

Tájékoztató és Kezelési Szabályzat

2012. október 08. napjáig zártvégű és nyilvános és 2012. október 08. napi átalakulástól
kezdődően nyíltvégű és nyilvános

EURÓPA Ingatlanbefektetési Alapra vonatkozóan

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott, a jelen Tájékoztató és Kezelési
Szabályzatot jóváhagyó határozatának száma és dátuma:

H-KE-III-263/2012.

2012. július 06.

Alapkezelő

EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
(székhely: 1011 Budapest, Fő u. 14.)

Forgalmazó

UniCredit Bank Hungary Zrt.
(székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

Letétkezelő

UniCredit Bank Hungary Zrt.
(székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

Eladási jog kötelezettje

UniCredit Bank Hungary Zrt.
(székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)

hatályos 2012. július 06. napjától

TARTALOMJEGYZÉK

AZ ALAP TÁJÉKOZTATÓJA	12
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	12
I.1. Az Alap neve, típusa, működési formája, fajtája, harmonizáció típusa	12
I.2. Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma; Futamidő	12
I.3. Annak a helynek a megnevezése, ahol a Kezelési Szabályzat, valamint a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések beszerezhetők	13
I.4. Az Alapra vonatkozó, a Befektetőket is érintő adózási szabályok rövid leírása; Részletes tájékoztatás arra vonatkozóan, hogy a Befektetők részére kifizetett jövedelmet és árfolymnyereséget telheli-e levonás a forrásnál	13
I.5. A Befektetési Jegyek fajtának és főbb jellemzőinek részletezése	13
I.6. Azoknak a tőzsdéknek a feltüntetése, ahol a Befektetési Jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák	14
II. AZ ALAPKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	15
II.1. Cégjegyzés, jogi forma, alapító okirat szerinti iroda és székhely	15
II.2. Az Alapkezelő alapításának dátuma, működésének időtartama	15
II.3. Az Alapkezelő által kezelt másik befektetési alap	15
II.4. Az Alapkezelő ügyvivő, ügyvezető és felügyeleti szerveinek tagjai és beosztásuk, Alapkezelőre jelentőséggel bíró, az Alapkezelőn kívüli főbb tevékenységük	16
II.5. Jegyzett tőke összege, befizetett része	17
III. A LETÉTKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓ	18
III.1. A Letétkezelő neve, jogi formája, alapító okirat szerinti irodája és székhelye	18
III.2. A Letétkezelő főtevékenysége	18
IV. OLYAN SZERZŐDÉSES TANÁCSADÓ CÉGEKKEL VAGY KÜLSŐ BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓKKAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK, AMELYEK DÍJAZÁSA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEIBŐL TÖRTÉNIK	18
V. A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE TÖRTÉNŐ KIFIZETÉSEKKEL, A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÉS A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS EGYÉB INFORMÁCIÓK KÖZZÉTÉTELÉNEK MÓDJA	19
VI. EGYÉB BEFEKTETÉSI INFORMÁCIÓK	19
VI.1. Az Alap múltbéli teljesítménye	19
VI.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek az Alap befektetési jegyeit elsődlegesen szánják	19
VI.3. Az Alap kockázati tényezői	20
VI.3.1 Likviditási kockázat	20
VI.3.2 A nyíltvégűvé átalakulást követően a Befektetési Jegyek visszaváltásának felfüggesztése, visszaváltási kockázat	20
VI.3.3 A nemzetközi és hazai politikai és gazdasági környezetből eredő kockázat	21
VI.3.4 A külföldi ingatlanokhoz kapcsolódó kockázat	22
VI.3.5 Piaci kockázat	22
VI.3.6 Jövedelmezőségi kockázat	22
VI.3.7 Ingatlanok hasznosításából eredő kockázat	22
VI.3.8 Infláció és a piaci kamatszint alakulása	22
VI.3.9 Nettó eszközérték alkalmazásából és számításából adódó kockázat	23
VI.3.10 Tőzsdei árfolyamból eredő kockázat	23
VI.3.11 Elszámolási kockázat	23
VI.3.12 Letétkezelői kockázat	23
VI.3.13 Teljesítés előtti kockázat	23
VI.3.14 Koncentrációs kockázat	23
VI.3.15 Szabályozási kockázat	24
VI.3.16 Az Alapok eszközeinek kockázata	24
VI.3.17 Partnerkockázat	24

VI.3.18	Újrabefektetési kockázat	24
VI.3.19	A befektetési alapokra vonatkozó adózási, illeték és egyéb szabályok megváltozása	24
VI.3.20	A Befektetési Jegy tulajdonosokra vonatkozó adózási, illeték és egyéb szabályok megváltozása.....	25
VI.3.21	Az Alap jelzáloghitel felvételének kockázata.....	25
VI.3.22	Működési kockázat	25
VI.3.23	A Tőke- és Hozamgarancia megszűnéséből eredő kockázat	25
VI.4.	A befektetéshez kapcsolódó előnyök	25
VI.4.1.	Portfólió elv.....	26
VI.4.2.	Ingatlanpiaci szakértelem	26
VII.	EGYÉB PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK	26
VIII.	ALAP NYÍLTVÉGŰVÉ ÁTALAKULÁSÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK.....	26
VIII.1.	Az Alap nyíltvégűvé átalakulásának elhatározása és PSZÁF jóváhagyása.....	26
VIII.2.	Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának indoka.....	26
VIII.3	Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának napja.....	27
VIII.4.	Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának menete; Kereskedés felfüggesztése; Tőzsdei kivezetés	28
VIII.5.	Elszámolás az Alap nyíltvégűvé való átalakulása során.....	29
VIII.6.	A Tőke- és Hozamgarancia megszűnése az Alap nyíltvégűvé való átalakulása során	30
VIII.7.	Az Alap jellemzőinek a nyíltvégűvé való átalakulásával kapcsolatos változása	30
VIII.8.	Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának Befektetőket érintő adózási következményei	30
VIII.9.	Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásával kapcsolatosan a vonatkozó jogszabályokban meghatározottakat meghaladó, önként vállalt tájékoztatás.....	31
IX.	JOGHATÓSÁG, HÁTTÉRSZABÁLYOK	32
IX.1.	Joghatóság	32
IX.2.	Háttérszabályok	32
X.	NYILATKOZAT	32
AZ ALAP KEZELÉSI SZABÁLYZATA.....		33
I. AZ ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK		33
I.1.	Az Alap neve, típusa, működési formája, fajtája, harmonizáció típusa	33
I.2.	Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma; Futamidő	33
I.3.	Elszámolási és hozamfizetési napok	34
I.4.	A Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatalának, értékesítésének, visszaváltásának módjai, feltételei	34
I.4.1.	A Befektetési Jegyek értékesítése, elidegenítése a nyíltvégűvé való átalakulást megelőzően.....	34
I.4.2.	A Befektetési Jegyek értékesítése, elidegenítése a nyíltvégűvé való átalakulást követően.....	34
I.4.2.1	Vételi megbízás teljesítésének feltételei, teljesítése	35
I.4.2.2	Visszaváltási megbízás teljesítésének feltételei, teljesítése.....	36
I.5.	Azok a körülmények, amelyek miatt a Befektetési Jegyekkel való kereskedés, forgalmazás szüneteltethető, felfüggeszthető	36
I.6.	Hozam megállapításának és kifizetésének szabályai; Tőke- és Hozamgarancia; Eladási jog	38
I.6.1.	Hozamfizetés.....	38
I.6.2.	A Tőke- és Hozamgarancia	38
I.6.2.1	A Tőke- és Hozamgarancia alapja, mértéke.....	38
I.6.2.2	A Tőke- és Hozamgaranciából való részesülés	39
I.6.2.3	A Tőke- és Hozamgaranciából való részesülés módja az I.6.2.2. pont első bekezdése szerinti esetben	39

I.6.2.4	A Tőke- és Hozamgarancia megszűnése az Alap nyíltvégűvé való átalakulása során	40
I.6.3	Eladási jog – vételi kötelezettség	40
I.7	Befektetési Jegy vételi, eladási, visszaváltási ára; Befektetőket terhelő díjak és jutalékok	43
I.7.1.	Befektetési Jegy eladási, visszaváltási ára	43
I.7.2.	Befektetőket terhelő díjak és jutalékok	44
I.7.2.1	Az Alap zártvégűsége alatt a Befektetőket terhelő díjak és jutalékok	44
I.7.2.2	A Nyíltvégűvé Átalakulás Napjától kezdődő időszakban a Befektetőket terhelő díjak és jutalékok	44
II.	AZ ALAP KEZELÉSÉNEK ALAPVETŐ SZABÁLYAI	44
II.1.	Az Alap befektetési céljainak leírása	44
II.2.	Az Alap részletes befektetési politikája és céljai	44
II.2.1.	Befektetési stratégia	44
II.2.2.	Portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai	45
II.2.3.	Az ingatlannal kapcsolatos befektetési szabályok; A portfólióban jelenleg található ingatlanok	50
II.2.3.1.	Az ingatlannal kapcsolatos befektetési szabályok	50
II.2.3.2.	A portfólióban az alábbi ingatlantípusok találhatóak	52
II.2.4.	Egyes értékpapírfajták tervezett aránya	52
II.2.5.	Származtatott termékek, származtatott ügyletek lehetséges köre, alkalmazásuk célja, feltételei	53
II.2.6.	A portfólióban lévő ingatlanok megterhelésének lehetősége, szabályai	53
II.2.7.	Hitelfelvételi szabályok	53
II.2.8.	A befektetési politika módosítása	54
II.3.	Az Alap tulajdonában lévő pénzügyi eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai	54
II.4.	Az Alap által az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy harmadik felek részére fizetendő díjak, valamint ezek részére történő költségterítés módjának, összegének és kiszámításának leírása	54
II.4.1.	Az Alap létrehozásával kapcsolatos költségek	54
II.4.2.	Alapkezelési díj	54
II.4.3.	Forgalmazási jutalék	54
II.4.4.	A Letétkezelő éves díja	55
II.4.5.	A Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia díja	55
II.4.6.	A PSZÁF díjai	55
II.4.7.	Az Ingatlanértékelő szervezet díja	55
II.4.8.	Az Alap könyvvizsgálójának díja	56
II.4.9.	Marketing költségek	56
II.4.10.	Minden egyéb, az Alap működésével kapcsolatos díjak, jutalékok, költségek	56
II.5.	Az összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték számítási módja, gyakorisága, közzétételének módja, helye, ideje; Hibás nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolás szabályai	56
II.5.1.	Az összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték számítási módja, gyakorisága, közzétételének módja, helye, ideje	56
II.5.2.	Hibás Nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolás szabályai	57
II.5.3.	Az egyes eszközelemek értékének megállapítása az alábbi szabályok szerint történik	58
II.5.3.1	Épületek, telkek, építés alatt álló ingatlanok	58
II.5.3.2	Folyószámlán elhelyezett összegek	59
II.5.3.3	Lekötött betétek	59
II.5.3.4	Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	60
II.5.3.5	Befektetési Jegyek	60

