése érdekében alkalmazza az EMIR rendeletben foglalt kockázat csökkentési technikákat.

Inflációs kockázat

A fogyasztói árindex emelkedése mindig rejt magában némi bizonytalanságot, így előfordulhat, hogy az infláció – bizonyos múltbeli időszakot tekintve – meghaladja az állampapírpiacon hozamát. Tekintettel arra, hogy a Befektetési jegyek nominális hozama alapvetően az állampapír- és ingatlanpiaci hozamoktól függ, az Alap nominális teljesítménye ezáltal egyes időszakokban az infláció alatt maradhat. Ez pedig a negatív reálhozam kockázatát hordozza magában.

Vállalati kockázat

A vállalati kötvények esetében a kibocsátók eredményességéről közzétett információk sokszor nem elég részletesek az értékpapírok megítéléséhez.

Befektetési kockázat

Az Alapkezelő az Alap portfólióját a törvényi szabályozás betartásával és az Alap befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetést részletes elemzést követően hajt végre, nincs garancia arra, hogy az Alap nem szenved el árfolyamvesztést. A portfólió értékét alapvetően befolyásolják az ingatlanok értékében bekövetkezett változások, az egyes ingatlanpiaci szegmensekben elérhető bérleti díjak és az üresedési ráták alakulása, befolyásoló tényező lehet az ingatlanok piaci értékesíthetősége.

Előfordulhat, hogy az Alapban szabad újra befektethető pénzeszközök állnak rendelkezésre a futamidő alatti ingatlan értékesítésből és a befolyó bérleti díjakból. Nincs garancia arra nézve, hogy ezek az eszközök akkor is olyan hozamlehetőséggel rendelkeznek, mint amikor a Befektető eredetileg eldöntötte a Befektetési Jegy megvásárlását. A Befektetési jegy tulajdonosoknak tudomásul kell venniük, hogy valamennyi befektetés kockázattal jár és az Alapkezelőnek nem áll módjában garantálni az alap teljesítményét, vagy jövőbeni hozamát.

Szabályozói kockázat

A pénz-, tőke- és ingatlanpiacok szabályozási környezetét az ügyben illetékes hatóságok határozzák meg. Bár a szabályozó célja jellemzően a hosszú távon stabil és kiszámítható tőkepiaci környezet, nem kizárt, hogy ezek a szabályok olyan hirtelen és olyan mértékben változnak, melyek a korábban kialakított, és optimálisnak tartott portfólió átstrukturálásra kényszerítik. Ebben az esetben annak is megnő a kockázata, hogy a portfólió átalakítása a megváltozott szabályok mellett csak jelentős veszteségek árán lehetséges. Ilyen szabályozási változás lehet például, a határidős piacok kereskedési feltételeinek változása, egy devizaárfolyam-rendszer változás stb.

Az Ingatlanpiacon a kivitelezéssel kapcsolatos kockázatot jelentik egyes hatósági intézkedések, amelyek annak megvalósítását késleltetik, illetve drágítják, például vizsgálatok elvégeztetése, engedélyek beszerzése, valamint környezetvédelmi megfontolásból a kivitelezés során alkalmazott anyagok, eljárások változtatása, ha ezek hatásaként emelkedik a megvalósítási költség.

Eszközök likviditásának kockázata

Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala előtt mérlegeli az eszközök likviditását. A portfólióban lévő eszközök likviditása változhat. Ez esetben elképzelhető, hogy ha jelentősen romlik egy eszköz likviditása, akkor azt a nyilvántartási értéke alatt tudja csak az Alapkezelő értékesíteni, ami kedvezőtlenül befolyásolja az érintett Alap nettó eszközértékét, így a Befektetési jegyek árfolyamát.

Tekintettel arra, hogy egy ingatlan adásvétele bonyolultabb és időigényesebb tranzakció, mint egy értékpapír, az Alapkezelő az ingatlanalapba rövid idő alatt beáramló pénzeszközöket csak lassabban tudja ingatlanokba fektetni, illetve a nagyértékű visszaváltási megbízások esetében előfordulhat, hogy a visszaváltás teljesítéséhez ingatlan(oka)t kell értékesíteni a piacon megszokott időintervallumnál rövidebb idő alatt, ami az ingatlan(ok) eladási árának csökkenésében jelentkezhet, ezáltal csökkentve az Alap vagyont és ezzel a befektetők hozamát.

A piac működési zavaraiából eredő kockázat

Az Alapkezelő az Alap portfólióját a releváns tőkepiaci infrastruktúra (az adott tőzsdei és tőzsdén kívül piaci szegmens működése, az elszámolóházak működése) figyelembevételével és a működési kockázatok felmérésével alakítja ki. Emellett mégis megtörténhet, hogy bizonyos tőkepiaci szegmensek működési feltételei drámaian romlanak. Ilyen például egy tőzsdei számítógépes kereskedési rendszer zavara, egy tőzsdén kívüli piacnál az árjegyzési tevékenység hirtelen felfüggesztése stb.

Kockázatot jelenthet a magyarországi ingatlanpiac intézményrendszerének és az ingatlanforgalmazási technikáknak a fejletlensége, amely általánosan nehezítheti az ingatlanok adás-vételét.

A befektetési jegyek forgalmazása felfüggesztésének kockázata

A Kbtv. 113-116. §-a alapján a Befektetési jegy folyamatos forgalmazását az Alapkezelő szüneteltetheti, illetve felfüggesztheti az alábbi esetekben:

113. § (1) A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 munkanapra szüneteltethető, amennyiben a befektetési jegyek értékesítése, illetve visszaváltása a befektetési alapkezelő, a letétkezelő, illetve a forgalmazó működési körében felmerülő okokból nem végezhető. A szünetelésről rendkívüli közzététel útján kell tájékoztatni a befektetőket és haladéktalanul a Felügyeletet.

(2) Ha a befektetési alapkezelő a forgalomban lévő befektetési jegy mennyiségére felső korlátot állapított meg (forgalmazási maximum), annak elérésekor a befektetési jegyek forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, amíg a befektetési jegyek mennyisége a forgalmazási maximum alá nem csökken.

114. § (1) A befektetési alapkezelő a folyamatos forgalmazást - a vételt és a visszaváltást egyaránt - kizárólag a befektetők érdekében, akkor függesztheti fel, ha

a) a befektetési alap adott sorozata szerinti nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha a befektetési alap saját tőkéje több mint 10 százalékára vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ;

b) a befektetési alapkezelő, a letétkezelő vagy a forgalmazó - a 113. § (1) bekezdésben meghatározott eset kivételével - nem képes a tevékenységét ellátni;

c) a befektetési alap nettó eszközértéke negatívvá vált.

(2) A befektetési alapkezelő a befektetési jegyek visszaváltását a befektetők érdekében kizárólag akkor függesztheti fel, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt a befektetési alap likviditása - figyelembe véve a befektetési alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt - veszélybe kerül.

(3) A befektetési alapkezelő az (1) és (2) bekezdésekben meghatározott felfüggesztésről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a befektetőket, a Felügyeletet, továbbá valamennyi olyan EGT-állam hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóságát, ahol a befektetési jegyet forgalmazzák.

115. § (1) A Felügyelet a befektetők érdekében felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, amennyiben:

a) a befektetési alapkezelő nem tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének, vagy

b) a befektetési alap működésének törvényben előírt feltételei nem biztosítottak.

(2) A Felügyelet a befektetési alapkezelő intézkedésének hiányában felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását a 114. § (1) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint a befektetési jegyek visszaváltását a 114. § (2) bekezdésében meghatározott esetben.

116. § (1) A felfüggesztés időtartama ingatlanalap esetében legfeljebb 1 év, azzal, hogy az eszközeit legalább 20 százalékban más befektetési alapba fektető befektetési alap esetében a felfüggesztés időtartama a mögöttes befektetési alap felfüggesztési szabályaihoz igazodik. A Felügyelet indokolt esetben a befektetési alapkezelő kérelmére a felfüggesztést további 1 évvel meghosszabbíthatja.

(2) A befektetési jegyek forgalmazását a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell.

(3) A befektetési alap nettó eszközértékét a felfüggesztés ideje alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni, kivéve, ha a felfüggesztésnek az az oka, hogy az alap adott sorozata szerinti nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az alap saját tőkéje több mint 10%-ára vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ.

Amennyiben az alap befektetési jegyeinek visszaváltását a befektetési alapkezelő vagy a Felügyelet abból az okból függeszti fel, mert a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az alap likviditása - figyelembe véve az alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt - veszélybe kerül, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni. A külső ingatlanértékelőre a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 44-46. §-ban foglalt rendelkezések alkalmazandók. Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az ingatlanalap ingatlanértékelője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen köteles megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

Nettó eszközérték számításából eredő kockázat

Az Alapkezelő célja az volt az eszközök értékelési szabályainak kialakításakor, hogy a nettó eszközérték a lehető legpontosabban tükrözze a portfólió pillanatnyi értékét. Előfordulhat azonban, hogy egyes ingatlanok nyilvános árfolyama forgalom hiányában régebbi, azok utolsó piaci ára, amely az értékelés alapját képezi, nem friss, ezért nem tükrözi helyesen az adott eszköz piaci értékét. Ekkor – miután a nettó eszközérték enyhe felül- vagy alulértékeltséget mutathat – a nettó eszközértéken való forgalmazás miatt a befektetők által realizált hozam minimálisan eltérhet az Alap portfólióját alkotó piaci eszközök tényleges értékének változásától.

Az Alap esetleges határozott futamidejűvé alakításának kockázata

Az Alap határozatlan időre jött létre. Az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alapot határozott futamidejűvé alakíthatja. Mivel az Alap a határozott futamidő végén végelszámolással megszűnik, ezért a befektetők esetleg az általuk szándékolt idő lejárta előtt kénytelenek Befektetési jegyeiket visszaváltani.

Az Alap megszűnésének kockázata

Az Alap megszűnik abban az esetben, ha az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált; ha az Alap nettó eszközértéke 3 hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot; ha az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét a Felügyelet visszavonta; ha a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át; ha a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a Befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak; illetve amennyiben az Alapkezelő üzletpolitikai megfontolásból így dönt.

A Letétkezelő kockázata

Az Alap portfóliójában szereplő befektetési eszközöket a Letétkezelő elkülönített számlán tartja nyilván. A Letétkezelő a meghatározott törvényi szabályoknak és tőkekövetelményeknek megfelel.

Adószabályok változásának kockázata

A Befektetési jegyekre vonatkozó szabályok a Kezelési Szabályzat írásának időpontjában alapvetően kedvezőek a magánszemélyekre nézve. Ezek és a befektetési alapok adózására vonatkozó kedvező előírások a jövőben esetleg kedvezőtlen irányban is változhatnak.

Adópolitikai kockázat

A befektetési célországokban esetlegesen bekövetkező ingatlanok vásárlásával kapcsolatos adópolitikai változások (pl. adó- és illeték emelés, esetleges adó- és illeték bevezetés, ahol jelenleg nincs) kedvezőtlenül befolyásolhatják az Alap teljesítményét.

Partnerkockázat

Amennyiben az Alapkezelő által az Alap nevében kötött ügyletekben közreműködő partnerek kötelezettségeiknek nem tesznek eleget maradéktalanul, ez hátrányosan befolyásolhatja az Alap nettó eszközértékét és a Befektetési jegyek árfolyamát.

Az Alapkezelő a partnerkockázatokat megfelelő szerződéses biztosítékok (bérleti szerződés esetén pl. kaució, közjegyzői okirat, kivitelezési szerződés esetén jótéljesítési garancia, bizonyos kivitelezői díj meghatározott idejű visszatartása, nagyobb értékű, időben elhalasztott tranzakcióknál bankgarancia, zálogjog, kezesség, illetve egyéb, a szerződéseket biztosító mellékkötelezettségek) alkalmazásával a lehető legkisebb mértékűre igyekszik csökkenteni

A tranzakciós ár ismeretének hiányában történő megbízás kockázata

A Befektetési jegyre adott vételi és visszaváltási megbízás megadásának időpontjában a Befektetők nem ismerik a Befektetési jegyek pontos árfolyamát, amelyen a megbízás teljesülni fog. A teljesüléskori árfolyam csak a megbízást követően, a Alap kezelési szabályzatában meghatározott késedelemmel válik ismertté.

