

Tájékoztató és Kezelési Szabályzat

a nyíltvégű és nyilvános

EURÓPA Ingatlanbefektetési Alapra vonatközóan

A Magyar Nemzeti Bank által kiadott, a jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzatot
jóváhagyó határozatának száma és dátuma:

H-KE-III-563/2015 számú határozat

2015. május 26.

Alapkezelő

EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

(székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1. emelet 1.)

Forgalmazó

UniCredit Bank Hungary Zrt.

(székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

Letétkezelő

UniCredit Bank Hungary Zrt.

(székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

hatályos 2015. május 29. napjától, kivéve a Kezelési Szabályzat III. fejezetében szereplő, a befektetési szabályokat érintő változások és a Kezelési Szabályzat 36. és 37. pontjaiban szereplő, a befektetési alapot terhelő díjak és költségek növekedését eredményező változások, amelyek 2015. június 28. napjától lépnek hatályba

TARTALOMJEGYZÉK

AZ ALAP TÁJÉKOZTATÓJA	8
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	8
1. A befektetési alap alapadatai	8
2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok.....	9
3. A befektetési alap kockázati profilja	11
4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége	14
5. Adózási információk	15
II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK.....	18
6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala.....	18
III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK	21
7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk.....	21
8. A letétkezelőre vonatkozó információk	25
9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk	26
10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik	27
11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként).....	27
12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	28
13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	29
NYILATKOZAT	29
AZ ALAP KEZELÉSI SZABÁLYZATA.....	30
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK	30
1. A befektetési alap alapadatai	30
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk.....	31
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása.....	31
4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek	32
II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT) ..	32
4. A befektetési jegy ISIN azonosítója.....	32
5. A befektetési jegy névértéke	32
6. A befektetési jegy devizaneme.....	32
8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk	32
8. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja.....	33
10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az ABA-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	33
III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, AZON ELJÁRÁSOK LEÍRÁSA, AMELYEKEL A BEFEKTETÉSI POLITIKA ÉS STRATÉGIA MÓDOSÍTHATÓ, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN:	34

11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	34
12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	34
13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	35
14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya az Alap eszközeinek arányában	35
15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.....	36
16. A portfólió devizális kitettsége	37
17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	38
18. Hitelfelvételi szabályok	38
19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti	38
20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	38
21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni.....	38
22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk.....	38
23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésére vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja	39
24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk	39
25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések.....	40
IV. A KOCKÁZATOK	45
26. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek	45
V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELESE	51
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	51
28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszereknek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során a 38. §-nak megfelelő alkalmazott módszereket	53
29. A származtatott ügyletek értékelése.....	56
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	57
VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	57
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	57
32. Hozamfizetési napok.....	57
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	57
VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA	57
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	57
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	57
VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	58

36.	A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	58
37.	A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket.....	60
38.	Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke	61
39.	A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....	61
40.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	61
IX.	A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA.....	61
41.	A befektetési jegyek vétele	61
42.	A befektetési jegyek visszaváltása.....	62
43.	A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai.....	63
44.	A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása.....	64
45.	Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák	65
46.	Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák.....	66
47.	Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	66
X.	A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ	68
48.	Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható.....	68
49.	Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei	68
50.	A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira	68
51.	Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről	70
XI.	KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK.....	70
52.	A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	70
53.	A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	70
54.	A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	71
55.	Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	71
56.	A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	71
57.	Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	71
58.	A prime brókerre vonatkozó információk.....	72
59.	Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetetlenségek bemutatása	72
1.	számú melléklet	74

Jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzatban előforduló kifejezések és fogalmak tartalma és értelmezése megegyezik a hatályos vonatkozó jogszabályokban, különösen a Kbtv.-ben alkalmazottakkal, illetve az általános szakmai szokványokkal.

Alap / ABA / Kibocsátó	EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap
Alapkezelő / ABAK	EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság. (székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1. emelet 1., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-043775 cégjegyzékszám).
Alvállalkozó	Pioneer Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1011 Budapest, Fő u. 14. III. em., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-044149 cégjegyzékszám)
Banki Nap / Banki Munkanap	Azok a napok (a szombat kivételével), amelyeken a bankok nyitva tartanak a normál banki működés keretében.
Befektetési Jegy	Az Alap, mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, az Alappal szembeni, a Kezelési Szabályzat II.5.-10. pontjában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír.
Befektető	A Befektetési Jegy tulajdonosa.
Bekerülési Ár	Az Szja. törvény 67. § (9) bekezdés a) pontja szerinti „az értékpapír megszerzésére fordított érték”.
Bekerülési Nap	Az a naptári nap, melyre vonatkozóan a Bekerülési Ár meghatározásra kerül.
Bszt.	a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény
Eho tv.	az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény
Felügyelet	Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, illetve 2013. október 01. napjától kezdődően a Magyar Nemzeti Bank.
Forgalmazási Hely	A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. mellékletében felsorolt ügyfélforgalmi helyek.
Forgalmazási Nap	Az Alap futamideje alatti minden Banki Nap, kivéve folyamatos forgalmazás felfüggesztésének, szünetelésének, továbbá a Forgalmazó ügyfélfogadása szünetelésének időtartama.

Forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt., amelynek a jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. mellékletében felsorolt a hivatalos ügyélforgalmi helyén/helyein – Forgalmazási Hely – a Befektetési Jegyek vétele, visszaváltása történhet.
Ingtatlanértékelő	AMERICAN APPRAISAL MAGYARORSZÁG Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1132 Budapest, WestPoint Business Center, Váci út 18. VIII. emelet, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-09-068075 cégjegyzékszámon).
ingatlan hozam	Az ingatlan vételára (a vétel összes költségét tartalmazó ár: illeték, jogi, ügynöki díjak, stb.) és az erre vetített éves nettó bérleti díj bevétel (az üzemeltetés összes költségének levonása utáni érték) aránya.
Kbftv.	a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény
Kezelési Szabályzat	A jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat az „Alap Kezelési Szabályzata” elnevezésű része.
Kiemelt Információ	Befektetői A nyíltvégűvé átalakult Alapról a Kbftv. alapján készített, a befektetőknek adandó legfontosabb információkat tartalmazó rövid dokumentum.
Könyvvizsgáló	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C., nyilvántartva a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-09-071057 cégjegyzékszámon). Személyében felelős könyvvizsgáló: Forgon Csaba. Nyilvántartási száma: 007153.
Közzétételi Helyek	A www.europaalap.hu honlap és a Felügyelet által a közzétételi kötelezettség teljesítése céljából üzemeltetett honlap (www.kozzetetelek.hu), továbbá a Forgalmazási Helyek.
Letétkezelő	UniCredit Bank Hungary Zrt.
likvid eszközök	Pénz, a hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, 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.

Nettó eszközérték	Az Alap „T-2” napon 17:00 órakor ismert eszközeinek, a Kezelési Szabályzat V.28.-30. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján a Kezelési Szabályzat V.27. pontja alapján számított összértéke csökkentve az Alapot „T” napig terhelő költségekkel, kötelezettségekkel, figyelembe véve az aktív és a passzív elhatárolásokat is.
Saját Tőke	Az Alap indulásakor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezett meg, az Alap működése során az Alap összesített Nettó eszközértékével azonos.
Szja. törvény	a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény
„T” nap	Az a Banki Nap, amelyre az Alap Nettó eszközértéke megállapításra kerül.
„T-1” nap	„T” napot megelőző Banki Nap
„T-2” nap	„T-1” napot megelőző Banki Nap
Tájékoztató	A jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat az „Alap Tájékoztatója” elnevezésű része.
Tájékoztató és Kezelési Szabályzat	A Kbftv. alapján összeállított, a Tájékoztatóból és a Kezelési Szabályzatból álló jelen dokumentum
Tpt.	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény
UniCredit Bank Hungary Zrt.	UniCredit Bank Hungary Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6., nyilvántartva a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041348 cégjegyzékszámom)

AZ ALAP TÁJÉKOZTATÓJA

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai
 - 1.1. A befektetési alap neve
EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap
 - 1.2. A befektetési alap rövid neve
EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap
 - 1.3. A befektetési alap székhelye
1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1. emelet 1.
 - 1.4. A befektetési alapkezelő neve
EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
 - 1.5. A letétkezelő neve
UniCredit Bank Hungary Zrt.
 - 1.6. A forgalmazó neve
UniCredit Bank Hungary Zrt.
 - 1.7. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)
Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott befektetési alap.
 - 1.8. A befektetési alap fajtája (nyílt végű vagy zárt végű)
Az Alap nyíltvégű befektetési alap.
 - 1.9. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése
Az Alap határozatlan futamidejű befektetési alap.
 - 1.10. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap

Az Alap az ÁÉKBV-irányelv (azaz az Európai Parlament és a Tanács 2009. július 13-i 2009/65/EK irányelve az átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozásokra (ÁÉKBV) vonatkozó törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések összehangolásáról) alapján nem harmonizált befektetési alap.

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

Az Alap befektetési jegyei azonos sorozatba tartozó befektetési jegyek.

- 1.12. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír vagy ingatlanalap)

Az Alap ingatlanalap.

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

Nem alkalmazandó.

- 1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nincsen.

2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok

- 2.1. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)

Az Alapkezelő a 2000. november 24. napján kelt 9/2000. (XI. 24.) számú közgyűlési határozatával döntött az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap nyíltvégű ingatlan befektetési alapként, nyilvános forgalombahozatal útján történő létrehozásáról.

- 2.2. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként)

III/110.167/2001; 2001. február 23.

- 2.3. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozatának száma, kelte

III/110.167-1/2001; 2001. március 12.

- 2.4. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban

Nyíltvégűvé átalakulás napjától, azaz 2012. október 08. napjától kezdődően 1211-12.

- 2.5. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte

Módosítás napja	Alapkezelői határozat száma	Alapkezelői határozat kelte
2001. február 23.	2/2001.(01.28.)	2001. január 28.
2001. március 12.		
2001. június 06.	11/2001.(04.08.)	2001. április 08.
2001. július 27.	13/2001.(04.19.)	2001. április 19.
2001. szeptember 20.	32/2001.(08.18.)	2001. augusztus 18.
2002. szeptember 26.		
2003. március 07.	9/2003.(01.15.)	2003. január 15.
2003. június 26.		
2003. július 24.	52/2003.(06.10.)	2003. június 10.
2003. december 19.		
2004. augusztus 6.		
2004. szeptember 14.		
2005. január 10.		
2006. augusztus 16.	1/2006.(03.19.)	2006. március 19.
2008. augusztus 25.	1/2008.(07.07.)	2008. július 07.
2008. november 20.	2/2008.(11.12.)	2008. november 12.
2009. március 4.	1/2009.(01.19.)	2009. január 19.
2009. június 25.	2/2009.(06.25.)	2009. június 25.
2010. szeptember 29.		
2010. december 15.	1/2010.(10.28.)	2010. október 28.
2012. július 06.	2/2012.(04.11.)	2012. április 11.
2013. december 10. és	1/2013.(11.18.)	2013. november 18.
2014. március 11.		
2014. december 18. és	1/2014.(12.18.)	2014. december 18.
2015. február 12. és		
2015. március 30. és		
2015. április 20.		

2.6. A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte

Módosítás napja	Felügyelet határozatok száma	Felügyeleti határozatok kelte
2001. február 23.	III/110.167/2001.	2001. február 23.
2001. március 12.	III/110.167-1/2001.	2001. március 12.
2001. június 06.	III/110.167-2/2001.	2001. június 06.
2001. július 27.	III/110.167-3/2001.	2001. július 27.
2001. szeptember 20.	III/110.167-4/2001.	2001. szeptember 20.
2002. szeptember 26.	III/110.167-5/2002.	2002. szeptember 26.
2003. március 07.	III/120.012-2/2003	2003. március 07.
2003. június 26.	III/110.167-7/2003.	2003. június 26.
2003. július 24.	III/110.167-8/2003.	2003. július 24.
2003. december 19.	III/110.167-9/2003.	2003. december 19.
2004. augusztus 6.	III/110.167-10/2004.	2004. augusztus 6.
2004. szeptember 14.	III/110.167-11/2004.	2004. szeptember 14.
2005. január 10.	III/110.167-12/2005.	2005. január 10.
2006. augusztus 16.	III/110.167-13/2006.	2006. augusztus 16.
2008. augusztus 29.	III/110.167-14/2008.	2008. augusztus 29.
2008. november 20.	III/110.167-15/2008.	2008. november 20.
2009. március 4.	III/110.167-16/2009.	2009. március 4.
2009. június 25.	EN-III/IA-2/2009.	2009. június 25.
2010. szeptember 29.	módosítására az - Alapkezelő felügyelő bizottsági tagjai körében bekövetkezett változások átvezetése érdekében került sor, mely módosításhoz a Felügyelet engedély nem szükséges	
2010. december 15.	KE-III-534/2010.	2010. december 11.
2012. július 06.	H-KE-III-263/2012.	2012. július 06.
2013. december 10. és 2014. március 11.	H-KE-III-218/2014.	2014. április 11.
2014. december 18.	H-KE-III-563/2015	2015. május 26.
2015. február 12. és 2015. március 30. és 2015. április 20.		

2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nincsen.

3. A befektetési alap kockázati profilja

3.1. A befektetési alap célja

Az Alapkezelő az Alapot egy az európai országokban, de elsősorban Magyarországon található ingatlanokba fektető, diverzifikált portfolióval rendelkező alapként kívánja működtetni. Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai

nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken kívánja megvalósítani. Kisebb mértékben a portfólióba kerülhetnek más európai országok megfelelő hozam és kockázati jellemzőkkel bíró befektetési célpontjai is.

- 3.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják

Az Alap Befektetési Jegyeit olyan hosszútávon gondolkodó befektetőknek ajánljuk, akik a Befektetési Jegyek értékét javarészen képviselő ingatlanokat, mint kézzelfogható fundamentumokat biztosabb befektetési formának tartják az alternatív befektetési lehetőségeknél, tekintet nélkül a tényre, hogy az éppen aktuális gazdasági helyzet függvényében a banki betétek, állampapírok, egyéb értékpapírok adott esetben magasabb hozamot tudnak biztosítani.

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

Az Alap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. fejezete szerinti ingatlantársaság részesedése;
- c) ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- d) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök,
- e) 1 (egy) éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy
 - (ea) a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely, d) pontban meghatározott szabályozott piacra illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és
 - (eb) a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik,
- f) a d) - e) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
- g) betét, deviza,
- h) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap származtatott ügyletet nem köt.

- 3.4. Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza

Az Alap kockázati tényezőinek bemutatását a Kezelési Szabályzat IV.26. pontja tartalmazza.

- 3.5. A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására

Az Alap származtatott ügyletet nem köt.

- 3.6. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi 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

A fenti lehetőség egyértelműen növeli az alábbi kockázatokat:

Elszámolási kockázat

A pénzügyi teljesítés szempontjából esedékes szerződések nem teljesítéséből eredő kockázat, amely abból fakad, hogy a szerződéses partner, vagy egy elszámolóház nem akar, vagy nem képes eleget tenni szerződés szerinti fizetési kötelezettségének.

Partnerkockázat

Befektetők ki vannak téve az Alappal kapcsolatban álló partnerek teljesítésével összefüggő kockázatoknak.

Teljesítés előtti kockázat

Az értékpapírokra vonatkozó adásvételi szerződések jövőbeli teljesítéséből fakadó azon kockázat, hogy a szerződéses partner nemteljesítése esetén a szerződést a folyó piaci áron kell újrakötni. Mértéke a szerződés piaci értékét jelentő pozitív pótlási költség és a piaci árak jövőbeli elmozdulásából fakadó lehetséges jövőbeni hitelkockázat összege.

Koncentrációs kockázat

Az eszközök, mérlegen kívüli tételek jelentős hányadának összpontosulása egy ügyfélcsoportra, egy ágazatra, egy régióra vagy országra, ami jelentős veszteséget okozhat, ha az adott gazdasági egység vagy terület pénzügyi-gazdasági helyzete romlik.

- 3.7. Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére

Az Alap ingatlanbefektetési alap, ennek megfelelően alapvetően ingatlanba fektet be. Az ezzel kapcsolatos kockázatokat a Kezelési Szabályzat III.25.7. pontja tartalmazza.

- 3.8. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az Alap Nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél, illetve az ingatlan értékelés jellegénél fogva időről időre erőteljesen ingadozhat.

- 3.9. Amennyiben a befektetési alap – a Felügyelet engedélye alapján – eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó felhívás

Nem alkalmazandó.