II.5.3.6	Származékos devizaügyletek	61
II.5.3.7	Bérleti díjak	61
II.5.3.8	ÁFA követelés, kötelezettség elszámolása.....	61
II.5.3.9	Jövőbeli kötelezettségek	61
III.	TÁJÉKOZTATÁSI SZABÁLYOK	61
III.1.	Befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje	61
III.2.	Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, valamint a rendszeres tájékoztatást szolgáló jelentések	63
IV.	A KEZELÉSI SZABÁLYZATOT JÓVÁHAGYÓ FELÜGYELETI ÉS ALAPKEZELŐI HATÁROZAT SZÁMA; KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA	64
V.	KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEK BEMUTATÁSA.....	65
V.1.	Az Alapkezelőre vonatkozó adatok	65
V.2.	A Letétkezelőre vonatkozó adatok	66
V.3.	A Forgalmazóra vonatkozó adatok.....	68
V.4.	Az Alap könyvvizsgálójára vonatkozó adatok.....	68
V.5.	Az Ingatlanértékelő szervezetre vonatkozó adatok	68
V.6.	A Garanciavállalóra vonatkozó adatok	70
V.7.	Az Alvállalkozóra vonatkozó adatok	70
VI.	AZ ALAPRA VONATKOZÓ, BEFEKTETŐKET IS ÉRINTŐ ADÓZÁSI SZABÁLYOK RÖVID LEÍRÁSA	71
VI.1.	Az Alapra vonatkozó, Befektetőket is érintő adózási szabályok rövid leírása	71
VI.2.	Befektetők részére kifizetett jövedelemmel és árfolyamnyereséggel kapcsolatos levonási kötelezettség	72
VI.2.1.	Belföldi illetőségű Befektetők.....	72
VI.2.2	Külföldi illetőségű Befektetők.....	73
VI.3.	Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának Befektetőket érintő adózási következményei	73
VI.4.	Az eladási jog gyakorlásának adózási következményei	74
VII.	AZ ALAP ÁTALAKULÁSA, MEGSZŰNÉSE	76
VII.1.	Az Alap átalakulása	76
VII.2.	Az Alap megszűnésére vonatkozó döntéshez szükséges körülmények meghatározása; A megszűnési eljárás	77
VIII.	JOGHATÓSÁG, HÁTTÉRSZABÁLYOK	78
VIII.1.	Joghatóság	78
VIII.2.	Háttérszabályok	78
1. számú melléklet	80
2. számú melléklet	81

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az **ALAP 2012. OKTÓBER 08. NAPJÁVAL NYÍLTVÉGŰ ALAPPÁ ALAKUL** át.

Az Alap nyíltvégűvé átalakulásával kapcsolatos szabályokat, így különösen az átalakulással kapcsolatos indokokat, határidőket és feltételeket, valamint a **BEFEKTETŐKET ÉRINTŐ ADÓZÁSI KÉRDÉSEKET**, továbbá azon **BEFEKTETŐK TEENDŐIT, AKIK NEM KÍVÁNNAK A NYÍLT VÉGŰ ALAP BEFEKTETŐI MARADNI A TÁJÉKOZTATÓ ÉS KEZELÉSI SZABÁLYZAT, AZ ALAP TÁJÉKOZTATÓJA VIII. FEJEZETE** (26-31 oldalak) tartalmazza.

Jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat tartalmazza mindazon információkat, amelyeket a hatályos jogszabályok, így különösen a Batv. alapján a Tájékoztató és Kezelési Szabályzatnak, annak részét képező dokumentumoknak tartalmazniuk kell. A jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat tartalmazza az Alap Batv. 60. § (2) bekezdése szerinti átalakulási tájékoztatóját és egyben a nyíltvégű befektetési alappá való átalakulás utáni Alap nyilvános tájékoztatóját is, amely magában foglalja a nyíltvégű befektetési alappá való átalakulással összefüggésben módosított Kezelési Szabályzatot is.

A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat – a Batv. rendelkezéseivel összhangban – tartalmazza az Alap, mint kibocsátó jogi, gazdasági, pénzügyi helyzete Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatokat. Az Alapkezelő, az Alap, mint Kibocsátó nevében eljárva és a Vezető Forgalmazó a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, az Alap Tájékoztatója X. fejezetében található nyilatkozatukban egyetemleges felelősséget vállalnak a Tájékoztató és Kezelési Szabályzatban közölt információk valóságnak való megfeleléséért.

Javasoljuk Befektetőinknek, hogy befektetési döntésüket a releváns információk teljes körének megismerése alapján, a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, továbbá a Kiemelt Befektetői Információ ismeretében hozzák meg. Mindazonáltal, felhívjuk a figyelmet arra is, hogy a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, Kiemelt Befektetői Információ tartalma nem tekinthető jogi, adózási vagy számviteli tanácsként, ezért a Befektetők számára ajánlott, hogy e körben kérjék ki saját szakértőik tanácsát is.

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

Alap / Kibocsátó	EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap
Kezelési Szabályzat	A jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat az „Alap Kezelési Szabályzata” elnevezésű része.
Alapkezelő	EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság. (székhely: 1011 Budapest, Fő u. 14., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-043775 cégjegyzékszámmon).
Alvállalkozó	Pioneer Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1011 Budapest, Fő u. 14., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-044149 cégjegyzékszámmon)
Banki Nap / Banki Munkanap	Azok a napok (a szombat kivételével), amelyeken a bankok nyitva tartanak a normál banki működés keretében.
Batv.	a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény
Befektetési Jegy	Az Alap, mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, az Alappal szembeni, a Tájékoztató 1.5. pontjában meghatározott 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.
BÉT / Tőzsde	Budapesti Értéktőzsde Zrt.
Bszrt.	a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény
dematerializált értékpapír	A Tpt.-ben és a külön jogszabályban meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség.
Eho tv.	az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény

Eladási jog kötelezettje	A Tájékoztató és Kezelési Szabályzatban írt feltételekkel az UniCredit Bank Hungary Zrt.
értékpapír-számla	A dematerializált értékpapírról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
folyamatos forgalmazás	A Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követő naptól a Befektetési Jegyek a folyamatos értékesítése és visszaváltása.
Forgalmazási Hely	A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. mellékletében felsorolt ügyfélforgalmi helyek.
Forgalmazási Nap	A Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követő naptól az Alap futamideje alatti minden Banki Nap, kivéve folyamatos forgalmazás felfüggesztésének, szünetelésének, továbbá a Forgalmazó ügyélfogadása szünetelésének időtartama.
Forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt., amelynek a jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. mellékletében felsorolt a hivatalos ügyfélforgalmi helyén/helyein – Forgalmazási Hely – a Befektetési Jegyek vétele, visszaváltása a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjától történhet.
Garanciavállaló	A Tájékoztató és Kezelési Szabályzatban írt feltételekkel az UniCredit Bank Hungary Zrt.
Garantált Árfolyam	Zártvégűvé Átalakulás Napján (2009. április 06.) érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéknek a Garantált Hozammal növelt összege, azaz Befektetési Jegyenként 1,2742-Ft (egy egész kettőezer-hétszáznegyvenkettő tízezred forint)
Garantált Hozam	A Hozamgarancia alapján a Garantált Hozam mértéke a Zártvégűvé Átalakulás Napjától (2009. április 06.) számított és a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjáig (2012. október 08.) tartó időszakra vonatkozó évi 6 %-os (hat százalékos) (a 2009. április 06. napjától 2012. október 08. napjáig tartó időszakra 21,06 % (huszonegy egész hatszázad százalék), EHM 5,60 % (öt egész hattized százalék)) hozam. A Tőke- és Hozamgarancia, Garantált Hozam részletes feltételeit a Kezelési Szabályzat I.6.2. pontja tartalmazza.
Hpt.	a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény
Ingatlanértékelő szervezet	AMERICAN APPRAISAL MAGYARORSZÁG Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1132 Budapest, WestPoint Business Center, Váci út 18. V. 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.
Kiemelt Információ	Befektetői	A nyíltvégűvé átalakult Alapról a Batv. alapján készített, legfontosabb információkat tartalmazó dokumentum.
Könyvvizsgáló		KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (székhely: 1139 Budapest, Váci út 39., nyilvántartva a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-09-063183 cégjegyzékszámmon). Személyében felelős könyvvizsgáló: Nemes Jánosné. Nyilvántartási száma: 004419.
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 II.5.3. pontjában meghatározott értékelési elvek alapján a Kezelési Szabályzat II.5.1. pontja alapján számított összértéke csökkentve az Alapot „T” napig terhelő költségekkel, kötelezettségekkel, figyelembe véve az aktív és a passzív elhatárolásokat is.
nyíltvégű alap		Olyan befektetési alap, amelyre visszaváltható befektetési jegyek kerülnek kibocsátásra és forgalomba hozatalra.
Nyíltvégűvé Napja	Átalakulás	2012. október 08. napja
PSZÁF / Felügyelet		Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, illetve jogelődai, jogutódai.
Psztv.		a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2010. évi CLVIII. törvény

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 Batv. alapján összeállított, a Tájékoztatóból és a Kezelési Szabályzatból álló jelen dokumentum
Tőke- és Hozamgarancia	Az Alapkezelő által az Alap, mint Kibocsátó nevében eljárva vállalt, a 2009. április 06. napjától 2012. október 08. napjáig terjedő időszakra vonatkozóan, a tőke megóvására (Tőkegarancia), illetve a Befektetési Jegyek hozamára (Hozamgarancia) vállalt tőke- és hozamgarancia, amelyet a Garanciavállaló által nyújtott bankgarancia biztosít. A Tőke- és Hozamgarancia részletes feltételeit a Kezelési Szabályzat I.6.2. pontja tartalmazza.
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 cégjegyzékszám)on)
zártvégű alap	Az olyan befektetési alap, amelyre a futamidő lejártának kivételével vissza nem váltható befektetési jegyek kerülnek kibocsátásra és forgalomba hozatalra.
Zártvégűvé Napja	Átalakulás 2009. április 06. napja, amely napon az Alap zártvégű alappá alakult.

