

A

**B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalapról,
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalapról,
B-WELL Ingatlanértékesítési Részalapról álló**

B-WELL Esernyő Ingatlanbefektetési Alap

KEZELÉSI SZABÁLYZATA

Alapkezelő:

B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt.
(1118 Budapest, Ménesi út 22.)

Forgalmazó:

MKB Bank Nyrt.

Letétkezelő:

MKB Bank Nyrt.

Hatályba lépés napja: 2020. május 11.

I. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

Amennyiben a Szabályzat a következő terminológiát használja az alatt az alábbiak értendők:

1. **ABA:** Alternatív befektetési alap, azaz ÁÉKBV-nek nem minősülő kollektív befektetési forma a részalapokat is beleértve.
2. **ABAK:** Alternatív befektetési alapkezelő, azaz rendszeres gazdasági tevékenységként egy vagy több ABA-t kezelő befektetési alapkezelő.
3. **ABAK-irányelv:** Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alap-kezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról.
4. **ABAK-rendelet:** A Bizottság 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete 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 letelepedése szerinti tagállam: Az az EGT-állam, amelyben az ABAK létesítő okirat szerinti székhelye található, illetve a nem uniós ABAK esetében a referencia-tagállam.
5. **Alap vagy Esernyőalap:** B-WELL Esernyő Ingatlanbefektetési Alap.
6. **Alapkezelő:** B-FUND Zrt.
7. **Államkötvény:** Az egy évnél hosszabb kibocsátáskori futamidejű állampapír.
8. **Állampapír:** állampapír-kibocsátó által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, ahol állampapír-kibocsátó alatt az Európai Unió, az Európai Unió valamely tagállama, ideértve annak kormányzati szervét, ügynökségét vagy különleges célú gazdasági egységét, az Európai Unió szövetségi államberendezkedésű tagállama esetében a szövetség tagjai, több tagállam közös különleges célú gazdasági egysége, több tagállam által finanszírozás mobilizálása, valamint súlyos finanszírozási problémákkal küzdő vagy finanszírozási szempontból veszélyeztetett tagjai számára pénzügyi segítségnyújtás céljából alapított nemzetközi pénzügyi intézmény vagy az Európai Beruházási Bank értendő.
9. **Befektetési alap:** A Kbtv.-ben meghatározott feltételekkel létrehozott kollektív befektetési forma.
10. **Befektetési alapkezelés:** A kollektív befektetési forma számára végzett befektetéskezelési tevékenység, valamint a kollektív befektetési forma létrehozatalához, működtetéséhez kapcsolódó feladatok ellátása.
11. **Befektetési alapkezelő:** Befektetési alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedéllyel rendelkező ABAK, illetve ÁÉKBV-alapkezelő.

12. **Befektetési jegy:** A Kbtv.-ben meghatározott módon és alakszerűséggel a befektetési alap mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, a befektetési alappal szembeni, a befektetési alap kezelési szabályzatában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír.
13. **Befektető:** a kollektív befektetési értékpapír tulajdonosa.
14. **BÉT:** Budapesti Értéktőzsde.
15. **Bszt.:** A befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény.
16. **Felügyelet:** A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank.
17. **Forgalmazó:** A kollektív befektetési értékpapír forgalomba hozatalában közreműködő, a Tpt. 23. § (1) bekezdésében meghatározott szervezet. Az Alap Forgalmazója: MKB Bank Nyrt.
18. **Forgalomba hozatal:** Az értékpapír tulajdonjogának első ízben történő keletkeztetésére irányuló eljárás.
19. **Futamidő:** az Alap, illetve Részalapjainak a Felügyelet általi nyilvántartásba vételét követő naptól 2029. december 1. napjáig terjedő határozott időtartam (a kezdő- és a zárónapot is beleértve), amely alatt a Részalapok által kibocsátott befektetési jegyek forgalomban vannak.
20. **Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír:** Minden olyan értékpapír, amelyben a kibocsátó (az adós) meghatározott pénzügyi kötelezettségek a rendelkezésére bocsátását elismerve arra kötelezi magát, hogy a pénz (kölcson) összegét, valamint kamatozó értékpapír esetén annak meghatározott módon számított kamatát vagy egyéb hozamát (a továbbiakban együtt: kamat), illetőleg az általa vállalt egyéb szolgáltatásokat az értékpapír birtokosának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetve teljesíti.
21. **Jegyzés:** Az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megszerezni szándékozó befektetőnek az értékpapír megszerzésére irányuló, feltételmentes és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére.
22. **Kbtv.:** a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény.
23. **Kezelési Szabályzat:** A Kbtv. 3. számú melléklet II. fejezete szerint összeállított, az Alap kezelése során alkalmazandó különös szabályokat rögzítő dokumentum.
24. **Kincstárjegy:** Egy éves, vagy annál rövidebb kibocsátáskori futamidejű állampapír.

25. **Kollektív befektetési forma:** minden olyan kollektív befektetés, amely több befektetőtől gyűjt tőkét abból a célból, hogy meghatározott befektetési politikának megfelelően befektesse a befektetők javára (ÁÉKBV, ABA).
26. **Lakossági befektető:** nem szakmai befektetőnek minősülő befektető.
27. **Lejárat:** a Részalapok futamidejének eltelte.
28. **Letétkezelő:** MKB Bank Nyrt.
29. **Likvid eszköz:** a pénz, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír.
30. **MNB:** Magyar Nemzeti Bank.
31. **Nettó eszközérték:** A Részalap vagyonában szereplő eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – csökkentve az azt terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is. Az Esernyőalap nettó eszközértéke megegyezik a Részalapok összesített nettó eszközértékével.
32. **OECD tagállam:** a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet elnevezésű nemzetközi gazdasági szervezet tagja.
33. **Részalap:**
B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap
B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap
34. **Részalap saját tőkéje:** A Részalap indulásakor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával megegyező tőke, amely a Részalap működése során a Részalap nettó eszközértékével azonos.
35. **Szakmai befektető:** olyan befektető, aki
a) a Bszt. szerint szakmai ügyfélnek minősül vagy kérés esetén szakmai ügyfélként kezelhető vagy
b) legalább százezer euró vagy annak megfelelő értékű kollektív befektetési értékpapírba történő befektetésre vállal kötelezettséget.
36. **Teljes forgatmány:** a névre szóló okirati formában előállított értékpapírra vagy az ahhoz csatolt lapra (a továbbiakban: toldatra) vezetett, az átruházó által aláírt írásbeli nyilatkozat, amely kifejezi az értékpapír átruházásának szándékát, és megjelöli azt a személyt, akire az értékpapírt átruházzák.

37. **Tőkeáttétel:** minden olyan módszer, amellyel az Alapkezelő mint ABAK növeli a kezelésében lévő Részalapok mint ABA-k kitettséget (különösen, de nem kizárólagosa készpénz vagy értékpapír kölcsönvétele, vagy más áttétel útján). A Részalapok tőkeáttételét az ABAK-rendelet 6-11. cikkének megfelelően kell kiszámítani.
38. **Tőkenövekmény:** Az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a befektetési jegy névértéke közötti különbség, amennyiben az pozitív.
39. **Tpt.:** a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény.
40. **Üres forgatmány:** a névre szóló okirati formában előállított értékpapír hátlapjára vagy a toldatra rávezetett, az átruházó által aláírt írásbeli nyilatkozat, amely kifejezi az értékpapír átruházásának szándékát, de nem tartalmazza annak a személynek a megjelölését, akire az értékpapírt átruházzák. Üres forgatmánynak minősül az átruházónak az értékpapír hátlapján vagy a toldaton szereplő aláírása is.
41. **Zárt végű befektetési alap:** olyan befektetési alap, amelynek a befektetési jegyei a futamidő alatt a befektetők kezdeményezésére nem válthatók vissza.

II. A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPADATAI ÉS A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ EGYÉB ALAPINFORMÁCIÓK

1. A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPADATAI

1.1. A befektetési alap neve:

B-WELL Esernyő Ingatlanbefektetési Alap, amely az alábbi részalapokból tevődik össze:

B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap
B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap

1.2. A befektetési alap rövid neve:

B-WELL Ingatlanbefektetési Alap, amely az alábbi részalapokból tevődik össze:

B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap
B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap

1.3. **A befektetési alap székhelye:** 1118 Budapest, Ménesi út 22.

1.4. **A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja:** 2020. január 13.

1.5. A befektetési alap nyilvántartási száma:

B-WELL Esernyő Ingatlan Befektetési Alap nyilvántartási száma: 1222-46

B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap: 1222-46-1

B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap: 1222-46-2

B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap: 1222-46-3

1.6. **A befektetési alapkezelő cégneve:** B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő részvénytársaság

1.7. **Letétkezelő neve:** MKB Bank Nyrt.

1.8. **Forgalmazó neve:** MKB Bank Nyrt.

1.9. **A befektetési alap működési formája:** az Esernyőalap és Részalapok mindegyike zártkörű.

1.10. **A lehetséges befektetők köre:** szakmai és lakossági befektetők egyaránt.

1.11. **A befektetési alap fajtája:** az Esernyőalap és Részalapok mindegyike zártvégű.

1.12. **A befektetési alap futamideje:** A Részalapok futamideje a Felügyelet általi nyilvántartásba vételt követő naptól 2029. december 1. napjáig tart (a kezdőnapot és zárónapot is beleértve).

1.13. **A befektetési alap típusa:** az Esernyőalap és a Részalapok mindegyike ABAK-irányelv alapján harmonizált alap.

1.14. Az alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól:

Az Alap három Részalapról áll, minden Részalapnak egy befektetési jegy sorozata van, az alábbiak szerinti jelöléssel:

B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap „A” sorozat
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap „A” sorozat
B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap „A” sorozat

1.15. Az alap elsődleges eszközkategória típusa: az Esernyőalap és a Részalapak mindegyike ingatlanalap.

1.16. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem:

Nem alkalmazandó.

2. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ EGYÉB ALAPINFORMÁCIÓK

2.1. Az Alapon belül egymástól elkülönítetten nyilvántartott és kezelt részalapak kerültek létrehozásra.

2.2. A Kbtv. legkisebb induló saját tőkére vonatkozó szabályok kivételével az alapítási, működési, tájékoztatási és megszűnési szabályok szempontjából minden Részalapot önálló befektetési alapnak kell tekinteni.

2.3. A befektetési korlátokat és egyéb, a befektetésekre, nyilvántartásokra, számviteli és egyéb beszámolókra, valamint a nettó eszközérték számítására vonatkozó szabályokat az egyes Részalapak tekintetében kell alkalmazni.

2.4. A jelen Kezelési Szabályzatban a Részalapak közös jellemzői egységesen, az Alap szintjén kerülnek meghatározásra, azok valamennyi Részalapra egységesen alkalmazandók. Az egyes részalapak egyedi jellemzői részalaponként, külön-külön kerülnek feltüntetésre.

2.5. Az Alap Letétkezelője a Részalapak Letétkezelőjének is minősül.

2.6. Az Alap – tekintettel arra, hogy az több Részalappal rendelkezik – saját maga közvetlenül nem rendelkezhet eszközökkel és kötelezettségekkel, nettó eszközértéke megegyezik az egyes részalapak összesített nettó eszközértékével.

2.7. Az Alap egy adott Részalapjával szembeni befektetői és egyéb követeléseket nem lehet érvényesíteni az Alap másik részalapja terhére.

2.8. A Részalap(ok) mint zártvégű befektetési alap(ok) a futamidő alatt forgalomba hozatal útján újabb befektetési jegyeket bocsáthat(nak) ki.

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 kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. Törvény („Kbftv.”)
- A Bizottság 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete 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”)
- A befektetési vállalkozásokról és az árutózsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. Törvény („Bsz.”)
- A tőkepiacról 2001. évi CXX. törvény („Tpt.”)
- A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („Számvtv.”)
- a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény
- a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.)
- a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Sza tv.)
- A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet („Korm.rendelet”)
- A befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25-i (EU 2015/2365 rendelete az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról)

4. A BEFEKTETÉS CÉLJÁBÓL VÁLLALT SZERZŐDÉSES KAPCSOLAT 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

4.1. A befektetők jogait részletesen a Kezelési Szabályzat VI./6. pontja tartalmazza.

4.2. A befektetési jegyek tulajdonjoga megszerezhető jegyzési eljárás során (elsődleges forgalomba hozatal) valamint másodlagos forgalomban történő értékesítés (a befektetési jegy átruházása) útján, a jelen Kezelési Szabályzat VI./4.4. pontjában foglalt megkötéssel. Az Alap, illetve annak Részalapjai zárt végű befektetési alapokként kerülnek létrehozásra, melyre tekintettel a befektetők a forgalomba hozott és a jegyzési eljárás során tulajdonukba került (vagy a másodlagos forgalomban általuk megszerzett) befektetési jegyeket a Részalapok futamidejének lejáratá előtt nem jogosultak visszaváltani.

4.3. Az Alap, illetve Részalapjai működésével, a befektetési jegyek forgalomba hozatalával, azok jegyzés útján történő megszerzésével létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatok, szerződések vonatkozásában a magyar jog az irányadó, melyet a befektető a befektetési jegy megszerzésével elfogad.

- 4.4. Az Alap működésével, a befektetési jegyek forgalomba hozatalával és a befektetőkkel létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatok, szerződések vonatkozásában a magyar jog az irányadó. Az Alap működésével kapcsolatban felmerülő vitás kérdések rendezésére a magyar bíróság rendelkezik joghatósággal.
- 4.5. A magyar bíróság által hozott ítéletek külföldi elismerésére és végrehajtására a hatályos magyar jogszabályok és vonatkozó európai uniós jogi aktusok – így különösen a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2012. december 12-i 1215/2012/EU európai parlament és tanácsi rendelet szabályai az irányadók.

III. A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS HATÁROZATOK

1. A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSI SZABÁLYZATA ALAPKEZELŐ ÁLTALI ELFOGADÁSÁNAK, MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK IDŐPONTJA, AZ ALAPKEZELŐI HATÁROZAT SZÁMA (FORGALOMBA HOZATALONKÉNT, AZAZ SOROZATONKÉNT)

A jelen Kezelési Szabályzat Alapkezelő általi elfogadásának időpontja: a 2019.11.26.
Az Alapkezelő határozatának száma: 3/I/2019.(11.26.) számú Igazgatósági Határozat

2. A BEFEKTETÉSI ALAP FELÜGYELET ÁLTALI NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉRŐL HOZOTT HATÁROZAT SZÁMA, KELTE

Nyilvántartásba vételről hozott határozat száma: H-KE-III-38/2020.
Nyilvántartásba vételről hozott határozat kelte: 2020. január 13.

3. A BEFEKTETÉSI ALAP NYILVÁNTARTÁSI SZÁMA (LAJSTROMSZÁMA) A FELÜGYELET ÁLTAL VEZETETT NYILVÁNTARTÁSBAN

B-WELL Esernyő Ingatlanbefektetési Alap nyilvántartási száma: 1222-46
B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap: 1222-46-1
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap: 1222-46-2
B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap: 1222-46-3

4. A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSI SZABÁLYZATÁNAK MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ ALAPKEZELŐI HATÁROZATOK SZÁMA, KELTE

A jelen Kezelési Szabályzatot a következő alapkezelői határozatok módosították:

- a 2019. december 23. napján kelt 1/I/2019.(12.23.) számú Igazgatósági Határozat
- a 2020. január 16. napján kelt 1/I/2020.(01.16.) számú Igazgatósági Határozat.
- a 2020. május 11. napján kelt 2/I/2020.(05.11.) számú Igazgatósági Határozat.

5. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓ

Az Alap vonatkozásában további, határozatokkal kapcsolatos információ nem áll rendelkezésre.

IV. A KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELJÁRÁS

1. A KEZELÉSI SZABÁLYZAT AZON FELTÉTELEINEK, RENDELKEZÉSEINEK MEGJELÖLÉSE, AMELYEK MÓDOSÍTÁSÁHOZ A BEFEKTETÉSI JEGY BIRTOKOSOK MEGHATÁROZOTT ARÁNYÚ (TÖBBSÉGŰ) JÓVÁHAGYÁSA IS SZÜKSÉGES; TOVÁBBÁ AZ ARÁNY MEGJELÖLÉSE

1.1. Az Alapkezelő a Kbtv. 73. § (1) bekezdése alapján a Kezelési Szabályzatot a befektetők jóváhagyása nélkül, egyoldalú döntésével jogosult módosítani, azaz az Alapkezelő nem határozott meg olyan feltételeket, amelyek módosításához a Részalapok befektetői által birtokolt befektetési jegyek arányában meghatározott többségi vagy egyhangú jóváhagyás lenne szükséges. **Az Alapkezelő felhívja a befektetők figyelmét, hogy az Alapkezelő a Részalapok nyílt végűvé történő esetleges átalakításáról ugyancsak a befektetők jóváhagyása nélkül, egyoldalú döntésével jogosult határozni, a jelen Kezelési Szabályzat módosítása útján. Az előzőekben rögzítettek továbbá a Részalapok futamidejének esetleges meghosszabbítása esetén, valamint a Részalapok egyesülésére vonatkozó alapkezelői döntés esetén is megfelelően irányadóak.**

1.2. A Kezelési Szabályzat módosítására vonatkozó javaslat, előterjesztés kidolgozása a befektetés-kezelési tevékenységet irányító személy feladat- és hatáskörébe tartozik, a módosítás tárgyában ugyanakkor kizárólag az Alapkezelő igazgatósága jogosult döntést hozni.