- 3.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nincsen.

4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége

- 4.1. Annak a helynek a megnevezése, ahol a befektetési alap tájékoztatója, kezelési szabályzata, a kiemelt befektetői információ, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések, valamint a rendkívüli tájékoztatás célját szolgáló közlemények – ezen belül a befektetők részére történő kifizetésekkel, a befektetési jegyek visszaváltásával kapcsolatos információk – hozzáférhetők

A Közzétételi Helyek: www.europaalap.hu honlapja és a Felügyelet által a közzétételi kötelezettség teljesítése céljából üzemeltetett honlap (www.kozzetetelek.hu), továbbá a Forgalmazási Helyek.

A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, és a Kiemelt Befektetői Információ a Befektetők számára a Közzétételi Helyeken folyamatosan elérhetők és a Befektető kérésére ezek egy nyomtatott példányát díjmentesen át kell adni.

Az éves jelentés, a féléves jelentés és a portfóliójelentés elkészülte tényét, megtekintésének helyét és idejét az Alapkezelő a Közzétételi Helyeken közzéteszi, ezzel egyidejűleg a jelentést a Felügyelet részére megküldi. A Befektető kérésére ezek egy nyomtatott példányát díjmentesen eljuttatja a Befektető részére.

Az Alapkezelő vagy megbízása alapján a Letétkezelő a www.europaalap.hu internetes honlapon biztosítja az Alap múltbeli 5 (öt) éves időszakra vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközérték adatainak elérhetőségét.

Az Alapkezelő az Alappal kapcsolatos rendkívüli tájékoztatókat, hirdetőanyagokat a Közzétételi Helyeken teszi közzé, továbbá ezeket a Forgalmazási Helyeken nyomtatott formában is elérhetővé teszi.

A Nettó eszközértéket az Alapkezelő saját és az Alap honlapján (www.europaalap.hu), valamint a Felügyelet által a közzétételi kötelezettség teljesítése céljából üzemeltetett honlapon (www.kozzetetelek.hu) keresztül,

és a Kezelési Szabályzatban meghatározott módon és gyakorisággal a BAMOSZ hivatalos oldalán (www.bamosz.hu) keresztül is közzéteszi.

Az Alapkezelő hatályos működési szabályzata az Alapkezelő irodájában, a Forgalmazók üzletszabályzata, működési szabályzata a Forgalmazó ügyfélforgalmi helyén tekinthető meg.

4.2. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nincsen.

5. Adózási információk

A jelen pontban szereplő információk a 2014. december 18. napján kelt Tájékoztató és Kezelési Szabályzat elkészítésének időpontjában hatályos jogszabályok szerint kerültek megfogalmazásra, amelyek a későbbi évekre vonatkozóan megváltozhatnak. Ezért felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a Befektetési Jegyekre vonatkozó döntések meghozatalát megelőzően konzultáljanak befektetési tanácsadóval, és tájékozódjanak az aktuális szabályozásról. Az Alapkezelő nem vállal olyan esetben felelősséget, amikor a Befektetőnek az adózással kapcsolatos jogszabályok hiányos ismerete okozott kárt.

Az Alap az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény 4/D. § rendelkezései szerinti különadó alanya. A különadó mértéke az Alap nettó eszközértékéből kiindulva, az előző mondatban hivatkozott jogszabályban meghatározott elvek szerint számított adóalap 0,05 %-a.

5.1. A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása

Az Alap, mint jogi személyek eredményét adófizetési kötelezettség Magyarországon nem terheli. Az Alapot ugyanakkor a külföldön eszközölt befektetéseik kapcsán az adott ország és Magyarország között fennálló, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény, illetve az adott ország adójogszabályai alapján adófizetési kötelezettség terhelheti.

5.2. A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ

Belföldi illetőségű magánszemélyek adózása

Azon természetes személyek, akik Magyarországon az Szja. törvény alanyaként az Szja. törvény 3. § 2. pontjában meghatározottak szerint belföldi illetőségű magánszemélynek minősülnek a Befektetési Jegyek átruházásából származó jövedelmük után Magyarországon kamatadót kötelesek fizetni.

Az Szja törvény 65. § (1) bekezdés bb) pontja alapján kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, kollektív befektetési értékpapír esetében – figyelemmel a (6) bekezdés rendelkezéseire is -

- (a) a kamatra és/vagy hozamra való jogosultság megszerzése szempontjából meghatározott időpontban történő tulajdonban tartás alapján a magánszemélynek kamat és/vagy hozam címén kifizetett (jóváírt) bevétel,
- (b) a beváltáskor, a visszaváltáskor, valamint az átruházáskor (ide nem értve a kollektív befektetési értékpapírnak a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT-államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén történő átruházását) a magánszemélyt megillető bevételből – függetlenül attól, hogy az miként oszlik meg nettó árfolyamérték és felhalmozott kamat vagy hozam címén elszámolt tételekre – az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezések szerint megállapított rész;

Az Szja. törvény 67. § (5) bekezdése, az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezései szerint a bevételből a jövedelmet a kifizetés időpontjában rendelkezésre álló, a kifizető által megállapítható, illetőleg a magánszemély által igazolt szerzési érték- és járulékos költség-adatok figyelembevételével kell meghatározni. A szerzési érték és a járulékos költség tekintetében az Szja. törvény 67. § (9) bekezdésében foglaltak az irányadók.

A kamatjövedelem után az adó mértéke 16 % (tizenhat százalék), melyet – amennyiben a kamatjövedelem kifizetőtől (ideértve a kifizető helyett a kamatjövedelmet kifizető/juttató hitelintézetet, befektetési szolgáltatót is) származik – a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be, azzal, hogy a fenti bekezdés (b) pontjában említett esetben a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe

- (a) a kifizető által kiadott olyan igazolás alapján, amelyen a kifizető a magánszemély kérelmére feltünteti, hogy azt az említett célból adta ki,
- (b) feltéve, hogy a magánszemély a kamatjövedelmet és a levont adót az aa) pont szerinti igazolás alapján bevallja (bevallotta).

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény („Eho törvény”) szerint a kamatjövedelmek után fő szabály szerint 6 százalékos mértékű egészségügyi hozzájárulást („eho”) is kell fizetnie annak a magánszemélynek, aki társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény („Tbj, törvény”) szerint belföldinek minősül. Ennek megállapítása, levonása és átutalása az adóhatóságnak – a kamatot terhelő személyi jövedelemadóhoz hasonlóan – a kifizető feladata.

Belföldi illetőségű társaságok adózása

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény hatálya alá tartozó adóalanyok esetén a Befektetési Jegyek után fizetett hozam vagy a Befektetési Jegyek értékesítéséből származó árfolyamnyereség és veszteség a társasági adóalap része.

Külföldi illetőségű magánszemélyek

A külföldi illetőségű természetes személyek tulajdonában lévő befektetési jegyekből származó jövedelmet terhelő személyi jövedelemadó és eho megállapításánál figyelembe kell venni a külföldi befektetési jegy tulajdonos adózás szempontjából megállapított illetőségét.

- Az Európai Unió valamely tagállamában illetőséggel rendelkező személyek esetén az EU Megtakarítási Irányelvének megfelelően a befektetési jegyek hozamából nem történik adólevonás, a befektető az illetősége szerinti országban teljesíti az adókötelezettségét ezen jövedelme után. Továbbá, ebben az esetben a magánszemély jövedelmét nem terheli eho.
- Az olyan befektető esetén, akinek az adózási illetősége EU-n kívüli országban van, figyelembe kell venni a Magyarország és az illetőség országa között esetleg fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményt (feltéve, hogy a befektető az illetőségét megfelelően igazolta). Ha az egyezmény nem engedi meg a jövedelem adóztatását Magyarországon, akkor abból nem kell sem személyi jövedelemadót, sem pedig ehót vonni. Ha azonban az egyezmény megengedi a jövedelem adóztatását Magyarországon, akkor a kifizetőnek le kell vonnia mind a személyi jövedelemadót (az egyezmény szerinti adókulccsal), mind pedig a 6%-os ehót.
- Az egyezmény hiányában (vagy ha a befektető nem igazolja az illetőségét) a külföldi illetőségű természetes személyekre ugyanúgy a belföldiekre vonatkozó adó jogszabályok vonatkoznak.

Azok a külföldi illetőségű természetes személyek, akiktől a kifizető a fentiek szerint ehót vont le, azonban a társadalombiztosítási jogszabályok szerint nem minősülnek belföldinek, kérhetik a NAV-tól a tőlük levont eho visszatérítését.

Külföldi illetőségű jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok, szervezetek

A külföldi illetőségű jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok, szervezetek tulajdonában lévő befektetési jegyek átruházásából, beváltásából, visszaváltásából, származó árfolyamnyereség a Kezelési Szabályzat megjelenésének időpontjában nem esik Magyarországon adókötelezettség alá.

Az Alap 2012. október 08. napi nyíltvégűvé való átalakulásának Befektetőket érintő adózási következményei

Az Szja. törvény 65. § (6) bekezdés 2012. október 8-án hatályban lévő rendelkezései alapján a Befektetési Jegy tekintetében elért, a jelen pont szerinti kamatjövedelem vonatkozásában beváltásnak minősül az Alap nyíltvégűvé átalakulása révén a nyíltvégű Alap befektetési jegyére (jegyeire) történő átváltás is, amely esetben az utóbbi(ak) megszerzésre fordított értékének – ha az magasabb a zártvégű Alap befektetési jegye megszerzésére fordított értéknél – az átváltásnál figyelembe vett értéket kell tekinteni azzal, hogy az ilyen beváltáskor megállapított adót a későbbiekben az Szja. törvény 65. § (1) bekezdés bb) pontjának rendelkezése szerint a

beváltást követően keletkező kamatjövedelem adójához hozzáadva, azzal együtt, vagy az említett szerzési értéknek a rendelkezés alkalmazásával a bevételt meghaladó részére az adó az Szja. törvény 65. § (2) bekezdés szerinti mértékével számított összeggel csökkentve kell megfizetni.

Az Alapkezelő tájékoztatja a Befektetőket, hogy a nyíltvégűvé átalakulás ténye azon Befektetők tekintetében, akiknél a befektetési jogviszony nem került megszüntetésre 2012. október 08. napjával, az Szja. törvény fent idézett rendelkezései alapján a Befektetési Jegy beváltásának minősül; az új, a nyíltvégű Alapra kibocsátott Befektetési Jegyek Bekerülési Napja 2012. október 08. napja, a Bekerülési Ár pedig a 2012. október 08. napján érvényes, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték, ha az magasabb, mint a zártvégű Alap Befektetési Jegye megszerzésére fordított érték.

II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala

6.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei

A nyílt végű befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalának feltétele, hogy a befektetési alapkezelő a forgalomba hozatali eljárást megelőzően a Felügyelet által jóváhagyott kezelési szabályzatot, tájékoztatót, kiemelt befektetői információt és hirdetményt tegyen közzé.

A Befektetési Jegyek vételére, eladására a jelen Tájékoztatóban foglaltak szerint folyamatos forgalmazás keretében a Forgalmazási Helyeken vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor.

Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásával az Alapkezelő a Forgalmazót bízta meg. A Forgalmazási Helyek listáját a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazza. A Forgalmazó a Befektetési Jegyek értékesítéséhez ügynököt vehet igénybe, amelynek magatartásáért a Forgalmazó mint sajátjáért felel.

A Befektetési Jegyekre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízás benyújtására a Forgalmazó Forgalmazási Helyein, az adott Forgalmazási Hely pénztári órái alatt, a Forgalmazó üzletszabályzatában foglaltak szerint kerülhet sor.

A forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, továbbá a Forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve az Alap futamideje alatt a Forgalmazó minden Forgalmazási Napon a pénztári órái alatt köteles elfogadni a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi és eladási megbízásokat.

A Befektetési Jegyek vételekor a Befektetővel szembeni forgalmazási limit: egy tranzakció során megvásárolandó Befektetési Jegyek árfolyamértéke legalább 10.000.000,- Ft (tízmillió forint).

Vételi megbízás teljesítésének feltételei, teljesítése

A Befektetési Jegyekre vonatkozó vételi megbízás teljesítésének feltétele, hogy a befektető a Forgalmazónál saját névre szóló értékpapírszámlával rendelkezzen, a megvásárolni kívánt Befektetési Jegyek árfolyamértékének összege legalább 10.000.000,- Ft (tízmillió forint), továbbá a Befektetési Jegy ellenértékét és a vételi jutalékot a Forgalmazó által meghatározottak szerint megfizesse, valamint a befektető teljesítse a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott egyéb feltételeket.

A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőig leadott és a Forgalmazó által befogadott vételi megbízás teljesítésére, azaz a Befektetési Jegy Befektető értékpapírszámláján való jóváírására legkésőbb a vételi megbízás Forgalmazó általi befogadását követő Forgalmazási Napon kerül sor. A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőt követően leadott és a Forgalmazó által a következő Forgalmazási Napra befogadott vételi megbízás teljesítésére legkésőbb a vételi megbízás Forgalmazó általi befogadását követő második Forgalmazási Napon kerül sor. Az egy Befektetési Jegy ellenértéke a vételi megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték (lásd a Kezelési Szabályzat V.27. pontját).

A megvásárolt Befektetési Jegyek szabadon eltranszferálhatóak más befektetési szolgáltatókhoz, azzal, hogy amennyiben a Befektető vissza kívánja váltani Befektetési Jegyeit, azokat a Forgalmazónál vezetett értékpapír-számlájára kell transzferálnia. A Befektetési Jegyek transzferálásával kapcsolatos költségeket az adott Befektető viseli.

Visszaváltási megbízás teljesítésének feltételei, teljesítése

A Befektetési Jegyekre vonatkozó visszaváltási megbízás teljesítésének feltétele, hogy a visszaváltani kívánt Befektetési Jegyek a Forgalmazónál vezetett saját nevére szóló értékpapír-számlán legyenek jóváírva, továbbá a Befektető a Forgalmazónál pénz-számlával rendelkezzen, a Befektetési Jegy visszaváltási jutalékát a Forgalmazó által meghatározottak szerint megfizesse, valamint a Befektető teljesítse a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott egyéb feltételeket.

A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőig leadott és a Forgalmazó által befogadott visszaváltási megbízás teljesítésére, azaz a Befektetési Jegy Befektető értékpapír-számláján való megterhelésére, a Befektetési Jegy ellenértékének Befektető számláján való jóváírására a következő Forgalmazási Napon kerül sor. A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőt követően leadott és a Forgalmazó által a következő Forgalmazási Napra befogadott visszaváltási megbízás teljesítésére a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadását követő második Forgalmazási Napon kerül sor. Az egy Befektetési Jegy ellenértéke a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték (lásd a Kezelési Szabályzat V.27. pontját).

6.2. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke

A forgalomba hozatali minimum egymilliárd forint, maximum nincs.

6.3. Allokáció feltételei

Nem alkalmazandó.

6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Nem alkalmazandó.

6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Nem alkalmazandó.

6.3.3. Az allokációról való értesítés módja

Nem alkalmazandó.

6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

A Befektetési Jegy vétele esetén az egy Befektetési Jegy ellenértéke a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték. A Befektető a Befektetési Jegy vétele során a Befektetési Jegy ellenértékén felül a Tájékoztató II.6.5. és a Kezelési Szabályzat VIII.37. pontjában meghatározott vételi jutalékot is köteles megfizetni.

A Befektetési Jegy visszaváltása esetén az egy Befektetési Jegy ellenértéke a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték. A Befektető a Befektetési Jegy visszaváltása során a Befektetési Jegy ellenértékén felül a Tájékoztató II.6.5. és a Kezelési Szabályzat VIII.37. pontjában meghatározott visszaváltási jutalékot köteles megfizetni.

A Befektetési Jegy másodlagos forgalomban való vétele, elidegenítése esetén a Befektetési Jegy ellenértéke a kialakított vételár.

6.4.1. A fenti ár közzétételének módja

Az Alap Nettó eszközértékét minden Forgalmazási Napra meg kell állapítani és a saját és az Alap honlapján (www.europaalap.hu), valamint egy, a Felügyelet által elismert, a tőkepiac szereplőitől származó hivatalos információk megjelentetését végző nyilvános elektronikus adattovábbítási és tárolási rendszerben (www.kozzetetelek.hu) közzé kell tenni. Az Alap Nettó eszközértékét az ezen Kezelési Szabályzatban meghatározott módon és gyakorisággal az Alapkezelő teszi közzé a BAMOSZ hivatalos oldalán (www.bamosz.hu) keresztül is.