AZ ALAP TÁJÉKOZTATÓJA

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

I.1. Az Alap neve, típusa, működési formája, fajtája, harmonizáció típusa

az Alap neve:	EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap
az Alap rövid neve:	EURÓPA Ingatlan Alap
az Alap típusa	ingatlanbefektetési alap
az Alap működési formája:	nyilvános
az Alap fajtája	2009. április 06. napja és 2012. október 08. napjáig zártvégű, 2012. október 08. napjától nyíltvégű
az harmonizáció típusa	az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált befektetési alap

I.2. Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma; Futamidő

Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma:

az Alap nyilvántartásba vételéről szóló PSZÁF határozatszáma és kelte:

az Alap indulásának dátuma: 2001. március 12.

az Alap nyilvántartási száma (lajstromszáma): 1212-14 (Zártvégűvé Átalakulást megelőzően 1211-3)

az Alap induló saját tőkéje: 522.250.000,- Ft

Az Alap futamideje:

a futamidő: 2009. április 06. napjától zártvégű, amely 2012. október 08. napjával nyíltvégű, határozatlan futamidejű alappá alakul.

Az Alap nyíltvégűvé átalakulásával kapcsolatos rendelkezéseket a Tájékoztató VIII. pontja tartalmazza.

a nyíltvégű alappá való átalakulási tájékoztatóját jóváhagyó PSZÁF határozat száma és kelte: 2012. július 06. napján kelt H-KE-III-263/2012. számú határozat

az Alap zártvégű alappá való átalakulásának napja: 2009. április 06.

az Alap nyíltvégű alappá való átalakulásának napja: 2012. október 08.

- I.3. Annak a helynek a megnevezése, ahol a Kezelési Szabályzat, valamint a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések beszerezhetőek

Az Alapra vonatkozó rendszeres és rendkívüli tájékoztatással, valamint az Alappal kapcsolatos dokumentumok (így például Tájékoztató, Kiemelt Befektetői Információ, Kezelési Szabályzat) hozzáférhetőségével kapcsolatos rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat III. fejezete tartalmazza.

- I.4. Az Alapra vonatkozó, a Befektetőket is érintő adózási szabályok rövid leírása; Részletes tájékoztatás arra vonatkozóan, hogy a Befektetők részére kifizetett jövedelmet és árfolyamnyereséget telheli-e levonás a forrásnál

Az Alapra vonatkozó, a Befektetőket is érintő adózási szabályok leírását, a Befektetők részére kifizetett jövedelmet és árfolyamnyereséget terhelő levonásra vonatkozó szabályokat, az Alap nyíltvégűvé váló átalakulásának Befektetőket érintő adózási következményeit a Kezelési Szabályzat VI. fejezete, az utóbbi kérdéskört a Tájékoztató VIII. fejezete is tartalmazza.

- I.5. A Befektetési Jegyek fajtának és főbb jellemzőinek részletezése

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

Az Alap által kibocsátott Befektetési Jegyek főbb jellemzői:

Befektetési Jegyek dematerializált előállításának módja:

Befektetési Jegyek 1 Ft (egy forint) névértéke:

Befektetési Jegyek ISIN ISIN HU0000707724 kódja:

Befektetési Jegyek A Befektetési Jegyek tulajdonosai a mindenkor lehetséges tulajdonosa: hatályos devizajogszabályoknak megfelelően devizabelföldi és devizakülföldi magánszemélyek és jogi személyek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetek lehetnek.

A Befektetési Jegyek által megtestesített dologi, személyi vagy egyéb jogok:

Bármely Befektetési Jegy tulajdonos jogosult

- a Befektetési Jegyeket vagy azok egy részét 2012. szeptember 27. napjáig a Tőzsdén keresztül vagy tőzsdén kívül az adott tőzsdén kívüli piacon érvényes szabályok szerint értékesíteni,
- a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjától 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 Batv.-ban, az Alap nyíltvégűvé alakulásáig pedig a Tpt.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megkapni,
- kérni a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, a Kiemelt Befektetői Információ, az Alap rendszeres tájékoztatásai (így a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjáig éves jelentés, féléves jelentés, a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjától 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 Jegyek arányában részesedni,
- az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés megtekintésére,
- a Batv.-ban meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

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

I.6. Azoknak a tőzsdéknek a feltűntetése, ahol a Befektetési Jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulását megelőzően az Alap zártvégűsége alatt folyamatos forgalmazásra nem kerül sor.

Az Alap zártvégűsége alatt a Befektetési Jegyek a Tőzsdén a tőzsdei szabályzatban foglaltak szerint, illetőleg a Tőzsdén kívül vásárolhatóak meg, idegeníthetők el.

A nyíltvégűvé való átalakulást követően a Befektetési Jegyek vételére, eladására a folyamatos forgalmazás keretében a Forgalmazási Helyeken vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor. A Forgalmazási Helyek listáját a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. sz. melléklete tartalmazza.

II. AZ ALAPKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

II.1. Céggjegyzés, jogi forma, alapító okirat szerinti iroda és székhely

az Alapkezelő neve: EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

az Alapkezelő jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság

az Alapkezelő irodája és székhelye: 1011 Budapest, Fő u. 14. – az Alapkezelő székhelye szerinti tagállam az Alap székhelye szerinti tagállammal megegyező

nyilvántartó bíróság, céggjegyzékszám: nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-043775 céggjegyzékszám

Céggjegyzés: Az Alapkezelő céggjegyzésére és képviseletére az igazgatósági tagok és az egyszemélyi részvényes által a cég jegyzésére feljogosított munkavállalók jogosultak.

A céggjegyzési jog együttes, az Alapkezelő céggjegyzése akként történik, hogy a géppel, kézzel előírt, előnyomott, vagy nyomtatott cégnév alá vagy fölé a céggjegyzésre jogosult személyek közül ketten együttesen az aláírási címpéldánynak megfelelően írják a nevüket.

II.2. Az Alapkezelő alapításának dátuma, működésének időtartama

Az Alapkezelő 1998. január 01. napján, az Alapkezelő jogelődje, az Eurofound Alapkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság részvénytársasággá való átalakulásával jött létre; az Eurofound Alapkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság alapításának időpontja: 1992. március 12. napja.

Az Alapkezelő határozatlan időre alakult.

II.3. Az Alapkezelő által kezelt másik befektetési alap

Az Alapkezelő az Alapon kívül másik befektetési alapot nem kezel.

- II.4. Az Alapkezelő ügyvivő, ügyvezető és felügyeleti szerveinek tagjai és beosztásuk, Alapkezelőre jelentőséggel bíró, az Alapkezelőn kívüli főbb tevékenységük

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

Gertrude vezérigazgató, igazgatóság elnöke	Pils	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.
Takács vezérigazgató-helyettes, igazgatósági tag	Róbert	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.
Török igazgatósági tag	Tamás	Okleveles építőmérnök, a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetemet 2000-ben végezte el, ezután Építésvezetőként a Fodor Építőipari és Kereskedelmi Rt.-nél kezdett el dolgozni. Majd 2002. júliusától a Gropius Zrt.-nél dolgozott először mint építésvezető, majd mint projektmenedzser. 2006. júliusától az Európa Alapkezelő Zrt. beruházási koordinátora lett. Az Európa Alapkezelő Zrt. Beruházási igazgatói posztját 2007. július óta tölti be. 2008. márciusa óta az igazgatóság tagja.

Az Alapkezelő felügyelőbizottságának tagjai és az Alapkezelőre jelentőséggel bíró, az Alapkezelőn kívüli főbb tevékenységük

Massimiliano felügyelő bizottság elnöke és tagja	Fossati	Közgazdászként diplomázott a milánói L.Bocconi Üzleti Egyetemen 1993-ban, két évvel később pedig mester diplomát szerzett bankmenedzsmentből. A pályafutását pénzügyi elemzőként kezdte a Centrobanca S.p.A-nál. 2000-től kezdődően az UniCredit csoportnál tölt be különböző pénzügyi és menedzsment pozíciókat. 2010 óta az UniCredit Bank Austria AG kockázatkezelésért felelős vezetője és tagja az igazgatóságnak.
---	----------------	---

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 hitelezőként, 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. A Magyar Bankszövetség elnöke.
Vízkeleti Sándor felügyelő bizottsági tag	1993-ban a Budapesti Műszaki Egyetem Villamosmérnöki Karán szerzett diplomát, majd tanulmányait az angliai Hertfordshire University-n és a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen folytatta. 1993-tól a Sedgwick Noble Lowndes Ltd.-nél (Anglia), valamint a Hill Samuel Bank Ltd. és a Charterhouse Bank Plc. londoni irodájában dolgozott. 1997-től 1998-ig az ABN AMRO Equities (Hungary) Rt. részvényelemzője, majd 1998-tól 2000-ig a Budapest Alapkezelő Rt. portfólió menedzsere. 2000-től dolgozik a CA IB Értékpapír Rt.-nél, ahol két évig a hazai és régióbeli részvények portfólió menedzsere. 2002 márciusától a Pioneer Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója, és a vagyonkezelési tevékenység irányítója.
dr. Szabó Péter felügyelő bizottsági tag	Jogász, a Janus Pannonius Tudományegyetem Állam- és Jogtudományi Karán szerzett diplomát 1999-ben. 2003 óta önálló ügyvédi irodát vezet. Fő tevékenysége a társasági jog, a vállalati pénzügyi jog és a vállalatstruktúra jog.
Stefano Santini felügyelő bizottsági tag	Tanulmányait a milánói székhelyű University Commerciale L.Bocconi-n végezte. 2000-ben került az UniCredit csoporthoz. Jelenleg az UniCredit Bank Hungary Zrt. pénzügyi igazgatója és igazgatósági tagja.