1.3. Az Alapkezelő a módosítás tényéről a honlapján való közzététellel, hirdetményi úton tájékoztatja a befektetőket. A hirdetményben az Alapkezelő megjelöli a módosítás napját, valamint a befektetőknek szóló azon tájékoztatását, hogy a Kezelési Szabályzat módosítása megtekinthető az Alapkezelő székhelyén. Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzat ilyen módosításáról továbbá a befektetőket – erre irányuló kérés, illetve megkeresés esetén – amennyiben a befektető postai vagy elektronikus elérhetősége rendelkezésre áll közvetlenül, postai vagy elektronikus úton is értesíti, illetve részükre a módosított Kezelési Szabályzatot megküldi.

1.4. A Kezelési Szabályzat módosítása esetén a módosított Kezelési Szabályzatot az Alapkezelő a módosítás hatálybalépését követő 5 napon belül tájékoztatásul köteles a Felügyeletnek megküldeni.

2. AMENNYIBEN A KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁHOZ A BEFEKTETÉSI JEGY BIRTOKOSOK JÓVÁHAGYÁSÁRA IS SZÜKSÉG VAN, ÚGY AZ ENNEK MEGSZERZÉSÉRE IRÁNYULÓ ELJÁRÁS SZABÁLYOZÁSA, HATÁRIDŐK MEGHATÁROZÁSA

A Részalapok esetében jelen pont nem alkalmazandó.

V. A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE SZÓLÓ TÁJÉKOZTATÁS ELÉRHETŐSÉGE

1. ANNAK A MÓDNAK A MEGJELÖLÉSE, AHOGY A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSI SZABÁLYZATA ÉS A RENDSZERES TÁJÉKOZTATÁS CÉLJÁT SZOLGÁLÓ JELENTÉSEK BEFEKTETŐK RENDELKEZÉSÉRE BOCSÁTÁSA MEGTÖRTÉNIK

- 1.1. A Részalapok befektetési jegyei forgalomba hozatalának – a Kbtv. 103. § (4) bekezdésében rögzített – feltételeként az Alapkezelő a jegyzést legalább 7 nappal megelőzően a Kezelési Szabályzatot az általa meghívott potenciális befektetők rendelkezésére bocsátja.
- 1.2. Az Alapkezelő a jelen Kezelési Szabályzatot a székhelyén, nyomtatott formában bocsátja a befektetők rendelkezésére, továbbá a befektetők részére – erre irányuló kérés, illetve megkeresés esetén – amennyiben a befektető postai vagy elektronikus elérhetősége rendelkezésre áll (vagy azt a befektető a kéréssel egyidejűleg rendelkezésre bocsátja) postai vagy elektronikus úton is megküldi.
- 1.3. Az Alapkezelő a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló, Részalapokra vonatkozó éves jelentéseket az Alapkezelő székhelyén nyomtatott formában bocsátja a befektetők rendelkezésére, oly módon, hogy az Alapkezelő a befektetőket hirdetményi úton, honlapján történő közzététel útján tájékoztatja a jelentés befektetők általi megtekinthetőségéről, átvételének lehetőségéről. Erre irányuló kérés, illetve megkeresés esetén, amennyiben a befektető postai vagy elektronikus elérhetősége rendelkezésre áll, vagy azt a befektető (a kéréssel egyidejűleg) rendelkezésre bocsátja, az Alapkezelő az éves jelentést közvetlenül, postai vagy elektronikus úton is megküldi a befektető részére.
- 1.4. Az Alapkezelő ezúton is felhívja a befektetők figyelmét, hogy az Esernyőalap, valamint a Részalapok mint a Kbtv. 2. § (2) bekezdése szerinti Alapkezelő által kezelt zártkörű befektetési alapok esetében nem alkalmazandó a Kbtv.-ben rögzített féléves jelentés készítésére vonatkozó (tájékoztatási) kötelezettség, valamint az éves jelentésben közölt számviteli információkat nem kell könyvvizsgálóval felülvizsgáltatni.

2. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓ

Nem alkalmazandó.

VI. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT)

1. A BEFEKTETÉSI JEGY ISIN AZONOSÍTÓJA

B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap „A” sorozat	HU0000724513
B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap „A” sorozat	HU0000724505
B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap „A” sorozat	HU0000724497

2. A BEFEKTETÉSI JEGY NÉVÉRTÉKE

Valamennyi Részalap által kibocsátott befektetési jegy sorozathoz tartozó befektetési jegy névértéke 5.000.000 HUF, azaz ötmillió forint.

3. A BEFEKTETÉSI JEGY DEVIZANEME

Valamennyi Részalap által kibocsátott befektetési jegy sorozathoz tartozó befektetési jegy HUF, azaz forint devizanemben kerül kibocsátásra.

4. A BEFEKTETÉSI JEGY ELŐÁLLÍTÁSÁNAK MÓDJA, A KIBOCSÁTÁSRA, ÉRTÉKESÍTÉSRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

- 4.1. Az Alap valamennyi Részalapjának befektetési jegye névre szóló, okirati formában nyomdai úton előállított értékpapír, mely tehát fizikailag előállításra, kinyomtatására kerül. Az Alapkezelő az Alap, illetve annak Részalapjainak felügyeleti nyilvántartásba vételét követően haladéktalanul intézkedik a befektetési jegyek nyomdai úton történő előállítására. A nyomdai úton előállított értékpapírok azok előállítását követően a jegyzési eljárást lebonyolító Forgalmazó útján vehetők át a befektetési jegyeket lejegyző befektetők által.
- 4.2. Az Alap és valamennyi Részalapjának befektetési jegyei Magyarországon kerülnek forgalomba hozatalra. A forgalomba hozatalra zárt körben, jegyzési eljárás lebonyolításával kerül sor. A zártkörű Alap és Részalap(ok) nyilvános befektetési Alappá/Részalappá/Részalapokká való átalakulásáig a zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegy befektetőknek való felajánlására a Tpt. zártkörű forgalomba hozatalra meghatározott szabályai szerint, annak korlátai között kerülhet sor.
- 4.3. Figyelemmel arra, hogy az Alap és a Részalapok zárt végű befektetési alapok, így azok befektetési jegyei az Alap, illetve a Részalapok futamideje alatt a befektetők kezdeményezésére nem válthatók vissza.
- 4.4. A befektetési jegyek a másodlagos forgalomban kizárólag az Alapkezelő által meghívott befektetői kör részére értékesíthetők (ruházhatók át), mely befektetői körrel az Alapkezelő a befektetési jegy átruházása szándékának felmerülésekor ad tájékoztatást a befektető kérelmére. A befektetési jegy Alapkezelő által meghívott személyi körhöz nem tartozó harmadik személyek részére történő átruházása érvénytelen.

5. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ TULAJDONJOG IGAZOLÁSÁNAK ÉS NYILVÁNTARTÁSÁNAK MÓDJA

- 5.1. A névre szóló, nyomdai úton előállított befektetési jegy jogosultjának (a befektetési jegy mint értékpapír által megtestesített jogok gyakorlására jogosult személynek) azt kell tekinteni, akit a befektetési jegy jogosultként megjelöl, vagy akit a forgatmányok megszakítatlan láncolata jogosultként igazol. Ha az utolsó forgatmány üres, a befektetési jegy birtokosát kell jogosultnak tekinteni, feltéve, hogy a forgatmányok láncolata megszakítatlan. Ha valamely üres forgatmányra újabb forgatmány következik, az utóbbi aláíróját úgy kell tekinteni, mint aki a befektetési jegyet üres forgatmány útján szerezte meg. Az okirati formában, nyomdai úton előállított befektetési jegy tulajdonjogát minden esetben maga a befektetési jegy igazolja.
- 5.2. A névre szólóan, okirati formában előállított befektetési jegy átruházáshoz az átruházásra irányuló jogcímen alapuló birtokátruházáson kívül teljes vagy üres forgatmány szükséges.

5.3. Ha a névre szóló befektetési jegy jogosultjának személye nem átruházás útján változik meg, az új jogosult a jogszerzését igazolni köteles.

6. 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 FÜZŐDŐ JOGI ÉS GAZDASÁGI KÖTŐDÉSÉNEK LEÍRÁSA

6.1. A befektetőknek a Részalapokkal szemben fennálló követeléseit és egyéb jogait a Részalapok által forgalomba hozott befektetési jegy testesíti meg.

6.2. A Befektetési Jegy tulajdonosa jogosult:

- a befektetési jegyek felett a jelen Kezelési Szabályzatban rögzítettek szerint rendelkezni,
- a Részalap(ok) futamidejének lejáratakor, vagy egyéb más okból történő megszűnése – és pozitív saját tőke – esetén a Részalap(ok) eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből a Részalap(ok) tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló felosztható vagyomból a tulajdonában lévő befektetési jegyek összes forgalomban lévő befektetési jegy névértékéhez viszonyított arányának megfelelően részesedjen;
- a befektetési jegyeket a Részalap(ok) futamideje alatt a másodlagos forgalomban értékesítse, azt harmadik személyekre átruházza a VI./4.4. pontban foglalt korlátozással;
- a jelen Kezelési Szabályzatot az Alapkezelő székhelyén folyamatosan megtekinteni, illetve annak egy nyomtatott példányát díjmentesen kérni;
- a Részalap(ok) teljesítményét bemutató éves (auditálatlan) jelentéseket, a Részalap(ok) egyéb rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alapkezelő székhelyén, a jelen Kezelési Szabályzatban rögzítettek szerint;
- a Részalap(ok) esetleges megszűnésekor a megszűnési jelentést megtekinteni;
- a befektetőkkel való tisztességes bánásmódra,
- a vonatkozó jogszabályokban és a Kezelési Szabályzatban meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

6.3. Az Alapkezelő gondoskodik arról, hogy döntéshozatali eljárásai és szervezeti felépítése biztosítsa a befektetőkkel szembeni tisztességes bánásmódot. Az egyes befektetési jegy sorozatokra esetlegesen megállapított eltérő jogokon túl a Részalap(ok) egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

7. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ nem kerül meghatározásra.

VII. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, AZON ELJÁRÁSOK LEÍRÁSA, AMELYEKSEL A BEFEKTETÉSI POLITIKA ÉS STRATÉGIA MÓDOSÍTHATÓ, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN

1. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI CÉLJAINAK, SPECIALIZÁCIÓJÁNAK LEÍRÁSA, FELTÜNTETVE A PÉNZÜGYI CÉLOKAT IS (PL. TŐKENÖVEKEDÉS VAGY JÖVEDELEM, FÖLDRAJZI VAGY IPARÁGI SPECIFIKÁCIÓ)

A Részalapok elsődleges célja, hogy az inflációt és a banki kamatokat meghaladó, hozamot biztosítsanak a befektetők részére. E cél elérése érdekében, kihasználva az ingatlanbefektetés előnyeit, a Részalapok tőkéjük jelentős részét olyan ingatlanokba kívánják befektetni, melyek stabil jövedelmet biztosítanak. Mindezekon túlmenően ugyanakkor a Részalapok eszközei között a tőkenövekedést céljából vásárolt ingatlanok is megtalálhatók.

A Részalapok a jelen Kezelési Szabályzat elfogadásakor kizárólag Magyarország területén fekvő ingatlanokba fektetnek. A Részalapok ugyanakkor az ingatlanok megvásárlásánál területi diverzifikációra törekszenek, ezért fővárosi és vidéki ingatlanokat egyaránt keresnek, annak érdekében, hogy az egyes objektumok elhelyezkedése alapján a portfólió túlzott koncentrációja elkerülhető legyen.

A Részalapok irodaházakba, ipari, kereskedelmi, logisztikai ingatlanokba, üdülőkbe (illetve bármilyen egyéb, szálláshely és/vagy szállodaszolgáltatás céljából létesített, vagy ilyen célból hasznosított ingatlanokba) és lakóingatlanokba egyaránt fektethetnek, a szektoronkénti diverzifikációt szem előtt tartva.

A Részalapok portfóliójának a kész ingatlanokon túl építési telkek (építési tevékenység alatt állónak minősülő ingatlan) is részét képezhetik.

2. A BEFEKTETÉSI STRATÉGIA, A BEFEKTETÉSI ALAP CÉLJAI MEGVALÓSÍTÁSÁNAK ESZKÖZEI

2.1. A jövedelemtermelés céljának megvalósítása érdekében a Részalapok befektetési célpontjai részben olyan – befektetési szempontból kisebb kockázatot jelentő – jó műszaki állapotú és fekvésű ingatlanok, amelyek már a megszerzéskor folyó bérleti bevétellel rendelkeznek, vagy a megszerzést követően bérbeadással megfelelően hasznosíthatók. A Részalapok az ipari, logisztikai, kereskedelmi és/vagy vendéglátóipari, illetve irodahasználati vagy lakáshasználati célra bérbe adott ingatlanok kiválasztásánál ezért arra törekszenek, hogy a megvásárolt ingatlanra egy vagy több biztos partnerrel hosszú távú bérleti szerződést kössenek, így kiküszöbölve az esetleges és átmeneti stagnálásában rejlő kockázatokat. A lejáratú szerkezet aktív menedzselésével elkerülhető, hogy a Részalapok számottevő bevételkiesést szenvedjenek el az egyszerre lejáratú bérleti szerződések miatt. A Részalapok által megszerzett ingatlanok között üdülők, kempingek, panziók, egyéb szálláshely-üzemeltetési tevékenység folytatására alkalmas ingatlanok is előfordulhatnak, melyek esetében a jövedelemtermelést a szálláshely nyújtásából befolyó bevétel biztosítja.

2.2. A tőkenövekedés céljának elérése érdekében a kiválasztott ingatlanok esetében további szempont, hogy az ingatlan értéke a várható tendenciák alapján reálnövekedést érjen el, amely esetleges későbbi értékesítés esetén jelent hasznot a Részalapnak. A Részalapok ezért a nagyobb kockázatot jelentő, de ingatlanfejlesztési szempontból megfelelő, későbbi fejlesztésre alkalmas, tőkenövekedést biztosító ingatlanokat (köztük telekingatlanokat) is terveznek vásárolni. Az értéknövekedést ezen ingatlanok esetében a kedvező árazás, az építőipari kivitelezési tevékenység, az értéknövelő beruházási (felújítási, átalakítási) munkálatok elvégzése, és az ezt követő hasznosítás vagy akár értékesítés eredményezheti.

2.3. A **B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap** eszközeit elsődlegesen olyan, a 2.2. pontban körülírt (telek)ingatlanokba fekteti, amelyeken a későbbiekben – a szükséges építési vagy létesítési engedélyek megszerzését követően – építőipari kivitelezési tevékenység (építőipari beruházás, fejlesztés) folytatható, és amely (telek)ingatlanok a fejlesztést követően akár ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, akár szálláshely-üzemeltetési tevékenység folytatása érdekében, vagy lakáscélú bérbeadás útján hasznosíthatók, vagy amelyeken olyan fejlesztési tevékenység valósítható meg, amely nem feltétlenül minősül ugyan építési engedély köteles építési tevékenységnek, azonban amelyet követően a megvásárolt ingatlan hosszú távú hasznosítására nyílik lehetőség (különösen szálláshelyszolgáltatás nyújtása útján). Figyelemmel arra, hogy a Részalap elsődlegesen fejlesztési, beruházási céllal szerez ingatlant/ingatlanokat, ekként a Részalap elsődleges célja a tőkenövekedés. E tőkenövekedési célt a Részalap oly módon is megvalósíthatja, hogy olyan ingatlantársaság(ok)ban szerez üzletrészt, amelyek tulajdonát képezik a jelen pontban írtaknak megfelelő, fejleszthető, beruházás megvalósítása céljából megszerzett (telek)ingatlanok.

A B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap a nyilvántartásba vételét követően elsődlegesen badacsonytomaji üdülőterület(ek)et kíván megszerezni azon ingatlantársasági részesedések megszerzése révén, amely ingatlantársaságok tulajdonában jelenleg a fejlesztendő/hasznosítandó területek állnak, majd ezen üdülőterülete(ke)n, valamint ahhoz/azokhoz kapcsolódóan a Részalap tulajdonába kerülő ingatlantársaságok útján akár építőipari kivitelezést (beruházást, fejlesztést), akár építési tevékenységnek nem minősülő tevékenységet tervez megvalósítani.

Hosszútávon – a fejlesztési tevékenységben rejlő kockázatok ellensúlyozása érdekében – a Részalap a 2.1. pontban meghatározott típusú, bérleti szerződéssel, vagy egyéb módon hosszútávon hasznosítható kész ingatlanokba is fektethet.