6.4.2. A fenti ár közzétételének helye

Lásd a Tájékoztató II.6.4.1. pontját.

- 6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

A Forgalmazó a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala és folyamatos forgalmazása során a Befektetők terhére vételi, illetve visszaváltási jutalékot számít fel, amelynek mértékét a Forgalmazó üzletszabályzata és hirdetményei tartalmazzák. A vételi, illetve visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti.

A Befektetési Jegyek transzferálásával kapcsolatos költségeket az adott Befektető viseli.

III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK

7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk

- 7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája

EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

- 7.2. A befektetési alapkezelő székhelye

1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1. emelet 1.

- 7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszama

01-10-043775

- 7.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése

Az Alapkezelő 1998. január 01. napján, az Alapkezelő jogelődje, a CITADELLA Befektetési Alapkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszama: 01-09-165519) részvénytársasággá való átalakulásával jött létre; a CITADELLA Befektetési Alapkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság alapításának időpontja: 1992. március 12. napja.

Az Alapkezelő határozatlan időre alakult.

- 7.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása

Az Alapkezelő az Alapon kívül másik befektetési alapot nem kezel.

- 7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága

Az Alapkezelő egyéb vagyont nem kezel.

- 7.7. 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

Az Alapkezelő operatív vezetését ellátó, ügyvezető szerveinek tagjai, beosztásuk és az Alapkezelőre jelentőséggel bíró, az Alapkezelőn kívüli főbb tevékenységük:

Takács vezérigazgató, igazgatóság igazgatósági ügyvezető	Róbert elnöke, tag,	Közgazdász, a prágai Közgazdaságtudományi Egyetemen végzett 1995-ben. A Biggeorge's International Zrt., majd Eston International Zrt. irodaház bérbeadási és értékesítési divíziójának vezetőjeként dolgozott 8 éven keresztül. Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. értékesítési igazgatói posztját 2007. június 1. óta tölti be, 2008. áprilisa óta az igazgatóság tagja, 2011.11.01-től vezérigazgató-helyettes, 2013.06.01-től vezérigazgató.
Kiss igazgatósági ügyvezető	István, tag,	Közgazdász, a Debreceni Egyetem Közgazdaságtudományi Karán végzett 2003-ban. Egy évig a debreceni Inform Média Kft. beszerzési és üzemeltetési területén dolgozott, majd 2004-ben csatlakozott az UniCredit Bank csoporthoz, először mint bankpiaci elemző, majd 2006-tól üzletági kontroller. 2007-től 2013-ig az UniCredit Bank Lakossági üzletágának Tervezés és Értékesítés Controlling osztályát vezette. Az Európa Befektetési Alapkezelő Zrt. pénzügyi igazgatói posztját 2013. június 1-től tölti be, és egyúttal az igazgatóság tagja.
Forgács igazgatósági ügyvezető	László, tag,	1983- ban végzett a Pollack Műszaki Főiskola épületgépész szakán. Számos szakmai képzés mellett 2008-ban elvégezte a Budapesti Műszaki Egyetemen a létesítménygazdálkodási manager szakképzést. Pályája kezdetén az építőipari kivitelezésben, majd az elmúlt 13 évben a létesítménygazdálkodás területén multinacionális cégeknél – Plaza Centers –Műszaki igazgató, Elcoteq Hungary- Létesítménygazdálkodási igazgató , ISS Magyarország létesítménygazdálkodási vezető —szerzett tapasztalatot.. 2011. márciusától tölti be az Európa Alapkezelő Zrt. üzemeltetési igazgatói pozícióját . 2013. jún 1- től az igazgatóság tagja. Szakmai szervezetekben is aktív . A létesítménygazdálkodási világszövetség igazgatósági tagja.

Az Alapkezelő felügyelő bizottságának tagjai, beosztásuk és az Alapkezelőre jelentőséggel bíró, az Alapkezelőn kívüli főbb tevékenységük

Gertrude Pils felügyelő bizottság elnöke és tagja	Informatikai és műszaki matematikai mérnökként diplomázott a grazi Műszaki Egyetemen 1980-ban. A pályafutását rendszer analitikusként kezdte a Siemens AG-nél. 1983-tól kezdődően hét évig a Merkur Insurance AG-nél dolgozott különböző stratégiai, tervezési és kontrolling pozíciókban. Több mint 20 év során számtalan menedzsment pozíciót töltött be az UniCredit Bank Austria csoportnál, tekintettel a közép-kelet európai bankhálózat és a nemzetközi ügyfélkapcsolatok bővülésére. 2009 óta UniCredit Turn-Around Management CEE GmbH ügyvezetője.
Dr. Patai Mihály felügyelő bizottsági tag	UniCredit Bank Hungary Zrt. az igazgatóságának elnöke, vezérigazgatója. Közgazdász (Közgazdaságtudományi Egyetem, Budapest), egyetemi doktor. 2006-tól az UniCredit Bank Hungary Zrt. elnök-vezérigazgatója. Korábban a Magyar Nemzeti Bankban hitelelőadóként, ezt követően a Pénzügyminisztériumban tudományos kutatóként, majd ugyanitt a Nemzetközi Pénzügyek Főosztály helyettes vezetőjeként dolgozott. 1988-tól a Világbank ügyvezető igazgatójának asszisztense volt Washingtonban, 1993 és 1995 között a Kereskedelmi Bank Rt. ügyvezető igazgatója. 1996-tól tíz éven át az Allianz Hungária Biztosító Rt.-t irányította elnök-vezérigazgatóként.
Ljubisa Tesic felügyelő bizottsági tag	Diplomáját az University of Finance & Management (Hochschule für Bankwirtschaft) Frankfurt am Main, szerezte 2002-ben. 1998-2004 között a Hypo- und Vereinsbank AG frankfurti, londoni és müncheni irodájában dolgozott különböző pénzügyi területeken. 2005-2010 között a Bank Austria Creditanstalt AG stratégiai befektetési banki területén töltött be vezető pozíciót. 2011-2013 UniCredit Bank Banja Luka AD pénzügyi igazgatója, 2013-tól az UniCredit Bank Hungary Zrt. pénzügyi igazgatója

Tóth Balázs felügyelő bizottsági tag Diplomáját a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán szerezte 1990-ben.

1990-1994-ig a Magyar Külkereskedelmi Bank Zrt.-nél vállalati ügyfél tanácsadó, 1995-ben csatlakozott a Bank Austria Creditanstalt AG-hoz, először mint vállalati ügyfelekért felelős fiókvezető-helyettes, majd 2000-től a Bank Austria Creditanstalt AG magyarországiért felelős kockázatkezelési terület vezetője.

2006-tól UniCredit Bank Hungary Zrt. Kockázatkezelési Divíziójának vezetője, 2008-tól pedig a Bank igazgatósági tagja.

Az UniCredit Jelzálogbanknál felügyelő bizottsági tag.

- 7.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt

Az Alapkezelő jegyzett tőkéje 100.000.000, -Ft, amely teljes mértékben rendelkezésre bocsátásra került.

- 7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege

Az Alapkezelő 2013. naptári évre vonatkozó éves beszámoló szerinti saját tőkéje: 100.000.000, -Ft.

- 7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

2014. évi átlagos alkalmazotti létszám: 12 fő.

- 7.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe

Az Alapkezelő a Letétkezelő, Forgalmazó, Ingatlanértékelő, Könyvvizsgáló, Alvállalkozó mellett tevékenységének hatékonyabb ellátásához, így különösen a Kbtv. 41. § (11) bekezdés b) pontjában meghatározott tevékenységekhez, jogi, IT feladatok, továbbá compliance, belső ellenőri feladatok ellátásához harmadik személy(ek)e)t igénybe vesz, igénybe vehet.

- 7.12. A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése

az Alvállalkozó neve: Pioneer Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

az Alvállalkozó székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 14. III. em.

nyilvántartó bíróság, cégjegyzékszám: nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-044149 cégjegyzékszám

az Alvállalkozó alapításának időpontja: 1999. június 25.

a tevékenységi kör:	TEÁOR 66.30.'08 Alapkezelés - főtevékenység TEÁOR 64.99.'08 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés TEÁOR 66.12.'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység TEÁOR 66.19.'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység TEÁOR 70.22.'08 Üzletviteli , egyéb vezetési tanácsadás
tevékenységet jóváhagyó Felügyeleti határozat száma:	Az Alvállalkozó működését a Felügyelet jogelődje az Állami Értékpapír- és Tőzsdefelügyelet a 100.001/1992. számú határozatával hagyta jóvá. Az Alvállalkozó módosított tevékenységi körét a Felügyelet a III/100.001-5/2002., a III/100.001-6/2003., illetve a H-EN-III-136/2014. számú határozataival engedélyezte. A hivatkozott engedélyek alapján az Alvállalkozó jogosult kezelési tevékenység végzésére.
az Alvállalkozó igénybevételeének kezdő napja:	2009. július 01.
az Alvállalkozó által az Alap tekintetében végzett tevékenységek:	az Alvállalkozó az Alap likviditás menedzsmentjét, pénz- és kötvényportfóliójának kezelését, devizakonverziós ügyleteinek megkötését és a devizakockázatainak kezelésére szolgáló határidős ügyletek kötését végzi

8. A letétkezelőre vonatkozó információk

8.1. A letétkezelő neve, cégformája

UniCredit Bank Hungary Zrt.

cégforma: cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

8.2. A letétkezelő székhelye

1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

8.3. A letétkezelő cégjegyzékszáma

01-10-041348

8.4. A letétkezelő fő tevékenysége

TEÁOR 64.19.'08 Egyéb monetáris közvetítés

8.5. A letétkezelő tevékenységi köre

TEÁOR 64.99.'08 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés
TEÁOR 66.12.'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
TEÁOR 66.19.'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

TEÁOR 66.22.'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
 TEÁOR 66.29.'08 Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége
 TEÁOR 64.92.'08 Egyéb hitelnyújtás
 TEÁOR 68.20.'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 TEÁOR 64.92.'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

8.6. A letétkezelő alapításának időpontja

1990. január 23.

8.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje

24.118.220.000,- Ft

8.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje

A Letétkezelő 2013. naptári évre vonatkozó éves beszámoló szerinti saját tőkéje: 207 458 millió Ft.

8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma

1796 (2013.12.31. napi állapot)

9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk

9.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

9.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye

1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.

9.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma

MKVK nyilvántartási száma: 000083

9.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve

Forgon Csaba

9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe

1174 Budapest, Horváth Ernő u. 12/2.

9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma

007153

10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik

Nincsen.

- 10.1. A tanácsadó neve, cégformája
- 10.2. A tanácsadó székhelye
- 10.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve
- 10.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőknek nézve
- 10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei

11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)

- 11.1. A forgalmazó neve, cégformája

UniCredit Bank Hungary Zrt.

cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

- 11.2. A forgalmazó székhelye

1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

- 11.3. A forgalmazó cégjegyzékszám

01-10-041348

- 11.4. A forgalmazó tevékenységi köre

TEÁOR 64.19.'08	Egyéb monetáris közvetítés
TEÁOR 64.99.'08	Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés
TEÁOR 66.12.'08	Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
TEÁOR 66.19.'08	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
TEÁOR 66.22.'08	Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
TEÁOR 66.29.'08	Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége
TEÁOR 64.92.'08	Egyéb hitelnyújtás
TEÁOR 68.20.'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
TEÁOR 64.92.'08	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

- 11.5. A forgalmazó alapításának időpontja

1990. január 23.

- 11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje

24.118.220.000,- Ft

- 11.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje

A Forgalmazó 2013. naptári évre vonatkozó éves beszámoló szerinti saját tőkéje: 207 458 millió Ft.

- 11.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége

A Forgalmazó az adott Forgalmazási Napon az Alapkezelőt és a Letétkezelőt tájékoztatja az adott Forgalmazási Napon értékesített vagy visszaváltott Befektetési Jegyek árfolyamértékéről és darabszámáról. Forgalmazó köteles az Alapkezelő felhívására a felhívásban megjelölt határidőre a felhívásban megjelölt időszakban értékesített vagy visszaváltott Befektetési Jegyek tekintetében a Befektetők és a képviselőik Forgalmazó által felvett adatairól az Alapkezelőt tájékoztatni. Az Alapkezelő a részére a jelen bekezdés alapján átadásra kerülő adatokat kizárólag az értékpapír titokra vonatkozó rendelkezések keretében, a befektetési alapkezelési tevékenységéhez szükséges célra, különösen a Befektetők tájékoztatása, az Alapkezelő vagy az Alap kereskedelmi kommunikációja céljára használja fel a Kbftv. 106. § rendelkezései alapján.

12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk

12.1. Az ingatlanértékelő neve

AMERICAN APPRAISAL MAGYARORSZÁG Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság

cégforma: korlátolt felelősségű társaság

12.2. Az ingatlanértékelő székhelye

1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18. VIII. emelet

12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma

01-09-068075

12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

TEÁOR 71.12.'08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás - főtevékenység
TEÁOR 41.10.'08	Építéstartási projekt szervezése
TEÁOR 68.10.'08	Saját tulajdonú ingatlan adás-vétele
TEÁOR 68.20.'08	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
TEÁOR 68.31.'08	Ingatlanügynöki tevékenység
TEÁOR 68.32.'08	Ingatlankezelés
TEÁOR 70.22.'08	Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
TEÁOR 73.20.'08	Piac- és közvélemény-kutatás
TEÁOR 74.90.'08	M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

TEÁOR 81.10.'08 Építményüzemeltetés
TEÁOR 82.99.'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás

12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

1990. február 15.

12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

20.000.000, -Ft

12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje

Az Ingatlanértékelő éves beszámoló szerinti saját tőkéje: 246.690.000 Ft
(2014. március 31-i mérleg szerint),

12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

10 fő (2014.április 01. napi állapot)

13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nincsen.

NYILATKOZAT

Az Alap, mint kibocsátó nevében eljáró **EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1. emelet 1., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-043775 cégjegyzékszámon, tevékenységi engedély száma: H-EN-III-24/2015.(02.17.)), mint Alapkezelő és az **UniCredit Bank Hungary Zrt.** (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-041348 cégjegyzékszámon), mint Forgalmazó, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján jelen együttes nyilatkozatukkal kijelentik – és kijelentésüket cégszerű aláírásukkal megerősítik –, hogy a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, nem hallgat el olyan tényeket és információkat, melyek az Alap Befektetési Jegyeinek, az Alap, mint kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak. Az értékpapír tulajdonosának a tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Forgalmazó egyetemlegesen felel.

Budapest, 2015. április 20.

**EURÓPA Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
az Alap, mint kibocsátó nevében eljárva
képviselésében: Takács Róbert és Kiss
István igazgatósági tagok

UniCredit Bank Hungary Zrt.
Forgalmazó
képviselésében:

AZ ALAP KEZELÉSI SZABÁLYZATA

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1. A befektetési alap neve

EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap

1.2. A befektetési alap rövid neve

EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap

1.3. A befektetési alap székhelye

1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1. emelet 1.

1.4. A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja: 2001. március 12. (III/110.167-1/2001 számú Felügyeleti határozat)

Az Alap nyilvántartási száma a nyíltvégűvé átalakulás napjától, azaz 2012. október 08. napjától: 1211-12.

1.5. A befektetési alapkezelő neve

EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1.6. A letétkezelő neve

UniCredit Bank Hungary Zrt.

1.7. A forgalmazó neve

UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

Az Alap nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott befektetési alap.

Az Alap befektetési jegyei szakmai és lakossági befektetőknek egyaránt forgalmazhatóak.

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

Az Alap nyílt végű befektetési alap

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

Az Alap határozatlan futamidejű befektetési alap.

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

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

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

Az Alap befektetési jegyei azonos sorozatba tartozó befektetési jegyek.

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

Az Alap ingatlanbefektetési alap.

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

Nincsen.

2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

Nincsen.

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

- az Európai Parlament és a Tanács 2011/61/EU Irányelve (2011. június 8.) 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;
- a Bizottság 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (2012. december 19.) a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelveknek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről;
- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.);
- a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (Tpt.);
- a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet.

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

A Befektetési Jegyek nyíltvégű Alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektetők a folyamatos forgalmazás során az Alap futamideje alatt megvásárolhatják (vétel), illetve értékesíthetik (visszavásárlás). Ennek feltétele, hogy a Befektető az Alap Forgalmazójánál értékpapírszámlával rendelkezzen. Mivel az Alap hozamot nem fizet, így a Befektető a vételi és a visszavásárlási ár közötti különbözeten realizálhat nyereséget. A vételi és a visszavásárlási megbízás teljesítésére a Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat szerint megállapított Nettó eszközérték alapján kerül sor.