II.5. Jegyzett tőke összege, befizetett része

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

III. A LETÉTKEZELŐRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓ

III.1. A Letétkezelő neve, jogi formája, alapító okirat szerinti irodája és székhelye

a Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.
a Letétkezelő jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság
a Letétkezelő irodája és székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
nyilvántartó bíróság, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-cégjegyzékszám: 10-041348 cégjegyzékszám

III.2. A Letétkezelő főtevékenysége

a Letétkezelő főtevékenysége:	TEÁOR 64.19.'08	Egyéb monetáris közvetítés
a Letétkezelő egyéb tevékenysége:	TEÁOR 64.91.'08	Pénzügyi lízing
	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

IV. OLYAN SZERZŐDÉSES TANÁCSADÓ CÉGEKKEL VAGY KÜLSŐ BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓKKAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK, AMELYEK DÍJAZÁSA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEIBŐL TÖRTÉNIK

Az Alap tekintetében tanácsadó cég, külső befektetési tanácsadó nem jár el. Az Alap működésében közreműködő személyeket, a rájuk vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat V. pontja tartalmazza.

V. A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE TÖRTÉNŐ KIFIZETÉSEKKEL, A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÉS A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS EGYÉB INFORMÁCIÓK KÖZZÉTÉTELÉNEK MÓDJA

A Befektetők részéről történő tájékoztatásra, az Alappal kapcsolatos információk közzétételi szabályait a Kezelési Szabályzat III. pontja tartalmazza.

VI. EGYÉB BEFEKTETÉSI INFORMÁCIÓK

VI.1. Az Alap múltbéli teljesítménye

Az Alap indulástól (2001. március 12.) számított hozama 2011. december 31. napján:

- a. éves szintre vetített 3,59 %
- b. nem évesített 46,44 %

Egyéves hozamok	
Időszak:	Éves hozam:
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 múltbéli hozamok nem jelentenek garanciát az Alap jövőbeli teljesítményére.

VI.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek az Alap befektetési jegyeit elsődlegesen 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.

VI.3. Az Alap kockázati tényezői

VI.3.1 Likviditási kockázat

Mivel az ingatlanalapok portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatók, így azok likviditása is sokkal alacsonyabb más befektetési formákénál, azaz nagymértékű tőkekivonásnál 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.**

VI.3.2 A nyíltvégűvé átalakulást követően 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, vagy a Forgalmazó 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 – kizárólag a Befektetők érdekében, 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) az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy valamely Forgalmazó – a forgalmazás szünetelése esete kivételével – nem képes a tevékenységét ellátni, vagy
- c) az Alap Nettó eszközértéke negatívvá vált.

Az Alapkezelő fentiekén túlmenően a Befektetési Jegyek visszaváltását a Befektetők érdekében kizárólag akkor függesztheti fel, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan menynységét 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 Psztv. 117. § (2) bekezdése alapján a Felügyelet elnöke a pénzügyi közvetítőrendszer biztonságos működése érdekében az érintett tevékenység folytatására jogosult valamennyi, a Psztv. 4. §-ban meghatározott szervezetre és személyre, így az Alapra, az Alapkezelőre, a Forgalmazóra és a Letétkezelőre is kiterjedően határozott időre, de legfeljebb 90 (kilencven) napra egyes, a Psztv. 4. §-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 Psztv. 4. §-ában meghatározott szervezet és személy ügyfelének, hitelezőjének érdeke sérül, vagy
- b) a pénzügyi közvetítőrendszer működésének átláthatósága csökken.

Az egyes tevékenységek végzésének feltételeit a Felügyelet elnökének rendeletében 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.

VI.3.3 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.

VI.3.4 A külföldi ingatlanokhoz kapcsolódó kockázat

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

VI.3.5 Piaci kockázat

A befektetési alapok is ki vannak téve a piac mindenkori változásából eredő kockázatoknak. A portfolió 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.

VI.3.6 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.

VI.3.7 Ingatlanok hasznosításából eredő kockázat

Az Alapkezelő az Alap portfoliójába 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 portfolióban levő ingatlanok esetleges irreális mértékű járulékos fenntartási és üzemeltetési költségeinek növekedése (adók, nem várt felújítás, stb.).

VI.3.8 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.

VI.3.9 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 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.

VI.3.10 Tőzsdei árfolyamból eredő kockázat

Az Alapkezelő úgy alakította ki az Alap által vásárolt eszközök értékelésének szabályait, hogy a Nettó eszközérték a lehető legpontosabban tükrözze az Alap eszközeinek pillanatnyi értékét. A nyilvános értékpapírpiacon (pl. az alatt az időszak alatt, amíg a Befektetési Jegyek a tőzsdei forgalomban szerepelnek, a BÉT, OTC, illetve ezt követően az OTC piac) esetlegesen alacsony likviditása miatt előfordulhat, hogy az Alap Befektetési Jegyeinek pillanatnyi piaci ára nem tükrözi objektíven annak valódi piaci értékét. Előbbiek miatt a tőzsdei árfolyam időnként alulértékeltséget vagy felülértékeltséget mutathat. A tőzsdei árfolyamon történő vétel/eladás miatt a fentiek (felülértékelt árfolyamon történő vásárlás, alulértékelt árfolyamon történő eladás) a Befektető által realizált hozam csökkenését okozhatják.

VI.3.11 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.

VI.3.12 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.

VI.3.13 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.

VI.3.14 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.

VI.3.15 Szabályozási kockázat

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

VI.3.16 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 vételi 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 körültekintéssel kell eljárni a jogi kockázatok optimalizálása miatt – is hosszadalmas folyamat. Így előfordulhat, hogy a befektető befektetése huzamosabb ideig nem ingatlanban, hanem egyéb értékpapírban van.

VI.3.17 Partnerkockázat

Befektetők ki vannak téve az Alappal kapcsolatban álló partnerek teljesítésével összefüggő kockázatoknak. Beleértve azt is, ha a Tőke- és Hozamgarancia biztosításként a garanciát nyújtó UniCredit Bank Hungary Zrt. fizetéseképtelenné válik, vagy egyéb módon nem teljesíti a szerződéses kötelezettségeit, a Befektetők elveszítik a Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgaranciát.

VI.3.18 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.

VI.3.19 A befektetési alapokra vonatkozó adózási, illeték és egyéb szabályok megváltozása

Jelenleg a befektetési alapok társasági adót egyáltalán nem fizetnek. Nem zárható ki az, hogy ez, illetve más szabályozók a jelenlegi helyzethez képest – az Alap szempontjából kedvezőtlenül – meg fognak változni.

VI.3.20A 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.

VI.3.21 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.

VI.3.22 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.

VI.3.23A Tőke- és Hozamgarancia megszűnéséből eredő kockázat

Az Alap zártvégű működésének időtartama alatt az Alaphoz Tőke- és Hozamgarancia kapcsolódott, amely az Alap nyíltvégűvé való átalakulásával megszűnik. A Tőke- és Hozamgaranciára vonatkozó feltételeket a Tájékoztató VIII.6., valamint a Kezelési Szabályzat I.6. fejezetei tartalmazzák.

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.

VI.4. A befektetéshez kapcsolódó előnyök

Az ingatlanbefektetésekre általánosságban jellemző, hogy

- nagy a tőkeigényük,
- alacsony a likviditás a piacon,
- komoly szakértelem szükséges hozzá,
- magasak a járulékos költségek (illeték, fenntartás, kezelés),
- hosszú távú befektetés.

Az ingatlanbefektetéseknél a fenti jellemzők miatt egyre általánosabbá válik szerte a világon az, hogy a Befektetők egyesítik tőkeerejüket, és együtt fektetnek be meghatározott elvek szerint. Ennek egyik leggyakoribb formája az ingatlanalap.

A Befektetők Befektetési Jegyeik révén közvetve részesei az Alap ingatlanvagyonának, ugyanakkor tényleges tennivalójuk nem merül fel az Alappal kapcsolatban.

VI.4.1. Portfólió elv

Az Alapkezelő az Alap eszközeit sokféle, különböző profilú ingatlanba fektette, mellyel a befektetés kockázatát megosztja, s ezáltal nagymértékben csökkenti.

VI.4.2. Ingatlanpiaci szakértelem

Az ingatlanbefektetések kockázata nem elhanyagolható, ezért nagyon fontos, hogy az egyes ingatlanok megvételéről vagy eladásáról megfelelő piaci szakértelem és információk birtokában történjen döntés.

VII. EGYÉB PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

Az Alapot és a Befektetőket terhelő lehetséges költségeket, díjakat, jutalékokat a Kezelési Szabályzat alábbi pontjai tartalmazzák: I.7.1. pont, I.7.2. pont és II.4. pont.

VIII. ALAP NYÍLTVÉGŰVÉ ÁTALAKULÁSÁVAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

VIII.1. Az Alap nyíltvégűvé átalakulásának elhatározása és PSZÁF jóváhagyása

Az Alap 2012. október 08. napjával való nyíltvégű alappá való átalakulását az Alapkezelő igazgatósága a 2012. április 11. napi, 2/2012.(04.11.) számú határozatával határozta el.