Bár az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékének meghatározására szolgáló értékelési elvek és módszerek rögzítésével törekedett arra, hogy a Befektetési jegyek teljesüléskori árfolyama az Alap befektetéseinek megbízásnapi árait tükrözze, a pontos árfolyam ismeretének hiánya kockázatot jelent.

- **Befektetési jegyek visszaváltása esetén felmerülő kockázat**

Tekintve az ingatlanok értékesítéséhez jellemzően szükséges hosszabb időtartamra, a visszaváltási megbízás felvétele és a megbízás teljesítése, azaz a forgalmazás-teljesítési nap között az Alap nettó eszközértéke a befektetőre nézve kedvezőtlenül változhat. A megbízás felvétele és a forgalmazás-teljesítés napján érvényes nettó eszközértékek között akár lényeges eltérés is lehet. Ennek oka, hogy a forgalmazás-teljesítés T+130 banki napjára közzétett elszámolási árfolyam jelentősen különbözhet a megbízás leadásakor (megbízás napja, T banki nap) ismert árfolyamtól.

Az Alapkezelő működésével kapcsolatos kockázatok

Az Alapkezelő az Alap részére végzett alapkezelési tevékenységéből származó, esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatok fedezésére az ABAK-irányelvnek megfelelően szavatoló és pótlólagos tőkét képez, így képes fedezni a szakmai gondatlanságból adódó potenciális felelősséggel kapcsolatos kockázatokat. Az Alapkezelő működésével kapcsolatos általános kockázatok kezelésére külön eljárásrendet alakított ki. Az Alapkezelő a kezelt alapokkal kapcsolatosan különös hangsúlyt fektet az alábbi kockázatokra:

- **Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat**

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

- **Személyi feltételekből eredő kockázat**

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

Ingatlanpiaci kockázat

Az ingatlanbefektetésekről általánosan elmondható, hogy azok kockázati szintje – normál piaci körülmények között – a kötvény és a részvény befektetések kockázati szintje között van. Ugyanakkor hangsúlyozandó, hogy az ingatlan és/vagy az ingatlanhoz kötött eszközök árazása bizonytalanra válhat, amennyiben a piac likviditása beszűkül. Befektetési kockázattal mind az egyedi (nagyobb mértékű), mind a portfólióban, befektetési alapon keresztül (kisebb mértékű) megvalósított ingatlanbefektetés esetén számolni kell. Az ingatlan befektetéseknél egy esetleges természeti katasztrófa szélsőséges árfolyam mozgást okozhat.

Ingatlan specifikus kockázatok

Az Alapkezelő az Alap portfóliójába elsősorban olyan ingatlanokat kíván beszerezni, amelyek bérbeadás útján előnyös feltételekkel hasznosíthatók.

- **Ingatlanok hasznosításából eredő kockázati tényezők**

(1) a bérbevevő fizetőképessége, fizetési kockázatok, bérlők által okozott és biztosító által esetlegesen nem térített károk - amennyiben a partner egyáltalán nem, vagy csak késedelmesen fizet, illetve teljesíti egyéb kötelezettségét, az Alap hozama is csökkenhet;

(2) a piaci-, vagy az átlagot meghaladó nagyságrendű bérleti díjak elérésére törekvés, ugyanakkor figyelembe kell venni a bérlői ügyfélkockázatot

(3) megvásárolt bérbe adandó ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódó bevétel kiesés, ugyanakkor az üresen állás mellett is fizetendő közüzemi- és egyéb rezsi és állagmegóvási költségek

(4) a portfólióban levő ingatlanok esetleges irreális mértékű járulékos fenntartási és üzemeltetési költségeinek növekedése (adók, nem várt felújítás, természeti környezet változása stb.)

- **Ingtatlanok állagromlásából adódó kockázat**

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.

- **Ingtatlanok vagyonbiztosításával összefüggő kockázatok**

a vagyonbiztosítás nem terjed ki a következő esetekre

- (1) nem biztosítottak a helyreállítás szokatlan mértékű elhúzódnásából adódó többletkárok
- (2) nem fedezi a biztosítás az olyan – üzemszünetet is előidézhető – károk miatti hátrányokat, amelyek a biztosított tevékenységének egyéb okból történő szünetelése (pl.: átalakítás, tatarozás, szezonon kívüli idő) ideje alatt következett be
- (3) nem számítanak üzemszüneti veszteségnek a szerződésekből fakadó olyan büntető jellegű intézkedések (pl. kötbér, bírság) vagy kártalanítások, amelyek a gyártási és/vagy szállítási határidők be nem tartása vagy egyéb átvett kötelezettségek miatt a biztosítottat terhelik
- (4) bármilyen fajtájú adó, vagyon után fizetendő rendkívüli adó és illeték
- (5) olyan nyereségek és költségek, amelyek nincsenek összefüggésben az üzemszünettel, pl.: tőkebefektetés, spekulációs és ingatlanügyletek

Ezenkívül alulbiztosítottság lép fel, amennyiben a káresemény időpontjában a tényleges újra-beszerzési érték magasabb, mint a szerződésen feltüntetett biztosítási összeg. Az alulbiztosítottság elkerülése érdekében nagy figyelmet kell fordítani arra, hogy az adatközlés pontos legyen, és az infláció, valamint az esetleges év közbeni beszerzések értékével korrigálni kell a biztosítási összeget, fenntartva ezzel a teljes biztosítottságot.

- **Ingtatlanok értékelési kockázata**

piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazásánál az alaphalmaz és a hasonló ingatlanok kiválasztása esetében a következő kockázatokat érdemes megemlíteni

- (1) torzítja az alaphalmazt és az összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanok értékét, hogy az adásvételi szerződések egy hányadánál a szerződésbe kerülő vételár nem egyezik a tényleges vételárral, az illetékfizetés miatt a szerződésbe alacsonyabb ár-, míg a nagyobb banki hitelfedezettség miatt éppen fordítva, magasabb ár kerülhet
- (2) a megfelelő adatbázis kialakítását nehezíti, hogy Magyarországon a piacképes ingatlanok kb. 5-10 %-a kerül ingatlanközvetítő közreműködésével eladásra, míg ez a szám Európában 50%, az USA-ban 95%, így az adatok nem kerülnek be az adatbázisokba.
- (3) az ingatlanértékelők múltbeli statisztikai adatokból dolgoznak, az elmúlt évek jelentős ingatlanpiaci árnövekedése mellett a múltbeli statisztikai adatok egy jelenlegi ingatlan értékét alulbecsülhetik, ellenkező trend esetén pedig éppen fordítva, felülbecsülhetik

- **Ingtalantípus koncentrációjából, földrajzi/bérlői koncentrációból adódó kockázat, diverzifikáció hiánya**

Amennyiben az Alap portfólióján belül nem valósul meg az ingatlantípusok diverzifikációja, úgy a portfólió hozama alapvetően (akár teljes egészében) függ a portfólióban többségben lévő ingatlantípusok szegmensében tapasztalható árváltozásoktól, illetve az azt érintő általános konjunktúra hatásaitól.

- **Közvetett ingatlanbefektetések, Kollektív Befektetési Formák kockázata**

A közvetett módon, Ingatlantársaságokon keresztül és Kollektív Befektetési Formákban megvalósuló befektetések esetén kockázatot jelenthet az adott befektetési eszköz elsődleges kezelőjének, menedzsmentjének személyében rejlő kockázat is. E kockázat kiküszöbölése érdekében az Alapkezelő olyan befektetések megvalósítására törekszik, melyek esetében megfelelő kontrollt lát biztosítottnak az adott eszköz kezelője felé.

- **Egyéb lehetséges kockázatok**

Az Alap esetében az alábbi további kockázatokkal kell számolni:

- (1) üzemeltetési kockázatok;
- (2) az Alap által megvásárolt ingatlanok rejtett hibái;

- (3) az Alappal szerződő partner tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásából vagy hiányos, félrevezető voltából adódó kockázatok (pl. talajszennyezettség mértéke, hamis igazolások stb.);
- (4) szerződő partnerek nem, késedelmes vagy hibás teljesítése;
- (5) bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódságából adódó kockázatok;
- (6) a devizában kötött ingatlanügyleteknél (bevétel, kiadás), illetve devizahitel felvételénél a törlesztés, a kamat és a járulékos költségek árfolyamváltozástól függő kedvezőtlen változása;
- (7) az Alap portfóliójában lévő Ingatlanok értékének változásából és az Ingatlanok értékesíthetőségéből fakadó kockázatok.

SFDR szerinti fenntarthatósági kockázat

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

Az Alapkezelő az Alap kezelése során a fenntarthatósági kockázatokat a többi befektetési kockázattal együtt mérlegeli a várható hozamok mértékével összevetve.

Amennyiben az Alapnak a befektetési politikája alapján nem célja a fenntarthatóság előmozdítása abban az esetben az Alapkezelő kifejezetten csak a fenntarthatósági kockázat alapján nem zár ki, vagy nem emel be egyetlen befektetést sem az Alap befektetéseinek közé.

Ha a befektetési döntéshozatal és az értékpapír kiválasztás során az elsődleges szempontot nem a fenntarthatósági kockázat jelenti, akkor egy fenntarthatósági kockázati esemény bekövetkezése esetén egy akár lényegesen alacsonyabb hozam veszélye is fennállhat a fenntarthatóság előmozdítását célzó befektetéshez képest.

Az Alapkezelő az Alap befektetési döntéshozatali folyamataiban a fenntarthatósági kockázatokat és azok kezelését integrálja így az Alap megfelel az SFDR rendelet 6. cikkének. Az Alapnak nem célja a környezeti és/vagy társadalmi jellemzők előmozdítása (nem tartozik az SFDR rendelet 8. cikke (1) bekezdésének hatálya alá), illetve nem célja a fenntartható befektetés (nem tartozik az SFDR rendelet 9. cikke (1), (2) vagy (3) bekezdésének hatálya alá).

A Társaság a fenntarthatósági szempontok alapján káros tevékenységet folytató kibocsátók szűrésére iparági kizárási listával rendelkezik, az SFDR rendelet 7. cikk (1) bekezdésének a) pontjában rögzítetteknek megfelelően. A kizárási listát alkalmazó befektetési alapok vagy kezelt portfóliók csak limitáltan vagy egyáltalán nem fektethetnek be a Társaság által besorolt vállalatok adott iparágaiba.

A kizárandó iparágakba tartozó kibocsátók gyűjtése a Bloomberg Terminal BICS funkciójának (Bloomberg Industry Classification Standard) segítségével történik, azon kibocsátók, amelyek e besorolás alapján a kizárandó iparágban tevékenykednek, felkerülnek a kizárási listára.

Az Alapkezelő a befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásairól szóló nyilatkozatát, a részletes Fenntarthatósági szabályzatát a <https://www.mbalapkezelő.hu/alapkezelő/fenntarthatóság> oldalon közzé teszi.

További részletek az 51. pontban olvashatók, amelynek címe: "Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről".

Az összevont kockázati kitettség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát

Az Alap befektetési politikája alapján az egy adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát. Ezen 20 százalékot meghaladó kockázati kitettségek esetén az Alap az adott partnerek fizetőképességével kapcsolatos kockázatokat futja.

Az Alapkezelő az üzletkötés és befektetés során igyekszik hitelkockázati szempontból legmegfelelőbb partnerekkel kapcsolatban lenni. A szigorú kockázati monitoring ellenére ugyanakkor nem kizárt, hogy a partnerek pénzügyi, illetve egyéb típusú nehézségeken mennek keresztül, melyek veszteségeket okozhatnak az Alap számára, illetve szélsőséges esetben akár nemteljesítés is felmerülhet. Amennyiben az adott partner fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, az Alap saját tőkéjének értékében, illetve a befektetési jegyek árfolyamában jelentős csökkenés következhet be.