Az értékpapírszámla megnyitására és vezetésére, valamint a vételi, visszavásárlási megbízások teljesítésére a Forgalmazó Üzletszabályzatának rendelkezései, valamint az abban meghatározott ország jogszabályai az irányadóak.

A 2014. december 18. napján kelt Tájékoztató és Kezelési Szabályzat elkészítésének időpontjában az Alapra, a Tájékoztató és Kezelési Szabályzatra, valamint a Forgalmazó vonatkozó Üzletszabályzata alapján a fenti ügyletekre a magyar jog az irányadó.

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (SOROZATONKÉNT)

5. A befektetési jegy ISIN azonosítója

ISIN HU0000707724

6. A befektetési jegy névértéke

1 Ft (egy forint)

7. A befektetési jegy devizaneme

HUF (forint)

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

A Befektetési Jegyek dematerializáltak.

A Befektetési Jegyek kibocsátásra, értékesítésére vonatkozó információkat a Lásd a Kezelési Szabályzat IX. fejezete tartalmazza.

9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja

A Befektetési Jegyek az értékpapír-számlán vannak nyilvántartva; tulajdonjog igazolására az értékpapír-számlavezető által kiállított tulajdonosi igazolás alapján kerülhet sor.

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

A Befektetőknek az Alappal szemben fennálló követelését és jogait a Befektetési Jegy testesíti meg. Bármely Befektetési Jegy tulajdonos jogosult

- a folyamatos forgalmazás keretében a Befektetési Jegyek vagy azok egy része tekintetében a Forgalmazási Napon a Tájékoztató és Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint visszaváltási megbízást adni vagy a Befektetési Jegyeket vagy azok egy részét másodlagos forgalomban elidegeníteni,
- a Kbtv.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni,
- kérni a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, a Kiemelt Befektetői Információ, az Alap rendszeres tájékoztatásai (így az éves jelentés, féléves jelentés, havi portfóliójelentés) nyomtatott példányának részére térítésmentes átadását,
- az Alapkezelő szervezeti és működési szabályzatának, a Forgalmazó hatályos üzletszabályzatának megtekintésére,
- az Alap megszűnésekor az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt Befektetési Jegyeik arányában részesedni,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- a Kbtv.-ben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a Befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy a Befektetőknek a Befektetési Jegyek alapján az Alappal szemben, a jelen pontban foglalt azonos követelések és jogok illeti meg. Ennek megfelelően az Alap egyetlen Befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi Befektetővel szemben.

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

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

Az Alapkezelő az Alapot egy az európai országokban, de elsősorban Magyarországon található ingatlanokba fektető, diverzifikált portfolióval rendelkező alapként kívánja működtetni. Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban, és egyéb vidéki településeken kívánja megvalósítani. Kisebb mértékben a portfolióba kerülhetnek más európai országok megfelelő hozam és kockázati jellemzőkkel bíró befektetési célpontjai is.

Az Alap eszközei között szerepelnek tőkenövekedés és jövedelemszerzés (bérbeadás) céljából vásárolt ingatlanok is.

Földrajzi specializáció: hazai

Iparági specializáció: ingatlan

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Az Alap a már korábban kialakult portfolióját olyan módon kívánja működtetni a futamidő alatt, hogy a lehető legmagasabb megtérülést biztosítsa Befektetőinek. Az Alapkezelő döntéseinél elsődleges prioritásként kezeli az adott ingatlanok hozam és kockázati jellemzőit és a portfolió egészére gyakorolt hatásukat. Az Alapkezelő a jobb másodlagos értékesíthetőség érdekében kerülni kívánja az átlagostól esztétikailag vagy funkcionálisan nagyban eltérő ingatlanokat. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a hatékonyság javítása érdekében a tulajdonában lévő ingatlanok adminisztratív és műszaki üzemeltetését megbízható partnerekkel végeztesse. Az előreláthatóan devizában felmerülő bevételek esetében az Alapkezelő deviza alapú fedezeti ügyletet köthet, a kockázat csökkentésére. Az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál az Alapkezelő a stratégiai gondolkodást helyezi előtérbe. Befektetéseinél figyelembe veszi Magyarország, illetve egyéb célországok területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. Az Alapkezelő döntéseinél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik. Az Alap tőkéjét nagyobb részben hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételt biztosító) ingatlanok vételére kívánja fordítani, kisebb részben tőkenövekedési céllal vásárol ingatlanokra. Az Alapkezelő a bérbeadásnál ügyel arra, hogy amennyire az aktuális ingatlanpiaci viszonyok között lehetséges, a bérlő lehetőleg hosszú távra, megfelelő garanciák biztosítása mellett vegye bérbe az ingatlant. Ezen felül az Alapkezelő az ingatlan-befektetések kiválasztásánál ügyel arra is, hogy a megvásárolt ingatlanok jövőbeli kilátásai jók legyenek, és így hosszú távon értékmegőrzésükre, sőt fokozatos reál-felértékelődésükre számítani lehessen.

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

Az Alap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. fejezete szerinti ingatlantársaság részesedése;
- c) ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- d) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök,
- e) 1 (egy) éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy
 - (ea) a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely, d) pontban meghatározott szabályozott piacra illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és
 - (eb) a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik,
- f) a d) - e) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
- g) betét, deviza,
- h) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap származtatott ügyletet nem köt.

14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya az Alap eszközeinek arányában

Portfólióelem	Minimális arány	Maximális arány
Ingatlan	0%	85%
Ingatlantársaság részesedés	0%	85%
ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	85%
Pénzpiaci eszközök	0%	100%
Állampapír	0%	100%
Betét	0%	100%
Deviza	0%	85%
Ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	10%

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

Az Alap az átruházható értékpapírok közül csak állampapírt szerezhethet.

Az Alap eszközeinek 10 %-át (tíz százalékát) fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott pénzügyi eszközökbe.

Fentiektől eltérően a befektetési alap eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti EGT-állam vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (a továbbiakban: OECD) tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

Felhívjuk a tisztelt Befektetők figyelmét, hogy az előző bekezdésekben meghatározott esetekben és mértékben az előző bekezdésekben meghatározott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből eredő összevont kockázati kitettség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 %-át (húsz százalékát).

Az Alap eszközeinek legalább 15 %-át (tizenöt százalékát) köteles likvid eszközökben tartani. E bekezdés alkalmazása szempontjából a likvid eszközök közé számítandó a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 (harminc) napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön).

Az Alap egyetlen kibocsátóban sem szerezhethet minősített befolyást, illetve nyilvánosan működő részvénytársaságban nem szerezhethet nyilvános vételi ajánlattételi kötelezettséget megalapozó befolyást. Az Alap nem köteles betartani a fenti befektetési korlátokat a tulajdonában lévő pénzügyi eszközökhöz tartozó jegyzési jogok gyakorlása során, illetve a korlátoknak az Alapon kívül álló okból történő túllépése esetén. Az Alap ilyen túllépés esetén az eladási ügyletei során – a Befektetők érdekeinek figyelembevételével – a lehető leghamarabb, de legkésőbb 90 (kilencven) napon belül köteles megfelelni a fenti korlátoknak. Az Alap nem fektet be befektetési jegybe.

Az Alap nem vásárolhat az Alapkezelő által kibocsátott értékpapírt, valamint az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt.

Az Alap nem vásárolhat az Alapkezelő tulajdonában lévő pénzügyi eszközöket, és nem értékesíthet pénzügyi eszközt az Alapkezelő részére.

Az Alapnak az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásaival kötött, valamint az Alapkezelő által kezelt egyéb kollektív befektetési formák, valamint portfóliók egymás közötti ügyletei esetén az ügylet kötéskor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.

A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan. Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló

ingatlanokra történő megosztását az illetékes ingatlanügyi hatóság jogerősen elbírálta, vagy a hatályos helyi építési szabályzat előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül. Az olyan felépítmény, amelyre a társasház létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot az ingatlanügyi hatósághoz - a tulajdoni lapon széljegyzéssel igazoltan - benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány társasházi tulajdoni különlappal önálló ingatlan kialakításra kerül.

Épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építési tevékenység alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára a beruházás költségvetésből pénzügyileg már teljesített összeget kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése nem haladja meg az ingatlan értékének 50 %-át (ötven százalékát), vagy a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 %-át (ötven százalékát).

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

Az Alap esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbtv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.

A tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodások és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértéke:

Az 2011/61/EU (ABAK) rendelet 6. cikk (1) pontja értelmében az Alap tőkeáttételét az Alap kitettsége és a nettó eszközértéke közötti aránnyal kell kifejezni. Figyelembe véve a hitelfelvételi szabályokat, valamint a likvid eszközök arányára vonatkozó előírásokat, az Alap tőkeáttétele a 200 %-ot nem haladhatja meg.

A garanciák és az eszközök újbóli felhasználása nem engedélyezett, a Letétkezelői szerződés értelmében sem a letétkezelő, sem az al-letétkezelő nem jogosult a letétbe helyezett pénzügyi eszközöket felhasználni.

16. A portfólió devizális kitettsége

Elsősorban HUF (magyar forint).
Kismértékben EUR (euro) és JPY (japán yen).

Az Alap eszközei és forrásai között szerepelnek devizában nyilvántartott tételek. (ingatlan, bérleti díj, hitel, óvadék, betét)

Ezek lehetőség szerinti egyensúlyban tartásával az Alapkezelő az árfolyamkockázatot minimalizálásra törekszik, de teljes mértékben nem semlegesíti azt.

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

Nem alkalmazandó.

18. Hitelfelvételi szabályok

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

A fenti kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, vételi jogot alapíthat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, az adott ingatlanból, ingatlantársaságbeli részesedésből befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyonbiztosítást, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott hitelintézet által vállalt garancián, jóteljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedményezheti.

Az Alap tulajdonában lévő pénzügyi eszközöket nem terheli meg, nem kölcsönzi.

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

Magyar Állam

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

A Kezelési Szabályzat III. fejeztében meghatározott várható értékeket az Alapkezelő a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat engedélyeztetésekor fennálló piaci helyzetben tartja kívánatos portfólió-megoszlásnak. Az Alapkezelő fenntartja magának azt a jogot, hogy a piaci helyzet gyökeres megváltozása esetén kezdeményezze az aktuális befektetési politika módosítását. A befektetési politika módosítására irányuló javaslatot az Alapkezelő igazgatósága tárgyalja meg az Alapkezelő belső szabályzatai, így különösen az igazgatóság ügyrendjében foglaltak szerint. A befektetési politika módosításáról az Alapkezelő igazgatósága határoz. A befektetési politika módosítását a Felügyelet engedélyezi.

24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk

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

Az Alap származtatott ügyletet nem köt.

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

Nem alkalmazandó

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

Nem alkalmazandó

- 24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

Nem alkalmazandó

- 24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

Nem alkalmazandó

- 24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó

- 24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

Nem alkalmazandó

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

Nem alkalmazandó

24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó

25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések

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

Az Alap elsősorban hozamtermelő és értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet.

Jövedelem-termelő céllal vásárolt ingatlanok

A megvásárláskor már bérlővel/bérlőkkel rendelkező ingatlanok – ez az ingatlan kategória képviseli befektetési szempontból a legkisebb kockázatot, hiszen a már élő (lehetőleg hosszú távú) bérleti szerződések alapján az ingatlan hozamtermelő képessége jól kalkulálható, értéke az általánosan használt ingatlan értékelő modellek alapján viszonylag jól megállapítható.

Rövidtávon bérbe adható ingatlanok – ezek az ingatlanok a vásárláskor még üresen álltak vagy csupán az alapterület kisebb részét adták még bérbe. Ilyen ingatlanokat az Alapkezelő az alábbi két esetben vásárolt:

- a megvásárlást követően, az Alapkezelő előzetes tárgyalásai alapján valószínűsítette azt, hogy az ingatlant rövid időn belül jó hozammal bérbe tudja adni,
- az ingatlanon kisebb átalakításokat, esztétikai javításokat kellett végrehajtani és ezt követően az nagy valószínűséggel, a ráfordított költségekhez képest kedvező bérleti díjért bérbe adható.

Tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok

Ebbe a kategóriába tartoznak a különböző besorolású – nem hasznosított – telkek (üres, vagy lebontásra ítélt épülettel rendelkező telkek), valamint a rövid távú továbbértékesítési céllal vásárolt épületek. Az így vásárolt ingatlanokat az adott piaci körülmények függvényében az Alap eladja vagy a továbbiakban bérbeadással hasznosítja.

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

Az Alap az alábbi funkciójú ingatlanokba fektet: iroda (A-, B-, C- kategóriás), ipari (raktárbázis, ipari park, logisztikai centrum, stb.), lakóingatlan (bérház, lakópark, egyedi lakóingatlan, stb.), telek, kereskedelmi ingatlan, vegyes hasznosítású ingatlan, egyéb ingatlan.

Ingatlanszektoronként az Alap az alábbi tervezett-, illetve minimális/maximális arányok mentén kívánja befektetni az összegyűjtött tőkét:

Min./max.

Iroda (A-, B-, C- kategóriás)	0 – 60 %
Ipari (raktárbázis, ipari park, logisztikai centrum, stb.)	0 – 60 %
Lakóingatlan (bérház, lakópark, egyedi lakóingatlan, stb.)	0 – 60 %
Telek	0 – 30 %
Kereskedelmi ingatlan	0 – 60 %
Vegyes hasznosítású ingatlan	0 – 40 %
Egyéb ingatlan	0 – 30 %
Az egyes ingatlanok portfólión belüli százalékos súlya az adott ingatlan saját tőkéből történő tényleges finanszírozásának a teljes nettó eszközértékhez viszonyított aránya.	

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

Az Alap elsősorban Magyarországon található ingatlanokba fektet. Az Alap európai országokban található ingatlanokba is befektethet.

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

Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összecszerűen 10 milliárd HUF lehet.

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

Nyilvános nyílt végű ingatlanalap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az ingatlanalap eszközeinek 20 %-át (húsz százalékát).

Egy ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan maximum 60 % (hatvan százalék) lehet.

Az Alap befektetései során figyelemmel kell lenni a kockázatmegosztás (diverzifikáció) jogszabályi előírásaira.

25.6. Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok maximum aránya

Építési tevékenység alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen az ingatlanalap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési vagy létesítési engedély alapján kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki vagy a használatbavétel tudomásulvétele még nem történt meg. Az építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 35 %-át (harmencöt százalékát).

25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok

Az Alap főbb kockázati pontjai és azok kezelése:

- (i) Az ingatlanok hasznosításával járó kockázatok

- bérleti szerződések egységesítése, megfelelő jogi garanciák beépítése
- a bérleti monitoring rendszer kialakítása, folyamatos ellenőrzés
- megfelelő jogi, pénzügyi és egyéb garanciák folyamatos ellenőrzése

(ii) Az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos kockázatok

- folyamatos átfogó műszaki és esztétikai ellenőrzés, azok dokumentálása,
- a bérleti szerződésből adódó bérleti kötelezettségek folyamatos megkövetelése és ellenőrzése,
- teljes körű periodikus karbantartás az ingatlanokra vonatkozó ütemtervek alapján,
- folyamatos állagfelmérés, és azok alapján felújítási terv készítése és azok végrehajtása,
- az ingatlanok műszaki hatósági előírásainak folyamatos megfeleltetése és nyomon követése,
- környezetvédelmi és energiahatékonysági tervek, intézkedések,
- költséghatékonyság és folyamatos kontroll,
- a szerződésekből fakadó pénzügyi követelések monitorozása és érvényesítése,
- céltartalékok képzése,
- ingatlanbiztosítások fenntartása felügyelete aktualizálása.

(iii) Szabályozási háttér változásával járó kockázatok

Az ingatlan gazdálkodással üzemeltetéssel kapcsolatos jogszabályi háttér folyamatos nyomon követése a szükséges reakciók kezdeményezése.

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

Az Alapkezelő tevékenységének legfőbb célja a kezelt vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi érdekek képviselete mellett a tevékenységgel kapcsolatos kockázatok minimalizálása.

Az Alapkezelő tevékenységei során mindenkor fokozott figyelmet kell fordítani az ingatlan portfólióval kapcsolatos kockázatok teljes körű feltárására, azok elméleti és gyakorlati minimalizálására. Ennek érdekében az Alapkezelő kockázatkezelési szabályzatot fogadott el.