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulását a PSZÁF a 2012. július 06. napján meghozott, H-KE-III-263/2012. számú határozatával hagyta jóvá.

VIII.2. Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának indoka

Az Alap 2009. április 06. napi zárt végűvé alakításával az Alapkezelő elsődleges célja a Befektetők érdekeinek figyelembe vételével a minél magasabb hozam elérése volt azáltal, hogy nem kellett sort keríteni az ingatlanállomány kényszerértékesítésére. Az Alapkezelő az Alap ingatlanjainak értékesítésével kapcsolatosan stratégiát dolgozott ki, melynek fő alapelve, hogy a piac folyamatos monitorozása mellett időben először a korábban fejlesztési céllal vásárolt, nem hozamtermelő ingatlanok kerüljenek értékesítésre. Az Alap nem fekteti befolyó árbevételeit ingatlanokba, valamint nem indít új fejlesztési projekteket, a befolyó bevételeket likvid eszközökbe fekteti, és fennálló hiteltartozását törleszti.

2008. IV. negyedévének rendkívül negatív világgazdasági folyamatai, a pénzpiacok gyors változásai az ingatlanpiacon is súlyos következményekkel jártak, aminek hatására az olyannyira átrendeződött, hogy 2008 novembere óta az ingatlanok értékesítése szinte lehetetlenné vált eltekintve néhány kisebb értékű kereskedelmi ingatlantól, illetve a prémium kategóriás új építésű lakóingatlanoktól, melyeket a

pénzügyi válságok hagyományosan kevésbé érintenek. 2008. év. végén, a válság kitörését követően a magyar ingatlanpiacon korábban jelenlevő nemzetközi befektetői csoportok szinte egyik napról a másikra tűntek el, az addig jellemzően keresleti piac rendkívül rövid idő alatt kínálati piaccá alakult. Az Alapkezelő várakozásával ellentétben az ingatlanpiac sem a 2009-es, sem a 2010-es évben nem tért magához, és sajnálatos módon a 2011-es év sem hozott komoly áttörést. Az ingatlan tranzakciók száma a válság kirobbanásától a mai napig marginális.

A 2009-2010 évek folyamán a nyugat-európai befektetési ingatlanok piacán is túlkínálat alakult ki, ennek köszönhetően a befektetői hozamok nagyságrendi növekedést produkáltak. A hozamok emelkedésének köszönhetően a korábban a közép-kelet-európai piacon is aktív külföldi ingatlan befektetők főként a német és brit befektetési célú ingatlanok felé fordították figyelmüket. Annak ellenére, hogy a kereslet hiányából adódóan később a magyar ingatlanpiacon is némi hozamemelkedés volt tapasztalható, a nyugati piacokkal összehasonlításban a magyar hozamtermelő ingatlanok rövidebb bérleti időszakai és bizonytalanabb bérleti portfóliói miatt ez a hozamprémium nem volt elegendő ahhoz, hogy a magyar piacon elérhető ingatlanok alternatívát jelentsenek a nyugati piacokon, de sajnos még a cseh, lengyel, vagy szlovák piacokon elérhető ingatlanoknak sem. Az aktív befektetői csoportok hosszú távra bérbe adott ingatlan befektetési lehetőségeket preferálnak, viszont a magyarországi bizonytalan gazdasági helyzetből adódóan a bérlők nem vállalnak hosszú távú elkötelezettséget, mely tény jelentősen rontja az Alap portfóliójában lévő hozamtermelő ingatlanok zárt végű határidőig történő értékesítésének lehetőségét. A válság által továbbra is leginkább negatívan érintett szegmens a fejlesztési ingatlanok piaca, legyen az akár kereskedelmi, akár lakó fejlesztési célú ingatlan. A budapesti irodapiaci üresedési ráta még mindig az egyik legmagasabb a közép-kelet-európai régióban, mely a finanszírozás hiányával párosulva visszafogja a beruházási aktivitást. A fejlesztési ingatlanok piacát uraló pesszimista hangulat az Alapot a portfóliójában jelentős részt képviselő fejlesztési ingatlanok miatt különösen hátrányosan érinti. A 2012-es évre sajnos még nem jelzik a piacelemző cégek az ingatlanpiacon a sokak által várt fellendülést, mely tény a piaci tranzakciók alacsony száma is alátámaszt. Az Alapkezelő mérlegelte az Alap futamidejének határozott időtartammal történő további meghosszabbítását zárt végű formában. Tekintettel azonban arra a körülményre, hogy a globális pénzpiaci és gazdasági körülmények rendkívül hektikusak, megjósolhatatlan, hogy a magyarországi ingatlanpiacon rövid, közép, vagy hosszútávon várható trendforduló, az Alapkezelő a befektetői érdekek szem előtt tartásával arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlanportfólió értékének megőrzését, növelését az Alap nyílt végű formában történő továbbműködése tudja biztosítani. A nyílt végű működési forma megteremtené a lehetőségét, hogy az Alapkezelő kivárja egy általános gazdasági fellendülés által kiváltott ingatlanpiaci fellendülést. A jelenlegi futamidő lejáratát követően az Alapban maradó Befektetők számára így esély nyílna arra, hogy hosszabb távon, a gazdasági helyzet jobbra fordulásával, jobb értékesítési lehetőségek kiaknázásával a jelenleginél kedvezőbb hozamot érjenek el.

VIII.3 Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának napja

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának napja: 2012. október 08. napja.

Az Alap jelenleg 2012. október 08. napjáig tartó határozott futamidejű, zártvégű, amely a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjával nyíltvégű, határozatlan futamidejű alappá alakul át és nyíltvégű, nyilvános ingatlanbefektetési alapként működik tovább.

VIII.4. Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának menete; Kereskedés felfüggesztése; Tőzsdei kivezetés

Befektetői nyilatkozatok: Azon Befektetők, akik nem vagy csak részben kívánják a nyíltvégű Alapban a Befektetési Jegyeiket megtartani, erről az Alap nyíltvégűvé való átalakulását megelőzően nyilatkozhatnak, 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve). A nyilatkozatokat – melynek mintáját a jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 2. számú melléklete is tartalmazza – a Befektető írásban a pénz-számláját és értékpapír-számláját vezető befektetési szolgáltató/hitelintézet ügyfélforgalmi helyén teheti meg. Azon Befektetők, akik az előző mondatban foglaltak szerinti nyilatkozatot megteszik, a nyilatkozatban megjelölt Befektetési Jegyek tekintetében a befektetési jogviszony a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára díj vagy egyéb jutalék felszámítása nélkül megszűnik. A 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) benyújtott nyilatkozatok alapján – függetlenül a nyilatkozat benyújtásának napjától – a befektetési jogviszony megszűnésére egységesen a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján kerül sor. A nyilatkozatban a Befektető hozzájárulását adja ahhoz, hogy az adott Befektető értékpapír-számla vezetője a Befektető által megtett nyilatkozatról, a nyilatkozattal érintett Befektetési Jegy mennyiségről az Alapkezelőt tájékoztassa és a Befektetővel való elszámoláshoz szükséges lépéseket tegye, ideértve a nyilatkozatban megjelölt Befektetési Jegyek KELER Zrt.-nél vezetett törlésre megnyitott számlára való transzferálását is. A nyilatkozatban megjelölt Befektetési Jegyek a jelen bekezdés szerinti nyilatkozat megtételének időpontjától kezdve a KELER Zrt.-nél vezetett törlésre megnyitott számlára való transzferálásig fedezetbe vételre kerülnek, amelyhez a Befektetők a nyilatkozatban hozzájárulásukat adják. A Befektetők a befektetési jogviszony megszüntetésre vonatkozó nyilatkozatukat legkésőbb 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) jogosultak módosítani vagy visszavonni; a módosításra vagy visszavonásra írásban és kizárólag annál a pénz-számláját és értékpapír-számláját vezető befektetési szolgáltató/hitelintézet ügyfélforgalmi helyén lehet, amelyen az adott Befektető az eredeti, a befektetési jogviszony megszüntetésre vonatkozó nyilatkozatát megtette.

Azon Befektetőknek, akik a nyíltvégű Alap befektetői kívánnak maradni, semmilyen teendőjük nincsen; azon Befektetők ugyanis, akik 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) a Tájékoztató VIII.4. pont első bekezdésben meghatározottak szerint nem nyújtanak be nyilatkozatot (illetve azok a Befektetők, akik nem valamennyi Befektetési Jegyük tekintetében nyújtanak be nyilatkozatot, a nyilatkozattal nem érintett Befektetési Jegyek erejéig), a nyíltvégű Alap befektetői maradnak. A nyíltvégűvé átalakulást követően a Befektetési Jegyek visszaváltására a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint kerülhet sor, azzal, hogy a Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követő 30 (harminc) napon belül a Befektető a Nyíltvégű Átalakulás Napján megszerzett Befektetési Jegyeit díj vagy egyéb jutalék felszámítása nélkül jogosult visszaváltani.

A Befektetési Jegyek feletti rendelkezési jog valamennyi Befektető esetében korlátozott 2012. szeptember 28. napja (ezt a napot beleértve) és 2012. október 05. napja (ezt a napot beleértve) közötti időszakban: az átalakulással együtt járó technikai lépések lebonyolítása miatt a Befektetési Jegyekkel való kereskedés felfüggesztésre kerül és a Befektetési Jegyek a Befektető értékpapír-számlájáról nem transzferálhatóak.

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulása miatt a Befektetési Jegyek a Tőzsdéről 2012. szeptember 28. napjával kivezetésre kerülnek, a Befektetési Jegyek vételére, eladására a nyíltvégűvé átalakulást követően a folyamatos forgalmazás keretében vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor.