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

Az Alap likviditási kockázatának kezelése során az Alapkezelő a kockázatkezelési szabályzatában foglaltak szerint jár el.

A befektetők befektetési jegyeiket a befektetési jegyek folyamatos forgalmazás során a forgalmazónak adott visszaváltási megbízás alapján - jelen szabályzat IX. 42. pontjában foglalt szabályok szerint - válthatják vissza. Az Alapkezelő a befektetőkkel visszaváltási megállapodást nem köt.

Az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbtv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat.

V. Az eszközök értékelése

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

Az Alapkezelő az Alap nettó eszközértékét a tulajdonában lévő befektetések piaci értéke alapján az Alapot terhelő költségekkel, követelésekkel és kötelezettségekkel való korrekciója után határozza meg.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap összesített nettó eszközértékének és a forgalomban lévő befektetési jegyek számának felhasználásával kerül kiszámításra.

Az É napi nettó eszközértéket (mely árfolyam É+2 napra érvényes) és az É napi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket az Alapkezelő É+1 munkanapon állapítja meg a következő adatok figyelembe vételével:

- a) Az Alap portfóliójában lévő eszközök, követelések és kötelezettségek É napi záró állománya,
- b) Az É napig megkötött üzetek
- c) Az Alapot terhelő elhatárolt díjak és költségek É napig időarányosan
- d) Az É napon beállított követelések, kötelezettségek,
- e) A folyószámlák É napi záró egyenlege,
- f) A forgalmazási számlák É napi záró egyenlege,
- g) É napon forgalomban levő befektetési jegyek darabszáma (a KELER-ben É napon nyilvántartott befektetési jegyek mennyisége).

Az Alapkezelő az egy jegyre jutó eszközértékét 6 tizedesjegy pontossággal állapítja meg.

A portfólióban lévő befektetések piaci értékét a Kezelési Szabályzat 28. és 29. pontjaiban lefektetett szabályok szerint kell megállapítani.

A nettó eszközérték közzététele

Az Alapkezelő a nettó eszközértéket legkésőbb annak érvényességi napját követő második banki napon közzéteszi a honlapján (www.mbhalapkezezo.hu), továbbá gondoskodik a Befektetési Alapkezelők és Vagyonkezelők Magyarországi Szövetségének (BAMOSZ) oldalán (www.bamosz.hu) történő megjelenéséről.

Hibás nettó eszközérték számítása esetén követendő eljárás

Az Alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket, a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor, a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az Alap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően kell módosítani a nettó eszközértéket minden olyan napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett.

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

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

- a hibás nettó eszközérték-számítás miatti, egy befektetési jegyre jutó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,
- a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, vagy
- az Alapkezelő a nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben a befektetési alapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő pótolja a befektetési alap számára.

A javított nettó eszközérték az Alapkezelő honlapján (www.mbbalapkezelzo.hu) és a BAMOSZ (www.bamosz.hu) oldalán kerül közzétételre.

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

Az Alapkezelő által kezelt alapok esetében a Törvény 38. §-ban meghatározott értékelési feladatokat az Alapkezelő Adminisztratív területe végzi.

A portfólió elemeinek értékelése során az értékelő törekszik az általa elérhető legfrissebb és prudens árfolyam használatára. Amennyiben az érvényesség É napjára nem áll rendelkezésre záróár/ár, akkor az értékelő által ismert legfrissebb, de érvényesség É napjánál nem későbbi ár alapján történik az értékelés.

Amennyiben az értékelést végző megítélése szerint a lenti szabályok szerint meghatározott értékelési ár nem megfelelően tükrözi az adott eszköz elfogadhatóan közelítő értékét, vagy az eszközt nehezen értékelhetőnek minősíti, akkor az értékelést végző jogosult

- a piacról kétoldali árjegyzést bekérni, és ennek középértékén értékelni,
- vagy – a Törvény 38. §-ban meghatározott szabályok szerint - külön árat megállapítani.

A külön ár megállapításának feltételei az alábbiak:

- ezen eszközök értékének meghatározását kiemelten kell kezelni, a Letétkezelővel egyeztetni kell a meghatározás módszerét
- a – kamatok nélkül figyelembe vett – bekerülési vagy névértéket huzamosabb ideig alkalmazó gyakorlat nem alkalmazható
- az eszközértékelést havonta felül kell vizsgálni a kockázatkezelési terület vezetőjének az értékelési bizottság jóváhagyása mellett
- a rendszeres felülvizsgálat során figyelembe kell venni az adott eszköz kapcsán minden rendelkezésre álló információt, szükséges felmérni az értékesíthetatlenség és a nemfizetés kockázatát is
- amennyiben ilyen kockázat felmerül, azt az értékmegállapítás során a bekövetkezés becsült valószínűségével arányosan be kell építeni, így folyamatosan csökkentve a nyilvántartási értéket
- amennyiben az adott eszköz nem értékesíthető, továbbá vélhetően a jövőben sem lesz az, illetve a kibocsátó fizetésképtelenné válik, fel kell mérni az eszköz részleges vagy teljes leírásának lehetőségét
- amennyiben az eszköz kapcsán új releváns információ válik nyilvánossá, illetve kerül az Alapkezelő birtokába, úgy az értékelést ismételt el kell végezni

a) Fizetési számla

A fizetési számlák és a fizetési számla jellegű eszközök a megszolgált kamattal kerülnek figyelembe vételre.

b) Követelés, Kötelezettség, Úton lévő pénzek

b/1. A tranzakcióból származó követelések és kötelezettségek értékét az üzletkötés értékén kell figyelembe venni, figyelembe véve tranzakcióhoz kapcsolódó költségeket (pl. brókerdíj).

b/2. A kamatot, vagy osztalékot fizető értékpapírok ismert esedékes kamatát, vagy osztalékát - amennyiben az nem szerepel az értékpapír értékeléshez használt árfolyamban (azaz a papír osztalék, vagy kamatszelvény nélküli kereskedik) - az esetlegesen ismert adók, járulékok levonását követően kell figyelembe venni a ténylegesen várható kifizetés értékén.

b/3. Egyéb beállított, az Alapot terhelő, vagy Alapnak járó kötelezettséget/követelést a várható kifizetés értékén kell figyelembe venni.

c) Lekötött betét

A lekötött betétek esetében a betétek összegét az érvényesség napjáig (É) megszolgált kamatokkal együtt kell figyelembe venni a nettó eszközérték számítása során.

d) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Fix és változó kamatozású forintban kibocsátott magyar állampapírokat, valamint diszkont típusú államkötvényeket, kincstárjegyeket, illetve egyéb diszkont típusú értékpapírokat az alább felsorolt forrásból származó legfrissebb árfolyam felhasználásával, É napra kalkulált bruttó (É napig felhalmozott kamattal növelt) árfolyamon kell értékelni, azonos napon közzétett árfolyamok esetén az árforrás kiválasztásakor figyelembe véve az alábbi sorrendet is:

- Az elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által közzétett nettó középárfolyam (ÁKK középárfolyam)
- A jellemző adatszolgáltató által közzétett, vagy oldalán jegyzett 30 napnál nem régebbi nettó árfolyam (elsődlegesen Bloomberg BGN, amennyiben az nem elérhető, Bloomberg BVAL)
- A kibocsátó, mint árjegyző intézmény 30 napnál nem régebbi kötelező érvényű vételi eladási árjegyzésének középértéke,
- Lineáris amortizációs értékelés – ekkor az állampapír legutolsó beértékelt nettó ára minden egyes nappal a lejáratkori árfolyamhoz lineárisan és arányosan közelítve naponta átértékelődik. Adásvételt követő első értékeléskor, amennyiben a fenti forrásokból nem áll rendelkezésre piaci árinformáció, utolsó beértékelt nettó árként az utolsó adásvétel nettó ára használandó.

Amennyiben É napon az államkötvény vagy diszkontkincstárjegy hátralévő futamideje egyenlő vagy kevesebb, mint 92 nap, úgy az ÁKK 3 hónapos É napra érvényes referenciahozama alapján kell kiszámítani az értékpapír árfolyamát.

Egyéb, fix és változó kamatozású, illetve diszkont értékpapírok esetében az értékelési árfolyamot az alább felsorolt forrásból származó legfrissebb nettó áron É napig felhalmozott kamattal kell számítani, azonos napon közzétett árfolyamok esetén az árforrás kiválasztásakor figyelembe véve az alábbi sorrendet is:

- Az elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által közzétett nettó középárfolyam (ÁKK középárfolyam)
- A jellemző adatszolgáltató által közzétett, vagy oldalán jegyzett 30 napnál nem régebbi nettó árfolyam (elsődlegesen Bloomberg BGN, amennyiben az nem elérhető, Bloomberg BVAL).
- A kibocsátó, mint árjegyző intézmény 30 napnál nem régebbi kötelező érvényű vételi eladási árjegyzésének középértéke,
- Lineáris amortizációs értékelés – ekkor az állampapír legutolsó beértékelt nettó ára minden egyes nappal a lejáratkori árfolyamhoz lineárisan és arányosan közelítve naponta átértékelődik. Adásvételt követő első értékeléskor, amennyiben a fenti forrásokból nem áll rendelkezésre piaci árinformáció, utolsó beértékelt nettó árként az utolsó adásvétel nettó ára használandó.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok azok kibocsátási dátuma előtt beszerzési áron kerülnek értékelésre.

e) Befektetési jegyek

Befektetési jegyek esetében az értékelés alapja a legfrissebb ismert árfolyam.

f) Részvények

- Tőzsdén jegyzett vagy forgalmazott részvények esetében az É napra a Bloomberg által közzétett tőzsdei záróár alapján történik az értékelés. Amennyiben e napra tőzsdei záróárfolyam nem elérhető, akkor az ezt megelőző, 30 napnál nem régebbi, utolsó a Bloomberg által közzétett tőzsdei záróárat kell alapul venni. Ha 30 napnál nem régebbi a Bloomberg által közzétett tőzsdei záróár nem elérhető, akkor részvény beszerzési értéken kerül értékelésre.
- Tőzsdére bevezetett, de még tőzsdei kötési árfolyammal nem rendelkező részvény beszerzési értéken kerül értékelésre.
- Tagsági jogokat megtestesítő OTC értékpapírok beszerzési értéken kerülnek értékelésre.

g) Tőzsdére/szabályozott piacra bevezetett befektetési jegyek, és egyéb értékpapírok (pl. ETF-ek, ETN-ek)

Tőzsdére bevezetett kollektív befektetési értékpapírokat az É napra a tőzsde által közzétett záróárfolyamon kell értékelni, amennyiben az 30 napnál nem régebbi. Amennyiben ilyen tőzsdei ár nem áll rendelkezésre, a kollektív befektetési eszközök értékét professzionális adatszolgáltató (Bloomberg, a BAMOSZ, vagy a kibocsátó közzétételi helye) által közzétett utolsó hivatalos egy jegyre jutó nettó eszközérték alapján kell meghatározni.

h) Devizák, illetve nem a bázisdevizában denominált eszközök

Az Alap alapdevizájától eltérő devizában denominált értékpapírok értékét az Alap alapdevizájában kell meghatározni az É napra érvényes, vagy ennek hiányában az azt megelőző utolsó érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett árfolyamon. Amennyiben valamely devizára nincs hivatalos MNB árfolyam sem, úgy az adott devizanem USD keresztárfolyama és az USD/HUF keresztárfolyamból számolt árfolyamon kell értékelni.

i) Ingatlanok

Az ingatlanokat független ingatlanértékelő által készített értékbecslés alapján kell értékelni, mely É napra vonatkozólag É napi értéként kerül figyelembevételre a nettó eszközértékben. Az ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét évente, az építés alatt álló ingatlanok értékét pedig hathavonta állapítja meg és az értékelésről részletes szakvéleményt készít. Az értékelő az előzőekben említett teljeskörű értékeléseket építés alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta felülvizsgálja.

Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításon alapuló módszerrel,
- b) hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

Ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a fenti bekezdés szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni. Amennyiben az ingatlan értékének megállapításához felhasznált adatok, információk azt indokolják (például: hozamszámításon alapuló értékelésnél devizában megállapított, vagy devizaárfolyamhoz kötött bérleti díj esetében, vagy egyéb az ingatlanértékelő által alátámasztott indokok) az értékelés történhet devizában is.

j) Ingatlantársaság

Az Alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét az Alap által tulajdonolt ingatlanok értékelésével egyező gyakorisággal kell megállapítani. A cégértékelés É napra vonatkozó értéke É napon kerül a nettó eszközértékelésbe. A cégértékelések eredményét a vonatkozó eljárásrend szerint kell kezelni. Az ingatlantársaság – az Alap tulajdoni hányadával korrigált - nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog értékbecslő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei valamint követeléseinek értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségeinek értékével. A pénz- és értékpapír állomány, valamint a követelések és kötelezettségek, aktív és passzív időbeli elhatárolások, céltartalékok és egyéb vagyontárgyak fordulónapra vonatkozó értékét az ingatlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai alapján, az Alap kezelési szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

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

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

Az ingatlantársasági részesedés értékeléséhez az ingatlantársaság az alábbi dokumentumokat köteles az Alapkezelő kérésére rendelkezésre bocsátani:

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

Az ingatlantársaság az ingatlanalapokra érvényes általános szabályok szerint köteles az egyéb, pénzügyi eszközeit az Alap letétkezelőjénél tartani.

k) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok

Az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékelése történhet az ingatlannal együtt, illetve attól függetlenül. Amennyiben az ingatlantól függetlenül kerül értékelésre, akkor az értékelés módja és gyakorisága megegyezik az ingatlanok értékelési módjával és gyakoriságával.

l) Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Ezen eszközök értékelése történhet az ingatlannal együtt, illetve attól függetlenül. Amennyiben az ingatlantól függetlenül kerül értékelésre, akkor az értékelés módja és gyakorisága megegyezik az ingatlanok értékelési módjával és gyakoriságával.

29. A származtatott ügyletek értékelése

a) Származtatott ügyletek - nem szabványosított (OTC)

a/1. Határidős devizaügyletek

A határidős devizapozíciót (deviza forward ügylet) a kötési árfolyamnak a vonatkozó devizák megfelelő futamidőre vonatkozó pénzügyi kamatokkal É napra diszkontált értéke, és a devizapár É napi azonnali (spot) árfolyama felhasználásával kell értékelni. (árforráshoz ld. 28. „Devizák, ill. nem bázisdevizában denominált eszközök értékelése” pont).

a/2. Egyéb határidős ügyletek

A határidős pozíciót (forward vételi/eladási ügylet) a kötési árfolyamnak megfelelő futamidőre és megfelelő devizára vonatkozó pénzügyi kamattal É napra diszkontált értéke, és a mögöttes termék É napi árfolyama felhasználásával kell értékelni. A mögöttes termék É napi árfolyamát a jelen szabályzatban leírtaknak megfelelően kell meghatározni.

a/3. Opció ügyletek

Az értékelés alapja az alább felsoroltak közül a legfrissebb (É napnál nem frissebb, legutolsó napi) árfolyam. Amennyiben több árfolyamadat elérhető É napra, illetve ugyanarra a napra, akkor az alábbi sorrendet kell figyelembe venni:

- Az Alap által, ugyanezen paraméterekkel rendelkező opcióra kötött üzletkötésének árfolyama,
- az opció árjegyzőjének Bloomberg-en, vagy egyéb hivatalos adatszolgáltató oldalán publikált, illetőleg az Alapkezelő kérésére hivatalosan megküldött kétoldali árjegyzéséből számított középérték (számított középárfolyam),
- Az adott opciós ügylet alábbiak szerint számított értéke:

Vételi opció esetén a pozíció értéke megegyezik az ugyanezen termékre vonatkozó, ugyanezen kötési árfolyamon kötött határidős vételi ügylet értékével, azzal a kitételrel, hogy amennyiben ezen határidős ügylet értéke negatív, akkor a vételi opció értéke nulla.

Eladási opció esetén a pozíció értéke megegyezik az ugyanezen termékre vonatkozó, ugyanezen kötési árfolyamon kötött határidős eladási ügylet értékével, azzal a kitételrel, hogy amennyiben ezen határidős ügylet értéke negatív, akkor a vételi opció értéke nulla.

a/4. Swap ügyletek

A Swap ügyleteket az ügylet kiírója, mint árjegyző által jegyzett utolsó elérhető záróárfolyamon kell értékelni. Az Alap alapdevizájától eltérő devizában denominált csereügylet értékét az Alap alapdevizájában kell meghatározni az É napra érvényes, vagy ennek hiányában az azt megelőző utolsó érvényes, a Magyar Nemzeti Bank által közzétett árfolyamon.

b) Származtatott ügyletek - szabványosított (tőzsdei)

Az ügyletekből származó pozíciókat az adott ügylet (instrumentum) É napi hivatalos elszámoló ára alapján kell értékelni. Amennyiben É napra közzétett hivatalos elszámoló ár nem elérhető, akkor az É napot megelőző legfrissebb hivatalosan közzétett elszámoló árat kell alkalmazni az eszközök értékelése során.

30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Bevételek elszámolása

Az Alapkezelő az egyenletesen felmerülő, de időszakonként befolyó bevételeket (elsősorban bérleti díj bevételek) időarányosan veszi figyelembe a nettó eszközérték számításánál. Az Alap denominációjától eltérő devizanemben számlázott árbevételek esetén a passzív elhatárolás számítása forintban az MNB által közzétett É napi deviza középértéken történik. Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az MNB által közzétett É napi USD/EUR és az adott devizát kibocsátó ország nemzeti bankja által közzétett USD/adott deviza keresztértékből számított árfolyamon kerülnek értékelésre.

Ha az Alap valamely követelését az Alapkezelő kétesnek ítéli meg, akkor e tény megjelölésével a várható veszteségek összegével csökkenti a nettó eszközértéket. A nettó eszközérték 1 ezrelékét meghaladó - nem szolgáltatásból eredő - pénzeszközre vonatkozó követelések összegét É napra diszkontálni kell. A diszkontálást a Bloomberg rendszerről naponta lehívott irányadó kamatok (paraméterhozamok) figyelembevételével kell elvégezni.

Kötelezettségek elszámolása

A költségeket az Alapkezelő felmerüléskor terheli rá az alapra, kivéve a folyamatos teljesítésekből származó, egyenletesen felmerülő, de időszakosan fizetendő díjakat és költségeket, melyek, mint kötelezettségek időarányosan kerülnek figyelembevételre a nettó eszközérték számításakor.

Időarányosan kerülnek elszámolásra azok a beruházási kiadások is, melyek értéke várhatóan nem realizálódik az Alap eszközei között (pl. gépek, berendezések vásárlása, egyéb, az ingatlan piaci értékében meg nem jelenő felújítási költségek). Az elhatárolás összege a szerződés (megrendelés) szerinti nettó érték, az elhatárolás időszaka a szerződés (megrendelés) megkötésétől a számla várható beérkezéséig tart. Jelentős értékű beruházásnak minősül az alap nettó eszközértékének 0,1%-át meghaladó kiadás.

Az Alap denominációjától eltérő pénznemben fennálló kötelezettségek értéke forintban az MNB által közzétett É napi deviza középértéken kerülnek értékelésre. Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az MNB által közzétett É napi USD/HUF és az adott devizát kibocsátó ország nemzeti bankja által közzétett USD/adott deviza keresztértékéből számított árfolyamon kerülnek értékelésre.

A nettó eszközérték 1 ezrelékét meghaladó - nem szolgáltatásból eredő - pénzeszközre vonatkozó kötelezettségek összegét É napra diszkontálni kell. A diszkontálást a Bloomberg rendszerről naponta lehívott irányadó kamatok (paraméterhozamok) figyelembevételével kell elvégezni.

Az Alapkezelő jogosult az ingatlan adásvételekhez és tartáshoz kapcsolódó költségeket (üggyévi költség, visszerhes vagyonátruházási illeték, értékbecslő költsége, biztosítás, időszaki felújítás stb.) legalább hat hónap, de maximum 3 év időtartamra elhatárolni.

VI. A hozammal kapcsolatos információk

31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása

Hozamfizetés

Az Alap újrabefektető, és nem hozamfizető. Az Alap teljesítményéért harmadik személy garanciát nem vállal.

32. Hozamfizetési napok

Nem alkalmazható.

33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazható.

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

34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret

Az Alap a tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó garanciát (tőke-, illetve hozamgarancia) nem vállal.

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

Nem alkalmazható.

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

Nem alkalmazható.

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazható.

VIII. Díjak és költségek

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

Az Alapot terhelő díjakat és költségeket az Alapkezelő lehetőség szerint időarányosan terheli az Alapra, csökkentve ezáltal az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték költségelszámolás miatti esetleges ingadozását. Előre ismert mértékű költségeket a számla beérkezését és pénzügyi teljesítését megelőzően a Letétkezelő egyetértésével a költségek kötelezettséggé történő elhatárolásával fokozatosan, illetve folyamatosan terhelhet az Alapra. Az egyes időszakok költségeinek részletes bemutatását az Alap féléves és éves jelentései tartalmazzák.

Az Alapot terhelő költségek, díjak (könyvvizsgálói díj, KELER díjak, bank költségek, Felügyeleti díjak, forgalmazási díjak, befektetési alapok különadója, stb.) változhatnak.

A nettó eszközértékre vetített alapkezelői, forgalmazói és letétkezelői díj a maximumként meghatározott mértéken belül változtatható.

Az Alapkezelő nem terhelhet az Alapra olyan költségeket, amelyeket felróható magatartásával okozott, illetve olyan körülmények esetén, amelyekre nézve a törvény tiltja, hogy a költségeket az Alapkezelő az Alapra terhelje. Ha az Alapkezelő az Alap tőkéjét az általa kezelt alapokba fekteti be, az Alapra vételi és visszaváltási jutalék nem terhelhető.

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

Alapkezelési díj

Az Alapkezelő számára fizetendő éves díjak:

„A” sorozat:

- Éves alapkezelési díj maximális mértéke 3% évente;
- Megszűnéskori alapkezelési díj*

„L” sorozat:

- Éves alapkezelési díj maximális mértéke 1,2% évente;

*Az Alap megszűnése, illetve felszámolása esetén az ezzel kapcsolatos díjak és költségek megszűnéskori alapkezelési díjként felszámíthatók a megszűnéskori nettó eszközérték maximum 1%-a erejéig.

Az éves alapkezelési díj a nettó eszközértékben naponta kerül elhatárolásra.

Kiszámításának módja:

Az Alapkezelési díj napi mértéke az Alap adott sorozatának a díjszámítást megelőző napi nettó eszközértékének

- az „A” sorozat esetében maximum 3%-a,
- a „L” sorozat esetében maximum 1,2%-a,

osztva az év naptári napjainak számával. Az így kapott összeget csökkentjük a díjkedvezmények összegével. A díjkedvezmény abban az esetben érvényesíthető, ha az Alap befektetései között szerepel(nek) az Alapkezelő által kezelt más befektetési alap(ok) jegye(i) (továbbiakban: Saját befektetési alap állomány). Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap adott sorozatának alapkezelési díját csökkenti a mögöttes Saját befektetési alap állomány tekintetében, - maximum 100% mértékben -, a mögöttes saját befektetési alapon teljesített alapkezelési díjmérték figyelembe vételével, az egyes sorozatok esetében a sorozatok nettó eszközértékének arányában.

Az alapkezelési díj pénzügyi teljesítése havonta esedékes.