Befektetési jegy forgalmazás

Az Alapkezelő forgalmazással csak kizárólag jó hírnevű, banki háttérrel (tulajdonosi) rendelkező, forgalmazói jogosultsággal rendelkező piaci szereplő bízhat meg, a szerződést minden esetben írásban kell rögzíteni, azt aláírás előtt az Alapkezelő igazgatóságával igazgatósági döntés keretében jóvá kell hagyatni.

Ingyanértékelő kiválasztása és a számára történő adatszolgáltatás

Az Alapkezelő ingatlanértékelésre csak kizárólag a jogszabályban meghatározott követelményeknek megfelelő, jó hírnevű, jó üzleti hírnévvel rendelkező, több éves nemzetközi gyakorlattal és referenciával rendelkező piaci szereplőt bízhat meg. A szerződést minden esetben írásban kell rögzíteni, azt aláírás előtt az Alapkezelő igazgatóságával – igazgatósági döntés keretében – jóvá kell hagyatni.

Likvid eszközök kezelése

Az Alapkezelő pénz és tőkepiaci ügyleteket, azaz a likvid eszközök kezelését (értékpapír, betéti és származékos ügyletek) az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap nevében csak a következő cégekkel köthet:

- UniCredit Bank Hungary Zrt.
- Pioneer Alapkezelő Zrt.
- Raiffeisen Bank Zrt.
- ERSTE Bank Zrt.
- CIB Bank Zrt.

Az Alapkezelő értékpapír vételre, illetve eladásra szóló ügyletet kizárólag KELER OTC teljesítéssel köthet, kivéve az első két céget.

Ingyan vásárlás

Az Alapkezelő célja az általa kezelt EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap megfelelő eredményességgel társuló fenntartható növekedésének biztosítása. Az Alapkezelő az egyes üzleti döntéseket mindenkor alapos költség-haszon elemzés alapján hozza meg.

A kockázatkezelés szempontjából az egyik legkiemelkedőbb jelentősége van a jó alternatív hasznosíthatóságnak, ezért az Alapkezelő mindenkor előnyben kell, hogy részesítse a kedvező elhelyezkedésű, nem specializált ingatlanok vásárlását.

Ingyanhasznosítás

Az egyes ingatlanok bérleti szerződéseinek elsődlegesen azok megvásárlása során kerülnek átvilágításra és értékelésre. A sikeres adásvételi szerződéskötés esetén az átvilágítás időpontjában a Bérletiek megfeleltek az Alapkezelő kockázatértékelésén, azaz a bérleti szerződések tartalma, feltételrendszere elfogadásra került, ugyanis egy ingatlan tulajdonosának változása semmilyen módon nincs hatással az adásvétel időpontjában érvényes bérleti szerződésekre, azaz azokat sem a bérletiek, sem az új tulajdonos nem tudja egyoldalúan módosítani.

Ingyanüzemeltetés

- Az Alapkezelő évente minimum egy alkalommal frissen kikért tulajdoni lap alapján ellenőrzi a tulajdonában lévő ingatlanok földhivatali nyilvántartási állapotát.
- Minden ingatlant legalább évente – általános állapotfelmérés érdekében – az ingatlangazdának személyesen kell bejárnia. A bejárás alkalmával figyelemmel kell lenni az ingatlan rendeltetés szerű működési paramétereire, azon kockázati tényezők feltárására,

amelyek veszélyeztethetik az ingatlan állagát, rendeltetés szerű használatra való alkalmasságát. Minden állapotfelmérő bejárásról jegyzőkönyvet kell felvenni, amiben rögzíteni szükséges a tapasztalt tényeket és a javasolt intézkedéseket, és a tájékoztatottak körét.

- Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap minden ingatlanának folyamatosan meg kell felelnie az összes törvényi, szabványossági, hatósági előírásnak. Kiemelten kell kezelni azokat a részterületeket, amelyek személyi és a vagyonbiztonság szempontból relevánsak, minden ingatlangazda köteles gondoskodni arról, hogy az időszakos engedélyek lejáratuk előtt megújításra kerüljenek.
- Amennyiben egy ingatlan közvetlenül az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap üzemeltetésében áll, akkor az ingatlangazda folyamatosan rendelkezik az ingatlan működési körülményeinek paramétereivel. Ebben az esetben – az évenkénti nagybejáráson kívül – az ingatlant üzemeltető magánszemélyt/céget kell rendszeres időszakonként beszámoltatni és rendezetlen időközönként ellenőrizni.
- Amennyiben egy ingatlan közvetlenül nem áll az alap üzemeltetésében, akkor a szükséges az információk folyamatos begyűjtése jelenti az alapfeladatot. Az évente esedékes nagybejárások alkalmával meg kell győződni arról, hogy a bérlet(üzemeltető) az összes előírt karbantartói üzemeltető szerződést megkötötte-e, illetve fenntartja-e, fizetési kötelezettségének eleget tesz-e, illetve a szerződött partnertől a megfelelő teljesítést a bérlet kikényszeríti e.
- A bérleti szerződések szerinti, rendszeres időközönkénti számlakibocsátások az alap legfőbb bevételi forrásai, ezek elmaradása vagy nem a bérleti szerződés szerinti kibocsátása jelentősen sérti az alap gazdasági érdekét. A nem megfelelő bérleti díj számlázás az alap fokozott kockázati tényezője. A számlák kiállításáért a mindenkor back office munkatárs felel, a kimenő számla tartalmának ellenőrzéséért a controller munkatárs felel.
- A bérleti szerződések szerinti üzemeltetési és közmuhszámlák kiterhelése is jelentős összegeket tesznek ki, ezek elmaradása vagy nem a bérleti szerződés szerinti kibocsátása jelentősen sérti az alap gazdasági érdekét. A nem megfelelő közüzemi és közös költségek számlázás az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap fokozott kockázati tényezője. A számlák kiállításáért a mindenkor back office munkatárs felel, a kimenő számla tartalmának ellenőrzéséért a controller munkatárs felel.
- Az Alapkezelő folyamatosan nyomon követi a kiszámlázott követelések pénzügyi teljesítését. Nemfizetés esetén az Alapkezelő – az adott szerződés szabályainak megfelelően – felszólítja a partnert, és legutolsó esetben felmondja a bérleti szerződést. Az Alapkezelő a követeléseket a partner által nyújtott biztosítékokból, illetve peres úton érvényesíti, ha a követelés behajtása tárgyalásos formában nem rendezhető. Az Alapkezelő a kiszámlázott és a nettó eszközértékben elhatárolt, ki nem fizetett 90 napnál régebben lejárt – bérleti díjból származó – követelések után a követelés értékének 50%-áig, 180 napon túli lejárt követelés esetében az érték 100%-áig, a nettó eszközértékben céltartalékot képez. A kintlévőségek nyilvántartása a back office munkatárs feladata, a kintlévőségek folyamatos nyomon követése, bérleti felszólítása az ingatlangazdák feladata az üzemeltetési igazgató iránymutatása mellett, a céltartalékok megképzése, illetve felszabadítása a Back Office vezető feladata. A

céltartalék képzésre legkésőbb minden hónap utolsó munkanapjáig sort kell keríteni, illetve a megképzett állományokat folyamatosan kell korrigálni a rendezett tételekkel.

- Az ingatlanok teljes körű biztosításának fenntartása az üzemeltetés kiemelt feladata. Az ingatlan megvásárlásakor megkötött biztosítást az ingatlan üzemeltetése során folyamatosan aktualizálni kell a fedezni kívánt kockázatok teljes körű és állandó biztosítottsága érdekében. Az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap minden biztosítható ingatlanára „all risk” típusú vagyon-, bérbeadói felelősség- és üzemszünet biztosítást köteles kötni. A biztosítás megkötéséért, illetve folyamatos fennállásáért az ingatlangazda felelős, a biztosítás megkötését a biztosítási menedzser intézi az üzemeltetési igazgató iránymutatása alapján.

Árfolyamkockázat

A befektetési jegyek devizaárfolyamoktól függő árfolyamváltozását az Alapkezelő a megfelelő devizaarányú hitelfortfolio kialakításával törekszik egyensúlyba hozni.

A devizában realizálandó bérleti díjak átváltási árfolyami kockázatát az Alapkezelő fedezeti ügyletek kötésével csökkentheti.

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

Nem alkalmazandó.

IV. A KOCKÁZATOK

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

Likviditási kockázat

Mivel az ingatlanalapok portfoliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatók, így azok likviditása is sokkal alacsonyabb más befektetési formákénál, azaz nagymértékű tőke kivonásnál csak hosszú idő alatt és magasabb tranzakciós költségekkel lehet azokat értékesíteni, ezért ez az egyik legfontosabb kockázati tényező. A tőkekiáramlás hasonló súlyú problémát jelent. Az Alap likvid eszközeinek értékét meghaladó Befektetési Jegy visszaváltás az ingatlanok kényszerértékesítéséhez vezethet, amely akár komoly veszteséget okozhat a befektetési jegyeket vissza nem váltó befektetőknek, egyrészt a feltételezhetően nyomott értékesítési ár, másrészt az ingatlanbefektetéseknél alacsonyabb hozamú likvid eszközök újbóli jelentős állománynövekedése miatt.

A Befektetési Jegyek visszaváltásának felfüggesztése, visszaváltási kockázat

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 (három) munkanapra szüneteltethető, amennyiben a befektetési jegyek értékesítése, illetve visszaváltása az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár működési

körében felmerülő okokból nem végezhető. A szünetelésről rendkívüli közzététel útján kell tájékoztatni a Befektetőket és haladéktalanul a Felügyeletet.

Az Alapkezelő a folyamatos forgalmazást – a vételt és a visszaváltást egyaránt – akkor függesztheti fel, ha

- a) az Alap Nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több mint 10 %-ára (tíz százalékára) vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ, vagy
- b) a Befektetési Jegyek értékesítése vagy visszaváltása – az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár működési körében felmerülő okból – nem végezhető és ezen akadály fennálltának időtartama alatt várhatóan meghaladja vagy meghaladta a folyamatos forgalmazás szünetelésének fent meghatározott leghosszabb időtartamát, vagy
- c) az Alap Nettó eszközértéke negatívvá vált.

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

Az Alapkezelő az előző kettő bekezdésekben meghatározott felfüggesztésről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a Befektetőket, a Felügyeletet. A Felügyelet az előző kettő bekezdésben meghatározott esetekben az Alapkezelő intézkedésének hiányában felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, valamint a befektetési jegyek visszaváltását.

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

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

A felfüggesztés időtartama akár 1 (egy) év is lehet, amely határidőt a Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére további 1 (egy) évvel meghosszabbíthat.

Amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap, illetve a forgalmazás-teljesítési nap az eladás, illetve a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási, illetve forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése, szünetelése megszűnik.

Ebben az esetben a teljesítéskori árfolyam jelentősen elszakadhat a megbízás adásakor ismert árfolyamtól.

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 172. § (1) bekezdése alapján a Felügyelet elnöke a Monetáris Tanács által meghatározott stratégiai keretek között, a Pénzügyi Stabilitási Tanács döntésének megfelelően a pénzügyi közvetítőrendszer biztonságos működése érdekében az érintett tevékenység folytatására jogosult valamennyi, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi

CXXXIX. törvény 39. §-ban meghatározott törvények hatálya alá tartozó szervezetre és személyre, így az Alapra, az Alapkezelőre, a Forgalmazóra és a Letétkezelőre is kiterjedően határozott időre, de legfeljebb 90 (kilencven) napra egyes, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ban meghatározott törvények hatálya alá tartozó tevékenységek végzését, e tevékenységek körébe tartozó szolgáltatások nyújtását, ügyletek kötését, termékek forgalmazását rendeletben megtilthatja, korlátozhatja vagy feltételekhez kötheti. A Felügyelet elnöke a fent hivatkozott rendeletet abban az esetben hozza meg, ha az érintett tevékenység végzése a pénzügyi közvetítőrendszer egészének működése szempontjából a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitását veszélyeztető jelentős kockázattal jár, azzal, hogy a tevékenység végzése megtiltásának további feltétele, hogy ez a kockázat más módon nem hárítható el. Jelentős kockázattal jár azon tevékenység végzése, amely alapján – az érintett tevékenységet végző személyek és szervezetek száma vagy az érintett tevékenységet végző szervezet vagy személy ügyfeleinek, hitelezőinek száma, illetve a tevékenységgel érintett ügyleti érték alapján – megalapozottan feltehető, hogy

- a) nagyszámú, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ában meghatározott szervezet és személy ügyfelének, hitelezőjének érdeke sérül, vagy
- b) a pénzügyi közvetítőrendszer működésének átláthatósága csökken.

Az egyes tevékenységek végzésének feltételeit úgy kell meghatározni, hogy az a jelentős kockázat elhárítására alkalmas legyen, és ne eredményezze a jelentős kockázat mérsékléséhez feltétlenül szükséges mértéknél jobban a szerződési szabadság korlátozását.

A nemzetközi és hazai politikai és gazdasági környezetből eredő kockázat

Az elmúlt időszak gazdaságélénkítő cézzal meghozott kormányzati döntései a bérbeadás útján hasznosított hozamtermelő ingatlanok teljesítményét javíthatja, a döntések remélt pozitív hatása a fejlesztési ingatlanok iránti keresletet növelheti, mindazonáltal a jövőben sem zárható ki, hogy kedvezőtlen nemzetközi gazdasági folyamatok ezen hatásokat ronthatják, annulálhatják. Ennek megfelelően minden olyan politikai vagy gazdasági esemény, amely hatással lehet a gazdaságra, az általános tőkepiaci feltételekre és így a befektetések hozamára, befolyásolhatja az Alap eszközeinek értékét is.

A külföldi ingatlanokhoz kapcsolódó kockázat

Külföldi ingatlanok portfólióba kerülése esetén kockázatot jelent az adott ország politikai és gazdasági viszonyainak kedvezőtlen irányú megváltozása. (devizaárfolyamok változása, a befektetőkre vonatkozó szabályozás jelentős változása, stb.)

Piaci kockázat

A befektetési alapok is ki vannak téve a piac mindenkori változásából eredő kockázatoknak. A portfólió értékét alapvetően befolyásolják az ingatlanok értékében bekövetkezett változások, az egyes ingatlanpiaci szegmensekben elérhető bérleti díjak és az üresedési ráták alakulása. Megjelenik devizakockázat is, különös tekintettel arra, hogy a hazai ingatlanpiacon a bérleti díjakat jellemzően euróban számítják, a Befektetők viszont forintban várnak megtérülést. Befolyásoló tényező

lehet továbbá az ingatlanok piaci értékesíthetősége és az ingatlanpiacon a vevők rendelkezésére álló finanszírozási lehetőségek alakulása.

Jövedelmezőségi kockázat

Az ingatlanalap jövedelmezőségét az Alap hozamának alakulása jelenti. Ezt befolyásolhatja az eszközök allokációja, a választott pénzügyi eszközök, az alap által fizetendő költségek, díjak, és azok elszámolása.

Ingtatlanok hasznosításából eredő kockázat

Az Alapkezelő az Alap portfóliójába elsősorban olyan ingatlanokat kívánt beszerezni, amelyek bérbeadás útján előnyös feltételekkel hasznosíthatók. (Hosszú távú, 3-5 éves bérbeadások.)

A bérbeadások legfontosabb kockázati tényezői a következők: (i) a bérbevevő fizetőképessége, fizetési kockázatok; (ii) a piaci vagy az átlagot meghaladó nagyságrendű bérleti díjak elérése minimális ügyfélkockázat mellett; (iii) megvásárolt bérbe adandó ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódó bevétel kiesés; (iv) a portfólióban levő ingatlanok esetleges irreális mértékű járulékos fenntartási és üzemeltetési költségeinek növekedése (adók, nem várt felújítás, stb.).

Infláció és a piaci kamatszint alakulása

A befektetésekkel megcélzott ország(ok) inflációs rátája, illetve a piaci hozamszint esetleges emelkedése hátrányosan érintheti a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok árfolyamát, s ez az Alap Nettó eszközértékét jelentősen csökkentheti. Előfordulhat, hogy a kamatszint alulmarad az infláció mértékéhez képest, amely negatív reálhozamot eredményezhet az Alap eszközei tekintetében.