VIII.5. Elszámolás az Alap nyíltvégűvé való átalakulása során

Azon Befektető részére, akik a Tájékoztató VIII.4. pontban foglaltak szerint nyilatkozatot nyújt be a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára, a nyilatkozatban megjelölt Befektetési Jegyek ellenértékeként (a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozóan egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték, illetve a hozam mértékétől függően) a Tájékoztató VIII.5. (i) vagy a Tájékoztató VIII.5. (ii) pont szerinti összegnek a Kezelési Szabályzat VI.2. pontja szerinti kamatjövedelem adóval csökkentett összege kerül kifizetésre:

- (i) az egy Befektetési Jegy árfolyama a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozó, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéke; vagy
- (ii) tekintettel arra, hogy Alap 2009. április 06. napi zártvégűvé átalakulásakor az Alapkezelő Tőke- és Hozamgaranciát vállalt, a Tájékoztató VIII.5. (i) pontban foglaltaktól eltérően a Zártvégűvé Átalakulás Napján (2009. április 06.) érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéknek a Garantált Hozammal növelt összege (azaz Befektetési Jegyenként 1,2742-Ft (egy egész kettőezer-hétszáznegyvenkettő tízezred forint) összeg), amennyiben a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozóan egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték kisebb, mint a Zártvégűvé Átalakulás Napján (2009. április 06.) érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéknek a Garantált Hozammal növelt összege (azaz Befektetési Jegyenként 1,2742-Ft (egy egész kettőezer-hétszáznegyvenkettő tízezred forint) összeg).

A Tájékoztató VIII.4. pontban foglaltak szerint benyújtott nyilatkozat teljesítésére, a Befektetési Jegyek jelen pont szerint meghatározott ellenértéke kifizetésére az adott Befektető értékpapír-számla vezetőjén keresztül, az adott Befektető pénz-számláján való jóváírással, a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján kerül sor.

Azon Befektetési Jegyek tekintetében, amelyek tekintetében a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára a befektetési jogviszony nem kerül megszüntetésre a Tájékoztató VIII.4. pontban foglaltak szerint, a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozó, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték mértékétől függetlenül a Tőke- és Hozamgarancia alapján hozam vagy egyéb jogcímen kifizetés teljesítésére nem kerül sor, azonban ezen Befektetési Jegyek tekintetében a Befektetők a Kezelési Szabályzat I.6.3. pontjában foglalt jogok gyakorlására jogosultak az ott meghatározottak szerint.

Amennyiben a Befektetési Jegyek ellenértékének meghatározására a Tájékoztató VIII.5. (i) pontjában meghatározott módon kerül sor, az adott Befektető részére járó ellenérték az Alap Saját Tőkéje terhére kerül kifizetésre.

Amennyiben a Befektetési Jegyek ellenértékének meghatározására a Tájékoztató VIII.5. (ii) pontjában meghatározott módon kerül sor, az adott Befektető részére járó ellenérték az alábbiak szerint kerül kifizetésre: a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozó, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértékével megegyező összeg az Alap Saját Tőkéje terhére, míg a fennmaradó összeg (a Zártvégűvé Átalakulás

Napján (2009. április 06.) érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéknek a Garantált Hozammal növelt összege és a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozó, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték különbözetének megfelelő összeg) a Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia lehívásából befolyt összegből kerül teljesítésre.

VIII.6. A Tőke- és Hozamgarancia megszűnése az Alap nyíltvégűvé való átalakulása során

A nyíltvégű Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal. A Tőke- és Hozamgarancia a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján megszűnik. A Tőke- és Hozamgarancia alapjára és mértékére vonatkozó szabályokat a Kezelési Szabályzat I.6.2.1. pontja, a Tőke- és Hozamgaranciából való részesülés feltételeit a Kezelési Szabályzat I.6.2.2. pontja, a Tőke és Hozamgaranciából való részesülés módját a Kezelési Szabályzat I.6.2.3. pontja, míg a megszűnő Tőke- és Hozamgaranciára tekintettel a Kezelési Szabályzat I.6.3. pontja szerinti Befektetőket megillető eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket a Kezelési Szabályzat I.6.3. pontja tartalmazza.

VIII.7. Az Alap jellemzőinek a nyíltvégűvé való átalakulásával kapcsolatos változása

Az Alap 2012. október 08. napi nyíltvégűvé való átalakulásával nem jön létre új befektetési alap, az Alap nyilvános, nyíltvégű befektetési alap lesz.

VIII.8. Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának Befektetőket érintő adózási következményei

Az Szja. törvény 65. § (6) bekezdés rendelkezései alapján a Befektetési Jegy tekintetében elért, a Kezelési Szabályzat VI.2. pontja 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 a Tájékoztató VIII.4. pontjában foglaltak szerint nem kerül 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 lesz, a Bekerülési Ár pedig a 2012. október 08. napján érvényes, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték lesz, ha az magasabb, mint a zártvégű Alap Befektetési Jegye megszerzésére fordított érték.**

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy Befektetési Jegyek jelen pont szerinti, 2012. október 08. napján bekövetkező beváltásával, azok a Befektetők, akik a nyíltvégű Alap Befektetői maradnak, a 2006. szeptember 01. napja előtt a Befektetési Jegyeik tekintetében a megszerzett kamatadó mentességet elvesztik.

- VIII.9. Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásával kapcsolatosan a vonatkozó jogszabályokban meghatározottakat meghaladó, önként vállalt tájékoztatás

Az Alapkezelő az átalakulás menetéről, illetve a számukra alapított eladási jogról és annak feltételeiről kettő alkalommal, igazolható módon, ajánlott küldeményként elküldött levélben is tájékoztatja a Befektetőket.

IX. JOGHATÓSÁG, HÁTTÉRSZABÁLYOK

IX.1. Joghatóság

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.

IX.2. Háttérszabályok

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 Batv. és más ágazati jogszabályok rendelkezései az irányadók.

X. NYILATKOZAT

Az Alap, mint kibocsátó nevében eljáró **EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1011 Budapest, Fő u. 14., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-043775 cégjegyzékszámon), 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, mint Garanciavállaló valamint mint az Eladási jog kötelezettje a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. §. (1) - (2) bekezdésében foglaltak 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, 2012. június 21.

**EURÓPA Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
az Alap, mint kibocsátó nevében eljárva
képviselőiben: Takács Róbert és Török
Tamás igazgatósági tagok

UniCredit Bank Hungary Zrt.
Forgalmazó, Garanciavállaló és az Eladási
jog kötelezettje
képviselőiben: Ihász Csilla Lakossági és
Kisvállalati Divízió Vezető és Némethné
Szűcs Gyöngyi számviteli igazgató

AZ ALAP KEZELÉSI SZABÁLYZATA

I. AZ ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

I.1. Az Alap neve, típusa, működési formája, fajtája, harmonizáció típusa

az Alap neve:	EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap
az Alap rövid neve:	EURÓPA Ingatlan Alap
az Alap típusa	ingatlanbefektetési alap
az Alap működési formája:	nyilvános
az Alap fajtája	2009. április 06. napja és 2012. október 08. napjáig zártvégű, 2012. október 08. napjától nyíltvégű
az harmonizáció típusa	az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált befektetési alap

I.2. Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma; Futamidő

Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma:

az Alap nyilvántartásba vételéről szóló PSZÁF határozatszáma és kelte: III/110.167-1/2001; 2001. március 12.

az Alap indulásának dátuma: 2001. március 12.

az Alap nyilvántartási száma (lajstromszáma): 1212-14 (Zártvégűvé Átalakulást megelőzően 1211-3)

az Alap induló saját tőkéje: 522.250.000,- Ft

Az Alap futamideje:

a futamidő: 2009. április 06. napjától zártvégű, amely 2012. október 08. napjával nyíltvégű, határozatlan futamidejű alappá alakul

a nyíltvégű alappá való átalakulási tájékoztatóját jóváhagyó PSZÁF határozat száma és kelte: 2012. július 06. napján kelt H-KE-III-263/2012. számú határozat

az Alap zártvégű alappá való átalakulásának napja: 2009. április 06.

az Alap nyíltvégű alappá való átalakulásának napja: 2012. október 08.

I.3. Elszámolási és hozamfizetési napok

Elszámolási nap a megbízás irányától függően a Kezelési Szabályzat I.4.2.1, illetve az I.4.2.2 pontjában meghatározott Forgalmazási Nap.

Hozamfizetési nap: a Kezelési Szabályzat I.6.1. pontjában foglaltakra figyelemmel az Alap tekintetében hozamfizetési nap nem kerül meghatározásra.

I.4. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatalának, értékesítésének, visszaváltásának módjai, feltételei

I.4.1. A Befektetési Jegyek értékesítése, elidegenítése a nyíltvégűvé való átalakulást megelőzően

A nyíltvégűvé való átalakulását megelőzően az Alap zártvégűsége alatt folyamatos forgalmazásra nem kerül sor.

Az Alap zártvégűsége alatt a Befektetési Jegyek forgalomképességének biztosítása érdekében az Alap zártvégűvé átalakulást követően, 2009. április 30. napjával a Befektetési Jegyek bevezetésre kerültek a Tőzsdére. A Befektetési Jegyek a tőzsdei forgalomban a tőzsdei szabályzatban foglaltak szerint, bármely tőzsdei kereskedési jogosítvánnyal rendelkező befektetési szolgáltató közreműködésével, illetőleg a Befektetési Jegyek a Tőzsdén kívül tőzsdei kereskedési jogosítvánnyal rendelkező befektetési szolgáltató közreműködése nélkül is megvásárolhatóak, elidegeníthetőek.

A Befektetési Jegyek az Alap zártvégűsége alatt nem válthatóak vissza, azonban azon Befektetők, akik nem vagy csak részben kívánják a nyíltvégű Alapban a Befektetési Jegyeiket megtartani, erről nyilatkozhatnak az Alap nyíltvégűvé való átalakulását megelőzően, 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) a Befektetők. A nyilatkozatokat – melynek mintáját a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 2. számú melléklete is tartalmazza – írásban az adott Befektető pénz-számláját és értékpapír-számláját vezető befektetési szolgáltató/hitelintézet ügyfélforgalmi helyén lehet megtenni. Az előző mondatban foglaltak szerinti nyilatkozatot megtevő Befektetők nyilatkozatban megjelölt mennyiségű Befektetési Jegyeik tekintetében a befektetési jogviszony a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára díj vagy egyéb jutalék felszámítása nélkül megszüntetésre kerül.