A feltüntetett alapkezelési díjak ténylegesen alkalmazott mértéke a lehetséges maximumtól lefelé eltérhet.

Az „L” sorozatú befektetések esetén alkalmazott Alapkezelési díj mértéke az Alap portfóliójában tartott kollektív befektetési forma vagy ingatlantársaság által felszámított díjjal, együtt sem haladhatja meg az 1,2%/év mértéket. Az „L” befektetési jegy sorozatot terhelő alapkezelési- és forgalmazási díjak kizárólag az „L” sorozatú befektetési jegy tulajdonosainak előzetes írásbeli jóváhagyása esetén növelhetők.

Az Alapkezelő az alapkezelési díjat nem terhelheti az Alapra, ha az Alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az induláskor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos Saját tőke ismételten el nem éri az induláskor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő alapkezelési díj utólag sem terhelhető az Alapra.

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

Letétkezelési díj

Az Alap letétkezelési díjat fizet.

A letétkezelési díj magában foglalja:

- a) A letétkezelőt megillető éves letétkezelési díjat, melynek maximális mértéke: 0,20%. A feltüntetett éves letétkezelési díj ténylegesen alkalmazott mértéke a lehetséges maximumtól lefelé eltérhet a letétkezelési szerződésben meghatározott feltételek szerint.
- b) a letétkezelő által a letétkezelői szerződésben meghatározott alletétkezelőknél, mint közreműködő harmadik felek által a saját kondíciójuk szerint a Letétkezelő felé az Alappal kapcsolatban felszámított költségeket.

Az a) pontban nevesített éves letétkezelési díj időarányos része a nettó eszközértékben naponta kerül elhatárolásra.

Kiszámításának módja: A vetítési alap: a nettó eszközérték számítását megelőző utolsó érvényes nettó eszközérték növelve az Alap hiteltartozásának adott nettó eszközértékben szereplő bruttó (felhalmozott kamatokat is tartalmazó) összegével (a továbbiakban: korrigált nettó eszközérték). Az időbeli arányosítás alapja a korrigált nettó eszközérték érvényességi napjától eltelt napok száma.

Az a) pontban nevesített Letétkezelési díj pénzügyi teljesítése havonta esedékes.

A b) pontban nevesített, az alletétkezelők által a Letétkezelő felé felszámított költségeket az Alap a Letétkezelő által benyújtott számla ellenében fizeti meg.

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

Könyvvizsgálói díj

Az Alap Könyvvizsgálójának fizetendő díjak és költségek időarányosan napi szinten kerülnek elhatárolásra és levonásra, melynek összege évenként újrakötött szerződésben kerül meghatározása. A Könyvvizsgálói díj az Alap értékelésnapjára portfólióértékének maximum 0,5%-ának az adott év napjaival osztott része.

Könyvelői díj

Az Alap Könyvelőjének fizetendő díjak és költségek időarányosan napi szinten kerülnek elhatárolásra és levonásra, az Alap számára végzett szolgáltatásokat nyújtó féllel kötött mindenkor hatályos megállapodás értelmében. A Könyvelői díj az Alap értékelésnapjára portfólióértékének maximum 0,5%-ának az adott év napjaival osztott része.

Felügyeleti díj

Az Alap a Felügyelet részére felügyeleti díjat fizet, amelynek éves mértéke a Kezelési szabályzat készítésének időpontjában az éves átlagos nettó eszközérték 0,35 ezreléke. A díj az Alapban naponta elhatárolásra, és minden negyedévben, a tárgynegyedévet követő hónap végéig kifizetésre kerül. A Felügyelet felé fizetendő díjak jogszabályi rendelkezés esetén a jelenlegi mértéket meghaladóan módosulhatnak, amely módosulás az Alapot terhelő költségek növekedését eredményezheti.

Felügyeleti eljárási díj

A 32/2023. (VII. 19.) MNB rendelet 19. §. (4) bek. b.) és c.) pontja szerint a Kezelési Szabályzat engedélyezésével, illetve módosításával kapcsolatos igazgatási szolgáltatási díj, mely az Alapot terheli.

Az Alap Kezelési Szabályzatának jóváhagyására irányuló eljárásért befektetési alaponként 350 000 forint, a Kezelési Szabályzata módosításának engedélyezésére irányuló eljárásért befektetési alaponként 80 000 forint az igazgatási szolgáltatási díj.

Befektetési alapok különadója

Az adó alapja az Alap befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke. Az adó mértéke a mindenkori hatályos, az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény szerinti %-os érték (a Kezelési Szabályzat készítésének időpontjában az adóalap 0,05 százaléka).

Ingtanértékelők díja

Az ingatlanértékelők díját az Alapkezelő által az ingatlanértékelőkkel kötött megbízási szerződések határozzák meg, az ingatlanértékelők által végzett egyes feladatokra munkaegységenkénti tételes díj meghatározásával.

Az ingatlanértékelők díjának összege az Alap mindenkori bruttó eszközértékének évente maximum 1%-át kitevő összeget nem haladhatja meg, azzal, hogy ezen költségek vonatkozásában az Alapnak az adott költség felmerülésének napján meglévő nettó eszközértékét kell figyelembe venni.

Ingtanportfólióval kapcsolatos költségek

Az Alap ingatlantranzakcióival, illetve az Alap tulajdonában álló ingatlanok üzemeltetésével felmerülő feladatok ellátására szerződött partnerek díja, mely feladatok különösen, de nem kizárólag:

- az ingatlanok megszerzésével, elidegenítésével, megtartásával, hasznosításával és működtetésével, kezelésével kapcsolatosan felmerülő költségek, szakértői és/vagy tanácsadói díjak;
- állagmegőrző vagy értéknövelő beruházásaival kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok, adók és illetékek;
- az ingatlanok bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek;
- az ingatlan- és építményadók, vagy más, jogszabály által előírt adó

Az ingatlanportfólióval kapcsolatos költségek összege az Alap mindenkori bruttó eszközértékének évente maximum 13%-át kitevő összeget nem haladhatja meg, azzal, hogy ezen költségek vonatkozásában az Alapnak az adott költség felmerülésének napján felmerülésének napján meglévő nettó eszközértékét kell figyelembe venni.

Az Alap nevében felvett hitelekkel/kölcsönökkel kapcsolatos költségek

Az Alap nevében felvett hitelek/kölcsönök kapcsán felmerülő hiteldíjak és egyéb bankköltségek és díjak az Alapot terhelik a vonatkozó szerződésekben meghatározott feltételekkel.

Az Alap nevében felvett hitelek/kölcsönök kapcsán felmerülő hiteldíjak és egyéb bankköltségek és díjak összege az Alap mindenkori bruttó eszközértékének évente maximum 1%-át kitevő összeget nem haladhatja meg, azzal, hogy ezen költségek vonatkozásában az Alapnak az adott költség felmerülésének napján meglévő nettó eszközértékét kell figyelembe venni.

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

Az Alapot terheli minden egyéb, a 36. pontban meghatározottakon túli kiadás és költség, amely az Alap kezelésével kapcsolatban merül fel, és az Alap teljes költségstruktúrájához viszonyítva elhanyagolható mértékű, nem rendszeresen visszatérő, vagy előre nem kalkulálható, illetve minden olyan költség, ami az Alap működésével kapcsolatos és az Alap tulajdonában lévő ingatlan bérlőire vagy harmadik félre nem terhelhető át.

Az Alapot terhelik az Alap kezelésével és működtetésével kapcsolatosan felmerülő

- a Befektetési jegyek keletkeztetésével kapcsolatos költségek, (a KELER mindenkor érvényes díjszabása szerint);
- az Alap ügyletei során felmerült díjak, költségek, jutalékok és banki költségek (értékpapír forgalmazó díja, banki tranzakciós költségek, elszámolóházi díjak, kereskedési adattárak költségei stb.);
- befektetéssel kapcsolatos kutatás és elemzés, vagy pénzügyi eszközökkel végzett ügyletekhez kapcsolódó általános ajánlások díja, költsége;
- a kontroll értékbecslőnek fizetett megbízási díjak;
- a befektetési jegy tulajdonosok információkkal való ellátásával összefüggő költségek, a féléves és éves tájékoztató közzétételével kapcsolatos költségek;
- hitelkeret és a felvett hitelek költségei;
- a sajtóban az Alapról megjelenő, az Alapkezelő által közzétett hivatalos közlemények költségei, az Alappal kapcsolatos reklámköltségek;
- az Alap pénzforgalmi számlájához kapcsolódó költségek, kiadások (pl. számlavezetési díj, könyvelési díj, stb.);
- könyvvizsgálói készkiadási díj;
- az Alap működésével közvetlenül összefüggő könyvelési szolgáltatás díja;
- LEI-kód igénylés/hosszabbítás díja (a KELER mindenkor érvényes díjszabása szerint);
- az Alap esetleges végelszámolásával, vagy felszámolásával kapcsolatos minden egyéb költség és díj;
- jogi költségek, valamint a jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az Alapot terhelő fizetési kötelezettségek, az eljárási költségekkel és az eljárással kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadással és költséggel együtt, továbbá egyéb, az Alappal szembeni vagy az Alap általi esetleges igényérvényesítés költségei;
- az Alap működésével közvetlenül összefüggő egyéb díjak, jutalékok, költségek (pl. fenti díjak esetleges ÁFA vonzata, a befektetésekhez kapcsolódó esetleges adófizetési kötelezettség stb.);
- minden olyan adófizetési és illeték fizetési kötelezettség, melynek alanya az Alap;
- az ingatlanok biztosításának díja: 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;
- jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az alapot terhelő fizetési kötelezettségek (pl. eljárási díjak, illetékek, stb.);
- az alap követeléseinek érvényesítésével, és az alappal szemben érvényesített követelésekkel szembeni védekezéssel kapcsolatban felmerült költségek;
- eljárási költségek és az ezzel kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadás és költség;
- az alap befektetési jegyeinek értékesítése kapcsán felmerülő marketing költségek, a befektetők tájékoztatásával kapcsolatos díjak és költségek;
- az alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával és megszűnésével kapcsolatos minden egyéb költség és díj (pl. az ügyletekkel kapcsolatosan a befektetési szolgáltatóknak fizetett díjak, KELER díjak, transzfer díjak, átutalási díjak, készpénzfelvételi díjak, stb.);
- a befektetési eszközök adás-vételével kapcsolatos bizományosi díj, és egyéb költségek;
- ügyvédi költség (munkadíj, készkiadás) az ügyvéddel kötött megbízási szerződés alapján és mértékben.

Az Alapkezelő a költségeket felmerüléskor terheli rá az alapra, kivéve az alapot terhelő, folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségeket, melyek időarányosan kerülnek elszámolásra, ezek lehetnek:

- átalánydíjas üzemeltetési szerződések alapján fizetett díjak;
- az alapban lévő ingatlanok után fizetendő, adott időszakra vonatkozó ingatlan- és építményadók;
- egyéb, egyenletesen felmerülő, de időszakosan fizetendő díjak és költségek.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy minden rendszeresen felmerülő költséget időarányosan elhatároljon, annak érdekében, hogy ezek a költségek egyenletesen terheljék az alap nettó eszközértékét.

A fent meghatározott, az Alapot terhelő egyéb lehetséges költségek összege az Alap mindenkor bruttó eszközértékének évente maximum 15%-át kitevő összeget nem haladhatja meg, azzal, hogy ezen költségek vonatkozásában az Alapnak az adott költség felmerülésének napján meglévő nettó eszközértékét kell figyelembe venni.

A Befektetőket terhelő egyéb költségek, díjak

A befektetési jegyek vételéhez és visszaváltáshoz kapcsolódó felszámítható jutalékok maximális mértékét a 44.2. pont szabályozza.