Nettó eszközérték alkalmazásából és számításából adódó kockázat

Az Alapkezelő úgy alakítja ki az eszközök értékelésének szabályait, hogy a Nettó eszközérték a lehető legpontosabban tükrözze az Alap eszközeinek pillanatnyi értékét. A nyilvános értékpapírpiacon (pl. BÉT, OTC) esetlegesen alacsony likviditása miatt azonban előfordulhat, hogy az Alap tulajdonában lévő értékpapírok utolsó piaci ára – amely az értékelés alapját képezi – nem tükrözi objektíven az adott értékpapír pillanatnyi piaci értékét. Előbbiek miatt a Nettó eszközérték időnként enyhe alulértékeltséget vagy felülértékeltséget mutathat.

Elszámolási kockázat

A pénzügyi teljesítés szempontjából esedékes szerződések nem teljesítéséből eredő kockázat, amely abból fakad, hogy a szerződéses partner, vagy egy elszámolóház nem akar, vagy nem képes eleget tenni szerződés szerinti fizetési kötelezettségének.

Letétkezelői kockázat

Annak a kockázata, hogy az eszközök letétbe helyezéséből az intézménynek vesztsége származik a Letétkezelő vagy alvállalkozójának csődje, illetve működése, hanyag értékpapír kezelése miatt.

Teljesítés előtti kockázat

Az értékpapírokra vonatkozó adásvételi szerződések jövőbeli teljesítéséből fakadó azon kockázat, hogy a szerződéses partner nemteljesítése esetén a szerződést a folyó piaci áron kell újrakötni. Mértéke a szerződés piaci értékét jelentő pozitív pótlási költség és a piaci árak jövőbeli elmozdulásából fakadó lehetséges jövőbeni hitelkockázat összege.

Koncentrációs kockázat

Az eszközök, mérlegen kívüli tételek jelentős hányadának összpontosulása egy ügyfélcsoportra, egy ágazatra, egy régióra vagy országra, ami jelentős veszteséget okozhat, ha az adott gazdasági egység vagy terület pénzügyi-gazdasági helyzete romlik.

Szabályozási kockázat

Arra utal, hogy mekkora annak a veszélye, hogy a törvényi szabályozás a Befektetőkre, illetve az Alapra nézve hátrányosan megváltozik.

Az Alapok eszközeinek kockázata

Az Alap eszközállományának lehetséges elemei határozzák meg a vállalt kockázatok körét. Az Alap által felvállalt kockázatok függvényében a Befektetési Jegyek árfolyama pozitív és negatív irányba egyaránt változhat. A változás mértéke attól függ, hogy az Alap milyen kockázatú pénz- és tőkepiaci eszközöket tart. Ha az Alap Befektetési Jegyeinek forgalmában a piac mindenkorli likviditási helyzetéhez képest nagyarányú vagy nagy volumenű mozgások játszódnak le, akkor a Befektetők likviditási kockázatot futnak, hiszen az Alap eladásai vagy vételai a piacon akár nagyarányú árelmozdulásokat is eredményezhetnek. 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 – fokozott körülményekkel kell eljárni a jogi kockázatok optimalizálása miatt – is hosszadalmas folyamat. Így előfordulhat, hogy a befektető befektetése huzamosabb ideig nem ingatlanban, hanem egyéb értékpapírban van.

Partnerkockázat

Befektetők ki vannak téve az Alappal kapcsolatban álló partnerek teljesítésével összefüggő kockázatoknak.

Újrabefektetési kockázat

Előfordulhat, hogy az Alapban szabad újra befektethető pénzeszközök állnak rendelkezésre a futamidő alatti ingatlan értékesítésből és a befolyó bérleti díjakból. Nincs garancia arra nézve, hogy akkor is olyan hozamlehetőséget rejtenek ezek az eszközök, mint amikor a Befektető eredetileg eldöntötte a Befektetési Jegy megvásárlását.

A befektetési alapokra vonatkozó adózási, illeték és egyéb szabályok megváltozása

Nem zárható ki az, hogy az Alapra vonatkozó adózási, illeték, illetve más szabályozók a jelenlegi helyzethez képest – az Alap szempontjából kedvezőtlenül – meg fognak változni.

A Befektetési Jegy tulajdonosokra vonatkozó adózási, illeték és egyéb szabályok megváltozása

A későbbiek során nem zárható ki, hogy a vonatkozó adózási szabályok – a Befektetési Jegy tulajdonosok szempontjából – kedvezőtlenebb irányban módosulnak, csökkentve ezáltal az elérhető hozamokat.

Az Alap jelzáloghitel felvételének kockázata

Az Alap által az egyes ingatlanokra – jelzálog fedezete mellett – felvett hitelek ronthatják a portfólió jövedelmezőségét, amennyiben az adott ingatlanból származó jövedelmek lecsökkennek (pl.: bérleti távozás) és nem fedezik a hitelhez kapcsolódó kiadásokat.

Működési kockázat

Működési kockázat: Az Alapkezelő a tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások és felügyeleti ajánlásoknak megfelelően végzi. Az ügyletmenet különböző területein megfelelő végzettségű és gyakorlati tapasztalattal rendelkező munkatársakat alkalmaz. Mindezekről függetlenül fennállnak a munkavállalókkal kapcsolatos személyes kockázatok.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a befektetési döntésük meghozatala előtt kiemelt figyelmet fordítsanak a Tájékoztató és Kezelési Szabályzatban és a Kiemelt Befektetési Információban foglaltakra is.

Az Alapkezelő a Kbtv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek az alábbiak szerint felel meg:

Az Alapkezelő – a működőképesség folyamatosságának fenntartása és a befektetők védelme érdekében – az általa végzett tevékenység kockázatának fedezetét mindenkor biztosító, megfelelő nagyságú szavatoló tőkével rendelkezik, amely nem csökkenhet háromezer euró (vagy annak megfelelő forint összeg) alá.

Az Alapkezelő a szakmai gondatlanságból eredő, felelősséggel kapcsolatos kockázatok fedezésére az által kezelt Alap portfóliója által képviselt érték legalább 0,01%-ának megfelelő további szavatoló tőkét biztosít.

A további szavatoló tőkére vonatkozó, előírt összeget minden pénzügyi év végén újra meg kell határozni, és a további szavatoló tőke összegét annak megfelelően ki kell igazítani. Abban az esetben, ha az Alap portfóliója által képviselt érték jelentős mértékben megemelkedik, az Alapkezelő haladéktalanul újraszámítja a további szavatoló tőke előírt összegét és annak megfelelően kiigazítja a további szavatoló tőkét.

Az Alapkezelő szavatoló tőkéjét, valamint további szavatoló tőkéjét likvid eszközökbe, vagy azonnal készpénzre váltható eszközökbe kell fektetni és a

szavatoló tőke, valamint további szavatoló tőke nem tartalmazhat spekulatív pozíciókat.

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

Az Alap likviditásának kockázatát az Alapkezelő az alábbiak szerint kezeli:

Az Alapkezelő kockázatkezelési menedzsere nyomon követi a controller által készített likviditás előrejelzéseket, figyeli a főkönyvet és a bankszámla egyenleget. Amennyiben úgy ítéli meg, hogy az Alapot likviditási probléma fenyegeti a közeljövőben (3 (három) hónapon belül), akkor egyeztetést kezdeményez a controllerrel, főkönyvelővel. A kockázatkezelési menedzser a bankszámla egyenleget hetente, a likviditás előrejelzést havonta tekinti át. Amennyiben egyeztetés után is kétségesnek látja a likviditást, akkor észrevételeit továbbítja az Igazgatóság felé a megfelelő intézkedések céljából.

A Befektetési Jegyek visszaváltásának szabályait (visszaváltási jogok) a Tájékoztató II.6.1. pontja tartalmazza. Az Alapkezelő és a Befektetők között visszaváltási megállapodás nincsen.

Az Alap esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat.

V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

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

A Befektetőknek az Alappal szemben fennálló követelése értékét az Alap Nettó eszközértéke határozza meg. A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a Befektetési Jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a Befektetési Jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az Alap Nettó eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg. Az Alap eszközeinek értékelését az Alaptól, az Alapkezelőtől, illetve az Alappal vagy az Alapkezelővel szoros kapcsolatban álló személyektől független külső értékbecslő és az Alapkezelő végzi el oly módon, hogy az ingatlan, az ingatlantársaság és az ingatlanhoz vagy ingatlantársasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékét az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap ingatlanértékelő állapítja meg, míg az egyéb eszközök tekintetében az értékelést az Alapkezelő maga végzi.

A Letétkezelő ellenőrzi, hogy az Alap és az egyes befektetési jegyeinek nettó eszközértéke a jogszabályok, valamint a szabályzatok előírásaival és az esetleges Felügyeleti útmutatásokkal összhangban kerüljön kiszámításra és gondoskodik annak az Alapkezelő felé történő közléséről.

Abban az esetben, ha az Alapkezelő és a Letétkezelő az Alapkezelő által megadott eszközértékek alapján kiszámolt nettó eszközértékelése eltér, úgy az érintett felek kötelesek egyeztetni és törekedni a felmerült vitás kérdések mielőbbi, az érintett felek részéről, kölcsönösen elfogadható módon történő rendezésére.

Az Alap Nettó eszközértékét az Alap tulajdonában álló ingatlanok, a likvid eszközök, a követelések és kötelezettségek összértékének alapulvételével kell megállapítani, amit növelni kell az aktív időbeli elhatárolások összegével és csökkenteni a passzív időbeli elhatárolások értékével. Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább 6 (hat) havonta, az építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékét legalább 3 (három) havonta kell megállapítani. A Nettó eszközérték megállapítására és közzétételére egyébként a Kbtv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközérték az Alap mindenkori Nettó eszközértékének és a Befektetési Jegyek számának hányadosa.

Az Alap Nettó eszközértékét minden Forgalmazási Napra meg kell állapítani és a saját és az Alap honlapján (www.europaalap.hu), valamint egy, a Felügyelet által elismert, a tőkepiac szereplőitől származó hivatalos információk megjelentetését végző nyilvános elektronikus adattovábbítási és tárolási rendszerben (www.kozzetetelek.hu) közzé kell tenni. Az Alap Nettó eszközértékét az ezen Kezelési Szabályzatban meghatározott módon és gyakorisággal az Alapkezelő teszi közzé a BAMOSZ hivatalos oldalán (www.bamosz.hu) keresztül is.

Az Alap Nettó eszközértékének megállapítása „T” napra „T-1” napon történik legkésőbb 16 óráig a „T-2” napos adatok alapján.

Az Alap mindenkori Nettó eszközértéke egyenlő az Alap „T-2” napon 17.00 órakor ismert eszközeinek, a jelen pontban meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték négy tizedes jegy pontossággal kerül megállapításra. A számítás módja: az Alap T napi nettó eszközértéke elosztva a T-2 napon forgalomban lévő befektetési jegyek számával.

A nem forintban denominált kötelezettségeket és követeléseket a Magyar Nemzeti Bank által T-2 értéknapi jegyzett hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámítva kell figyelembe venni.

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

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

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

- a hibás Nettó eszközérték számítás miatt előállt, egy Befektetési Jegyre vonatkozó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes Nettó eszközértéken egy Befektetési Jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,
- a hibás és a helyes Nettó Eszközértéken számított forgalmazási ár különbségből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg Befektetőnként az ezer forintot, vagy
- az Alapkezelő a Nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a Befektetési Jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a Befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyonsökkenést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja az Alap számára.

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

Az egyes eszközelemek értékének megállapítása az Alapkezelő értékelési szabályzata, valamint az alábbi szabályok szerint történik:

Az Alap eszközeinek értékelését az Alaptól, az Alapkezelőtől, illetve az Alappal vagy az Alapkezelővel szoros kapcsolatban álló személyektől független külső értékbecslő és az Alapkezelő végzi el oly módon, hogy az ingatlan, az ingatlantársaság és az ingatlanhoz vagy ingatlantársasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékét az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap ingatlanértékelő állapítja meg, míg az egyéb eszközök tekintetében az értékelést az Alapkezelő maga végzi.

Amennyiben

- az Alap kezelési szabályzata, illetve Értékelési szabályzata alapján az értékelés nem végezhető el, vagy
- az Alapkezelő és a Letétkezelő között, a kiszámolt nettó eszközértékelése során a felmerült vitás kérdést nem sikerül mielőbb, az érintett felek részéről, kölcsönösen elfogadható módon rendezni, vagy
- a piacon olyan jelentős esemény történik, amely az Alap eszközi értékének drasztikus elmozdulását okozhatja, vagy
- amennyiben jelentős a kockázata annak, hogy az értékelés nem megfelelő (ilyennek minősülnek különösen az ABAK-Rendelet 71. cikk (2) bekezdésében felsorolt esetek)

haladéktalanul értékelési bizottságot kell létrehozni, melynek tagjai az értékelésért felelős munkatársak, és az Alapkezelő igazgatóságának tagjai, konzultációs partnerként a letétkezelő is meghívható.

A piacot érintő kiterjedt válság, vagy csőd esetén az értékelési bizottság a BAMOSZ és az MNB véleménye, illetve állásfoglalása figyelembevételével hozza meg döntéseit.

Ha az eszközök értékelése kapcsán, a felsoroltak ellenére sem jön létre döntés, az Alapkezelő dönthet a forgalmazás felfüggesztéséről, szüneteltetéséről az Alap Kezelési Szabályzatában leírtak szerint, amennyiben ennek jogszabályi feltételei fennállnak.

Az értékelési bizottság döntéseit írásban dokumentálja.

Amennyiben a Kezelési Szabályzat, illetve az Alapkezelő értékelési szabályzata alapján elvégzett értékelés és a pillanatnyi piaci viszonyok között, rendkívüli esemény miatt kialakult nagy eltérés van, az értékelési bizottság dönthet úgy, hogy a szokásos módon elvégzett értékelés mellett céltartalékot, illetve fedezetet képez, vagy az Ingatlanértékelőtől rendkívüli értékelést kér

Épületek, telkek, építési tevékenység alatt álló ingatlanok

Ingatlan-értékelési feladatok a hazai és nemzetközi előírásoknak megfelelő, általánosan alkalmazott értékelési módszerek szerint történik. Ezek az értékelési módszerek egyaránt a piaci érték meghatározására irányulnak, de természetükből adódóan különféle irányokból közelítik meg azt.

Az egyik alkalmazható módszer a piaci összehasonlításra alapuló módszer. Ennél a módszernél az adott ingatlan összehasonlításra kerül más ingatlanokkal, melyek a közelmúltban ismert árszinten a forgalom tárgyát képezték, illetve értékesítésre kínáltak. Az összehasonlítás azonos vagy hasonló fizikai és funkcionális tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok figyelembevételével történik. Ezeknek az összehasonlításra alkalmas ingatlanoknak az ismert fajlagos árai alkotják azt az alaphalmazt, amelyben a vizsgálatok, elemzések elvégzésre kerülnek. Az összehasonlító vizsgálat során összegyűjtésre, értékelésre kerülnek azok az értékmódosító tényezők, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékétől jelentősebb eltérést okoznak.

Az ingatlanok értékelésére széles körben használják a hozamszámításon alapuló módszert. E módszer azon a feltételezésen alapul, hogy közvetlen összefüggés van az ingatlan bevéeltermelő képessége és értéke között. Az értékelés során az ingatlan várható tiszta bevétele a közvetlen tőkésítés vagy a hozam tőkésítése alapján alakul át értékke (nettó jelenérték-számítás).

Az alkalmazható harmadik módszer az újraelőállítási költség meghatározásán alapul. Ez a módszer azon a feltételezésen alapul, hogy egy vásárló nem fizet majd többet egy ingatlanért annál a költségnél, amennyibe egy, a szóban forgó ingatlanhoz hasonló használati értékű, azt helyettesíteni képes ingatlan megépítésre kerülne. Az építési költségek az értékelés határnapján ismert építőipari árakból és járulékos költségekből kerülnek levezetésre. Az így meghatározott újraelőállítási (pótlási) értéket kell csökkenteni a fizikai elhasználódásnak, funkcionális és erkölcsi avulásnak megfelelően.

A negyedik módszer, a telek maradványérték számítása azon a koncepción alapszik, hogy a telek ára a rajta megvalósítható projekt függvénye. A számítás figyelembe veszi, hogy piaci információk alapján meghatározható a beruházás során létesülő

épület lakásainak, illetve irodáinak, üzleteinek vagy egyéb jövedelemtermelő egységeinek várható fajlagos értékesítési árait. A piaci információk alapján, az értékbecslés tárgyát képező telken létesíthető épület paramétereiből kiszámítható a projekt értékesítési árbevétele. A nettó bevételből levonásra kerül a telek megszerzési költségén kívül a beruházás megvalósításához szükséges minden kiadás a lehetőségekhez képest minél pontosabban becsült értékkel.