2.4. A **B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap** a nyilvántartásba vételét követően elsődlegesen olyan (telek)ingatlanokba fektet, amelyek akár építési tevékenységnek nem minősülő felépítmény telepítését követően, akár kevésbé jelentős volumenű építőipari kivitelezést (beruházást, fejlesztést) követően szálláshely-üzemeltetési szolgáltatás nyújtása útján a megszerzést követő rövid időn belül hasznosíthatók. A Részalap az előzőekben rögzítettek megvalósítása érdekében badacsonytomaji üdülőterület(ek)et kíván megszerezni azon ingatlantársasági részesedések megszerzése révén, amely ingatlantársaságok tulajdonában jelenleg a fejlesztendő/hasznosítandó területek állnak, majd ezen üdülőterülete(ke)n, valamint ahhoz/azokhoz kapcsolódóan a Részalap tulajdonába kerülő ingatlantársaságok útján akár építőipari kivitelezést (beruházást, fejlesztést), akár építési tevékenységnek nem minősülő tevékenységet megvalósítani.

A fentiekén túlmenően ugyanakkor hosszútávon a Részalap eszközeit a 2.1. pontban meghatározott típusú, bérleti szerződéssel hosszútávon hasznosítható (használt) ingatlanokba kívánja fektetni, azzal, hogy ezen Részalap a Futamidő alatt eszközeit akár jelentős részben is tarthatja lakóingatlanokban vagy akár felújítást/beruházást/fejlesztést (építőipari kivitelezési tevékenységet) követően lakáscélú hasznosításra szánt ingatlanokban, mely ingatlanokat huzamosabb ideig kívánja a Részalap tulajdonban tartani.

Ezen Részalap elsődleges célja jövedelemtermelés, ugyanakkor az esetleges építőipari kivitelezési tevékenységre tekintettel – különösen a Részalap nyilvántartásba vételét követően – tőkenövekedési célok is teljesíthetők.

2.5. A **B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap** elsődlegesen magánszemélyektől vásárolt, és magánszemélyek részére értékesített (használt) ingatlanokban kíván fektetni, azzal, hogy a Részalap esetében az ingatlanvásárlásra elsődlegesen továbbértékesítési céllal kerül sor. A továbbértékesítésre akár a vételtől számított rövid időn belül, akár azt követően is sor kerülhet, hogy azon a Részalap felújítási, átalakítási, bármilyen fejlesztési, beruházási (építőipari tevékenységet) végez, vagy végeztet.

A rövid időn belüli továbbértékesítés céljából történő ingatlanszerzésre akkor kerül sor, amennyiben arra a piaci áraknál lényegesen kedvezőbb kondíciók mellett kerül sor, továbbá a gyors továbbértékesítés a piaci viszonyok alapján reálisan prognosztizálható.

2.6. Az ingatlanokba nem fektetett tőkét a Részalapok a jelen Kezelési Szabályzat rendelkezéseinek megfelelően fektetik be.

2.7. A Részalap(ok) a portfóliójukban lévő ingatlanokat – a hasznosítás bármely módjának kizárása nélkül – elsődlegesen a tulajdonukban álló ingatlantársaságok útján kívánják hasznosítani.

3. AZON ESZKÖZKATEGÓRIÁK MEGJELÖLÉSE, AMELYEKBE A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETHET, KÜLÖN UTALÁSSAL ARRA VONATKOZÓAN, HOGY A BEFEKTETÉSI ALAP SZÁMÁRA ENGEDÉLYEZETT-E A SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK ALKALMAZÁSA

3.1. Ingatlan, vagy ingatlanhoz kapcsolódó befektetések

A Részalapok eszközeit az alábbi eszközökbe fektethetik:

- belföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- a Korm. rendelet VII. Fejezet szerinti ingatlantársaság részesedése;
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

A Részalapok ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (a továbbiakban: Ptk.) az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhettek.

A Részalapok ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhatnak.

Az Alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként a Részalapok nevében minden olyan jogügyletet megköthet, ami a Részalapok befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását.

A Részalapok portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonbiztosítást kell kötni és folyamatosan fenntartani. E kötelezettségének a Részalapok az ingatlanok bérlői által kötött, és a Részalapra vagy az Részalap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehetnek.

3.2. Nem ingatlanhoz kapcsolódó egyéb befektetések

a) *Olyan hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyek kibocsátója vagy garanciavállalója EGT vagy OECD tagállam, annak helyi hatósága, harmadik ország, olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja, vagy nemzetközi pénzügyi intézmény:*

- a Magyar Állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, mint a diszkont kincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, közép- és hosszú lejáratú, fix, illetve változó kamatozású államkötvények, továbbá a Magyar Állam által garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
- más EGT vagy az OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált állampapírok, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
- az MNB által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
- más EGT vagy az OECD tagállam jegybankja, vagy nemzetközi pénzügyi intézmény (különösen az Európai Központi Bank) által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
- harmadik országok nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapírai.

b) *Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, szabályozott piacon forgalmazott jelzáloglevelek.*

c) *Egyéb átruházható értékpapírok:*

- belföldi és/vagy külföldi társaságok vagy egyéb jogalanyok által kibocsátott olyan hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmaznak,
- olyan kötvények, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet,
- belföldi és/vagy külföldi társaságok szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmazott részvényei.

d) *Olyan kollektív befektetési forma, amely*

- befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy
- befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

e) Hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek.

Az egyes Részalapok a nem ingatlancélú lehetséges befektetések körét illetően nem térnek el egymástól.

3.3. A Részalapok származtatott ügyleteket nem alkalmaznak.

4. AZ EGYES PORTFÓLIÓELEMEK MAXIMÁLIS, ILLETVE MINIMÁLIS VAGY TERVEZETT ARÁNYA

4.1. Az Alapkezelő a Korm. rendelet likvid eszközök minimális arányát rögzítő rendelkezését illetően oly módon él eltéréssel a Részalapok vonatkozásában – Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésben adott felhatalmazás alapján –, hogy nem határoz meg kötelező százalékos minimumot a likvid eszközök mindenkor minimális aránya tekintetében, arra figyelemmel, hogy a Részalapok zárt végű alapokként kerülnek létrehozásra. Mivel a Részalapok zártvégű alapként, határozott futamidőre jönnek létre, az Alapkezelő a lejáratot megelőzően nem váltja vissza a befektetési jegyeket, így a befektetők visszaváltási jogaiból következő likviditási kockázat nem merül fel.

4.2. Az Alapkezelő a Részalapok mindenkor aktuális nettó eszközértéke arányában az alábbiak szerint állapítja meg az egyes Részalapok portfóliójában tartható eszközök minimális, maximális és tervezett arányát:

Eszköztípus	Minimális arány	Maximális arány	Tervezett arány
Ingatlanok	0%	100%	10%
Ingatlantársasági részesedés	0%	100%	90%
Ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	50%	0%
Ingóságok, amelyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	50%	0%
Olyan hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyek kibocsátója vagy garanciavállalója EGT vagy OECD tagállam, annak helyi hatósága, harmadik ország, olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja, vagy nemzetközi pénzügyi intézmény	0%	100%	0%
Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek	0%	50%	0%
Egyéb átruházható értékpapírok		50% (ezen belül a), b) és c) egymás között bármilyen arányban, de összesen legfeljebb 50%)	0%
a) belföldi és/vagy külföldi vállalatok által kibocsátott olyan hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmaznak,	0%		
b) olyan kötvények, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet,			
c) belföldi és/vagy külföldi vállalatok szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmazott részvényei.			
Nyilvános vagy zártkörű, de nyílt végű kollektív befektetési formák befektetési jegyei	0%	15%	0%
Hitelintézeteknél nyitott látra szóló és lekötött betétek	0%	100%	0%

A piaci, jogszabályi változások és feltételek változásai esetén a portfólió fenti százalékos összetétele – a Részalapok üzleti eredményességének fokozása és a Befektetők érdekében – módosulhat, illetve az egyes Részalapok vonatkozásában a későbbiekben egymástól eltérhet. A Részalapok portfóliójában lévő egyes eszköztípusok maximális részarányának változtatása a Kezelési Szabályzat módosítását szükségelteti.

5. 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

A jelen Kezelési Szabályzatban foglalt keretek között – a jogszabályokkal és az Alapkezelő Működési Szabályzatával összhangban – az egyes Részalapokra vonatkozó konkrét, egyedi befektetési döntéseket az Alapkezelő Vezérigazgatója hozza meg. Az 50 millió forintos értékhatárt elérő vagy azt meghaladó ingatlan vagy ingatlantársasági részesedéssel kapcsolatos tranzakciókra vonatkozó döntések meghozatalát megelőzően a Vezérigazgató köteles az Alapkezelő Igazgatóságának előzetes véleményét kikérni. Az Igazgatóság véleménye a Vezérigazgatót ugyan nem köti, az Igazgatóság egyet nem értése ellenére meghozott befektetési döntést azonban a Vezérigazgatónak indokolnia kell. Az Igazgatóság előzetes véleményének kikérésére vonatkozó kötelezettség a fentiekén túlmenően az adott Részalap tulajdonában álló ingatlantársaságot érintő személyi kérdésekre és az ingatlantársaság által hozandó befektetési döntésekre, valamint kötelezettségvállalásokra (ideértve az esetleges kötvénykibocsátást) is kiterjed, feltéve, hogy ez utóbbiak értékhatára az 50 millió forintot meghaladja.

Az alkalmazható tőkeáttétel maximális mértéke: 200% (azaz legfeljebb kétszeres tőkeáttétel megengedett).

5.1. Befektetési korlátozások ingatlanok esetén

Az Alapkezelőnek a Részalapok saját tőkéjének ingatlanba történő befektetésekor a következő befektetési korlátozásokat kell betartania:

- A Részalapok portfóliójában a megszerzéskor egyetlen ingatlan, ingatlantársasági részesedés, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog – megszerzés érdekében felvett kölcsön összegével csökkentett, illetve kölcsönrel nem fedezett, azaz saját erőből finanszírozandó – értéke sem haladhatja meg az adott Részalap eszközeinek 100 (száz) százalékát, azzal, hogy a Részalapok portfóliójában a megszerzéskor egyetlen ingatlan, ingatlantársasági részesedés, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az adott Részalap eszközeinek 200 (kettőszáz) százalékát.
- A Részalapokban egy ingatlan, ingatlantársasági részesedés, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg a 3 milliárd forintot.
- A B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap **portfóliójában az építési tevékenység alatt álló ingatlanok** összértéke nem haladhatja meg a Részalap eszközeinek 75 (hetvenöt) százalékát.
- A **B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap** és a **B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap** esetében az építési tevékenység alatt álló ingatlanok aránya az adott Részalap eszközeinek 35 (harmincöt) százalékát nem haladhatja meg.

A Részalapok vonatkozásában az Alapkezelő nem határoz meg arra vonatkozó korlátozást, hogy az egyes iparági besorolású ingatlanok legfeljebb hány százalékát tehetik ki az adott Részalap eszközeinek.

5.2. Befektetési korlátozások nem ingatlancélú befektetések esetében

Az Alapkezelőnek a Részalapok saját tőkéjének nem ingatlanba vagy ingatlanhoz kapcsolódó eszközbe történő befektetésekor a következő befektetési korlátozásokat kell betartania, azzal, hogy a befektetési korlátokat minden esetben a Részalapok aktuális nettó eszközértékéhez viszonyítottan szükséges értékelni:

Az Alap portfóliója az ingatlanokon felül kizárólag a 3.2. pontban meghatározott instrumentumokból állhat, az ott megjelölt maximális arány mellett, figyelembe véve az alábbi korlátokat.

- A Részalapok az eszközeik 40 százalékát fektethetik be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott a Kezelési Szabályzat VII./3.2. pont c) alpont első és harmadik franciabekezdése szerinti egyéb átruházható értékpapírokba
- A fentiekől eltérően a Részalapok eszközeik 50 százalékát fektethetik be ugyanazon, Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelekbe, továbbá olyan kötvényekbe, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet (Kezelési Szabályzat VII./3.2. pont c) alpont második franciabekezdés). Ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a Részalap eszközeinek 80 százalékát.
- A Részalapok eszközeiknek akár 100 százalékát fektethetik egy EGT-állam vagy OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, de eszközeiknek legfeljebb 35 százalékát fektetik egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.
- **A Részalapok egy kibocsátó szavazásra nem jogosító részvényeinek legfeljebb 20 százalékát,** valamint egy kibocsátó hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjainak legfeljebb 40 százalékát szerezhetik meg.
- A Részalapok eszközeiknek 15%-át fektetheti olyan kollektív befektetési forma befektetési jegyeibe, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy amely befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.
- A Részalapok hitelfelvételére vonatkozó szabályokat a VII/8. pont rögzíti.

6. A PORTFÓLIÓ DEVIZÁLIS KITETTSÉGE

6.1. A Részalapok portfóliójában található (elsősorban az ipari, kereskedelmi, vagy irodahasználati célból értékesített) ingatlanok bérleti díja euróban is meghatározásra kerülhet, ahogy bizonyos típusú ingatlanok esetében az értékesítés is történhet euróban kifejezett vételáron, ebből következően a Részalapoknál az euró/forint árfolyam alakulása tekintetében merülhet fel a devizális kitettségből fakadó kockázat. Figyelemmel ugyanakkor arra, hogy a jelen Kezelési Szabályzat elfogadásakor tervezett ingatlanbefektetések esetében a Részalapok bevételei jellemzően forintban fognak felmerülni, így a jelen pontban rögzített kockázat alacsony mértékű.

- 6.2. A Részalapok ezen túlmenően ugyanakkor eszközeiket a 3-5. pontokban meghatározott befektetési korlátok mindenkor figyelembevételével mellett bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott instrumentumba is fektetheti, melynek következtében a devizális kitétség mértéke folyamatosan változhat.
- 6.3. Az Alapkezelő a Részalapok devizális kitétségére nem határoz meg limitet, azonban az Alapkezelő a Részalapok devizakitétségét aktívan kezeli, a devizális kitétségből fakadó kockázatok kezelés érdekében szükség szerint csökkenti a nem forintban denominált eszközökbe történő befektetés volumenét.

7. HA A TŐKE-, ILLETVE HOZAMÍGÉRET A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJÁVAL VAN ALÁTÁMASZTVA, AKKOR A MÖGÖTTES TERVEZETT TRANZAKCIÓK LEÍRÁSA

A Részalapok a tőke megóvására és a hozamra vonatkozóan ígéretet nem tesznek (nincs tőke-, illetve hozamvédelem). A Részalapok a tőke megóvására és a hozamra vonatkozóan garanciát nem vállalnak (nincs tőke-, illetve hozamgarancia).

8. HITELFELVÉTELI SZABÁLYOK

- 8.1. A Részalapok a nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 80 százalékáig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehetnek fel.
- 8.2. Az ingatlantársasági részesedéssel rendelkező Részalapnak a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell vennie a Részalap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is a Részalap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az Részalap nyújtotta az ingatlantársaságnak.
- 8.3. A kölcsön, továbbá minden egyéb, a Részalapok befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy a Részalapok befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából a Részalapok a tulajdonukban lévő ingatlant megterhelhetik, arra jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, vételi jogot engedhetnek. A Részalapok a kölcsön, továbbá minden egyéb, a befektetési politikájuknak megfelelő ügylet fedezeteként, vagy a befektetési politikájuknak megfelelő ügylet megvalósítása céljából a tulajdonukban lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésre zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthatnak.
- 8.4. A Részalapok kölcsönt nyújthatnak ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben a Részalap részesedéssel rendelkezik. A Részalap 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 a Részalap az összesítés eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány a Részalap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. A Részalap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. A Részalap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor a Részalap azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

8.5. A Részalap(ok) a befektetési politikában foglaltaknak megfelelő ingatlanokat (akár közvetlenül, akár közvetve, az azokat tulajdonló ingatlantársaságok megszerzésén keresztül) nyilvántartásba vételüket követően részben banki finanszírozásból kívánják megvásárolni. A Részalap(ok) számára a Takarékbank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1124 Budapest, Németvölgyi út 97.; cégjegyzékszám: 01-10-140275; adószám: 14479917-4-44) (továbbiakban: Takarékbank Zrt.) mint pénzügyi intézmény hitel és/vagy kölcsön formájában finanszírozást biztosít. A Takarékbank Zrt. a finanszírozási ügyletekhez kapcsolódóan, azokkal összefüggésben biztosítékok nyújtását, továbbá egyéb kötelezettségek vállalását írhatja elő, mely szerződéses rendelkezések, valamint kötelezettségek megsértése, elmulasztása esetében Takarékbank Zrt. a finanszírozási szerződésben meghatározott jogkövetkezményekkel élhet, így jogosult a finanszírozási szerződés azonnali hatályú felmondására is.

8.6. A Részalap(ok) hitelfelvételéhez és finanszírozásához kapcsolódva a biztosítéknyújtására vonatkozó kötelezettség körében a Takarékbank Zrt.-vel megkötendő finanszírozási ügylet(ek)hez kapcsolódva az Alapkezelő a Részalap(ok) nevében olyan finanszírozási ügyletet köthet, melyben a kapott finanszírozás biztosítékául:

- (i) az érintett Részalap tulajdonában álló ingatlanra vételi jogot alapít, vagy
- (ii) az érintett Részalap tulajdonában álló ingatlant/ingatlanokat jelzáloggal megterheli a Takarékbank Zrt., mint zálogjogosult javára vagy
- (iii) az érintett Részalap ingatlantársasági részesedésére/részesedéseire (a Korm. rendeletre figyelemmel) üzletrészre/üzletrészekre jelzálogjog kerül alapításra a Takarékbank Zrt., mint zálogjogosult javára vagy
- (iv) az érintett Részalap tulajdonában lévő ingatlan(ok) elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésre zálogjogot alapít a Takarékbank Zrt., mint zálogjogosult javára vagy
- (v) az érintett Részalap fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapít a Takarékbank Zrt., mint zálogjogosult javára vagy
- (vi) az érintett Részalap a tulajdonában lévő ingatlan(ok)ra elidegenítési és terhelési tilalmat enged vagy
- (vii) az érintett Részalap a fentiekén túl a Takarékbank Zrt. által megkövetelt – és a Rendelet által nem kizárt – egyéb biztosítékot nyújt.