Az Alap által kibocsátott Befektetési jegyek letéti őrzésével az ehhez kapcsolódó számlavezetéssel, a befektetés megszűntetésekor az árfolyamérték készpénzben történő felvételével vagy átutalásával, valamint egyéb igénybe vett szolgáltatásokkal kapcsolatban a Befektetőket további költségek is terhelhetik. Ezen költségek szintjét és struktúráját a Forgalmazó, illetve a Befektetők által a számlavezetésre választott befektetési szolgáltatási tevékenységet nyújtó társaság mindenkor hatályos kondíciós listája tartalmazza. A Forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatát és Kondíciós listáját a Befektetők a forgalmazási helyeken és a Forgalmazó székhelyén kaphatják meg, illetve megismerhetik a Forgalmazó honlapján is.

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

Az Alap nem fektet olyan kollektív befektetési formába, amelynek fix alapkezelői díja magasabb, mint évi 1,2%.

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Nem alkalmazható.

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazható.

IX. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása

41. A befektetési jegyek vétele

Az Alap befektetési jegyei nyilvános forgalomba hozatal és folyamatos forgalmazás útján visszaváltható, dematerializált értékpapírként kerülnek Magyarországon kibocsátásra.

A Befektetési jegyek Magyarországon kerülnek forgalomba hozatalra és folyamatos forgalmazásra, a Forgalmazóval kötött szerződés keretében meghatározott forgalmazási helyeken (1. sz. melléklet).

Az Alapkezelő az Alap befektetési jegyeit a Forgalmazón keresztül - minden banki napon, a pénztári órák alatt – folyamatosan értékesíti. A Forgalmazó – a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, továbbá az érintett Forgalmazó vonatkozásában a Forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve – minden banki napon köteles a Befektetőtől befektetési jegy vételi megbízást felvenni. Amennyiben a 41.2. pont szerinti forgalmazás-elszámolási nap, illetve a 41.3. pont szerinti forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási, illetve forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése vagy szünetelése megszűnik. A befektetési jegyekre vonatkozó vételi tranzakciók megvalósítása a Forgalmazó által meghatározott hatályos kondíciós listában meghatározottak szerint történik.

Intézményi ügyfelek esetében lehetőség van a Bloomberg terminál üzenetküldő rendszerén vagy telefonon keresztül a befektetési jegyek megvételére.

A befektetési jegy eladása a Forgalmazó feladata. Az értékesítésért kizárólag a Forgalmazó felel.

A Befektetési jegyek vételére szóló megbízást a Befektetőtől a Forgalmazó akkor veszi át, ha a teljesítéshez szükséges fedezet a megbízás napján rendelkezésre áll a Forgalmazónál.

A Befektetési jegyek vételkor a befektetési jegyek ellenértéke kizárólag pénzben szolgáltatható.

A Befektetési jegyek vételére adott megbízástól, annak elfogadását követően, sem a Befektető sem a Forgalmazó nem állhat el. Ez alól kivételt képez, amennyiben a Befektetőnek a Befektetési jegyek vételére vonatkozó megbízása függőben van, mivel a 41.2. pont szerinti forgalmazás-elszámolási nap, illetve a 41.3. pont szerinti forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének napjára esik. Ebben az esetben a Befektető jogosult a megbízását díj- és költség mentesen, írásban visszavonni.

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

A Forgalmazó a vételi megbízásokat a megbízások felvételének napját (megbízási nap, T banki nap) követő harmadik banki napon, mint forgalmazás-teljesítési napon (T+3 banki nap), az erre a banki napra közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéken számolja el. A forgalmazás-elszámolási napra közzétett egy jegyre jutó nettó eszközérték a Befektetési jegy vételi árfolyama.

A Befektetési jegyekre adott vételi megbízásokat a forgalmazási helyek nyitvatartási idejében lehet megadni.

A befektetési jegyek minimum vételi mennyisége az alábbiak szerint kerülhet vételre:

- Egy befektető által vásárolható befektetési jegyek belépéskori minimum küszöbárfolyam értéke: 10.000.000 Ft (tízmillió magyar forint);
- Már befektetési jeggyel rendelkező befektető által történő tranzakció esetében a további befektetési jegyek minimum küszöbárfolyam értéke: 10.000.000 Ft (tízmillió magyar forint)

41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap a megbízás felvételét követő harmadik banki nap (T+3 banki nap). Amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése vagy szünetelése megszűnik.

41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A vételi megbízások a megbízást (T banki nap) követő harmadik banki napon (T+3 banki nap) kerülnek teljesítésre. Amennyiben a forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése vagy szünetelése megszűnik.

42. A befektetési jegyek visszaváltása

Az Alapkezelő az Alap befektetési jegyeit a Forgalmazón keresztül váltja vissza. A Forgalmazó – a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, továbbá az érintett Forgalmazó vonatkozásában a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve – minden banki napon köteles a Befektetőtől befektetési jegy visszaváltási megbízást felvenni. Amennyiben a 42.2. pont szerinti forgalmazás-elszámolási nap, illetve a 42.3. pont szerinti forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási, illetve forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése vagy szünetelése megszűnik. A befektetési jegyekre vonatkozó visszaváltási tranzakciók megvalósítása a Forgalmazó által meghatározott hatályos kondíciós listában meghatározottak szerint történik.

Intézményi ügyfelek esetében lehetőség van a Bloomberg terminál üzenetküldő rendszerén vagy telefonon keresztül a befektetési jegyek visszaváltására.

Az Alapkezelő a Kbtv. 114. § (2) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve jogosult a befektetési jegyek visszaváltását felfüggeszteni, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt a befektetési alap likviditása – figyelembe véve a befektetési alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt – veszélybe kerül. Az Alapkezelő a Kbtv. 114. § (3) bekezdése alapján a visszaváltás felfüggesztéséről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a befektetőket és a Felügyeletet. A Kbtv. 116. § (1) bekezdése alapján a felfüggesztés időtartama legfeljebb egy év, amelyet a Felügyelet az Alapkezelő kérésére indokolt esetben további, legfeljebb egy évig terjedő időtartammal meghosszabbíthat.

A befektetési jegy visszaváltása a Forgalmazó feladata.

A Befektetési jegyek visszaváltására szóló megbízást a Befektetőtől a Forgalmazó akkor veszi át, ha a teljesítéshez szükséges fedezet a megbízás napján rendelkezésre áll a Forgalmazónál.

A Befektetési jegyek visszaváltásakor a befektetési jegyek ellenértéke kizárólag pénzben szolgáltatatható.

A Befektetési jegyek visszaváltására adott megbízástól, annak elfogadását követően, sem a Befektető sem a Forgalmazó nem állhat el. Ez alól kivételt képez, amennyiben a Befektetőnek a Befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízása függőben van, mivel a 42.2. pont szerinti forgalmazás-elszámolási nap, illetve a 42.3. pont szerinti forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik. Ebben az esetben a Befektető jogosult a megbízását díj- és költség mentesen, írásban visszavonni.

Amennyiben a lentiek szerint meghatározott forgalmazás-elszámolási és/vagy forgalmazás-teljesítési napok bármelyike nem banki munkanapra esik, úgy a tényleges forgalmazás-elszámolási és/vagy forgalmazás-teljesítési nap a lentiek szerint meghatározott forgalmazás-elszámolási és/vagy forgalmazás-teljesítési napot követő banki munkanap.

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

A Forgalmazó a visszaváltási megbízásokat a megbízások felvételének napját (megbízási nap, T banki nap) követő 130. banki napon, mint forgalmazás-teljesítési napon (T+130 banki nap), az erre a banki napra közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéken számolja el. A forgalmazás-elszámolási napra közzétett egy jegyre jutó nettó eszközérték a Befektetési jegy visszaváltási árfolyama.

A Befektetési jegyekre adott visszaváltási megbízásokat a forgalmazási helyek nyitvatartási idejében lehet megadni. Külön is felhívjuk a Befektetők figyelmét arra, a Kezelési Szabályzat 26. pontjában ismertetett kockázatra (a tranzakciós ár ismeretének hiányában történő megbízás kockázata), hogy a befektetési jegyek nettó eszközértéke/árfolyama a visszaváltási megbízás a nyilvántartásba vételének és az elszámolásának (teljesítésének) napja közti időszakban a befektető szempontjából kedvezőtlenül is változhat.

42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap a megbízás felvételét követő nap (T+130 banki nap). Amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése vagy szünetelése megszűnik.

42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A visszaváltási megbízások a megbízást (T banki nap) követő 130. banki napon (T+130 banki nap) kerülnek teljesítésre. Amennyiben a forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése vagy szünetelése megszűnik.

43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai

43.1. A forgalmazási maximum mértéke

A kibocsátásra kerülő befektetési jegyek darabszámát az Alapkezelő nem korlátozza.

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

Nem alkalmazható.

44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása

A Forgalmazó a vételi megbízásokat a megbízás felvételének napját követő harmadik banki napra, mint forgalmazás-elszámolási és forgalmazás-teljesítési napon az erre a napra vonatkozóan közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéken számolja el.

A Forgalmazó a visszaváltási megbízásokat a megbízás felvételének napját követő 130. banki napon, mint forgalmazás-elszámolási és forgalmazás-teljesítési napon az erre a napra közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéken számolja el.

Abban az esetben, ha valamely így számított forgalmazás-elszámolási (és egyben forgalmazás-teljesítési) nap olyan banki napra esik, amely nem forgalmazási nap, úgy az azt követő első forgalmazási napon, az azon forgalmazási napra érvényes árfolyamon számolja el a Forgalmazó az ügyletet.

44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

Az Alapkezelő minden forgalmazási napra meghatározza az érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértéket. Adott forgalmazási napra érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket az Alapkezelő a 27-30. pontban részletezettek szerint megállapított összesített nettó eszközérték és a kibocsátott befektetési jegyek számának hányadosaként határozza meg hat tizedes jegyre kerekítve.

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

Forgalmazási jutalék vételkor

- Az „A” sorozatú befektetési jegyek esetén a Forgalmazási jutalék a befektetési jegyek vételekor - a volumentől függetlenül – a megvásárlásra kerülő befektetési jegyek vételi árának maximum 3,00%-a. A forgalmazási jutalék aktuális mértékéről a Forgalmazó ad tájékoztatást.
- Az „L” sorozatú befektetési jegyek esetén Forgalmazási jutalék nem kerül felszámításra.

Forgalmazási jutalék visszaváltáskor

- Az „A” sorozatú befektetési jegyek esetén a forgalmazási jutalék mértéke a befektetési jegyek visszaváltásakor - a volumentől függetlenül - maximum 3,00%.
A forgalmazási jutalék a Forgalmazót illeti meg.
- Az „L” sorozatú befektetési jegyek esetén Forgalmazási jutalék nem kerül felszámításra.

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

Az Alap befektetési jegyei nem kerülnek szabályozott piacra bevezetésre.

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

Magyarország

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

A forgalmazás felfüggesztése

A.) A Befektetési Alapkezelő kizárólag a befektetők érdekében az alábbi rendkívüli esetekben, a Befektetők és a Felügyelet rendkívüli közzétételével történő haladéktalan tájékoztatása mellett legfeljebb 1 (egy) évre felfüggesztheti

a.) a befektetési jegyek vételét és visszaváltását, ha

- az Alap nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több mint tíz százalékára vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ;
- az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy a Forgalmazó - a szünetelés esetét ide nem értve – avagy a központi értéktár nem képes a feladatát ellátni;
- az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált.

b.) a befektetési jegyek visszaváltását, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt a Befektetési Alap likviditása veszélybe kerül

B.) A Felügyelet legfeljebb egy évre felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását a befektetők érdekeinek védelmében, ha:

- az Alapkezelő nem tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének, vagy
- a Befektetési Alap működésének törvényi feltételei nem biztosítottak.
- a 47. A) pontban foglalt esetekben az Alapkezelőnek a forgalmazás felfüggesztése iránti intézkedése elmaradt

A befektetési jegyek forgalmazását a felfüggesztésre okot adó körülmény megszűnését követően, vagy amennyiben a Felügyelet elrendeli, haladéktalanul folytatni kell. A felfüggesztés időtartama alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni a Befektetési Alap nettó eszközértékét.