I.4.2. A Befektetési Jegyek értékesítése, elidegenítése a nyíltvégűvé való átalakulást követően

A nyíltvégűvé való átalakulást követően, a Befektetési Jegyek vételére, eladására a jelen Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint folyamatos forgalmazás keretében a Forgalmazási Helyeken vagy másodlagos forgalomban kerülhet sor.

A nyíltvégűvé való átalakulást követően az első Forgalmazási Nap 2012. október 09. napja.

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 ügynököket 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).

I.4.2.1 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 mindenkor 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 mindenkor 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 I.7. 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.

I.4.2.2 Visszaváltási megbízás teljesítésének feltételei, teljesítése

2012. október 09. napján vagy ezt követően benyújtott, 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 I.7. pontját).

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 kezelési tevékenységéhez szükséges célra, különösen a Befektetők tájékoztatása, az Alapkezelő vagy az Alap kereskedelmi kommunikációja céljára használja fel a Batv. 85. § rendelkezései alapján.

- I.5. Azok a körülmények, amelyek miatt a Befektetési Jegyekkel való kereskedés, forgalmazás szüneteltethető, felfüggeszthető

A nyíltvégűvé való átalakulást megelőzően

A Befektetési Jegyek feletti rendelkezési jog valamennyi Befektető esetében korlátozott 2012. szeptember 28. napja (ezt a napot beleértve) és 2012. október 05. napja (ezt a napot beleértve) közötti időszakban: az átalakulással együtt járó technikai lépések lebonyolítása miatt a Befektetési Jegyekkel való kereskedés felfüggesztésre kerül és a Befektetési Jegyek az értékpapír-számláról nem transzferálhatóak.

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulása miatt a Befektetési Jegyek a Tőzsdéről 2012. szeptember 28. napjával kivezetésre kerülnek.

A nyíltvégűvé való átalakulást követően

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 (három) Banki Munkanapra szüneteltethető, amennyiben a Befektetési Jegyek értékesítése, illetve visszaváltása az Alapkezelő, a Letétkezelő, vagy a Forgalmazó 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 – kizárólag a Befektetők érdekében, 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) az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy a Forgalmazó – a forgalmazás szünetelése esete kivételével – nem képes a tevékenységét ellátni, vagy
- c) az Alap Nettó eszközértéke negatívvá vált.

Az Alapkezelő fentiekén túlmenően a Befektetési Jegyek visszaváltását a Befektetők érdekében kizárólag akkor függesztheti fel, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt 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 Psztv. 117. § (2) bekezdése alapján a Felügyelet elnöke a pénzügyi közvetítőrendszer biztonságos működése érdekében az érintett tevékenység folytatására jogosult valamennyi, a Psztv. 4. §-ban meghatározott szervezetre és személyre, így az Alapra, az Alapkezelőre, a Forgalmazóra és a Letétkezelőre is kiterjedően határozott időre, de legfeljebb 90 (kilencven) napra egyes, a Psztv. 4. §-ban meghatározott törvények hatálya alá tartozó tevékenységek végzését, e tevékenységek körébe tartozó szolgáltatások nyújtását, ügyletek kötését, termékek forgalmazását rendeletben megtilthatja, korlátozhatja vagy feltételekhez kötheti.

I.6. Hozam megállapításának és kifizetésének szabályai; Tőke- és Hozamgarancia; Eladási jog

I.6.1. Hozamfizetés

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.

I.6.2. A Tőke- és Hozamgarancia

I.6.2.1 A Tőke- és Hozamgarancia alapja, mértéke

Az Alapkezelő az Alap mint kibocsátó nevében eljárva, a az Alap 2009. április 06. napjától 2012. október 08. napjáig tartó időszakra vonatkozóan, a tőke megóvására, illetve a Befektetési Jegyek hozamára a Zártvégűvé Átalakulás Napi hatállyal tőke- és hozamgaranciát vállalt.

A Tőke- és Hozamgarancia alapja a Zártvégűvé Átalakulás Napján (2009. április 06. napján) érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték.

A hozamgarancia mértéke a Garantált Hozam. A hozamgarancia a Befektetési Jegyen elért bruttó, azaz a Kezelési Szabályzat VI.2. pontja szerinti kamatjövedelem-adó levonása előtti hozamra vonatkozik.

A Tőke- és Hozamgaranciát a Garanciavállaló által nyújtott bankgarancia biztosítja.

I.6.2.2 A Tőke- és Hozamgaranciából való részesülés

A Tőke- és Hozamgarancia kizárólag azon Befektetési Jegyekre vonatkozik, amelyeknek a tulajdonosai 2012. október 07. napján is az Alap Befektetői voltak és kizárólag azon Befektetési Jegyeik tekintetében, amelyek már 2012. október 07. napján is a tulajdonukban voltak továbbá, amelyek tekintetében a befektetési jogviszony a Nyíltvégűvé Átalakulás napjára (2012. október 08. napja) a 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) tartó időszakban benyújtott nyilatkozat alapján megszüntetésre kerül. A Tőke- és Hozamgaranciából való részesülésre a Kezelési Szabályzat I.6.2.3. pontjában foglaltak szerint kerül sor.

Azon Befektetők részére, akik 2012. október 07. napján is az Alap Befektetői voltak, azon Befektetési Jegyeik tekintetében, amelyeket a Nyíltvégűvé Átalakulás Napja előtt szereztek és amelyek vonatkozásában a befektetési jogviszonyuk a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára (2012. október 08.) nem kerül megszüntetésre, a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozó, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték mértékétől függetlenül a Tőke- és Hozamgarancia alapján hozam vagy egyéb jogcímen kifizetés teljesítésére nem kerül sor, azonban azon Befektetési Jegyeik alapján, amelyek vonatkozásában a befektetési jogviszonyuk a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára (2012. október 08.) nem kerül megszüntetésre, a Befektetők a Kezelési Szabályzat I.6.3. pontjában foglalt jogok gyakorlására jogosultak az ott meghatározottak szerint.

I.6.2.3 A Tőke- és Hozamgaranciából való részesülés módja az I.6.2.2. pont első bekezdése szerinti esetben

Amennyiben a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozóan egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték kisebb, mint a Garantált Árfolyam, azaz Befektetési Jegyenként 1,2742-Ft (egy egész kettőezer-hétszáznegyvenkettő tízezred forint) összeg, akkor azon Befektetési Jegyek tekintetében, amelyek visszaváltása iránti nyilatkozat a Tájékoztató IV.4. pontjában foglaltak szerint 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) tartó időszakban benyújtásra került, a Befektető részére a Garantált Árfolyam, azaz Befektetési Jegyenként 1,2742-Ft (egy egész kettőezer-hétszáznegyvenkettő tízezred forint) összegnek a Kezelési Szabályzat VI.2. pontja szerinti kamatjövedelem adóval csökkentett összege kerül kifizetésre.

Tőke- és Hozamgarancia alapján teljesítésre a Garanciavállaló által nyújtott bankgarancia lehívásából befolyt összeg terhére kerül sor: a bankgaranciából lehívásra kerül a Zártvégűvé Átalakulás Napján (2009. április 06.) érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéknek a Garantált Hozammal növelt összege és a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjára vonatkozó, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték különbözetének megfelelő összeg.

Tőke- és Hozamgarancia alapján teljesítésre az Alap nyíltvégűvé átalakulásával kapcsolatos eljárás során kerül sor, oly módon, hogy a Tőke- és Hozamgarancia alapján járó, jelen pont szerinti összeg, az adott Befektető pénz-számlájára a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján kerül jóváírásra.

I.6.2.4 A Tőke- és Hozamgarancia megszűnése az Alap nyíltvégűvé való átalakulása során

A nyíltvégű Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal. A Tőke- és Hozamgarancia a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján megszűnik.

I.6.3 Eladási jog – vételi kötelezettség

Az UniCredit Bank Hungary Zrt. – az Alapkezelővel kötött szerződés alapján - a megszűnő Tőke- és Hozamgaranciára tekintettel eladási jogot biztosít az Eladási Jog Időszak alatt annak a Befektetőnek a számára, aki a nyíltvégű Alap Befektetője marad és a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján (2012. október 08. napján) is az Alap Befektetője volt, kizárólag azon Befektetési Jegyeire, amely Befektetési Jegyek Bekerülési Napja 2012. október 08. napja. Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az előzőekben meghatározott eladási jognak kettős (személyi és tárgyi) feltétele van, ennek következtében, ha a Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követően a befektetési jegyek átruházásra kerülnek, az eladási jog megszűnik.

Az Eladási Jog Időszak határozott idejű, a Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követő napon (azaz 2012. október 09. napján) (ezt a napot beleértve) kezdődik és 2014. április 08. napján (ezt a napot beleértve) végződik.

Az eladási jog gyakorlásának együttes (konjunktív) feltétele:

- (i) az a Befektető, aki a nyíltvégű Alap Befektetője marad és a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján (2012. október 08. napján) is az Alap Befektetője, kizárólag azon Befektetési Jegyeire, amely Befektetési Jegyek Bekerülési Napja 2012. október 08. napja, valamely Forgalmazási Napon valamely Forgalmazási Helyen visszaváltási megbízást nyújtson be; és
- (ii) az (i) pontban meghatározott visszaváltási megbízásban megjelölt Befektetési Jegy a visszaváltási megbízás benyújtásakor az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett saját névre szóló értékpapír-számlán legyen jóváírva; és
- (iii) az UniCredit Bank Hungary Zrt. számára elfogadható módon (így például az értékpapír-számlavezető teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának eredeti példányával) igazolást nyerjen, hogy az (i) pontban meghatározott visszaváltási megbízásban megjelölt Befektetési Jegy Bekerülési Napja 2012. október 08. napja; és
- (iv) az UniCredit Bank Hungary Zrt. számára elfogadható módon (így például az értékpapír-számlavezető teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának eredeti példányával) igazolást

nyerjen az (i) pontban meghatározott visszaváltási megbízásban megjelölt Befektetési Jegy Bekerülési Ára és a Kezelési Szabályzat VI.2. pontja szerinti járulékos költsége és

- (v) az (i) – (iv) pontban meghatározott feltételek teljesülése napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték kisebb mint a Garantált Árfolyam.