8.7. A 8.5, illetve 8.6. pontokban foglaltak nem értelmezhetőek akként, hogy a Részalap(ok) vagy a Részlap(ok) tulajdonában álló ingatlantársaságok a befektetési politikának megfelelő ügylet(ek) finanszírozása céljából kizárólag a Takarékbank Zrt.-hez folyamodhatnak pénzkölcsönért, vagy hitelért, így a hitelfelvételi korlátokra vonatkozó – jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott – hitelfelvételi szabályok keretei között a Részalap(ok), illetve azok tulajdonában álló ingatlantársaságok bármely más pénzügyi intézménnyel is létesíthet(nek) jogviszonyt ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és/vagy likvid eszköz biztosítása céljából.

9. AZON ÉRTÉKPAPÍROKAT KIBOCSÁTÓ VAGY GARANTÁLÓ ÁLLAMOK, ÖNKORMÁNYZATOK VAGY NEMZETKÖZI SZERVEZETEK, AMELYEKNEK AZ ÉRTÉKPAPÍRJAIBA AZ ALAP ESZKÖZEINEK TÖBB MINT 35 SZÁZALÉKÁT FEKTETI

A Részalapok eszközeiknek akár 100 százalékát fektethetik bármely EGT-állam OECD tagállam által kibocsátott vagy garantált állampapírokba, illetve nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, de eszközeiknek legfeljebb 35 százalékát fektetik egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

10. A LEKÉPEZETT INDEX BEMUTATÁSA ÉS AZ EGYES ÉRTÉKPAPÍROK INDEXBELI SÚLYÁTÓL VALÓ ELTÉRÉSÉNEK MAXIMÁLIS NAGYSÁGA

A befektetési politika megvalósítása során a Részalapok nem kívánnak leképezni egyetlen tőke- vagy pénzügyi indexet vagy indexkonstrukciót sem.

11. AZON BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA, AMELYBE A BEFEKTETÉSI ALAPBA FEKTETŐ BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK LEGALÁBB 20 SZÁZALÉKÁT MEGHALADÓ MÉRTÉKBEN KÍVÁN BEFEKTETNI

A befektetési politika megvalósítása során a Részalapok az eszközeik legalább 20 százalékát meghaladó mértékben egyetlen befektetési alap kollektív befektetési értékpapírjaiba sem kívánnak fektetni.

12. AMENNYIBEN A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ALAPJÁN EGY ADOTT INTÉZMÉNNYEL SZEMBENI, AZ ADOTT INTÉZMÉNY ÁLTAL KIBOCSÁTOTT ÁTRUHÁZHATÓ ÉRTÉKPAPÍROKBA VAGY PÉNZPIACI ESZKÖZÖKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSEKBŐL, AZ ADOTT INTÉZMÉNNYEL ELHELYEZETT BETÉTEKBŐL, ÉS AZ ADOTT INTÉZMÉNNYEL KÖTÖTT TŐZSDÉN KÍVÜLI SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEKBŐL EREDŐ ÖSSZEVONT KOCKÁZATI KITETTSÉGE MEGHALADHATJA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK 20 SZÁZALÉKÁT, FIGYELEMFELHÍVÁS AZ EBBŐL FAKADÓ SPECIÁLIS KOCKÁZATOKRA

Az Alapkezelő ezúton hívja fel a befektetők figyelmét, hogy a Részalapok a befektetési politikájuk alapján eszközeik 40 százalékát fektethetik be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott, a Kezelési Szabályzat VII./3.2. pont c) alpontjának első és második franciabekezdése szerint átruházható értékpapírokba (hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és szavazásra jogosító részvények), valamint a Részalapok eszközeik 50 százalékát fektethetik be ugyanazon, Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelekbe, továbbá olyan kötvényekbe, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet (Kezelési Szabályzat VII./3.2. pont c) alpont második franciabekezdés).

A fentiekre tekintettel a Részalapok futamideje alatt azok egy adott intézménnyel szembeni kockázati kitettsége (hosszabb, rövidebb ideig) akár meg is haladhatja az adott Részalap eszközeinek húsz százalékát, mely intézmények nem teljesítése, vagy az általuk kibocsátott értékpapírok illikviddé válása, árfolyamának jelentős mértékű esése a Részalapok nettó eszközértékének akár jelentős csökkenését eredményezheti.

13. AZON JOGSZABÁLYHELY MEGJELÖLÉSE, AMELYNEK ALAPJÁN A BEFEKTETÉSI ALAP ELTÉRÉSI LEHETŐSÉGGEL ÉLT

Az 5.1. pontban rögzített, ingatlanokra vonatkozó befektetési korlátok, továbbá a likvid eszközök összes eszközhöz viszonyított aránya, valamint a hitelfelvételi korlátok tekintetében a Részalapok a Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése alapján éltek eltéréssel.

Az 5.2. pontban rögzített, nem ingatlancélú befektetésekre közül az első, második és negyedik franciabekezdésekben rögzített instrumentumok esetében a befektetési korlátok tekintetében a Részalapok a Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése alapján akként élnek eltéréssel, hogy a nyilvános értékpapíralapokra vonatkozó korlátok helyett a zártkörű értékpapíralapokra vonatkozó korlátokat alkalmazzák.

14. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK, ÍGY PL. A MÖGÖTTES ALAPOK LETELEPEDÉSÉRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK, AMENNYIBEN AZ ABA ALAPOK ALAPJA

Nincsenek az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.

15. SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEKKEL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

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

Nem alkalmazandó

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

Nem alkalmazandó

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

Nem alkalmazandó

15.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

Nem alkalmazandó

15.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

Nem alkalmazandó

15.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó

15.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

Nem alkalmazandó

15.8. 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 alkalmazandó

15.9. A származtatott ügyletekben lévő pozíciók összesített kockázati kitettségeinek mértéke

Nem alkalmazandó

15.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó

16. INGATLANALAPRA VONATKOZÓ SPECIÁLIS RENDELKEZÉSEK

16.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap

A Részalapok hozamtermelő és értéknövelő céllal kiválasztott ingatlanokba egyaránt fektetnek, az 5.1. pontban foglalt befektetési korlát figyelembevételével.

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

A Részalapok az ingatlanok funkcionalitását tekintve lakó-, iroda-, kereskedelmi, logisztikai, ipari, valamint egyéb (különösen szálláshely-üzemeltetési tevékenység végzésére szolgáló) ingatlanokba, telekingatlanokba és ingatlantársasági részesedésekben is egyaránt fektethetnek, a szektorbeli diverzifikáció szem előtt tartásával.

16.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap

A jelen Kezelési Szabályzat elfogadásakor a Részalapok kizárólag Magyarországon fekvő ingatlanokba fektetnek be, ugyanakkor a nem ingatlancélú befektetések az OECD bármely tagállamba irányulhatnak a 3-5. pontban foglalt befektetés korlátok mellett.

16.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében

A Részalapokban az egy ingatlan, ingatlantársasági részesedés, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke a megszerzést követően sem haladhatja meg a 3 milliárd forintot.

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

A Részalapokban az egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke az összes eszközhöz viszonyítottan a megszerzéskor nem haladhatja meg a 200 (kettőszáz) százalékot.

16.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya

A **B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap** portfoliójában az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg a Részalap eszközeinek 100 (száz) százalékát, míg a többi Részalap esetében a 35 (harmincöt) százalékát.

16.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok

Az értékpapír befektetésekhez képest általánosságban az ingatlanbefektetések alacsonyabb kockázati szintet képviselnek, azonban ezek a befektetések sem kockázatmentesek. Az ingatlanbefektetésekhez kapcsolódó alább ismertetett kockázatok főképpen a befektetések megtérülését, hozamát érintik.

A mindenkori gazdasági helyzet jelentős hatással lehet az ingatlanpiac működésére is. Válsághelyzet esetén az ingatlanok értékelési árának meghatározása bizonytalanná válhat, illetve a piac beszűkülő likviditása miatti értékesíthetősége jelentősen csökkentheti az eladási árat, amely a Részalapok vagyonszűkítésén keresztül a befektetők hozamának, esetleg tőkéjének veszteségével is járhat, hiszen a csökkenő piaci érték kedvezőtlenül befolyásolja a Részalapok nettó eszközértékét, így a befektetési jegyek árfolyamát.

Szélsőséges áringadozást okozhatnak az esetleges természeti katasztrófák.

Az ingatlanok bérbeadásal történő hasznosítása során a jövedelemtermelő képességet befolyásolja a bérlői nem-teljesítés vagy késedelmes teljesítés kockázata, illetve a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek (adók, felújítási költségek stb.) változása, amely a Részalapok hozamának csökkenésével járhat. A bérbeadásal történő hasznosításra megvásárolt ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódó bevétel kiesés, különösen számolva a kihasználatlanság idejére is felmerülő fenntartási és üzemeltetési költségekkel úgyszintén kedvezőtlenül hathat a hozamra. Abban az esetben, ha az ingatlanok hasznosítására szálláshely-szolgáltatás nyújtása útján kerül sor, úgy a jövedelemtermelő képességet befolyásolhatják a kedvezőtlen időjárási körülmények, valamint a kihasználtságot illetően szezonális ingadozás előfordulhat.

Változhat az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos visszterhes vagyon-átruházási illeték, valamint az ingatlanokra a helyi önkormányzatok által kivetett építmény- és telekadó mértéke, a környezetvédelmi vagy egyéb jogszabályok, illetve hatósági intézkedések, amelyek szintén hatással vannak a Részalapok hozamára.

16.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei

Az Alapkezelő minden rendelkezésre álló jogi eszközzel és szakmai tudással arra törekszik, hogy az ingatlanpiacon jelentkező, a Részalapok nettó eszközértékét befolyásoló kockázati tényezőket minimálisra csökkentse, a mindenkori portfóliót a kockázatok csökkentése érdekében diverzifikáltan alakítsa ki. Mindezek ellenére a portfólióban lévő ingatlanok egyenkénti kockázata mindig hatással van a portfólió egészének kockázatosságára.

A természeti katasztrófák, egyéb káresemények kezelésére a Részalapok a teljes ingatlanportfolióra vagyonbiztosítással rendelkeznek.

Az Alapkezelő különböző típusú bérlő-struktúrával rendelkező ingatlanokat kíván a Részalapok portfóliójába bevonni, ugyanakkor a kockázatok minimális szinten tartása érdekében elsődlegesen a bérlési díjfizetési kötelezettség teljesítésére legmegbízhatóbb, hosszútávon stabil bérlők részére történő bérbeadás a cél. Amennyiben átlag feletti bérlési díj lenne realizálható, de az ügyfélkockázat magas, úgy inkább a stabil, de még az adott Részalap számára optimális bérlési díjat biztosító bérlővel történő szerződéskötés preferálandó. A Részalapok az ingatlanokat az ingatlanpiacon szokásos mértékű óvadék elhelyezését követően adják a bérlők birtokába. Ahol lehet, már a befektetés (az ingatlan megszerzése) időpontjában megállapodásra törekcszenek a Részalapok a leendő bérlővel az ingatlan bérbevitelére vonatkozóan, így a kihasználatlansági rátát a minimálisra lehet redukálni.

A Részalapok a fenntartási és üzemeltetési költségek minimalizálására törekcszenek, minden olyan költségelemet, amelyet egzakt módon mérhető, közvetlenül a bérlőre hárítanak.

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

Nem alkalmazandó.

16.10. Amennyiben a befektetési alap eltér a nyilvános ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó kölcsönfelvételi korlátoktól, az eltérés lehetőségének és indokának részletes bemutatása

A Részalapok élnek a nyilvános ingatlanbefektetési alapokra vonatkozó kölcsönfelvételi korlátoktól való eltérés lehetőségével, tekintettel arra, hogy az esetleges fejlesztésekből, beruházásokból, építőipari kivitelezési tevékenységekből adódóan üzleti szempontból megkerülhetlenné válhat magasabb arányú hitelfelvétel a fejlesztési, beruházási projektek finanszírozhatósága érdekében.

VIII. A KOCKÁZATOK

1. A KOCKÁZATI TÉNYEZŐK, VALAMINT ANNAK BEMUTATÁSA, HOGY AZ ABAK HOGYAN FELEL MEG A KBFTV. 16. § (5) BEKEZDÉSBN ELŐÍRT FELTÉTELEKNEK

A befektetések kockázatából adódó veszteségek viselői teljes mértékben a befektetők, így a befektetési kockázatok felmérése, mérlegelése és felvállalása a Befektető feladata. Az Alapkezelő a Részalapok portfólióját a jogi szabályozás betartásával, a Részalapok befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. A befektetőknek tudomásul kell venniük, hogy valamennyi befektetés kockázattal jár és az Alapkezelőnek nem áll módjában garantálni a Részalapok teljesítményét, vagy jövőbeni hozamát.

A Részalap(ok) befektetési jegyeibe történő befektetésekből eredően különösen, de nem kizárólagos jelleggel az alábbi kockázati tényezőket szükséges figyelembe venni, azzal, hogy valamennyi kockázati tényező teljes körű ismertetése nem lehetséges

1.1. Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok

Az ingatlanok árát egyaránt befolyásolják gazdasági és politikai kockázatok, az adott ország kormányainak, nemzeti bankjainak intézkedései jelentős hatással lehetnek az üzleti életre és azon társaságok teljesítményére, amelyekkel a Részalapok üzleti kapcsolatban állnak. Az ingatlanbefektetéseket kedvezőtlenül érinthetik továbbá a jogszabályi változások, valamint az adózási, illeték, településszabályozási-, stb. hatósági intézkedések.

A kormányzati politika jelentősen befolyásolhatja a gazdasági életet, ezen keresztül a pénz- és tőkepiaci feltételeket, valamint a nem ingatlantípusú befektetések hozamait, ami a nettó eszközérték számításán keresztül érezteti hatását a befektetési jegyek forgalmazási árfolyamában. Ilyen tényezők pl.: az infláció, kamat- és árfolyampolitika, a költségvetési deficit alakulása.

1.2. Ingatlanpiaci kockázat

A mindenkori gazdasági helyzet jelentős hatással lehet az ingatlanpiac működésére is. Válsághelyzet esetén az ingatlanok értékelési árának meghatározása bizonytalanná válhat, illetve a piac beszűkülő likviditása miatti értékesíthetősége jelentősen csökkentheti az eladási árat, amely a Részalapok vagyonszűkülésén keresztül a befektetők hozamának, esetleg tőkájének veszteségével is járhat, hiszen a csökkenő piaci érték kedvezőtlenül befolyásolja a Részalapok nettó eszközértékét, így a befektetési jegyek árfolyamát.

Szélsőséges áringadozást okozhatnak az esetleges természeti katasztrófák. Az ingatlanok bérbeadással történő hasznosítása során a jövedelemtermelő képességet befolyásolja a bérlői nem-teljesítés vagy késedelmes teljesítés kockázata, illetve a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek (adók, felújítási költségek stb.) változása, amely a Részalapok hozamának csökkenésével járhat. A bérbeadással történő hasznosításra megvásárolt ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódó bevétel kiesés, különösen számolva a kihasználatlanság idejére is felmerülő fenntartási és üzemeltetési költségekkel úgyszintén kedvezőtlenül hathat a hozamra. Abban az esetben, ha az ingatlanok hasznosítására szálláshely-szolgáltatás nyújtása útján kerül sor, úgy a jövedelemtermelő képessége befolyásolhatja a kedvezőtlen időjárási körülmények, valamint a kihasználtságot illetően szezonális ingadozás előfordulhat.

Változhat az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos visszerthes vagyonszűkülési illeték, valamint az ingatlanokra a helyi önkormányzatok által kivetett építmény- és telekadó mértéke, a környezetvédelmi vagy egyéb jogszabályok, illetve hatósági intézkedések, amelyek szintén hatással vannak a Részalapok hozamára.

Tekintettel arra, hogy egy ingatlan adásvétele bonyolultabb és időigényesebb tranzakció, mint egy értékpapír, az alapkezelők az ingatlanalapokba rövid idő alatt beáramló vagyont csak lassabban tudják ingatlanokba fektetni. Egyes esetekben hónapok is eltelnek, míg megfelelő befektetési lehetőséget, ingatlant találnak, és a tranzakció lebonyolítása – a jogi kockázatok minimalizálása miatti körültekintés okán – hosszadalmas folyamat. Így előfordulhat, hogy a Részalapok vagyona huzamosabb ideig nem ingatlanban, hanem egyéb értékpapírban van.

1.3. Devizaárfolyamok változásából adódó kockázat

A Részalapok portfoliójában található nem lakáscélú ingatlanok bérleti díja jellemzően euróban kerül meghatározásra, ahogy az értékesítés is jellemzően euróban kifejezett áron történik.