Az Alap más alappal történő egyesülése esetén a Felügyelet a befektetők érdekeinek védelme érdekében az Alapkezelő kérelmére engedélyezheti az egyesülés lebonyolításának idejére a befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztését.

A forgalmazás szünetelése

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 munkanapra szüneteltethető, amennyiben a befektetési jegyek értékesítése, illetve visszaváltása az Alapkezelő, illetve a letétkezelő, forgalmazó, központi értéktár működési körében felmerült okból nem végezhető. A szünetelésről az Alapkezelő rendkívüli közzététel útján tájékoztatja a befektetőket és haladéktalanul a Felügyeletet.

X. A befektetési alapra vonatkozó további információ

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

Nem alkalmazható.

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

Nem alkalmazható.

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

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz a Kbtv 75.§-ban meghatározott általános szabályok alapján.

Kötelező megindítani a megszűnési eljárást, ha:

- az Alap nettó eszközértéke három hónapon keresztül átlagosan nem éri el a húszmillió forint összeget,
- az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált,
- az Alapkezelő befektetési alapok kezelésére jogosító tevékenységi engedélyét a Felügyelet visszavonta,
- a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen alapkezelő sem veszi át,
- a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak.

Külön határozat nélkül megindul a megszűnési eljárás a Kbtv. 75. § (3) bekezdése eseteiben, melyek közül az Alap vonatkozásában a b) alpont szerinti eset lehet releváns: „b) amennyiben a befektetők az összes befektetési jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adtak le.”

A megszűnési eljárás alatt a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni, az Alap nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és közzétenni, azzal, hogy meg kell jelölni, hogy az Alap megszűnés alatt áll. Egyebekben az Alap a megszűnési eljárás lefolytatása alatt az általános szabályok szerint működik.

A megszűnési eljárás alatt az Alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 hónapon belül, az ingatlanokat 12 hónapon belül értékesíteni kell. Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, az ingatlanok esetében legalább az ingatlanértékelő által meghatározott áron kell megkísérelni. Az értékesítésre megállapított határidő a befektetők érdekében a Felügyelet engedélyével pénzügyi eszközök esetében 3, ingatlanok esetében 6 hónappal meghosszabbítható.

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére vonatkozó fenti határidő eredménytelen eltelte esetén az ingatlanokat nyilvános árverésen történő értékesítésre kell bocsátani. Az árverési felhívást az Alap közzétételi helyein az árverés időpontját legalább 10 nappal megelőzően meg kell jelentetni.

Az Alap tulajdonában álló teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő tizenöt munkanapon belül az Alapkezelő megszűnési jelentést készít, az a Felügyeletnek benyújtja, egyidejűleg pedig a befektetők felé közzéteszi.

Az Alap eszköze értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a Befektetőket befektetési jegyeik névértékének az összes befektetési jegy névértékéhez viszonyított arányában illeti meg.

A Letétkezelő a kifizetéseket a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő öt munkanapon belül kezdi meg. A kifizetés megkezdésének időpontjáról az Alapkezelő rendkívüli közleményben tájékoztatja a befektetőket.

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

- **Az Alap által köthető olyan ügyletek leírása, amelyek kapcsolódnak AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2015/2365 RENDELETE-hez**

Az ABA kezelője az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újr felhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról 14. cikk (1) bekezdésnek megfelelően kijelenti, hogy a rendeletben szereplő ügyleteket és pénzügyi eszközöket nem alkalmazza.

- **Fenntarthatósági információk**

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2019/2088 RENDELETE (2019. november 27.) a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről szabályozza a fenntarthatósági közzétételeket.

A Rendelet 2. cikk 1. pont 17-es és 22-es alpontjai az alábbi meghatározásokat adja:

17. „fenntartható befektetés”: valamely környezeti célkitűzéshez hozzájáruló gazdasági tevékenységbe történő befektetés, amelyet például az energiafelhasználásra, a megújuló energia felhasználására, a nyersanyagfelhasználásra, a vízfelhasználásra, a földhasználatra, a hulladéktermelésre, az üvegházhatásúgáz-kibocsátásra, vagy a biológiai sokféleségre és a körforgásos gazdaságra gyakorolt hatásra vonatkozó alapvető erőforrás-hatékonysági mutatókkal mérnek, vagy valamely társadalmi célkitűzéshez hozzájáruló gazdasági tevékenységbe történő befektetés, különösen az egyenlőtlenség elleni küzdelemhez hozzájáruló befektetések, a társadalmi kohéziót, a társadalmi integrációt és a munkaügyi kapcsolatokat erősítő befektetések, illetve a humán tőkébe vagy a gazdaságilag vagy szociálisan hátrányos helyzetű közösségekbe történő befektetések, amennyiben e befektetések nem járnak e célkitűzések egyikére nézve sem jelentős káros hatással, továbbá ha a befektetést befogadó vállalkozások helyes vállalatirányítási gyakorlatokat követnek, különös tekintettel a szilárd irányítási struktúrák, a munkavállalói kapcsolatok, az érintett személyzet javadalmazása és az adójogszabályok betartása tekintetében.

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

Az Alapkezelő a fenntarthatósági kockázatok vizsgálatát a folyamataiba integrálja az Alap vonatkozásában.

Az integrálás során az alábbi szempontokat vette figyelembe az Alapkezelő, illetve az alábbi folyamatokat érinti az integrálás:

- a) a fenntarthatóság szempontjából káros főbb hatások és mutatók azonosítására és rangsorolására irányuló politikákra vonatkozó információkat;
- b) a fenntarthatóság szempontjából káros főbb hatások és az ezekkel kapcsolatban hozott – vagy adott esetben tervezett – intézkedések leírását;
- c) adott esetben a 2007/36/EK irányelv 3g. cikke szerinti szerepvállalási politikák rövid összefoglalója;
- d) a felelősségteljes üzleti magatartási kódexeknek és az átvilágításra és a jelentéstételre vonatkozó, nemzetközileg elismert standardoknak való megfelelése, és adott esetben a Párizsi Megállapodás célkitűzéseire való igazodásuk mértékét;
- e) a javadalmazási politikába kell foglalni és információt kell nyújtani arról, hogy hogyan biztosítja az Alapkezelő e politikák összhangját a fenntarthatósági kockázatok integrálásával, és ezen információkat honlapjaikon közzé kell tenniük;
- f) a fenntarthatósági kockázatok befektetési döntéseibe való integrálásának módját;
- g) a fenntarthatósági kockázatoknak a pénzügyi termékek hozamára gyakorolt valószínű hatások értékelésének eredményeit;
- h) az Alapkezelő honlapján is közzéteszi és folyamatosan elérhetővé teszi a fenti információk releváns részeit.

Jelen Alap nem tartozik az (EU) 2019/2088 rendelet 8. cikke (1) bekezdésének vagy 9. cikke (1), (2) vagy (3) bekezdésének hatálya alá.

A fentiekkel összhangban a jelen Alapnak nem célkitűzése a fenntartható befektetés, és nem célozza meg környezeti és társadalmi szempontok előmozdítását, emiatt az SFDR rendelet 6. cikk szerinti alapnak tekinthető.

Az Alapkezelő az Alap kezelése során a releváns fenntarthatósági kockázatokat az alábbiak szerint integrálja saját eljárásaiba.

A kockázatkezelés részeként a fenntarthatósági kockázatok a többi befektetési kockázattal együtt mérlegelésre kerülnek a várható hozamok mértékével és azok fenntarthatóságával összevetve.

A fenntarthatósági kockázatok mellett a kiemelt fontosságú, a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatások (Principal Adverse Impact – PAI) is figyelembe vételre kerülnek, az Alapkezelőnek a befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásairól szóló nyilatkozatában rögzítettek szerint.

Az Alapkezelő a fenntarthatósági szempontok alapján káros tevékenységet folytató kibocsátók szűrésére iparági kizárási listát alkalmaz, amely során az Alapkezelő befektetési korlátot állít fel.

A kizárandó iparágakba tartozó kibocsátók gyűjtése a Bloomberg Terminal BICS funkciójának (Bloomberg Industry Classification Standard) segítségével történik, azon kibocsátók, amelyek e besorolás alapján a kizárandó iparágban tevékenykednek, felkerülnek a kizárási listára.

Az állami kibocsátók tekintetében a kiemelt kockázatot jelentő országok sorolhatók a kizárt kibocsátók közé, mely országok, a Pénzügyi Akciócsoport (Financial Action Task Force, FATF) pénzmosás és terrorizmus finanszírozása elleni küzdelem nemzetközi standardjait meghatározó kormányközi szervezet High Risk - Call For action listáján vannak feltüntetve.

Az Alapkezelő a fenntarthatósággal kapcsolatos tájékoztatásról, dokumentumokról a honlapján jelentet meg részletes információkat a <https://www.mbbalapkezelő.hu/alapkezelő/fenntarthatóság> oldalon. A Befektetőket segítheti a fenntarthatósági jellemzők jobb megismerése, a nem pénzügyi - hanem fenntarthatósági - szempontok figyelembe vételével a befektetési döntési folyamatukban. Az így meghozott döntések hosszabb távon biztosítják a befektetők számára a fenntartható termékekből származó potenciális előnyöket.

Az Alapkezelő a befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásairól szóló nyilatkozatát, a részletes Fenntarthatósági szabályzatát a <https://www.mbbalapkezelő.hu/alapkezelő/fenntarthatóság> oldalon közzé teszi. A kizárási listát és a kizárási lista alkalmazására vonatkozó eljárást a „Nyilatkozat a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásairól” című dokumentum tartalmazza.

Az Alapkezelő a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról szóló EURÓPAI PARLAMENTI ÉS A TANÁCSI (EU) 2020/852 RENDELET (2020. június 18.) 7. cikkében foglalt nyilatkozatot teszi közzé az Alap vonatkozásában:

„Az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.”

XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk

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

Neve: MBH Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Cg.01-10-041964

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

Neve: MBH Bank Nyrt.

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-040952

- Gondoskodik az Alap pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről és arról, hogy az Alap befektetési jegyeinek jegyzése során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek
- Kiállítja a Felügyelet részére a nyilvántartásba vételhez szükséges, az Alap induló saját tőkéje lejegyzésére, befizetésére, illetve teljesítésére vonatkozó igazolást
- Ellátja az Alap fizetési számlájának vezetését (beleértve az ahhoz kapcsolódó alszámlákat is) és ezzel összhangban az Alap fizetőeszközeinek letétkezelését.
- Ellátja az Alap letétbe helyezett pénzügyi eszközeinek, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, ennek során a letétkezelési feladatok kiterjednek az Alap tulajdonában lévő mindazon pénzügyi eszközökre, amelyek fizikailag leszállíthatók a Letétkezelőhöz.
- Ellátja az Alap tulajdonában álló minden egyéb eszköz tekintetében a naprakész nyilvántartás vezetését, továbbá a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján az egyéb eszközök tekintetében meggyőződik arról, hogy a szóban forgó eszközök az Alap tulajdonát képezik-e.
- Ellenőrzi az Alap tulajdonában álló eszközök dokumentáltságát, és naprakész nyilvántartást vezet azokról az eszközökről, amelyek megállapítása szerint az Alap tulajdonát képezik. Ellenőrzi, hogy az Alap befektetési jegyeinek kibocsátása az Alap kezelési szabályzatának, illetve a törvényes feltételeknek megfelel-e.
- Végrehajtja az Alapkezelő utasításait. A Letétkezelő megtagadja mindazon utasítás végrehajtását, amely ellentétes jogszabályok, valamint az Alap Kezelési Szabályzatának rendelkezéseivel.
- Gondoskodik arról, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletek során az ellenértéket a szokásos határidőn belül kézhez kapja.
- Biztosítja, hogy az Alap a bevételeit a jogszabályokkal és az Alap Kezelési Szabályzatával összhangban használja fel.
- Az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a befektetési alapra vonatkozó jogszabályoknak.
- Elvégez minden olyan egyéb feladatot, melyet a Kbtv, az ABAK rendelet és a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet, illetve az Alap letétkezelésére vonatkozó szerződés a Letétkezelő számára előír.