Azt, hogy a fenti módszerek közül melyik, vagy melyek alkalmazása célszerű, azt minden alkalommal az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével lehet eldönteni. Kiegyensúlyozott piaci viszonyok között, ahol az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti és kínálati adatok kellő számban rendelkezésre állnak, a piaci összehasonlító módszer alkalmazása indokolt. Azoknál az ingatlantípusoknál, amelyeknél a bérbeadás, vagy más hozamtermelés útján történő hasznosítás a jellemző, a hozamszámítás módszerét célszerű alkalmazni. Az újraelőállítási költség meghatározásán alapuló módszer alkalmazása akkor indokolt, ha egyedi, máshoz nem hasonlítható építményt kell értékelni, vagy a felépítménynek értéke a telek értékéhez viszonyítva nagyon alacsony. Ha az adott ingatlan esetén több módszer alkalmazása is szóba jöhet, célszerű mindegyiket alkalmazni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. Ilyenkor abból az eredményből kell kiindulni, amelyik – a bővebb információk, a piac konkrét működése és helyzete alapján – megbízhatóbbnak tekinthető, és ezt az értéket szükség szerint korrigálni kell a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

Építési tevékenység alatt álló ingatlanok esetében, a törvény által előírt legalább három hónapos értékelések közötti időszakban végrehajtott beruházásokkal kapcsolatosan folyamatosan felmerülő és pénzügyileg rendezett költségeket az Alap a következő értékelésig a követelések között tünteti fel.

Az Alap jogosult az ingatlanokhoz kapcsolódó, az aktuális Nettó eszközérték 0,5%-át (nulla egész öt százalékát) meghaladó, ténylegesen realizált, egyszeri értékesítési eredményeket elhatárolni és maximum 1 (egy) éves időtartam alatt napi egyenlő részletekben felszabadítani.

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább 6 (hat) havonta, az építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékét legalább 3 (három) havonta kell megállapítani

Folyószámlán elhelyezett összegek

A folyószámlán lévő eszközök T napig (T napot beleszámítva) megszolgált kamata és a T-2 napi záró egyenleg kerül elszámolásra, majd a tényleges havi zárlat alapján kerül sor az esetleges kamatkorrekció elszámolására.

Lekötött betétek

A tartósan lekötött betétekben elhelyezett befektetések nettó eszközértéke kiszámításánál a tőke időarányos – „T” napig eltelt napok számát alapul véve, a „T” napot beleszámítva – kamattal növelt összege vehető figyelembe.

Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Kamatozó értékpapírok: A kuponfizető értékpapírok esetén az értékelésnél T napig felhalmozott kamattal kell a következő T-2 napi, ennek hiányában az utolsó nettó árfolyamok közül a legfrissebbet figyelembe venni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

1. A magyar állampapírok esetén az elsődleges árjegyzői rendszer (ÁKK) legutolsó elérhető közép-árfolyama (legjobb vételi és legjobb eladási ár számtani közepe, négy tizedes jegyre kerekítve)
2. A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam
3. Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető záróárfolyam
4. Az utolsó üzletkötés árfolyama

Diszkontkincstárjegyek: A diszkont államkötvényeket (kincstárjegyeket) az alábbiakban felsoroltak közül a legfrissebb (T-2 napi) árfolyam alapján számított hozamokkal kalkulált jelenértéken kell T napra számítva értékelni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

1. A magyar diszkontkincstárjegyek esetén az elsődleges árjegyzői rendszer (ÁKK) legutolsó elérhető közép-árfolyama (legjobb vételi és legjobb eladási ár számtani közepe, négy tizedes jegyre kerekítve)
2. A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam
3. Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető záróárfolyam
4. Az utolsó üzletkötés árfolyama

Bérleti díjak

Az Alap az 500.000, -Ft havi bérleti díjat meghaladó bérleti szerződésekből származó bevételeket „T” napig időarányosan számolja el.

ÁFA követelés, kötelezettség elszámolása

Az Alap a saját kibocsátású számlák fizetendő ÁFA tartalmát a kötelezettségek között, az idegen kibocsátású számlák visszaigényelhető ÁFA tartalmát a követelések között – a pénzügyi rendezéssel egy időben - névértéken veszi nyilvántartásba.

Jövőbeli kötelezettségek

Az Alap jogosult – a már ismerté vált vagy nagy valószínűség szerint realizálódó jövőbeli költségek fedezésére – pénzügyi fedezetet képezni és azokat egy összegben, a tényleges kifizetések előtt az Alapra terhelni.

29. A származtatott ügyletek értékelése

Nem alkalmazandó

30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nincsen.

VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása

Az Alap a tőkenövekmény terhére hozamot nem fizet, a teljes tőkenövekmény újra befektetésre kerül az Alap befektetési politikájának megfelelően. A Befektetők a tőkenövekményt a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek vételi és visszaváltási/eladási árának különbözeteként a nyíltvégűvé való átalakulását megelőzően az Alap zártvégűsége alatt a tőzsdei forgalomban, illetve másodlagos forgalomban az elért árfolyamnyereséggént, a nyíltvégűvé való átalakulást követően pedig a folyamatos forgalmazás során vagy a másodlagos forgalomban elért árfolyamnyereséggént realizálhatják.

32. Hozamfizetési napok

Lásd a Kezelési Szabályzat VI.31. pontját.

33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nincsen.

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

34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nincsen.

VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

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

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

Az Alapkezelő a portfólió kezeléséért, az alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért maximum az alábbi éves kezelési díjat számítja fel.

Az alapkezelési díj éves 1,72 % (egy egész hetvenkét század százalék) az alap nettó eszközértékére vetítve. Az alapkezelői díj magában foglalja az Alap ingatlanainak üzemeltetéséhez kapcsolódó menedzsment díját (mely magában foglalja az egyes külső szereplők által ellátott üzemeltetési feladatok koordinálását és esetlegesen tényleges üzemeltetési feladatok ellátását) továbbá az Alvállalkozó részére fizetendő díjat.. A díj kiszámítása a napi Nettó eszközértékek számtani átlagának alapulvételével történik havonta. A díj elszámolása az Alapkezelő javára a következő hónapban számla ellenében történik, legkésőbb a tárgyhót követő hó 15. napjáig.

Az Alap az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény 4/D. § rendelkezései szerinti különadó alanya. A különadó mértéke az Alap nettó eszközértékéből kiindulva, az előző mondatban hivatkozott jogszabályban meghatározott elvek szerint számított adóalap 0,05 %-a, amelynek megfizetésére a jogszabályban meghatározottak szerint kerül sor.

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

Az Alappal kapcsolatos letétkezelői feladatok ellátásáért a Letétkezelőt a következő díjak és jutalékok illetik meg:

Általános letétkezelési díj (magában foglalja a letéti őrzésnek, az értékpapír-számla kezelésének és a Nettó eszközérték-számításnak a díját), amely az Alap napi Nettó eszközértékének évi 0,085 százaléka. A havonta esedékes letétkezelési díj naponta kerül kiszámításra, és a letétkezelési szolgáltatás teljesítését követő hónap utolsó munkanapján kerülnek az Alap folyószámláján betérítésre.

Tranzakciós díj, mely tranzakció típustól függően (DF/RF/DVP/RVP) kerül felszámításra, valamint a Letétkezelő által a tranzakcióhoz kapcsolódó egyéb díjak, illetékek és költségek.

Értékpapírok szállításával, transzferálásával és őrzésével kapcsolatban harmadik fél által felszámított, számlával igazolt költségek – így különösen a KELER díjak – az Alapot terhelik, és számla ellenében kerülnek megtérítésre.

Alapkezelő és a Letétkezelő a jelen pontban szereplő díjazások nagyságrendjét évente, minden egyes év december 01. napja és 15. napja között felülvizsgálják és a meghatározott indokok alapján kezdeményezett csökkentést vagy növelést közös megegyezéssel – a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat módosítására vonatkozó előírások betartásával – végrehajtják.

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

Az Alap létrehozásával kapcsolatos költségek

Az Alapkezelő az Alap létrehozásával kapcsolatos költségeket nem terhelte az Alapra.

Forgalmazási jutalék

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazásáért a Forgalmazót forgalmazási jutalék illeti meg. Ennek mértéke a Forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegy állomány alapján havonta kerül elszámolásra. Mértéke éves szinten 0,45 % (nulla egész negyvenöt század százalék). A forgalmazási jutalék havonta fizetendő.

Az Ingatlanértékelő díja

Az Ingatlanértékelő díját az Alap viseli. Az ingatlanértékelő megbízási díjra jogosult az alábbiak szerint:

A teljes értébecslések megbízási díja százötvenezer és egymillióegyszázezer forint között alakul ingatlanonként, mérettől függően. A rendes érték felülvizsgálat díja ingatlanonként és negyedévenként tizenötezer és négyszázezer, az esetleges havi felülvizsgálatok díja havonta húszezer és százhuszezer forint között alakul. A rendkívüli érték felülvizsgálat díja ingatlanonként százötvenezer és nyolcszázezer forint között alakul. A tanácsadás díja alkalmanként és ingatlanonként százezer és hatszázezer forint közötti díjazású. Ingatlan alatt egy fizikai ingatlanegység értendő, amely egy értékkel kerül az Alap nyilvántartásába és amelyet egy értékelési jelentésben kell értékelni.

Az Ingatlanértékelő számláját havonta, utólag bocsátja ki a szerződés érvényességi ideje alatt. Az Ingatlanértékelő köteles nyilvántartást vezetni az elvégzett munkákról, és azt számlája mellékleteként bemutatni.

Az Alap könyvvizsgálójának díja

Az Alap gazdálkodásának felülvizsgálatával megbízott könyvvizsgáló díját az Alap viseli. A díj idő- és teljesítményarányos része számla ellenében kerül kifizetésre. A könyvvizsgáló éves megbízási díja legfeljebb 6.000.000, forint.

A Felügyelet díjai

A Felügyelet az állami felügyelet folyamatos ellátásáért díjat számít fel, melynek éves mértéke az éves átlagos Nettó eszközérték 0,25 ezreléke.

Marketing költségek

Az Alapkezelő minden év január első napjára meghatározza az Alap következő évi marketing költségtervét, melyet a pénzügyi felmerüléssel egy időben terhel az Alapra. Az éves marketing költség mértéke legfeljebb 90.000.000, forint.

Az Alapkezelő az alapkezelési díjat, a forgalmazási jutalékot, a Letétkezelő éves díját, a Felügyelet díjait, a különadót, az Alap könyvvizsgálójának díját naponta, az Ingatlanértékelő díját, a marketing költségeket és minden egyéb, az Alap működésével kapcsolatos díjat, jutalékot, költséget a felmerülésükkor a jogszabály, számla vagy általános szerződés alapján terheli rá az Alapra. Az Alapkezelő az egyes költségek mértékéről, felmerülésük idejéről, valamint az Alapra terhelésének idejéről a féléves és az éves tájékoztatóban részletesen beszámol.

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

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

37.1. A befektetési alapot terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak

Így különösen

- az értékpapírok adás-vételével kapcsolatos díjak, jutalékok (díjmentes),
- az ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek (az ingatlanportfolio összértékének legfeljebb 1,5%-a évente),
- biztosítási díjak (az ingatlanportfolio összértékének legfeljebb 0,03%-a évente),
- állagmegőrzéshez szükséges felújítási költségek (az ingatlanportfolio összértékének legfeljebb 1,5%-a évente),
- építés alatt álló ingatlanok befejező beruházásai (az ingatlanportfolio összértékének legfeljebb 30%-a évente),
- ingatlanok értéknövelő beruházásai (az ingatlanportfolio összértékének legfeljebb 5%-a évente),
- illetékek (hatályos jogszabályi rendelkezések alapján),
- helyi adók (hatályos jogszabályi rendelkezések alapján),
- vissza nem igényelhető általános forgalmi adó (hatályos jogszabályi rendelkezések alapján),
- jogi költség, eljárási díjak (a befektetési alap nettó eszközértékének legfeljebb 0,3%-a évente),
- működési költségek (pl.: bankköltségek, KELER díjak, közzétételek stb.) (a befektetési alap nettó eszközértékének legfeljebb 0,7%-a évente),
- a befektetési alap tulajdonában álló ingatlanok hasznosításával és értékesítésével, és az ezzel kapcsolatos tanácsadással megbízott szervezetek díjai (az ingatlanportfolio összértékének legfeljebb 3%-a évente),
- a befektetési alap nevében felvett hitelek után fizetendő hiteldíjak (a befektetési alap nettó eszközértékének legfeljebb 3%-a évente).

37.2. A befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak

A Forgalmazó a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala és folyamatos forgalmazása során a Befektetők terhére vételi, illetve visszaváltási jutalékot számít fel, amelynek mértékét a Forgalmazó üzletszabályzata és hirdetőanyagai tartalmazzák. A vételi, illetve visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti. A vételi, illetve visszaváltási jutalék hatályos mértékét a Kezelési Szabályzat IX.44.2. pontja tartalmazza.

A Befektetési Jegyek transzferálásával kapcsolatos költségeket az adott Befektető viseli.

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

Nem alkalmazandó.

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Nem alkalmazandó.

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nincsen.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

41. A befektetési jegyek vétele

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

A Befektetési Jegyek vételére a jelen Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint folyamatos forgalmazás keretében a Forgalmazási Helyeken vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor.

Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásával az Alapkezelő a Forgalmazót bízta meg. A Forgalmazási Helyek listáját a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazza. A Forgalmazó a Befektetési Jegyek értékesítéséhez ügynököt vehet igénybe, amelynek magatartásáért a Forgalmazó mint sajátjáért felel.

A Befektetési Jegyekre vonatkozó vételi megbízás benyújtására a Forgalmazó Forgalmazási Helyein, az adott Forgalmazási Hely pénztári órái alatt, a Forgalmazó üzletszabályzatában foglaltak szerint kerülhet sor.

A forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, továbbá a Forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve az Alap futamideje alatt a Forgalmazó minden Forgalmazási Napon a pénztári órái alatt köteles elfogadni a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi megbízásokat.

A Befektetési Jegyek vételekor a Befektetővel szembeni forgalmazási limit: egy tranzakció során megvásárolandó Befektetési Jegyek árfolyamértéke legalább 10.000.000,-Ft (tízmillió forint).

A Befektetési Jegyekre vonatkozó vételi megbízás teljesítésének feltétele, hogy a befektető a Forgalmazónál saját névre szóló értékpapírszámlával rendelkezzen, a megvásárolni kívánt Befektetési Jegyek árfolyamértékének összege legalább 10.000.000,-Ft (tízmillió forint), továbbá a Befektetési Jegy ellenértékét és a vételi jutalékot a Forgalmazó által meghatározottak szerint megfizesse, valamint a befektető teljesítse a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott egyéb feltételeket.

A megvásárolt Befektetési Jegyek szabadon eltranszferálhatóak más befektetési szolgáltatókhoz, azzal, hogy amennyiben a Befektető vissza kívánja váltani Befektetési Jegyeit, azokat a Forgalmazónál vezetett értékpapír-számlájára kell transzferálnia. A Befektetési Jegyek transzferálásával kapcsolatos költségeket az adott Befektető viseli.

41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőig leadott és a Forgalmazó által befogadott vételi megbízás teljesítésére, azaz a Befektetési Jegy Befektető értékpapír-számláján való jóváírására legkésőbb a vételi megbízás Forgalmazó általi befogadását követő Forgalmazási Napon kerül sor. A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőt követően leadott és a Forgalmazó által a következő Forgalmazási Napra befogadott vételi megbízás teljesítésére legkésőbb a vételi megbízás Forgalmazó általi befogadását követő második Forgalmazási Napon kerül sor. Az egy Befektetési Jegy ellenértéke a vételi megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték (lásd a Tájékoztató II.6.5. és a Kezelési Szabályzat VIII.36.3. pontját).

41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A vételi megbízásokra vonatkozó – Kezelési Szabályzat IX.41.2. pontjában meghatározott – forgalmazás-elszámolási és teljesítési nap ugyanazon Forgalmazási Napra esik.

42. A befektetési jegyek visszaváltása

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

A Befektetési Jegyek eladására a jelen Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint folyamatos forgalmazás keretében a Forgalmazási Helyeken vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor.

Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásával az Alapkezelő a Forgalmazót bízta meg. A Forgalmazási Helyek listáját a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazza. A Forgalmazó a Befektetési Jegyek értékesítéséhez ügynököt vehet igénybe, amelynek magatartásáért a Forgalmazó mint sajátjáért felel.