A Részalapok ezen túlmenően eszközeiket a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott befektetési korlátok mindenkori figyelembevételével mellett bármely OECD tagállam hivatalos devizanemében kibocsátott (denominált) instrumentumba is fektethetik.

A fentiek okán tehát a Részalap eszközei és annak jövedelmei között lehetnek olyanok, melyek nem forintban, hanem devizában kerülnek meghatározásra és az aktuális napi forint/devizaárfolyamon kerülnek átszámításra a nettó eszközérték meghatározásakor. Ennek következtében a devizaárfolyamok alakulása befolyásolhatja a Részalapok nettó eszközértékét és ezen keresztül a Befektetési Jegyek árfolyamát.

1.4. Kamatláb és inflációs kockázat

A részalapok eszközei között a befektetési politikának megfelelően akár jelentős részt is képviselhetnek a hitelviszonyt megtestesítő, illetve egyéb kamatjellegű jövedelmet biztosító értékpapírok, ezért a befektetési jegyek árfolyamának alakulása függ a piaci hozamszint változásától. Az adott országban az inflációs nyomás erősödése kapcsán, politikai vagy általános gazdasági bizalmatlanság esetén, általános tőkekivonás fellépésekor az adott hitelviszonyt megtestesítő és egyéb kamatjellegű jövedelmet biztosító értékpapírok hozama rövid időn belül jelentősen emelkedhet, és ezzel egyidejűleg az érintett Részalap Nettó eszközértékére negatív hatással lehet.

1.5. Hitelezési és partnerkockázat

A bankbetétek és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetén a betétet elfogadó hitelintézetek, illetve az értékpapírt kibocsátók esetleges csődje, fizetésképtelensége szélsőséges esetben a Részalap eszközei értékének jelentős csökkenéséhez, akár teljes megszűnéséhez vezethetnek. Az Alapkezelő a Részalapok tőkéjének befektetését megelőzően a vásárolandó eszközöket kibocsátó intézményekkel kapcsolatban átfogó és részletes kockázati elemzést végez és a kockázati szempontból legmegfelelőbb partnerrel üzleti kapcsolatba lépni. A legmondosabb kiválasztás ellenére is előfordulhat ugyanakkor, hogy a partnerek pénzügyi, illetve egyéb típusú nehézségeken mennek keresztül, akár fizetésképtelenné válnak, melyek veszteségeket okoznak a Részalap(ok) számára. Az állampapírok esetében marginális a vissza nem fizetés kockázata, lejárat előtti értékesítéskor azonban a Részalap kockázata az eladási árfolyam bizonytalansága.

1.6. Adott intézményekkel szemben fennálló kockázati kitétsége

A Részalapok összevont kockázati kitétsége a jelen Kezelési Szabályzat VII./12. pontjában rögzítettek szerint egyes intézmények esetében meghaladhatja a Részalap eszközeinek 20%-át. Az intézmények valamelyikének nem teljesítése a Részalapok nettó eszközértékének jelentős csökkenését okozhatja.

1.7. A közvetetten megvásárolt befektetési eszközökhöz kapcsolódó kockázatok

A Részalapok portfóliója közvetve (az Részalapokban levő befektetési alapokon keresztül) is tartalmazhat értékpapírokat és ingatlanokat. A Részalapok portfóliójában közvetetten levő értékpapírok kibocsátói rossz eredményeket produkálhatnak, csőd vagy felszámolási eljárás alá kerülhetnek, vagy piaci megítélésük egyéb tényezők miatt jelentősen romolhat, ami a Részalapok portfólióját és a befektetési jegyek tulajdonosait hátrányosan érintheti, valamint a Részalap által vásárolt mögöttes befektetési alapok folyamatos forgalmazásának alakulása kihatással lehet az Alap likviditására.

A Részalapok portfóliójában közvetetten levő ingatlanok értéke akár nagymértékben is ingadozhat, jövedelemtermelő képessége jelentősen csökkenhet, ami ugyancsak hátrányosan érintheti a Részalap portfólióját és a befektetési jegyek tulajdonosait.

1.8. Jelzáloglevelek kockázata

A befektetési politikában foglaltak szerint a Részalapok eszközeik egy részét jelzáloglevelekben is tarthatják. Jelzáloglevelek esetében a nyilvánvaló kockázatok – hitelkockázat, kibocsátói kockázat, kamat- és árfolyamkockázat – mellett egy közvetett kockázat is felmerülhet. A jelzáloglevelek fedezetét ugyanis a jelzálogbank által kihelyezett jelzáloghitelekkel fakadó követelések jelentik. Amennyiben a jelzáloghitel adósa kötelezettségének nem tud eleget tenni, úgy fennállhat a kamat- és tőketörlesztés elmaradása, ami negatívan hathat a jelzáloglevelek értékére.

1.9. Értékelésből eredő kockázat

Az Alapkezelő a törvényi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az értékelési szabályokat, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék a Részalapok portfóliójában lévő eszközök aktuális piaci értékét. Előfordulhat azonban, hogy egyes eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutathatnak, melyek a Részalapok nettó eszközértékére is hatással vannak.

1.10. Adózási kockázat

A befektetési jegyekre vonatkozó személyi jövedelemadó szabályok és a befektetési alapok adózására vonatkozó előírások a jövőben változhatnak. A Részalapok ki vannak téve az esetlegesen bekövetkező adópolitikai változásoknak (pl.: adóemelés, új adónem bevezetése, adókedvezmény csökkentése illetve eltörlése stb.), az Alapra irányadó adószabályok esetleg kedvezőtlen irányú változása esetén az Alapot a későbbiekben a jelenleginél magasabb adó terhelheti. Előfordulhat, hogy az Alap – a befektetéseiből származó jövedelmei után – olyan adók megfizetésére kényszerül, amelyekre az Alapkezelő a befektetés megszerzésekor nem számított, ezért a befektetés megszerzéséről hozott döntése során nem vett figyelembe.

1.11. Adott Részalap megszűnésének kockázata

A jelen Kezelési Szabályzat XVI./3. pontjában meghatározott esetekben megszűnési eljárás indul, illetve indulhat az Alap azon Részalapjával szemben, amely esetében a

vonatkozó feltételek teljesülnek. A megszűnési eljárás megindulása esetén a befektetők az általuk esetleg szándékolt befektetési időtartam előtt jutnak hozzá a Részalap tőkéjéből a befektetési jegyeik értékének arányában őket megillető összeghez, amely a befektető által esetlegesen előzetesen elvárt hozamhoz képest alacsonyabb, akár az eredetileg befektetett összegnél is alacsonyabb összegű lehet.

1.12. Az Alapkezelői szakmai felelősségi körbe tartozó káresemények esetleges felmerültének kockázata

Az Alapkezelő az esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos, a Kbtv. 16. § (5) bekezdésében hivatkozott – az ABAK rendelet 12. cikkében meghatározott – kockázatok fedezésére rendelkezik a megfelelő összegű szavatoló tőkével és olyan további szavatoló tőkével, amely képes fedezni a szakmai gondatlanságból adódó potenciális felelősséggel kapcsolatos kockázatokat.

Az Alapkezelő szavatoló tőkéjét likvid eszközökbe vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe fekteti, és a szavatoló tőke nem tartalmaz spekulatív pozíciókat.

2. AMENNYIBEN A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ALAPJÁN EGY ADOTT INTÉZMÉNNYEL SZEMBENI, AZ ADOTT INTÉZMÉNY ÁLTAL KIBOCSÁTOTT ÁTRUHÁZHATÓ ÉRTÉKPAPÍROKBA VAGY PÉNZPIACI ESZKÖZÖKBE TÖRTÉNŐ BEFEKTETÉSEKBŐL, AZ ADOTT INTÉZMÉNNYEL ELHELYEZETT BETÉTEKBŐL, ÉS AZ ADOTT INTÉZMÉNNYEL KÖTÖTT TŐZSDÉN KÍVÜLI SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEKBŐL EREDŐ ÖSSZEVONT KOCKÁZATI KITETTSÉGE MEGHALADHATJA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEINEK 20 SZÁZALÉKÁT, FIGYELEMFELHÍVÁS AZ EBBŐL FAKADÓ SPECIÁLIS KOCKÁZATOKRA

E körben az Alapkezelő hivatkozni kíván a jelen Kezelési Szabályzat VII./12. pontjára.

3. AMENNYIBEN A BEFEKTETÉSI ALAP ALAPVETŐEN NEM AZ ÁTRUHÁZHATÓ ÉRTÉKPAPÍROK VAGY PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK KÖZÉ TARTOZÓ ESZKÖZKATEGÓRIÁKBA FEKTET BE, VAGY LEKÉPEZ EGY MEGHATÁROZOTT INDEXET, FIGYELEMFELHÍVÁS A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJÁNAK EZEN ELEMÉRE

Nem alkalmazandó.

4. AMENNYIBEN A BEFEKTETÉSI ALAP NETTÓ ESZKÖZÉRTÉKE A PORTFÓLIÓ LEHETSÉGES ÖSSZETÉTELÉNÉL VAGY AZ ALKALMAZHATÓ KEZELÉSI TECHNIKÁINÁL FOGVA ERŐTELJESEN INGADOZHAT, AZ ERRE VONATKOZÓ FIGYELEMFELHÍVÁS

Felhívjuk a figyelmet arra a tényre, hogy a Részalapok nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva szélsőséges piaci események hatására erőteljesen ingadozhat.

5. AMENNYIBEN A BEFEKTETÉSI ALAP – A FELÜGYELET ENGEDÉLYE ALAPJÁN – ESZKÖZEINEK AKÁR 100 SZÁZALÉKÁT FEKTETHETI OLYAN, KÜLÖNBÖZŐ ÁTRUHÁZHATÓ ÉRTÉKPAPÍROKBA ÉS PÉNZPIACI ESZKÖZÖKBE, AMELYEKET VALAMELY EGT-ÁLLAM, ANNAK ÖNKORMÁNYZATA, HARMADIK ORSZÁG, ILLETVE OLYAN NEMZETKÖZI SZERVEZET BOCSÁTOTT KI, AMELYNEK EGY VAGY TÖBB EGT-ÁLLAM IS TAGJA, AZ ERRE VONATKOZÓ FIGYELEMFELHÍVÁS

Az Alapkezelő ezúton felhívja a Befektetők figyelmét, hogy a Részalapok a befektetési politika alapján eszközeik akár 100 százalékát is fektetheti EGT-állam vagy OECD tagállam

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

6. AZ ABA LIKVIDITÁSI KOCKÁZATÁNAK KEZELÉSE, VISSZAVÁLTÁSI JOGOK ÉS A BEFEKTETŐKKEL KÖTÖTT VISSZAVÁLTÁSI MEGÁLLAPODÁSOK LEÍRÁSA

Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő a Kbfv. 2. § (2) bekezdés szerinti, limit alatti ABAK-nak minősül, a Kbfv. likviditáskezelésre vonatkozó rendelkezései a Részalapok esetében nem alkalmazandók.

A Részalapok a befektetési jegyek visszaválthatósága alapján zárt végű befektetési alapok, azaz a befektetési jegyek visszaváltására a Részalapok futamideje alatt a befektetőknek nincsen módja, így a befektetők visszaváltási jogaiból következő likviditási kockázat nem merül fel.

7. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓ

Nem alkalmazandó.

IX. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

1. A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA, KÖZZÉTÉTELÉNEK HELYE ÉS IDEJE, A HIBÁS NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK SZÁMÍTÁS ESETÉN KÖVETENDŐ ELJÁRÁS

1.1. A nettó eszközérték megállapítása és közzétételének helye, ideje

A nettó eszközérték (NEÉ) számítás az egyes Részalapok teljes portfólióértékének egyedi eszközök értékelésén alapuló meghatározása, azaz az egyes Részalapok tulajdonában lévő pénz- és pénzügyi eszközök vagy egyéb eszközök 2. pontban meghatározott és összesített értékének a tárgynapon meghatározott követelések és kötelezettségek egyenlegével korrigált értékének meghatározása. A NEÉ számítás során az egyes Részalapokat terhelő költségeket T napig kell elszámolni.

Az egyes Részalapok T-napi nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket az Alapkezelő határozza meg, mely számítást a T napot követő 2 munkanapon belül készíti el. A NEÉ számítást a Letétkezelő ellenőrzi a jogszabályoknak, a Kezelési Szabályzatnak való megfelelés szempontjából. Az Alapkezelő a NEÉ megállapításának ellenőrzéséhez minden szükséges dokumentumot a Letétkezelő rendelkezésére bocsát. Abban az esetben, ha az Alapkezelő és a Letétkezelő, az Alapkezelő által megadott eszközértékek alapján kiszámolt nettó eszközértéke eltér, úgy az érintett Felek kötelesek egyeztetni és törekedni a felmerült vitás kérdések mielőbbi, az érintett Felek részéről, kölcsönösen elfogadható módon történő rendezésére.

Az Alapkezelő a Részalapok NEÉ-t befektetési jegy sorozatonként első alkalommal a Részalapok nyilvántartásba vételének napjára számítja ki. E dátumot követően a Részalapok nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke hathavonta egyszer, a naptári félév utolsó munkanapjára (T nap) kerül megállapításra,

befektetési jegy sorozatonként. Az így meghatározott NEÉ a megállapítását követő hatodik hónap (a megállapítást követő naptári félév) utolsóelőtti munkanapjáig érvényes, melyet követő munkanapra a nettó eszközérték ismételtén kikalkulálásra kerül. A Részalapok egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét az Alapkezelő a Részalapok nettó eszközértékének és a kibocsátott befektetési jegyek számának hányadosaként határozza meg.

Az Alapkezelő a Részalapok egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét az Alapkezelő hivatalos honlapján, a www.bfund.hu oldalon teszi közzé minden olyan napra, amelyre megállapításra kerül, a megállapítást követő 5 munkanapon belül. Amennyiben a NEÉ bármely okból nem állapítható meg, azt a tényt kell nyilvánosságra hozni, hogy miért nem került sor a nettó eszközérték meghatározására.

1.2. A hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás

A Részalap(ok) NEÉ számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi NEÉ megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára az Alapkezelő visszamenőleges hatállyal javítja, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az érintett Részalap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően módosításra kerül a nettó eszközérték minden olyan napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. A javított NEÉ az 1.1. pontban meghatározott közzétételi helyen közzétételre kerül.

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 hibás nettó eszközértéken került sor a Befektetési Jegyek forgalmazására, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbség a Befektetővel 30 napon belül elszámolásra kerül, kivéve, ha:

- a) 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,
- b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot vagy
- c) 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 Részalapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja a Részalap számára, minden esetben egyedi mérlegelés és az Alapkezelő és Letétkezelő közötti megállapodás alapján.

2. 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

A nettó eszközérték számítás alapjául szolgáló eszközök értékelését, azaz a portfólió elemeinek értékelését nem ingatlancélú befektetések esetén az Alapkezelő, míg ingatlancélú befektetések esetében az ingatlanértékelő (mint külső értékbecslő) végzi. Az Alapkezelő felel a Részalapok eszközeinek helyes értékeléséért.

A Részalap(ok) eszközeire vonatkozó értékelést minden olyan esetben el kell végezni, amikor az 1.1. pontban foglaltak szerint a nettó eszközérték kiszámításra kerül, továbbá minden olyan alkalommal el kell végezni, amikor bizonyíték van arra, hogy a legutóbb meghatározott érték már nem valós vagy nem megfelelő. Az egyes Részalapok jegyzett tőkéjének növekedése vagy csökkenése esetén a NEÉ számítást ismételten el kell végezni.

Az egyes Részalapok devizájától eltérő devizában denominált eszközök értékeléséhez az elérhető legfrissebb T napi MNB devizaárfolyam-adatokat kell felhasználni, illetve ennek hiányában a legutolsó, hivatalos közzétett árat.

A portfólió elemeinek értékeléséhez a T napra érvényes piaci árfolyamokat kell használni. Forrásként alkalmazhatóak a következő elektronikus információszolgáltató rendszerek, illetve egyéb források: Bloomberg, Thomson Reuters, ÁKK hivatalos honlapja, MNB hivatalos honlapja, BAMOSZ hivatalos honlapja, Budapesti Értéktőzsde hivatalos honlapja, OECD és EGT tagállamok jegybankjainak hivatalos honlapja, illetve a portfólióban szereplő befektetési jegyek hivatalos közzétételi helyei.

Ha a nettó eszközérték számítás alapjául szolgáló adatok tekintetében felmerül, hogy adott adat piaci adatként nem vehető figyelembe (pl. azelőzőleg közzétett árfolyam olyan mértékben változott, amit egyébként a piaci helyzet nem indokol), az Alapkezelő (a Letétkezelővel egyeztetett módon) a befektetők védelme érdekében dönthet az adatok figyelmen kívül hagyásáról és használhatja a jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott további értékelési módszereket, illetve egyéb olyan módszert is jogosult alkalmazni, amely a piaci árat szakmai megítélése alapján reálisabban tükrözi (pl. modell ár). Ezekben az esetekben dokumentálni kell mind a rendhagyó értékelés okát, mind pedig a használt árfolyam származási helyét.

2.1. Ingatlanok

A Részalapok az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének megállapításával ingatlanértékelőt bíznak meg.