A Letétkezelő tisztességesen, magas szakmai színvonalon, függetlenül és az Alap és az Alap befektetőinek érdekeit szem előtt tartva jár el. A Letétkezelő nem végezhet olyan tevékenységeket az Alap részére, amelyek az Alap, annak befektetői, az Alapkezelő vagy saját maga között összeférhetlenséget okozhatnak, kivéve, ha a Letétkezelő letétkezelői tevékenységét egyéb esetlegesen összeférhetetlen tevékenységeitől működési és hierarchikus szempontból elválasztja, és az esetleges összeférhetlenségeket feltárja, kezeli, nyomon követi és az Alap befektetői előtt nyilvánosságra hozza. A Letétkezelő feladatait az ABAK rendelet 83-99. cikkének figyelembevételével látja el.

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

Az Alapkezelő könyvvizsgáló céget bízott meg az ellenőrzéssel.

Az Alap könyvvizsgálója

H K ADÓCONTROL Kőnyvelő és Kőnyvvizsgáló Kft.

Cégjegyzékszám: 03-09-109816

Székhelye: 6055 Felsőlajos, Hársfa u. 10.

Kamarai bejegyzés száma: 002125

A könyvvizsgáló cég nevében könyvvizsgálói tevékenységet ellátó könyvvizsgáló

Nem alkalmazandó

A könyvvizsgáló feladatai:

A könyvvizsgáló az Alap magyar előírások szerint elkészített, nem konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11) kormányrendelet, a befektetési alapkezelőkről és kollektív befektetési formákról szóló 2014. évi XVI. törvény, illetve a vonatkozó egyéb jogszabályok szerint megvizsgálja és a munka eredményeként könyvvizsgálói jelentéssel látja azt el. A könyvvizsgáló a könyvvizsgálat során ellenőrzi az éves beszámoló és a Kormányrendelet által előírt, kapcsolódó éves jelentés adatainak összhangját.

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

Az Alapkezelő nem áll szerződéses kapcsolatban olyan tanácsadó céggel, külső befektetési tanácsadóval, melynek díjazása az Alap eszközeiből történik.

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

MBH Bank Nyrt., mint Főforgalmazó („A” és „L” sorozat)

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-040952

MBH Befektetési Bank Zrt., mint Társforgalmazó („A” sorozat)

Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: 01-10-04-1206

A Forgalmazó feladatai

A Főforgalmazó esetében:

Ellátja a befektetési jegyek kibocsátásával és folyamatos forgalmazásával kapcsolatos, jogszabályokban és a forgalmazói szerződésben előírt feladatokat, így többek között

- a Befektető kérése alapján az ügyfélforgalom számára rendelkezésre álló helyiségeiben ügyfélfogadási időben a Befektetőnek átadja Az Alap Tájékoztatóját és Kezelési szabályzatát, az Alap kiemelt befektetői információit, a Befektetési jegyek forgalomba hozatalára vonatkozó Hirdetményt, az Alap féléves és éves jelentéseit, az Alap havi portfóliójelentéseit, az Alapkezelő által közzétett további rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokat, hirdetményeket, az Alapkezelő Üzletszabályzatának mindenkor hatályos példányát,
- eleget tesz a Bszt. és más jogszabályok szerinti előzetes és tranzakciót követő tájékoztatási kötelezettségének,
- eleget tesz a Bszt. és más jogszabályok szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettségének, ideértve a Forgalmazót a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint terhelő kötelezettségeket is,
- lebonyolítja a jegyzési eljárást,
- lebonyolítja a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását (eladás és visszaváltás)
- biztosítja mindazon, Bszt. szerinti szolgáltatásokat a befektetők, mint a Forgalmazó ügyfeleinek megbízása alapján, mely szolgáltatások nyújtása szükséges a befektetési jegyek forgalomba hozatalához kapcsolódóan és/vagy folyamatos forgalmazásához, ideértve a panaszkezeléssel kapcsolatos kötelezettségek teljesítését is.

- Elvégez minden olyan egyéb feladatot, melyet a Kbtv, az ABAK rendelet és a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a forgalmazó számára előír.

A Társforgalmazó esetében:

Ellátja a befektetési jegyek folyamatos forgalmazásával kapcsolatos, jogszabályokban és a forgalmazói szerződésben előírt feladatokat, így többek között

- a Befektető kérése alapján az ügyfélforgalom számára rendelkezésre álló helyiségeiben ügyfélfogadási időben a Befektetőnek átadja Az Alap Tájékoztatóját és Kezelési szabályzatát, az Alap kiemelt befektetői információit, a Befektetési jegyek forgalomba hozatalára vonatkozó Hirdetményt, az Alap féléves és éves jelentéseit, az Alap havi portfóliójelentéseit, az Alapkezelő által közzétett további rendszeres és rendkívüli tájékoztatásokat, hirdetményeket, az Alapkezelő Üzletszabályzatának mindenkor hatályos példányát,
- eleget tesz a Bszt. és más jogszabályok szerinti előzetes és tranzakciót követő tájékoztatási kötelezettségének,
- eleget tesz a Bszt. és más jogszabályok szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettségének, ideértve a Forgalmazót a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló törvény szerint terhelő kötelezettségeket is,
- lebonyolítja a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását (eladás és visszaváltás)
- biztosítja mindazon, Bszt. szerinti szolgáltatásokat a befektetők, mint a Forgalmazó ügyfeleinek megbízása alapján, mely szolgáltatások nyújtása szükséges a befektetési jegyek forgalomba hozatalához kapcsolódóan és/vagy folyamatos forgalmazásához, ideértve a panaszkezeléssel kapcsolatos kötelezettségek teljesítését is.
- Elvégez minden olyan egyéb feladatot, melyet a Kbtv, az ABAK rendelet és a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a forgalmazó számára előír.

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

Cégnév: CBRE Kft.

Cégforma: korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: 01-09-362188

Az ingatlanértékelő a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendeletben, így különösen annak 44-47.§-ban meghatározott feladatokat látja el, ennek keretében: az Ingatlanértékelő határozza meg (i) az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget, (ii) az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget, (iii) a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét, (iv) az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését, (v) ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az Alap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét, (vi) az ingatlan apportja esetén a Kbtv 38. § (2) bekezdése szerint az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető, valamint (vii) Ingatlanársaságban fennálló részesedés esetén az (i) pont szerinti értékeket az Ingatlanársaság tulajdonát képező ingatlanok és az Ingatlanársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

58. A prime brókerre vonatkozó információ

Nem alkalmazható.

59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetetlenségek bemutatása

Az Alapkezelő nem rendelkezik harmadik személyre kiszervezett tevékenységgel.

MBH Alapkezelő Zrt.

I. számú melléklet

I. Az MBH Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapok forgalmazására nyitva álló forgalmazási helyek az MBH Bank Nyrt. alábbi elérhetőségein

A.) Az MBH Bank Nyrt. fiókhálózata

A fióklistát az MBH Bank Nyrt. I. számú Befektetési szolgáltatásokra és kiegészítő szolgáltatásokra vonatkozó Üzletszabályzatának 1. számú melléklete szabályozza. Az Üzletszabályzat az alábbi linken elérhető: <https://www.mbhbank.hu/hirdetmenyek/uzletszabalyzatok-altalanos-szerzodesi-feltetelek>

B.) Az MBH Bank Nyrt. telefonos ügyfélszolgálat **MBH Telebank**

Központi ügyfélszolgálat telefonszám. +36 80 350 350

Külföldről hívható ügyfélszolgálati telefonszám: +36-1-373-3399

Az MBH Telebank 24 órán át hívható.

Az MBH Telebank további elérhetőségeiről kérjük tájékozódjon a www.mbhbank.hu oldalon.

C.) Elektronikus csatorna az Alap folyamatos forgalmazásához

Intézményi ügyfelek esetében lehetőség van a Bloomberg terminál üzenetküldő rendszerén vagy telefonon keresztül a befektetési jegyek adásvételére.

II. Az MBH Alapkezelő Zrt. által kezelt Alapok forgalmazására nyitva álló forgalmazási helyek az MBH Befektetési Bank Zrt. alábbi elérhetőségein

Székhelye: 1117 Budapest, Magyar Tudósok Körútja 9. G. épület.

A.) A befektetési jegyek forgalmazására megállapított nyitvatartási idő: H-P: 9-16.00 óra között az MBH Befektetési Bank Zrt. függő ügynöki fiókjaiban, amelyek listáját az MBH Befektetési Bank Zrt. Üzletszabályzatának 9. számú melléklete tartalmazza

https://www.mbhbefektetesibank.hu/sw/static/file/MBHBB_Kozvetitoklistaja_250721.pdf

II. számú melléklet

Az Alapkezelő által létrehozott, jelenleg elérhető befektetési alapok

MBH Bázis Hazai Rövid Kötvény Alap	MBH Ingatlan Befektetési Alap
MBH Hazai Feltörekvő Abszolút Hozamú Származtatott Alap	MBH NEXT Technológia Abszolút Hozamú Származtatott Alap
MBH Arany Alapok Alapja	MBH Paradigma Abszolút Hozamú Származtatott Alap
MBH Befektetési Kártya Kötvényalap	MBH Prémium Dinamikus Vegyes Értékpapír Részalap
MBH Bonitas Kötvényalap	MBH Prémium Kiegyensúlyozott Vegyes Értékpapír Részalap
MBH Dinamikus Európa Részvény Alap	MBH Prémium Konzervatív Vegyes Értékpapír Részalap
MBH Dollár Rövid Kötvény Alap	MBH Prémium Progresszív Vegyes Értékpapír Részalap
MBH Vállalati Deviza Kötvény Alap	MBH USA Részvény Alap
MBH Fejlett Piaci Vállalati Kötvény Alap	BFM Balanced Alap
MBH Global Titans Abszolút Hozamú Alapok Alapja	BFM Konzervatívni Vegyes Alap
MBH Hagyományos Energia Alap	BFM Konzervatívni Kötvény Alap
MBH Globális Biztosítói Részvény Alap	MBH Ingatlanpiaci Alapok Alapja
MBH Kontroll Abszolút Hozamú Származtatott Alap	MBH Fejlett Piaci Részvény Alap
MBH Hazai Hosszú Kötvény Alap	MBH Feltörekvő Piaci Kötvény Alap
MBH Bonitas Euro Kötvény Alap	MBH Feltörekvő Piaci Részvény Alap
MBH ESG Globális Részvény Alap	MBH Közép-Európai Részvény Alap
MBH Zöldülő Vállalatok Részvény Alap	MBH High-Risk Származtatott Részvény Befektetési Alap (zártkörű)
MBH Adaptív Abszolút Hozamú Származtatott Alap	MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap
MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	SOLUS II. Kockázati Tőkealap
MBH Aktív Alfa Abszolút Hozamú Származtatott Alap	MBH Ütemező 3 Alapok Alapja
MBH Egyensúly Vegyes Értékpapíralap	MBH Nyersanyag Származtatott Alap
MBH STAY Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (zártkörű)	MBH ESG Új-Energia Részvény Alap

MBH Ambíció Abszolút Hozamú Származtatott Alap	MBH Rotunda Abszolút Hozamú Származtatott Alap
MBH Bázis Euró Rövid Kötvény Alap	MBH Bonitas Dollár Kötvény Alap
MBH PB TOP Abszolút Hozamú Származtatott Alap	MBH Vállalati Stabil Abszolút Hozamú Kötvény EUR Befektetési Alap (zártkörű)
Pannónia Zártkörű Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap	MBH Vállalati Stabil Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap (zártkörű)
MBH Centrál Abszolút Hozamú Származtatott Alap	Pannónia CIG Hazai Részvény Indexkövető Alap (zártkörű)
Pannónia CIG Oraculum Alap (zártkörű)	SOLUS I. Kockázati Tőkealap