A Befektetési Jegyekre vonatkozó visszaváltási megbízás benyújtására a Forgalmazó Forgalmazási Helyein, az adott Forgalmazási Hely pénztári órái alatt, a Forgalmazó üzletszabályzatában foglaltak szerint kerülhet sor.

A forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, továbbá a Forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve az Alap futamideje alatt a Forgalmazó minden Forgalmazási Napon a pénztári órái alatt köteles elfogadni a Befektetési Jegyre vonatkozó eladási megbízásokat.

A Befektetési Jegyekre vonatkozóan benyújtott visszaváltási megbízás teljesítésének feltétele, hogy a visszaváltani kívánt Befektetési Jegyek a Forgalmazónál vezetett saját nevére szóló értékpapír-számlán legyenek jóváírva, továbbá a Befektető a Forgalmazónál pénz-számlával rendelkezzen, a Befektetési Jegy visszaváltási jutalékát a Forgalmazó által meghatározottak szerint megfizesse, valamint a Befektető teljesítse a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott egyéb feltételeket.

42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkor kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőig leadott és a Forgalmazó által befogadott visszaváltási megbízás teljesítésére, azaz a Befektetési Jegy Befektető értékpapír-számláján való megterhelésére, a Befektetési Jegy ellenértékének Befektető számláján való jóváírására a következő Forgalmazási Napon kerül sor. A Forgalmazási Napon a forgalmazó mindenkor kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőt követően leadott és a Forgalmazó által a következő Forgalmazási Napra befogadott visszaváltási megbízás teljesítésére a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadását követő második Forgalmazási Napon kerül sor. Az egy Befektetési Jegy ellenértéke a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték (lásd a Tájékoztató II.6.5. és a Kezelési Szabályzat VIII.36.3. pontját).

42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó – Kezelési Szabályzat IX.42.2. pontjában meghatározott – forgalmazás-elszámolási és teljesítési nap ugyanazon Forgalmazási Napra esik.

43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai

43.1. A forgalmazási maximum mértéke

Nincsen.

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

Nincsen.

44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása

A Befektetési Jegy vétele esetén az egy Befektetési Jegy ellenértéke a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték. A Befektető a Befektetési Jegy vétele során a Befektetési Jegy ellenértékén felül a lásd a Tájékoztató II.6.5. és a Kezelési Szabályzat VIII.36.3. pontjában meghatározott vételi jutalékot is köteles megfizetni.

A Befektetési Jegy visszaváltása esetén az egy Befektetési Jegy ellenértéke a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadása napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték. A Befektető a Befektetési Jegy visszaváltása során a Befektetési Jegy ellenértékén felül a lásd a Tájékoztató II.6.5. és a Kezelési Szabályzat VIII.36.3. pontjában meghatározott visszaváltási jutalékot köteles megfizetni.

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulását követően a Befektetési Jegy másodlagos forgalomban való vétele, elidegenítése esetén a Befektetési Jegy ellenértéke a kialakult vételár.

44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

A Befektetőknek az Alappal szemben fennálló követelése értékét az Alap Nettó eszközértéke határozza meg. A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a Befektetési Jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a Befektetési Jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az Alap Nettó eszközértékét az Alapkezelő állapítja meg, az Alap egyes eszközeinek értékeléséért az Alapkezelő felel.

A Letétkezelő ellenőrzi, hogy az Alap és az egyes befektetési jegyeinek nettó eszközértéke a jogszabályok, valamint a szabályzatok előírásaival és az esetleges Felügyeleti útmutatásokkal összhangban kerüljön kiszámításra és gondoskodik annak az Alapkezelő felé történő közléséről.

Abban az esetben, ha az Alapkezelő és a Letétkezelő az Alapkezelő által megadott eszközértékek alapján kiszámolt nettó eszközértékelése eltér, úgy az érintett felek kötelesek egyeztetni és törekedni a felmerült vitás kérdések mielőbbi, az érintett felek részéről, kölcsönösen elfogadható módon történő rendezésére.

Az Alap Nettó eszközértékét az Alap tulajdonában álló ingatlanok, a likvid eszközök, a követelések és kötelezettségek összértékének alapulvételével kell megállapítani, amit növelni kell az aktív időbeli elhatárolások összegével és csökkenteni a passzív időbeli elhatárolások értékével. Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább 3 (három) havonta, az építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani. A Nettó eszközérték megállapítására és közzétételére

egyébként a Kbfv. rendelkezéseit kell alkalmazni. Az egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközérték az Alap mindenkor Nettó eszközértékének és a Befektetési Jegyek számának hányadosa.

Az Alap Nettó eszközértékét minden Forgalmazási Napra meg kell állapítani és a saját és az Alap honlapján (www.europaalap.hu), valamint egy, a Felügyelet által elismert, a tőkepiac szereplőitől származó hivatalos információk megjelentetését végző nyilvános elektronikus adattovábbítási és tárolási rendszerben (www.kozzetetelek.hu) közzé kell tenni. Az Alap Nettó eszközértékét az ezen Kezelési Szabályzatban meghatározott módon és gyakorisággal az Alapkezelő teszi közzé a BAMOSZ hivatalos oldalán (www.bamosz.hu) keresztül is.

Az Alap Nettó eszközértékének megállapítása „T” napra „T-1” napon történik legkésőbb 16 óráig a „T-2” napos adatok alapján.

Az Alap mindenkor Nettó eszközértéke egyenlő az Alap „T-2” napon 17.00 órakor ismert eszközeinek, a jelen pontban meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékével, amelyből levonásra kerülnek az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségek, kötelezettségek.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték négy tizedes jegy pontossággal kerül megállapításra. A számítás módja: az Alap T napi nettó eszközértéke elosztva a T-2 napon forgalomban lévő befektetési jegyek számával.

A nem forintban denominált kötelezettségeket és követeléseket a Magyar Nemzeti Bank által T-2 értéknapi jegyzett hivatalos devizaárfolyamon forintra átszámítva kell figyelembe venni.

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

A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximumát a Forgalmazó (UniCredit Bank Hungary Zrt.) aktuális kondíciós listája tartalmazza, mértéke:

Forgalomba hozatal díja	Díjmentes
Visszaváltás díja	1000 forint

A vételi, illetve visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti.

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

A Befektetési Jegyek vételére, visszaváltására a Forgalmazási Helyeken vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor. A Forgalmazási Helyek listáját a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazza.

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

Magyarország

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

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

Az Alapkezelő a folyamatos forgalmazást – a vételt és a visszaváltást egyaránt – akkor függesztheti fel, ha

- a) az Alap Nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több mint 10 %-ára (tíz százalékára) vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ, vagy
- b) a Befektetési Jegyek értékesítése vagy visszaváltása – az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár működési körében felmerülő okból – nem végezhető és ezen akadály fennálltának időtartama alatt várhatóan meghaladja vagy meghaladta a folyamatos forgalmazás szünetelésének fent meghatározott leghosszabb időtartamát, vagy
- c) az Alap Nettó eszközértéke negatívvá vált.

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

Az Alapkezelő az előző kettő bekezdésekben meghatározott felfüggesztésről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a Befektetőket, a Felügyeletet. A Felügyelet az előző kettő bekezdésben meghatározott esetekben az Alapkezelő intézkedésének hiányában felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, valamint a befektetési jegyek visszaváltását.

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

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

A felfüggesztés időtartama ingatlanalap esetében legfeljebb 1 (egy) év lehet, amely határidőt a Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére további 1 (egy) évvel meghosszabbíthat.

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

Az Alap Nettó Eszközértékét a felfüggesztés ideje alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni.

Amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap, illetve a forgalmazás-teljesítési nap az eladás, illetve a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási, illetve forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése megszűnik. Amennyiben a Befektetőnek a Befektetési Jegyek vételére, illetve visszaváltására vonatkozó megbízása az előbbiek alapján függőben van, úgy a Befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel.

A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 172. § (1) bekezdése alapján a Felügyelet elnöke a Monetáris Tanács által meghatározott stratégiai keretek között, a Pénzügyi Stabilitási Tanács döntésének megfelelően a pénzügyi közvetítőrendszer biztonságos működése érdekében az érintett tevékenység folytatására jogosult valamennyi, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ban meghatározott törvények hatálya alá tartozó szervezetre és személyre, így az Alapra, az Alapkezelőre, a Forgalmazóra és a Letétkezelőre is kiterjedően határozott időre, de legfeljebb 90 (kilencven) napra egyes, a Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX. törvény 39. §-ban meghatározott törvények hatálya alá tartozó tevékenységek végzését, e tevékenységek körébe tartozó szolgáltatások nyújtását, ügyletek kötését, termékek forgalmazását rendeletben megtilthatja, korlátozhatja vagy feltételekhez kötheti.

X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

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

Az Alap indulástól (2001. március 12.) számított hozama 2014. december 31. napján:

- a. éves szintre vetített **2,81** %
b. nem évesített **46,73** %

Egyéves hozamok	
Időszak:	Éves hozam:
2014. január 01. – 2014. december 31.	2,35 %
2013. január 01. – 2013. december 31.	-2,72 %
2012. január 01. – 2012. december 31.	0,59 %
2011. január 01. – 2011. december 31.	2,26 %
2010. január 01. – 2010. december 31.	-2,44 %
2009. január 01. – 2009. december 31.	-15,77 %
2008. január 01. – 2008. december 31.	-8,80 %
2007. január 01. – 2007. december 31.	7,39 %
2006. január 01. – 2006. december 31.	7,45 %
2005. január 01. – 2005. december 31.	8,42 %
2004. január 01. – 2004. december 31.	11,54 %
2003. január 01. – 2003. december 31.	11,34 %
2002. január 01. – 2002. december 31.	11,95 %

A múltbeli hozamok nem jelentenek garanciát az Alap jövőbeli teljesítményére.

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

Nem alkalmazandó.

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

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

Kötelező megindítani az eljárást, (i) ha a nyilvános Alap nettó eszközértéke 3 hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot; vagy (ii) ha az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált; vagy (iii) ha az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét a Felügyelet visszavonta; vagy (iv) ha a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át; vagy (v) ha a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása vagy a Befektetési Jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás

feltételei továbbra sem biztosítottak. (A (iii) és a (iv) pontja szerinti megszűnési eljárást a Letétkezelő folytatja le.)

Külön határozat nélkül elindul a megszűnési eljárás, amennyiben a Befektetők az összes Befektetési Jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adtak le.

Az Alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a Felügyeletet, valamint rendkívüli közzététel útján a Befektetőket és az Alap hitelezőit.

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt az Alap – az alábbiakban meghatározott eltéréssel – az általános szabályok szerint működik:

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt (-) az Alap Nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni azzal, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy az Alap megszűnés alatt áll; és (-) a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni; és (-) az Alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.

A megszűnési eljárás alatt az Alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 (egy) hónapon belül, az ingatlanokat 12 (tizenkettő) hónapon belül értékesíteni kell. Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, az Alap 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 (három), ingatlanok esetében 6 (hat) hónappal meghosszabbítható. Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére vonatkozó jelen bekezdésben 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 (tíz) nappal megelőzően meg kell jelentetni.

Az Alap tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 (tizenöt) 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. mellékletben foglaltakat kell tartalmaznia. A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.

A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal törli a befektetési alapot a nyilvántartásból. Az Alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.

Pozitív saját tőkével rendelkező Alap esetén az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a Befektetőket Befektetési Jegyeik arányában illeti meg.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve az Alap 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 egyes Befektetési Jegyek Nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részki fizetés nem történhet az Alapot terhelő kötelezettségek (az Alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

A Letétkezelő a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő 5 (öt) munkanapon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a Befektetők részére, az előző bekezdés szerinti részki fizetés keretében már kifizetett összeg figyelembevételével. A kifizetés kezdetéről rendkívüli közleményt kell közzétenni. A Befektetők részére kifizetendő összeget a Letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a Befektetők részére történő kifizetésig.

Negatív saját tőkével rendelkező Alap megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

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

Nincsen.

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

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

az Alapkezelő neve: EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

az Alapkezelő cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság

az Alapkezelő székhelye: 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1. emelet 1.

az Alapkezelő 01-10-043775
cégjegyzékszám:

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

a Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

a Letétkezelő cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság

a Letétkezelő székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

a Letétkezelő 01-10-041348
cégjegyzékszám:

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

54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai
- az Alap Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
könyvvizsgálójának neve:
- az Alap korlátolt felelősségű társaság
könyvvizsgálójának cégformája:
- az Alap 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
könyvvizsgálójának székhelye:
- az Alap 01-09-071057
könyvvizsgálójának cégjegyzékszám:
- az Alap könyvvizsgálója MKVK nyilvántartási száma: 000083
kamarai nyilvántartási száma:
- személyében felelős Forgon Csaba (lakcím: 1174 Budapest, Horváth Ernő u.
könyvvizsgáló neve, címe, 12/2., könyvvizsgálói bejegyzési szám: 007153)
kamarai bejegyzési száma:
- A Könyvvizsgáló a Kbtv-ben, így különösen a 193-196. §-ban meghatározott feladatokat látja el.
55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik
- Nincsen.
56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai
- a Forgalmazó neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.
- a Forgalmazó cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság
- a Forgalmazó székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
- a Forgalmazó 01-10-041348
cégjegyzékszám:
- A Forgalmazó a Kbtv-ben, így különösen a 106-108. §-ban meghatározott feladatokat látja el.
57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai
- az Ingatlanértékelő neve: AMERICAN APPRAISAL MAGYARORSZÁG
Vagyontértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság

az Ingatlanértékelő korlátolt felelősségű társaság
cégformája:

az Ingatlanértékelő 1132 Budapest, WestPoint Business Center Váci út 18.
székhelye: VIII. emelet

az Ingatlanértékelő 01-09-068075
cégjegyzékszám:

Az Ingatlanértékelő a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 28. pontjában meghatározott feladatokat látja el.

58. A prime brókerre vonatkozó információk

Nem alkalmazandó.

58.1. A prime bróker neve

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

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

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

Az Alapkezelő a Letétkezelő, Forgalmazó, Ingatlanértékelő, Könyvvizsgáló, Alvállalkozó mellett tevékenységének hatékonyabb ellátásához, így különösen a Kbtv. 41. § (11) bekezdés b) pontjában meghatározott tevékenységekhez, jogi, IT feladatok, továbbá compliance, belső ellenőri feladatok ellátásához harmadik személy(ek)e)t igénybe vesz, igénybe vehet.

Az Alapkezelő a vonatkozó szerződéseket úgy alakítja ki, hogy a tevékenység harmadik személy útján való ellátása ne akadályozza az Alapkezelő feletti felügyelet hatékonyságát, illetve azt, hogy az Alapkezelő a befektetők érdekében járjon el, az Alapkezelő az Alap kezelését a Befektetők érdekében lássa el.

Az Alapkezelő és a Befektetők között felmerülő esetleges jogviták során az Alapkezelő mindent elkövet a vita peren kívüli rendezésére. Amennyiben az egyeztetési eljárás nem vezet megegyezésre, abban az esetben a felek polgári peres eljárás során érvényesíthetik követeléseiket, és alávetik magukat a Székesfehérvári Városi Bíróság, illetve a Pp. hatásköri, illetékességi szabályai alapján a Székesfehérvári Törvényszék kizárólagos illetékességének.

A jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat alapján létrejövő jogviszonyokra a jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, az Alapkezelő és az adott megbízás tekintetében eljáró Forgalmazó üzletszabályzata, a Forgalmazóval kötött számlaszerződés, az ezekben nem szabályozott kérdésekben a Kbtv. és más ágazati jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A jelen Kezelési Szabályzat 2015. április 20. napi módosításának hatályba lépése napja: 2015. május 29. napja, kivéve a Kezelési Szabályzat III. fejezetében szereplő, a befektetési szabályokat érintő változások és a Kezelési Szabályzat 36. és 37. pontjaiban szereplő, a befektetési alapot terhelő díjak és költségek növekedését eredményező változások, amelyek 2015. június 28. napjától lépnek hatályba.

Budapest, 2015. április 20.

EURÓPA Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviselőiben: Takács Róbert és Kiss István
igazgatósági tagok

Jelen dokumentum biztonsági okokból nem tartalmaz aláírásképet, de tartalma megegyezik a cégszerű aláírással ellátott dokumentum tartalmával, azzal mindenben egyező és aláírás nélkül is hitelesnek tekinthető.

1. számú melléklet
Forgalmazási Helyek felsorolása

[KÜLÖN ÍVEN FELVÉVE]