Az ingatlanértékelő határozza meg

- az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, a Részalap(ok) által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor a Részalap(ok) által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,

- a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését,
- ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- az ingatlan Részalap(ok)ba történő apportja esetén a Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése szerint az ingatlanalap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető, valamint
- ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén az első franciabekezdés szerinti értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

Az ingatlanértékelő a Részalap(ok), illetve az Részalap(ok) ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és a Részalap(oka)t, illetve az ingatlantársaságot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékelése piaci összehasonlításon alapuló módszerrel, nettó jelenérték számításra alapuló módszerrel, vagy újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet.

A piaci összehasonlításon alapuló módszer

Az értékelendő ingatlant az ingatlanértékelő összehasonlítja más, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyekre az értékelést közvetlenül megelőző időszakban adás-vételeket kötöttek, vagy értékesítésre kínáltak. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között nagyszámú keresleti és kínálati adatok rendelkezésre állása esetén indokolt a módszer használata.

A nettó jelenérték számításra alapuló módszer

Az elsősorban befektetési céllal vásárolt ingatlanok piaci értékének alakulásánál közvetlen összefüggés van az ingatlan bevételtermelő képessége és piaci értéke között. Az értékelés során az ingatlanértékelő az ingatlan várható nettó bevételeit diszkontálja az értékelés időpontjára a piac által az adott időpontban elvárt hozamrátaival.

Az újraelőállítási költségen alapuló módszer

Költségalapú érték meghatározás, amely abból indul ki, hogy a potenciális vevők nem fizetnek többet egy adott ingatlanért, mint amennyibe egy hasonló használati értékű ingatlan megépítése kerülne az értékelés időpontjában. A Részalap ingatlanértékelője a különböző értékelési módszerek alkalmazásánál az ingatlan sajátosságainak figyelembevételével dönt az értékelési módszer alkalmazhatóságáról, azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell, és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlant értékelni.

Az értékelések aktualizálása az eredeti értékelés során alkalmazott módszer szerinti aktualizálással történik, azonban, ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a 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.

Ingotlantársaság

Az ingotlantársaság – Részalap tulajdoni hányadával korrigált – nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingotlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog értékbecslő által a fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingotlantársaság pénz- és értékpapír eszközei, valamint követeléseinek értékével és csökkentve az ingotlantársaság 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 ingotlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai alapján, az ingatlanalap kezelési szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

Ingók

Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik, az értékelés történhet az ingotlannal együtt, illetve attól függetlenül. Amennyiben az ingotlantól függetlenül kerül értékelésre, akkor az értékelés módja és gyakorisága megegyezik az ingotlanok értékelési módjával és gyakoriságával. Az ingóságok értékelését, az ingóságok értékének megállapítását a Részalapok által megbízott ingatlanértékelő végzi, az erre vonatkozó külön megállapodás alapján.

2.2. Pénz vagy pénzügyi eszközök

Pénzeszközök

A fizetési számlán lévő pénzeszközök a fizetési számla pozitív egyenlegének T napig megszolgált időarányos kamata plusz a folyószámla T napi záró állománya összegeként kerül értékelésre. Amennyiben a kamatperiódus végén a számított időarányos kamat és a jóváírt kamat között különbség mutatkozik, a kamatkülönbség a jóváírás napi nettó eszközértékben kerül elismerésre.

Bankbetét

A bankbetét a lekötött betét T napig járó időarányos kamattal megnövelt összegeként kerül értékelésre.

Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Fix kamatozású forintban kibocsátott magyar állampapírokat, valamint diszkont típusú államkötvényeket, kincstárjegyeket, illetve egyéb diszkont típusú értékpapírokat az alább felsorolt forrásból származó legfrissebb nettó középárfolyam alapján számított hozamok

felhasználásával, T napra kalkulált bruttó 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 nettó középárfolyam,
- Árjegyző, vagy az értékpapírt jegyző intézmény kötelező érvényű vételi eladási árjegyzésének középértéke,
- Az adott Részalap által kötött utolsó üzletkötés árfolyama.

Változó kamatozású, forintban kibocsátott magyar állampapírokat:

- Utolsó kuponfixálást megelőzően:
 - Az elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által közzétett nettó középárfolyamon (ÁKK középárfolyam) T napig felhalmozott kamattal kell értékelni
 - Súlyozott átlag nettó bekerülési áron T napig felhalmozott kamattal kell értékelni
- Utolsó kuponfixálást követően:
 - Az elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által közzétett nettó középárfolyamból (ÁKK középárfolyam) számított hozamok felhasználásával, T napra kalkulált bruttó árfolyamon kell értékelni
 - Súlyozott átlag bekerülési hozam felhasználásával, T napra kalkulált bruttó árfolyamon kell értékelni.

MNB által kibocsátott, forintban denominált kötvények és diszkontkötvények:

- a 3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű kötvények és diszkontkötvények a Magyar Nemzeti Bank által közzétett T napi záró ár hiányában, az Államadósság Kezelő Központ (ÁKK) által a T napon, illetve az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett a kötvény hátralévő futamidejéhez legközelebb eső referenciahozamok súlyozott átlaghozamának felhasználásával a T napra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni
- a 3 hónapnál hosszabb futamidejű, de 3 hónapos vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű kötvények és diszkontkötvények esetén az ÁKK által a T napon, illetve annak hiányában a legutolsó munkanapon közzétett 3 hónapos referenciahozam és a megegyező napon közzétett kéthetes BUBOR index súlyozott átlaghozamának felhasználásával a T napra számított nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni;
- a 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű kötvények és diszkontkötvények értékelése a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

Egyéb, fix és változó kamatozású értékpapírok esetében az értékelési árfolyamot az alább felsorolt forrásból származó legfrissebb nettó középárfolyamon T 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 nettó középárfolyam

- Árjegyző, vagy az értékpapírt jegyző intézmény kötelező érvényű vételi eladási árjegyzésének középértéke
- Az adott Részalap által kötött utolsó üzletkötés árfolyam

Jelzáloglevelek

A jelzáloglevelek esetében az értékelési árfolyamot a nettó eszközérték számításának napját megelőző napra közzétett BÉT záróárból T napig felhalmozott kamattal kell számítani. alapján történik az értékelés. Amennyiben ez nem elérhető, akkor az ezt megelőző utolsó záróárat kell alapul venni.

Részvények

Belföldi (tőzsdei) részvények esetében a nettó eszközérték számításának napját megelőző napra közzétett BÉT záróár alapján történik az értékelés. Amennyiben ez nem elérhető, akkor az ezt megelőző utolsó záróárat kell alapul venni.

A külföldi részvényeket az adott értékpapír jellemző tőzsdéjének hivatalos, a nettó eszközérték számításának napját megelőző napi záróárfolyamán kell értékelni. Ha az előző tőzsdenapon nem volt forgalom, úgy a legutolsó üzletkötési nap záróárfolyamát kell figyelembe venni, ha pedig a nettó eszközérték számításának napját megelőző napi záróárfolyam nem elérhető, úgy az ezt megelőző utolsó záróárat kell alapul venni.

Kollektív befektetési értékpapírok

A T napra vonatkozó nyilvánosan közzétett vagy az Alapkezelő által elérhető, T napi hiányában az azt megelőző utolsó rendelkezésre álló egy jegyre jutó nettó eszközérték és a Részalap tulajdonában levő kollektív befektetési értékpapírok darabszámának szorzata.

Hitelek

Az Alap által felvett hiteleket mindenkori értékét úgy kell meghatározni, hogy a tőketartozásból le kell vonni a már visszafizetett tőketörlesztéseket, és hozzá kell adni a felhalmozódott kamattartozást.

Devizahitelek esetében a fenti eljárást követően devizában megkapott összeget – az MNB által közzétett a nettó eszközérték megállapításának napját megelőző napi legutolsó deviza középárfolyamot elszámoló árként alkalmazva – kell forintra átszámítani.

2.3. A származtatott ügyletek értékelése

Nem alkalmazandó.

2.4. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

X. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

1. A HOZAM MEGÁLLAPÍTÁSÁNAK ÉS KIFIZETÉSÉNEK FELTÉTELEI ÉS ELJÁRÁSA

A Részalapok a futamidejük első két éve alatt nem fizetnek hozamot, a működés során képződő tőkenövekményt folyamatosan újra befektetik.

A futamidő első két évét követően az Alapkezelő a Kezelési Szabályzat módosítása révén dönthet akként, hogy a Részalapok tőkenövekményéből hozamfizetés formájában kifizetést teljesít a befektetők felé, a módosítással egyidejűleg meghatározott feltételek és eljárás szerint.

2. HOZAMFIZETÉSI NAPOK

Nem alkalmazandó.

3. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

XI. BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA

1. A TŐKE MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

2. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Nem alkalmazandó.

XII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

1. AZ ALAPOT TERHELŐ DÍJAK, KÖLTSÉGEK MÉRTÉKE ÉS AZ ALAPRA TERHELÉSÜK MÓDJA

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

Alapkezelési díj

Az Alapkezelő az alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért, a Részalapok eszközeinek kezeléséért éves alapkezelési díjat számít fel.

Az alapkezelési díj éves mértéke az adott Részalap nettó eszközértékének 1,5%-a. A vetítési alap a számításkor rendelkezésre álló utolsó érvényes (= az előző) nettó eszközérték, az időbeli arányosítás alapja pedig az előző eszközérték érvényességi napjától eltelt naptári napok száma. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül.

Az Alapkezelő a kezelési díj összegét időarányosan számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja.

Az Alapkezelő az éves díjat időarányosan, a tárgyi időszakot követő hó 15. napjáig foglalja számlába.

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

A) Letétkezelői tevékenységért járó díj

Az alábbi sávos díjtáblában szereplő kulcsok éves szinten értendők.

A vetítési alap a számításkor rendelkezésre álló utolsó érvényes (= az előző) nettó eszközérték, az időbeli arányosítás alapja pedig az előző eszközérték érvényességi napjától eltelt naptári napok száma. A számítás során a teljes vetítési alap összegre vonatkozik az elért (meghaladott) legmagasabb sáv kulcsa.

A díjsávok és díjmértékek a következők:

NEÉ-TŐL	NEÉ-IG	KULCS
	9 000 000 000	0,090%
9 000 000 001	20 000 000 000	0,080%
20 000 000 001	35 000 000 000	0,070%
35 000 000 001		0,065%

B) Harmadik fél által felszámított díjak

A Letétkezelő felé a közreműködők (pl. alletéteményes) által az Részalapok letétkezelése kapcsán kiszámlázott költségeket (pl. KELER Zrt. díjai) a Letétkezelő továbbhárítja a Részalapok felé.

C) A dokumentumok bevizsgálási határidejéről és díjáról

A bevizsgálási határidők és a kapcsolódó díjak a következőképpen alakulnak.

i. A Letétkezelő a beleegyezésével hatályba lépő szerződések, ill. az ilyen szerződések tervezeteinek vizsgálatát 5 munkanapos határidővel vállalja. Amennyiben a szokásostól eltérő terjedelmű és/vagy bonyolultságú ügyleti konstrukció és/vagy ügyleti dokumentáció miatt e határidő betarthatóságát nem tartja biztosítottnak, a Letétkezelő köteles ezt a kézhezvételt követő 1 munkanapon belül jelezni és megadni

a részéről vállalható elintézési (válaszadási) határidőt. Az ilyen elintézési határidővel történő bevizsgálásnak és a Letétkezelő székhelyén történő ellenjegyzésnek külön letétkezelői díja nincs.

- ii. A letétkezelői bevizsgálás határideje a kézhezvételt követő 3 munkanap akkor, ha az Alapkezelő a dokumentáció rendelkezésre bocsátásakor kifejezetten kéri a sürgősségi eljárást, és nem állnak fenn az i) pontban említett terjedelmi és összetettségi akadályok. Ezen sürgősségi eljárás esetén a korábban már átadott és letétkezelői bevizsgálás alatt levő ügyek elintézése – függetlenül azok standard vagy sürgős határidejétől – felfüggesztésre kerül az időrendben legfrissebb sürgősséggel kezelendő véleményezési feladat lezárásáig. Az ilyen elintézési határidővel történő bevizsgálás díja 50 000,- HUF/alkalom. 3 munkanapnál rövidebb határidővel vállalt bevizsgálás díja 75 000 HUF/alkalom. Egy alkalomnak tekintendő az Alapkezelő vagy partnere által a letétkezelői bevizsgálás tartama alatt nem módosított dokumentum letétkezelői vizsgálatának folyamata.
- iii. Dokumentáció kiegészítés, hiánypótlás szükségessége esetén az új alkalom elintézési határideje a kiegészítés/hiánypótlás Letétkezelő általi kézhezvételétől számítandó.

D) A díjak elszámolása

Az A) pontban feltüntetett letétkezelési díj elszámolása havonta történik. A B) és C) pontban hivatkozott díj havonta esedékes. A díjakat a Részalapoknak a Letétkezelő által benyújtott számla ellenében kell megfizetnie.

1.3. 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

A Könyvvizsgálói díj

A Részalapokkal kapcsolatos könyvvizsgálati tevékenységek elvégzése céljából a Könyvvizsgáló könyvvizsgálati díjat számít fel. A díj mértéke évente kerül meghatározásra, az éves díj mértéke függ a felelősség mértékétől, a szükséges szakmai tudástól, a munkára fordított időtől. A könyvvizsgálati díjat a Részalapok a könyvvizsgálatra vonatkozó megbízási szerződésben meghatározott időpontokban, számla ellenében fizetik meg.

A Részalapok könyvvizsgálatának díja 2020. évre Részalaponként **300.000 HUF + ÁFA**. A díj mértéke évente kerül meghatározásra, növekedése várhatóan inflációkövető lesz.

A Forgalmazási díj

A befektetési jegyek forgalomba hozatalával, a jegyzési eljárás lebonyolításával az Alapkezelő Forgalmazót bíz meg. A Forgalmazó szolgáltatásának díja, mértéke az Alapkezelő és a Forgalmazó között kötött egyedi forgalmazási szerződésekben került meghatározására az alábbiak szerint:

- A jegyzésben való forgalmazói közreműködés 50 000 forint.

- Az Esernyőalap és a Részalapok bejegyzését követően a forgalmazói díj forgalmazási tételként 25 000 forint, melyet a Forgalmazó a Részalapok számára számláz ki havi gyakorisággal.

A befektetési jegyek nyomdai úton történő előállításának díja

A befektetési jegyek nyomdai úton történő, fizikai előállítása értékpapírnymoda közreműködésével történik. A fizikai előállítás díja **450.000,- Ft + ÁFA**, mely díj a Részalapok között az induló saját tőke arányában kerül felosztásra.

A fentiekén túlmenően a befektetési jegy sorozatok ISIN azonosítójának kiadására befektetési jegy sorozatonként **19.500,- Ft** összeget számít fel a KELER Zrt.

Az Ingatlanértékelő díja

A Részalapok ingatlanértékelőjének díját a Részalapok maguk viselik. A díj a ténylegesen elkészített értébecslések megbízási szerződésben meghatározott mértékű díja. A fizetendő díj az ingatlan jellegétől és alapterületétől függ. A jelen Kezelési Szabályzat elfogadásának időpontjában az alábbi díjak érvényesek:

Ingatlan jellege	Alapterület (nm)	Első szakértői vélemény elkészítésének díja (Ft + ÁFA)
lakás, lakóház	0 - 300	30 000
	300 felett	35 000
iroda	0 - 300	70 000
	300 - 1000	80 000
	1000 - 5000	120 000
	5000 - 10000	150 000
	10000 felett	250 000
telek	0 - 5000	50 000
	5000 felett	100 000
ipari, logisztikai ingatlan	0 - 1000	80 000
	1000 - 5000	120 000
	5000 - 10000	150 000
	10000 - 20000	180 000
	20000 felett	250 000
kereskedelmi üzlethelyiség	0 - 100	50 000
	100 - 300	60 000
	300 - 1000	80 000
	1000 - 3000	100 000
	3000-5000	125 000
	5000-10000	150 000
	10000-20000	250 000
20000 felett	300 000	

A szakvélemény későbbi felülvizsgálatának díja:

	Felülvizsgálat elkészítésének díja az első szakértői vélemény díjának %-ában
fejlesztési projektek 30/90 napos felülvizsgálata	50%
6 havonta értékfenntartó nyilatkozat	50%
12 havonta teljes felülvizsgálat	80%

	Egyéb díjak (Ft + ÁFA)
Tulajdoni lap	3 000

A díjat a teljesítéskor kiállított számla alapján köteles megfizetni a Részalap az ingatlanértékelő részére, az azon feltüntetett határidőn belül.

Az ingatlanértékelő díját az Alapkezelő a szakvélemény elkészítését követően időarányosan, naponta számítja és a nettó eszközérték számításban költségként elhatárolja 90 napon keresztül.

Felügyeleti díj

A Részalapok a Felügyelet részére a vonatkozó hatályos jogszabályban meghatározott mindenkor felügyeleti díjat kötelesek fizetni, amelynek éves mértéke az éves átlagos nettó eszközérték 0,35 ezreléke 2020.01.18-tól.

A Részalapokat terhelő költségek részletesen bemutatásra kerülnek az éves jelentésekben.

2. A BEFEKTETÉSI ALAPOT ÉS A BEFEKTETŐKET TERHELŐ EGYÉB LEHETSÉGES KÖLTSÉGEK VAGY DÍJAK (EZ UTÓBBIK LEGMAGASABB ÖSSZEGE), KIVÉVE AZ 1. PONTBAN EMLÍTETT KÖLTSÉGEKET

2.1. A Részalapokat terhelő egyéb költségek

Az ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos, a bérlőkre át nem hárítható költségek különösen, de nem kizárólagosan az alábbiak:

- ingatlanok megszerzésével és elidegenítésével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok,
- ingatlanok bérbeadása során felmerülő díjak, költségek, jutalékok,
- ingatlanügynöki, ingatlanközvetítői díj,
- az ingatlanok biztosításának díja,
- állagmegőrzéshez szükséges felújítás vagy felszerelési tárgyak, egyéb eszközök beszerzési költségei, díjai
- portfolióban lévő ingatlanok üzemeltetési és/vagy működtetési költségei, díjai,
- építés alatt álló ingatlanok vonatkozásban felmerülő beruházási költségek, díjak, jutalékok, adók és illetékek,
- ingatlanok értéknövelő beruházásai,
- az ingatlanokat ért esetleges káreseményekhez kapcsolódó kifizetések, helyreállítási költségek, díjak,
- illetékek, ideértve különösen az ingatlanszerzési illetéket, eljárási díjak, szükség esetén hatósági engedély megszerzésével kapcsolatosan felmerülő díjak,
- ingatlan- és építményadó, vagy más, jogszabály által előírt adó,

- vissza nem igényelhető ÁFA.

A jelen pont szerinti kiadások, költségek, díjak maximális összege előre nem kalkulálható, illetve a mindenkor hatályos jogszabályok által meghatározottak.

A Részalapok vagyonának befektetésével, portfóliójának összeállításával és működtetésével kapcsolatos egyéb – nem ingatlanokkal összefüggő – költségek

- a Részalapok ügyletei során felmerült értékpapír-forgalmazási, értékpapír adásvételi díjak, jutalékok, bankköltségek, adók, elszámolóházak által felszámított költségek, LEI kód kibocsátók, kereskedési adattárak által felszámított költségek,
- a Részalapok nevében felvett hitelek után fizetendő hiteldíjak és egyéb bankköltségek,
- a Részalapok létrehozásával, működéssel, elszámolásával, nyilvántartásával és végelszámolásával, illetve felszámolásával kapcsolatos minden egyéb költség és díj,
- a Részalapok nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb közzétételével a jelentések előállításával és terjesztésével kapcsolatos költségek,
- a Részalapok számláit vezető hitelintézet mindenkor hatályos kondíciós listájában feltüntetett díjak és/vagy költségek, különösen úgymint értékpapírszámla vezetésével kapcsolatos díjak, jutalékok, értékpapír transzfer díja, átutalás díja, egyéb tranzakciós költségek, készpénzfelvétel díja,
- tanácsadók, közreműködők, szakértők azon díjai, költségei, amelyek nem egy ingatlan-tranzakció lebonyolításához kapcsolódnak, ideértve különösen a jogi szakértői költségeket, jogi szolgáltatási díjat,
- jogerős bírósági-hatósági határozat alapján a Részalapokat terhelő fizetési kötelezettségek (így különösen, de nem kizárólagosan bírságok, pótlékok, kártérítés, kártalanítás, késedelmi kamat),
- bármely Részalappal szembeni vagy általi igényérvényesítés költségei,
- marketing költségek,
- adminisztrációs és ügyviteli költségek (ideértve a könyvelési tevékenységgel összefüggő költségeket).

A jelen pont szerinti költségek, díjak egy naptári évben sem haladhatják meg az évi 0,8 %-ot, a Részalapok nettó eszközértékéhez viszonyítottan.

A 2.1. pontban rögzített költségek összesítését az éves tájékoztatók tartalmazzák.

Az Alapkezelő jogosult a Részalapok működtetésével járó költségek módosítására. Ezen módosításhoz a Felügyelet vagy a Befektetők előzetes jóváhagyása nem szükséges. A módosításról, illetve a módosítás hatályba lépésének időpontjáról az Alapkezelő a Befektetőket a jelen Kezelési Szabályzat IV. fejezetében foglaltaknak megfelelően

tájékoztatja. A Befektető felelőssége, hogy a változás tartalmát megismerje, illetve arról tájékozódjon.

2.2. A Befektetőket terhelő egyéb költségek

A befektetőket terhelő egyéb díjak mértéke a befektető befektetési szolgáltatójának kondíciós listájában meghatározottak szerint kerül felszámításra. A Forgalmazó aktuális kondíciós listája a www.mkb.hu honlapon található.

3. 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

A jelen pont a Részalapok vonatkozásában nem alkalmazandó.

4. A RÉSZALAPOK KÖZÖTTI VÁLTÁS FELTÉTELEI ÉS KÖLTSÉGEI

A Részalapok közötti átváltásra jelen Kezelési Szabályzat elfogadásakor nincs lehetőség.

5. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Az adott tárgykörre vonatkozóan nincsenek egyéb információk.

XIII. ADÓZÁSI INFORMÁCIÓK

A jelen fejezetben szereplő tájékoztatás nem minősül adótanácsadásnak, az kizárólag az általános, a Kezelési Szabályzat elfogadásának időpontjában hatályos adójogszabályok szerinti adózási információk összefoglalására szorítkozik, és nem tér ki valamennyi adóelőírásra.

Az Alapkezelő kifejezetten felhívja a befektetők figyelmét, hogy a befektetési jegyek – vásárlását megelőzően konzultáljanak befektetési tanácsadóval és tájékozódjanak az aktuális szabályozásról, így különösen az Szja., a Szocho tv., a Tao., valamint a vonatkozó egyéb adójogi törvényi rendelkezéseiről, az adójogi következmények ugyanis a Befektető egyedi körülményei alapján változhatnak.

Fokozottan felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a befektetési jegyek ellenértéke nem kizárólag pénzben, hanem akár ingatlanapport formájában is teljesíthető, mely utóbbi esetekben a befektetési jegyek vásárlása speciális adójogi következményekkel járhat. Az adózási információkról való megfelelő tájékozódás – a tényállás pontos ismeretében – a befektető feladata és felelőssége, sem Alapkezelő, sem a Forgalmazó, sem az Alap vagy annak Részalapja nem vállal felelősséget olyan esetben, amikor a Befektetőnek az adózással kapcsolatos jogszabályok hiányos ismerete okozott kárt.

1. A BEFEKTETÉSI ALAPRA ALKALMAZANDÓ ADÓZÁSI RENDSZER BEFEKTETŐK SZEMPONTJÁBÓL RELEVÁNS ELEMEINEK RÖVID ÖSSZEFOGLALÁSA

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény 4/D. § (1) bekezdés b) pontja alapján adóköteles a Magyarországon székhellyel

vagy fiókteleppel rendelkező befektetési alapkezelő által kezelt és Magyarországon bejegyzett befektetési alap befektetési jegye. Az adó alanya a befektetési alap/résalap. Az adó alapja az Alapkezelő által kezelt Részalapok befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában lévő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét.

Az adó éves mértéke az adóalap 0,05 százaléka. A fizetendő adót az Alapkezelő állapítja meg, vallja be és fizeti meg negyedévente, az éves adómérték egy negyedét figyelembe véve, a negyedévet követő hónap 20. napjáig.

Az Alap a Magyarországon jelenleg hatályos jogszabályok szerint a keletkező nyeresége után nem fizet társasági és iparűzési adót.

2. A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE KIFIZETETT HOZAMOT ÉS ÁRFOLYAMNYERESÉGET A FORRÁSNÁL TERHELŐ LEVONÁSOKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓ

Belföldi adóilletőségű magánszemélyek befektetők adózása

A befektetési jegy tulajdonosra egységes szabályként érvényes, hogy a hozamot, valamint a befektetési jegyre kötött ügyleten elért árfolyamnyereséget személyi jövedelemadó terheli az Sza tv. hatályos szabályai szerint.

Belföldi intézményi befektetők adózása

A Tao. törvény hatálya alá tartozó adóalanyok esetén a befektetési jegy adás-vételéből származó árfolyamnyereség/-veszteség az adóalapot növeli/csökkenti.

Külföldi adóilletőségű magánszemélyek befektetők adózása

A külföldi magánszemély adókötelezettsége a magánszemély adóügyi illetősége szerinti ország belső jogszabályai szerint, valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatást elkerüléséről szóló egyezmény figyelembe vételével határozható meg.

Külföldi intézményi befektetők adózása

A külföldi intézményi befektetők adókötelezettsége a befektető székhelye szerinti ország belső jogszabályai, valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény figyelembevételével határozható meg.

XIV. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

1. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FORGALOMBA HOZATALA

1.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei

A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei:

A Részalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozatalára zárt körben, jegyzési eljárás útján kerül sor a jelen pontban meghatározott feltételek szerint.

A jegyzés a jegyző személy befektetési jegyek megszerzésére irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan jognyilatkozata, amellyel a jegyző személy kinyilvánítja, hogy a Kezelési Szabályzatban foglaltakat megismerte, azokat elfogadja és kötelezettséget vállal a jegyzett befektetési jegyek jegyzési árának megfizetésére

Jegyzési időszak:

A tervezett jegyzési időszak a **2019. december 3. napjától 2019. december 5. napjáig** terjedő időszak, a kezdőnapot és a zárónapot is beleértve.

A jegyzési eljárás a jegyzési időszak zárónapjának eltelte előtt is lezárható, ha a minimum forgalmazási mennyiség (a Részalapok minimális induló saját tőkéje) teljes egészében lejegyzésre került. A jegyzési eljárás jegyzési időszak zárónapjának eltelte előtt történő lezárásáról az Alapkezelő határoz.

Eredményes jegyzés esetén az Alap és annak Részalapjai nyilvántartásba vételét követően a befektetési jegyek nyomdai úton kerülnek előállításra. Az előállított okirati formátumú befektetési jegyek a Forgalmazó útján kerülnek a befektetők birtokába.

Amennyiben a jegyzési időszak során a jelen fejezet 1.3. pontjában rögzített minimum forgalomba hozatali mennyiség nem kerül lejegyzésre, úgy a jegyzés sikertelennek minősül és a jegyzési időszak lezárását követő 7 napon belül a befektetők által – a jegyzési időszak során a befektetési jegy ellenértékéért – megfizetett teljes összeg visszautalásra kerül arra az ügyfélszámlára, amelyet a Forgalmazó a jegyzési nyilatkozat megtételekor a lejegyzett befektetési jegy mennyiségnek és névértékének szorzataként meghatározott pénzüsszeggel megterhelt.

Jegyzés feltétele és módja:

A jegyzés feltétele, hogy a befektető a Forgalmazónál összevont értékpapírszámlával és ügyfélszámlával rendelkezzen.

Befektetési jegyet jegyezni a meghirdetett forgalmazási helyeken, írásos formában lehetséges. A jegyzés feltétele a jegyzett mennyiség ellenértékének megfizetése és a megfelelően kitöltött jegyzési ív aláírása. A jegyzés napja az a legkorábbi nap, amelyen a két feltétel mindegyike maradéktalanul teljesül. A jegyzés egyéb feltételeit a Forgalmazó üzletszabályzatának megbízások elfogadására és jegyzési nyilatkozatok megtételére vonatkozó szabályai határozzák meg. A jegyzés napja az a nap, amelyen a jegyezni kívánt mennyiség ellenértéke rendelkezésre áll és a jegyzés formai és tartalmi feltételei is teljesülnek.

A jegyzési eljárás keretében lejegyzett befektetési jegyek (a jegyzési ár és a lejegyzett mennyiség szorzatával egyenlő) ellenértékét a befektető kizárólag pénz formájában jogosult rendelkezésre bocsátani. A jegyzési nyilatkozatot tevő befektető a megfelelően kitöltött jegyzési ív aláírásával egy időben köteles rendelkezésre bocsátani a lejegyzett befektetési jegyek pénzüsszég ellenértékét, mely történhet a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapír és ügyfélszámlára történő készpénzbefizetéssel, vagy átutalással egyaránt.

A jegyzés helye:

A Forgalmazó MKB Bank Nyrt. forgalmazási helyei, melyet a jelen Kezelési Szabályzat I. számú melléklete tartalmaz.

Az Alapkezelő a jegyzés lezárását követően haladéktalanul intézkedik az Alap és annak Részalapjai nyilvántartásba vétele és azt követően a befektetési jegyek keletkeztetése iránt. A befektetési jegyek keletkeztetését, nyomdai úton történő előállítását követően a befektetők részére az általuk jegyzett mennyiségű fizikai értékpapírt a Forgalmazónál vezetett összevont értékpapírszámlán történő jóváírást követően, a befektető írásos kérelmére adja ki a Forgalmazó.

1.2. Azon befektetők körének megjelölése, amelyek a befektetési jegyeket jegyezhetik, illetve akik körében a befektetési jegy a folyamatos forgalmazás során forgalmazható, továbbá azon feltételek megjelölése, amely alapján a forgalomba hozatal zártkörűnek minősül

A Részalapok befektetési jegyeinek forgalomba hozatala a Tpt. 14. § (1) bekezdés b) pontjai szerint minősül zártkörűnek. A befektetési jegyeket jegyezni kizárólag az Alapkezelő által meghívott devizabelföldi és devizakülföldi természetes személyek, jogi személyek és jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok jogosultak. A befektetési jegyek százötvennél kevesebb személy részére kerülnek felajánlásra, azaz az Alapkezelő százötvennél kevesebb személyt hív meg a jegyzési eljárás keretében. A meghívott befektetők köréről az Alapkezelő Igazgatósága – egyszerű többséggel elfogadott – határozattal dönt.

A zártkörben történő forgalomba hozatalra tekintettel, a forgalomba hozatalt követően sem ajánlhatóak fel a befektetési jegyek nyilvános értékesítésre, szabályozott piacra nem kerülnek bevezetésre. Mindaddig, amíg a Részalapok zártkörű befektetési alapokként működnek (nem alakulnak át nyilvános befektetési alappá) a zártkörűen forgalomba hozott befektetési jegy befektetőknek való felajánlására a Tpt. zártkörű forgalomba hozatalra meghatározott szabályai szerint, annak korlátai között kerülhet sor.

1.3. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke

A **B-WELL Ingatlanfejlesztési Részalap** tekintetében a minimum forgalomba hozatali mennyiség 74 darab, egyenként 5.000.000 HUF névértékű befektetési jegy, azaz a minimum forgalomba hozatali mennyiség 370.000.000 HUF értékű befektetési jegy.

A **B-WELL Ingatlanhasznosítási Részalap** tekintetében a minimum forgalomba hozatali mennyiség 33 darab, egyenként 5.000.000 HUF névértékű befektetési jegy, azaz a minimum forgalomba hozatali mennyiség 165.000.000 HUF értékű befektetési jegy.

A **B-WELL Ingatlanértékesítési Részalap** tekintetében a minimum forgalomba hozatali mennyiség 1 darab 5.000.000 HUF névértékű befektetési jegy, azaz a minimum forgalomba hozatali mennyiség 5.000.000 HUF értékű befektetési jegy.

A maximális lejegyezhető mennyiséget az Alapkezelő nem korlátozza. Az Alapkezelő aluljegyzést nem, azonban túljegyzést korlátlanul elfogad. Az egyes jegyzések mérete nincs maximálva.

1.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára egyező a befektetés jegy névértéke 100%-ával.

1.5. Az allokáció feltételei

Nem alkalmazandó.

1.6. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Nem alkalmazandó.

1.7. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Nem alkalmazandó.

1.8. Az allokációról való értesítés módja

Nem alkalmazandó.

1.9. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

A Forgalmazó a befektetési jegyek jegyzési időszaka alatt Befektetők számára nem számít fel jegyzési jutalékot.

XV. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

1. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VÉTELE

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

Nem alkalmazható.

1.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Nem alkalmazható.

1.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Nem alkalmazható.

2. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSA

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

Nem alkalmazható.

2.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

Nem alkalmazható.

2.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

Nem alkalmazható.

3. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSÁNAK RÉSZLETSZABÁLYAI

3.1. A forgalmazási maximum mértéke

Nem alkalmazható.

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

Nem alkalmazható.

4. A BEFEKTETÉSI JEGYEK VÉTELI, ILLETVE VISSZAVÁLTÁSI ÁRÁNAK MEGHATÁROZÁSA

4.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

Nem alkalmazható.

4.2. 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

Nem alkalmazható.

5. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

A Kbftv. 105. § (2) bekezdése értelmében a zárt végű befektetési alap a futamideje alatt forgalomba hozatal útján újabb befektetési jegyeket bocsáthat ki. Az új befektetési jegyek kibocsátása történhet újabb befektetési jegy sorozat forgalomba hozatala útján vagy oly módon is, hogy a már forgalomba hozott befektetési jegy sorozat(ok) vonatkozásában kerül sor újabb befektetési jegyek forgalomba hozatalára (rábocsátás).

Az újabb befektetési jegy sorozat(ok) forgalomba hozataláról, valamint a rábocsátásról az Alapkezelő bármikor és bármilyen gyakorisággal jogosult egyoldalúan, a befektetők

előzetes hozzájárulása nélkül, (amennyiben releváns) a Kezelési Szabályzat – IV. fejezetben foglaltak szerinti – megfelelő módosításával dönteni. A módosítás során rögzíteni kell a forgalomba hozatal módját és feltételeit, azon befektetők körét, akik a befektetési jegyeket jegyezhetik, a forgalomba hozatali mennyiséget és a forgalomba hozatali árat. Új befektetési jegy sorozat esetében továbbá amennyiben az új befektetési jegy sorozatot alkotó befektetési jegyek a már forgalomba lévő befektetési jegy sorozatot alkotó jegyeiktől eltérő jogokat testesítenek meg, úgy azt, hogy az egyes befektetési jegy sorozatok milyen jellemzőikben térnek el egymástól úgyszintén rögzíteni kell a módosítás során.

Az újabb befektetési jegy sorozat(ok) forgalomba hozatalára, valamint a rábocsátásra – a Részalap(ok) nyilvános befektetési alapokká történő átalakulásáig – kizárólag zárt körben kerülhet sor, jegyzési eljárás lebonyolításával.

XVI. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

1. BEFEKTETÉSI ALAP MÚLTBELI TELJESÍTMÉNYE - AZ ILYEN INFORMÁCIÓ SZEREPELHET A KEZELÉSI SZABÁLYZATBAN VAGY AHHOZ CSATOLHATÓ

Az Esernyőalap és Részalapjai újonnan létrejövő befektetési alapok. A rögzítettek tekintetével jelen pont nem alkalmazandó.

2. AMENNYIBEN AZ ADOTT ALAP ESETÉBEN MÓD VAN A BEFEKTETÉSI JEGYEK BEVONÁSÁRA, ENNEK FELTÉTELEI

A jelen Kezelési Szabályzat elfogadásakor az Alapkezelő nem határozott meg olyan eseteket, amelynek felmerülésekor mód van a befektetési jegyek bevonására.

3. A BEFEKTETÉSI ALAP MEGSZÚNÉSÉT KIVÁLTÓ KÖRÜLMÉNYEK, A MEGSZÚNÉS HATÁSA A BEFEKTETŐK JOGAIRA

3.1. A Részalappal/Részalapokkal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz. Az Alapkezelő jelen Kezelési Szabályzat elfogadásakor nem határozott meg olyan – a Kbtv.-ben rögzített kötelező eseteken kívüli – eseteket, amikor valamely Részalap/Részalapok vagy az Esernyőalap megszüntetése iránti eljárást indít.

3.2. Kötelező megindítani az eljárást,

a) ha a Részalap nettó eszközértéke negatívvá vált;

b) ha az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét a Felügyelet visszavonta,

c) ha a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Esernyőalap, vagy valamely Részalap kezelésének átadására, azonban az Esernyőalap vagy Részalap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át.

Külön határozat nélkül megindul a megszűnési eljárás a Kbtv. 75. § (3) bekezdése eseteiben, így a Részalapok határozott futamidejének lejáratakor. Az Alapkezelő a futamidő lejáratát után a 3.5.-3.13. pontokban foglaltak szerint jár el.

- 3.3. Az Alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a Felügyeletet, valamint rendkívüli közzététel útján a befektetőket és a Részalap hitelezőit.
- 3.4. A 3.2. pont b) és c) pontja szerinti megszűnési eljárást a letétkezelő folytatja le.
- 3.5. A megszűnési eljárás lefolytatása alatt az érintett Részalap vagy Részalapok az általános szabályok szerint működnek, azzal, hogy a megszűnési eljárás lefolytatása alatt:
- a) a Részalap(ok) nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni azzal, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy a Részalap megszűnés alatt áll;
 - b) a Részalap(ok) eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.
- 3.6. A megszűnési eljárás alatt az érintett Részalap/Részalapok vagyonaiba tartozó pénzügyi eszközöket 1 hónapon belül, az ingatlanokat 12 hónapon belül értékesíteni kell. Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, a Részalap portfóliójában lévő 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 és egyéb eszközök esetében 6 hónappal meghosszabbítható.
- 3.7. A Részalap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére vonatkozó, a 3.6. pontban meghatározott 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.
- 3.8. A Részalapok tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 munkanapon belül megszűnési jelentést kell készíteni. A megszűnési jelentést a Felügyelethez be kell nyújtani és ezzel egyidejűleg a befektetők felé közzé kell tenni. A megszűnési jelentésnek legalább a Kbftv. 4. mellékletében foglaltakat kell tartalmaznia. A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.
- 3.9. A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal az Alapkezelő kérelmére törli a Részalapot. A Részalap, illetve az Esernyőalap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.
- 3.10. Amennyiben a Részalap pozitív saját tőkével rendelkezik a Részalap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből a befektetési alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló pozitív összegű tőke a befektetőket befektetési jegyeik értékének arányában illeti meg.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve a Részalap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetők számára előleg formájában részki fizetés teljesíthető. A részki fizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részki fizetésnek az

egyres befektetési jegyek nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részkiízetés nem történnhet a Részalapot terhelő kötelezettségek (a Részalappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

- 3.11. A letétkezelő a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kiízetését a befektetők részére, a részkiízetés keretében már kiízetett összeg figyelembevételével. A kiízetés kezdetéről rendkívüli közleményt kell közzétenni. A befektetők részére kiízetendő összeget a letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a befektetők részére történő kiízetésig.
- 3.12. Amennyiben a Részalap negatív saját tőkével rendelkezik, megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

4. A befektetési alap átalakulásának, más alappal való egyesülésének, szétválásának feltételei, az erre meghatározott eljárásrend, az előbbiek hatása a befektetők jogaira

- 4.1. Átalakulásnak minősül az Esernyőalap Kbftv. 67. § (1) bekezdése szerinti jellemzőinek megváltoztatása. Átalakulásnak minősül ekként különösen, de nem kizárólagosan a befektetési alap fajtájának megváltoztatása és a futamidő meghosszabbítása is.
- 4.2. Az Alapkezelő az Esernyőalap átalakulásáról a Kezelési Szabályzat módosításával határoz, a IV. fejezetben foglaltak szerint, melyhez a Befektetők előzetes hozzájárulása nem szükséges.
- 4.3. Az Esernyőalap működési formájának megváltoztatására, azaz a zártkörű Esernyőalap nyilvános befektetési alappá történő átalakuláshoz a Felügyelet engedélye szükséges. Az átalakulás Felügyelet általi engedélyezésének feltétele, hogy az Esernyőalapra az átalakulást követően teljesüljenek a Kbftv.-nek a nyilvános befektetési alapokra vonatkozó feltételei.
- 4.4. **Az egyesülésre és a szétválásra a Kbftv. előírásai szerint kerülhet sor. Az egyesülésről és szétválásról az Alapkezelő jogosult dönteni.** Az Alapkezelő a beolvadást a Felügyelettel előzetesen nem köteles engedélyeztetni, figyelemmel a Kbftv. 82. § (6) bekezdésére. A befektetők az egyesülésre tekintettel sem kérhetik kollektív befektetési értékpapírjaik visszaváltását.

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

- 5.1. Az Alapkezelő javasolja, hogy a Részalap(ok) befektetési jegyeit megvásárló befektetők alaposan mérlegeljék a jelen Kezelési Szabályzatban foglalt információkat, különös tekintettel a kockázatok című fejezetben foglaltakra. A befektetőknek döntésük meghozatalánál a jelen Kezelési Szabályzatban foglalt, a Részalap(ok)ra vonatkozó adatokat, a befektetés kockázatait és várható hozamát maguknak kell megítélniük és mérlegelniük. A leendő befektetők a jelen dokumentum tartalmát nem értelmezhetik jogi, adózási, vagy számviteli tanácsként, ellenben javasolt, hogy a Részalap(ok) befektetési jegyeibe történő befektetésről kérjék ki jogi, pénzügyi és üzleti tanácsadóik véleményét.

- 5.2. A leendő befektetőknek figyelembe kell venniük továbbá, hogy az Alapkezelő üzleti helyzetében és ügyeiben a jelen Kezelési Szabályzat elfogadását, és a befektetőkkel történő megismertetését követően változások történhetnek.
- 5.3. A Részalapok nem kötnek értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csereügyleteket, így a Részalapok vonatkozásában az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet 14. cikkében részletezett előírások nem értelmezhetőek.

XVII. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK, A BEFEKTETŐK JOGAI

1. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk

1.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája:

Cégnév: B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő részvénytársaság

Cégforma: Zártkörűen működő részvénytársaság

1.2. A befektetési alapkezelő székhelye: 1118 Budapest, Ménesi út 22.

1.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszám: 01-10-049958

1.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése: az Alapkezelő 2018. augusztus 24. napján került megalapításra, határozatlan időre.

1.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása: A befektetési alapkezelő más alapot nem kezel.

1.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága: Az Alapkezelő más alapot nem kezel.

1.7. A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak:

A Társaság Igazgatóságának tagjai:

Név: László János

Anyja neve: Gerzsi Éva

Lakcíme: 1061 Budapest, Andrássy út 3.em.4.

Név: Pótz-Nagy Ágoston

Anyja neve: Saál Erzsébet

Lakcíme: 1042 Budapest, Szent István tér 5. 1. em. 11.

Név: Pekk Antal

Anyja neve: Baglé Borbára

Lakcíme: 4555 Levelek, Kossuth utca 40.

A Társaság ügyvezetői:

Név: László János

Anyja neve: Gerzsi Éva

Lakcíme: 1061 Budapest, Andrassy út 2. 3. em.4.

Név: Pekk Antal

Anyja neve: Baglé Borbára

Lakcíme: 4555 Levelek, Kossuth utca 40.

A Társaság cégvezetője:

Név: Balogh László

Anyja neve: Mészáros Franciska

Lakcíme: 6314 Unterägeri, Zugerstrasse 38. (Svájc)

A Társaság Felügyelőbizottság Igazgatóságának tagjai:

Név: Tóth Attila Ferenc

Anyja neve: Mészáros Mária

Lakcíme: 4551 Nyíregyháza, Friss utca 79/a.

Név: Maczik Bendegúz

Anyja neve: Jaross Anna Mária

Lakcíme: 2000 Szentendre, Szobrász utca 10.

Név: Kubicsek Krisztián

Anyja neve: Fehér Livia

Lakcíme: 1031 Budapest, Amfiteátrum u. 4. II./6.

- 1.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt: A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege 100.000.000 HUF, melynek teljes összege befizetésre került.
- 1.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege: 94 839 eFT (2018. december 31.)
- 1.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma: 4 fő
- 1.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása:
Az Alapkezelő belső ellenőrzési tevékenységét, compliance tevékenységét, könyvelési tevékenységét, informatikai tevékenységét, nyilvántartó rendszer fejlesztésének tevékenységét kiszervezett tevékenységként harmadik személy látja el, mely harmadik személyek Alapkezelővel való összeférhetlensége nem merül fel.
- 1.12. A befektetés-kezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése: Az Alapkezelő a befektetés-kezelésre nem vesz igénybe más vállalkozást.

2. A LETÉTKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

2.1. A letétkezelő neve, cégformája:

Cégnév: MKB Bank Nyrt.

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

2.2. A letétkezelő székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.

2.3. A letétkezelő cégjegyzékszám: 01 10 040952

2.4. A letétkezelő fő tevékenysége, feladatai

Tevékenységi körök:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés (Főtevékenység)

6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

6491'08 Pénzügyi lízing

6499'08 M. n. s. egyéb pénzügyi közvetítés

6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6622'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

Feladat:

A letétkezelő a Kbtv. 64. § (7)-(9) bekezdéseiben meghatározott feladatokat, illetve a Kbtv. alapján az Alappal (Részalapokkal) kötött letétkezelői megbízási szerződésben meghatározott feladatokat látja el.

2.5. A letétkezelő tevékenységi köre, harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása:

Tevékenységi körök:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés (Főtevékenység)

6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

6491'08 Pénzügyi lízing

6499'08 M. n. s. egyéb pénzügyi közvetítés

6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6622'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

2.6. A letétkezelő alapításának időpontja: 1950. október 28.

2.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje: 100 000 000 000 HUF

2.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje: 158 166 000 eFt (2018. december 31.)

2.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma: 2053 fő (2018. év átlagos foglalkoztatotti létszáma)

3. A KÖNYVVIZSGÁLÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

3.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája, feladatai:

Cégnév: MOORE STEPHENS K-E-S AUDIT Könyvvizsgáló, Könyvvezető és Adószakértő Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégforma: Korlátolt Felelősségű Társaság

A könyvvizsgáló elsődlegesen a Kbtv. 135. § (1) bekezdésben meghatározott feladatot látja el, így felülvizsgálja a Részalapok éves jelentésében közölt számviteli információkat. A felülvizsgálat részeként a könyvvizsgáló vizsgálja a jelen Kezelési Szabályzatban, a Kbtv.-ben, vagy más releváns jogszabályokban foglaltak betartását, a Részalapok fizetőképességét, adatszolgáltatását, könyvvezetését egyaránt és a Kbtv. 194. §-ában meghatározott esetekben írásban tájékoztatja a Felügyeletet az ellenőrzésének eredményéről. A könyvvizsgáló további feladatait a felek között kötött megbízási szerződés határozza meg.

3.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye: 1054 Budapest, Báthori utca 20. 3. em. 1/a.

3.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma: 001587

3.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve: Tatár Emese

3.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe: 1025 Budapest, Nagybányai út 76/B.

3.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma: 006433

4. OLYAN TANÁCSADÓKKAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK, AMELYEK DÍJAZÁSA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEIBŐL TÖRTÉNIK

4.1. A tanácsadó neve, cégformája, feladatai:

Az Alap esetében nem alkalmazandó.

4.2. A tanácsadó székhelye:

Az Alap esetében nem alkalmazandó.

4.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve:

Az Alap esetében nem alkalmazandó.

4.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőkre nézve:

Az Alap esetében nem alkalmazandó.

4.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei:

Az Alap esetében nem alkalmazandó.

5. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)

5.1. A forgalmazó neve, cégformája

Cégnév: MKB Bank Nyrt.

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

5.2. A forgalmazó székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.

5.3. A forgalmazó cégjegyzékszám: 01 10 040952

5.4. A forgalmazó tevékenységi köre, feladatai:

Tevékenységi körök:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés (Főtevékenység)
6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
6491'08 Pénzügyi lízing
6499'08 M. n. s. egyéb pénzügyi közvetítés
6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6622'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

Feladat: A forgalmazó feladata a befektetési jegyek forgalomba hozatalában történő közreműködés.

5.5. A forgalmazó alapításának időpontja: 1950.10.28.

5.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje: 100 000 000 000 HUF

5.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje: 158 166 000 eFt (2018. december 31.)

5.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége: Az Alap esetében nem alkalmazandó.

6. AZ INGATLANÉRTÉKELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

6.1. Az ingatlanértékelő neve: EURO-IMMO EXPERT Ingatlanértékelő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

6.2. Az ingatlanértékelő székhelye: 1065 Budapest, Nagymező u 4.

6.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszám, egyéb nyilvántartási száma: 01 09 662724

6.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre, feladatai:

Tevékenységi kör:

6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység (Főtevékenység)

Feladatai:

Az ingatlanértékelő feladatait a Korm. rendelet, valamint az annak alapján az Alap (Részalapok) és az ingatlanértékelő között létrejött megbízási szerződés rögzíti.

Az ingatlanértékelő feladatai így különösen:

- a) az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az ingatlanalap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeg megállapítása,
- b) az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az ingatlanalap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeg megállapítása,

- c) a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékének megállapítása,
- d) az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékének megállapítása, egyúttal a kivitelezési dokumentáció teljesülésének ellenőrzése,
- e) ingatlan tulajdonának, illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az ingatlanalap által átruházásra kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegének megállapítása, és az ingatlanalap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegének megállapítása,
- f) az ingatlan ingatlanalapba történő apportja esetén a Kbtv. 38. § (2) bekezdése szerint az ingatlanalap könyvvizsgálójával közösen annak a legmagasabb értékének megállapítása, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető, valamint
- g) ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén az a) pont szerinti értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

6.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja: 1997.08.01.

6.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje: 50 000 000 HUF

6.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje: 122 980 eFT

6.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma: 8 fő

7. A prime brókerre vonatkozó információk

7.1. A prime bróker neve: Az Alap esetében nem alkalmazandó.

7.2. Az ABA prime brókerrel kötött megállapodása lényegi elemeinek, a felmerülő összeférhetlenségek kezelésének leírása: Az Alap esetében nem alkalmazandó.

7.3. A letétkezelővel kötött esetleges megállapodás azon elemének leírása, amely az ABA eszközei átruházásának és újrafelhasználásnak lehetőségére vonatkozik, továbbá a prime brókerre esetlegesen átruházott felelősségre vonatkozó információ leírása: Az Alap esetében nem alkalmazandó.

8. AZ ADOTT TÁRGYKÖRRE VONATKOZÓ EGYÉB INFORMÁCIÓK

Az adott tárgykörre vonatkozóan nem kerültek meghatározásra egyéb információk.

Budapest, 2020. május 11.



B-FUND Ingatlan és Befektetési Alapkezelő Zrt.