Amennyiben az Eladási Jog Időszak alatt az (i) – (iv) pontban meghatározott feltételek teljesülése napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték **kisebb** mint a Garantált Árfolyam, az (i) pont szerinti visszaváltási megbízás **eladási jog gyakorlására vonatkozó bejelentésnek minősül, azonban a Befektető jogosult** írásban az (i) pont szerinti megbízás benyújtásakor **úgy rendelkezni**, hogy tekintetben **az eladási jogra vonatkozó rendelkezések alkalmazására ne kerüljön sor.**

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy **az eladási jogra vonatkozó bejelentés teljesítése eltér a visszaváltási megbízás I.4. pontban foglalt folyamatos forgalmazás keretében való teljesítésétől** és a kétféle teljesítésnek **eltérő adójogi jogkövetkezményei is** vannak. Az eladási jog gyakorlásának adójogi jogkövetkezményeit a Kezelési Szabályzat VI.4. pontja tartalmazza, míg a visszaváltási megbízás Kezelési Szabályzat I.4. pontja szerinti folyamatos forgalmazás keretében való teljesítésének adójogi hatásait a Kezelési Szabályzat VI.2. pontja tartalmazza.

- **Az eladási jog gyakorlására vonatkozó bejelentésnek minősülő (i) pont szerinti visszaváltási megbízás teljesítése:**

Amennyiben az Eladási Jog Időszak alatt az (i) – (iv) pontban meghatározott feltételek teljesülése napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték kisebb mint a Garantált Árfolyam, az (i) pont szerinti visszaváltási megbízás **az eladási jog gyakorlására vonatkozó bejelentésnek minősül**, azaz az (i) pont szerinti **visszaváltási megbízás** nem a Kezelési Szabályzat I.4. pontban foglalt szerint (azaz nem a folyamatos forgalmazás keretében) kerül **teljesítésre, hanem az alábbiak szerint:**

Az (i) pont szerinti visszaváltási megbízásban megjelölt Befektetési Jegyek tekintetében az (i) – (v) pontokban meghatározott valamennyi feltétel teljesülésével az (i) – (v) pontokban meghatározott valamennyi feltétel teljesülése napjával **adásvételi szerződés jön létre** az adott Befektető, mint eladó és az UniCredit Bank Hungary Zrt., mint vevő között.

A Befektetési Jegy ellenértéke/vételára a Garantált Árfolyam, azaz Befektetési Jegyenként 1,2742-Ft (egy egész kétezer-hétszáznegyvenkettő tízezred forint) összeg, amely vételárnak a Kezelési Szabályzat VI.4. pontja **szerinti adóval és egészségügyi hozzájárulással csökkentett összegét** az UniCredit Bank Hungary Zrt.

- (-) amennyiben az (i) – (iv) pontban meghatározott utoljára teljesülő feltétel az adott Forgalmazási Nap a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőig teljesül, a következő Forgalmazási Napon,
- (-) amennyiben az (i) – (iv) pontban meghatározott utoljára teljesülő feltétel az adott Forgalmazási Nap a forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőt követően teljesül, az (i) – (iv) pontban meghatározott feltételek teljesülését követő második Forgalmazási Napon,

fizeti meg a Befektető UniCredit Bank Zrt.-nél vezetett pénzeszámláján való jóváírással.

- **Amennyiben a Befektető az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseit nem kívánja érvényesíteni:**

Amennyiben a Befektető az eladási jogra vonatkozó rendelkezéseket nem kívánja érvényesíteni, az alábbi teendője van és ebben az esetben a visszaváltási megbízás a Kezelési Szabályzat I.4. pontban foglaltak szerint a folyamatos forgalmazás keretében kerül teljesítésre:

Amennyiben az Eladási Jog Időszak alatt az (i) – (iv) pontban meghatározott feltételek teljesülése napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték kisebb mint a Garantált Árfolyam, **a Befektető a visszaváltási megbízás benyújtásakor jogosult írásban úgy rendelkezni, hogy tekintetében az eladási jogra vonatkozó rendelkezések alkalmazására ne kerüljön sor**, a visszaváltási megbízás a Kezelési Szabályzat I.4. pontban foglaltak szerint a **folyamatos forgalmazás keretében** kerüljön teljesítésre.

- **Eljárás akkor, ha az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték nagyobb vagy egyenlő mint a Garantált Árfolyam:**

Amennyiben az Eladási Jog Időszak alatt az (i) – (iv) pontban meghatározott feltételek teljesülése napjára vonatkozó egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték **nagyobb vagy egyenlő** mint a Garantált Árfolyam, az (i) pont szerinti **visszaváltási megbízás teljesítésére** a Kezelési Szabályzat I.4. pontban foglaltak szerint a **folyamatos forgalmazás keretében** kerül sor.

- **Az (i) – (v) pontban megjelölt feltételekkel kapcsolatos további rendelkezések:**

Felhívjuk azon Befektetők figyelmét, akiknek a jelen pont első bekezdése szerinti Befektetési Jegyei nem az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett saját névre szóló értékpapír-számlán vannak jóváírva, hogy a Befektetési Jegyek UniCredit Bank Hungary Zrt.-nél vezetett saját névre szóló értékpapír-számlájára való

transzferálásakor a **transzfermegbízást oly módon adják meg, hogy az érintett Befektetési Jegyek Bekerülési Ára és Bekerülési Napja a transzferadatokból kétséget kizáró módon megállapítható legyen.** A Befektetők a Befektetési Jegy Bekerülési Árát és Bekerülési Napját az transzfert végrehajtó értékpapír-számlavezető teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatának eredeti példányával igazolhatják.

Az (iii) – (iv) pont szerinti feltételek fennállása megállapíthatósága érdekében az UniCredit Bank Hungary Zrt. jogosult a Befektetőtől további dokumentumokat bekérni, továbbá jogosult maga is esetleges korábbi befektetési szolgáltatóktól további dokumentumokat beszerezni.

Amennyiben valamely Befektetési Jegy tekintetében az (iii) – (iv) pont szerinti feltételek az UniCredit Bank Hungary Zrt. megítélése szerint hitelt érdemlően nem állapíthatóak meg, az UniCredit Bank Hungary Zrt. jogosult az (i) pont szerinti visszaváltási megbízás befogadását megtagadni. A jelen bekezdésben meghatározott esetben az (i) pont szerinti visszaváltási megbízás teljesítésére a Befektető írásbeli nyilatkozata esetén a Kezelési Szabályzat I.4. pontban foglaltak szerint a folyamatos forgalmazás keretében kerülhet sor.

I.7 Befektetési Jegy vételi, eladási, visszaváltási ára; Befektetőket terhelő díjak és jutalékok

I.7.1. Befektetési Jegy eladási, visszaváltási ára

Az Alap zártvégűsége alatt a Befektetési Jegy ellenértéke a Tőzsdei árfolyam, illetve tőzsdén kívüli értékesítés esetén a kialakult vételár.

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulását követően 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 Kezelési Szabályzat I.7.2. pontjában meghatározott vételi jutalékot is köteles megfizetni.

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulását követően 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 Kezelési Szabályzat I.7.2. pontjában meghatározott visszaváltási jutalékot köteles megfizetni.

A Nettó eszközérték meghatározásának módját, közzétételének helyét, módját és gyakoriságát a Kezelési Szabályzat II.5. pontja tartalmazza.

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

I.7.2. Befektetőket terhelő díjak és jutalékok

I.7.2.1 Az Alap zártvégűsége alatt a Befektetőket terhelő díjak és jutalékok

Tőzsdei kereskedés esetén a megbízott befektetési szolgáltatást nyújtó mindenkor kondíciói az irányadók.

I.7.2.2 A Nyíltvégűvé Átalakulás Napjától kezdődő időszakban a Befektetőket terhelő díjak és jutalékok

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.

Azon Befektetési Jegyek tekintetében, amelyek vonatkozásában a befektetési jogviszony megszűntetése iránti nyilatkozat a Tájékoztató IV.4. pontjában foglaltak szerint 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) tartó időszakban benyújtásra kerül, valamint a Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követő 30 (harminc) naptári napon belül azon Befektető által benyújtott visszaváltási megbízás tekintetében, aki a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján is az Alap Befektetője volt, a Nyíltvégűvé Átalakulás Napján szerzett Befektetési Jegyei vonatkozásában visszaváltási jutalék fizetési kötelezettség nem kerül felszámításra.

II. AZ ALAP KEZELÉSÉNEK ALAPVETŐ SZABÁLYAI

II.1. Az Alap befektetési céljainak leírása

Az Alapkezelő az Alapot egy az európai országokban, de elsősorban Magyarországon található ingatlanokba fektető, diverzifikált portfólióval 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.

II.2. Az Alap részletes befektetési politikája és céljai

II.2.1. Befektetési stratégia

Az Alap a már korábban kialakult portfólióját olyan módon kívánja működtetni a futamidő alatt, hogy a lehető legmagasabb megtérülést biztosítsa Befektetőinek. Az Alap a zárt végű futamidő végéig viszont az ingatlanok értékesítéséből befolyt bevételeket nem fordítja újabb ingatlanok vásárlására,

új fejlesztési projekteket sem indít. A bérbeadhatóság biztosításának érdekében viszont felújítások és bővítések a zárt végű futamidő alatt is történhetnek. 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 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 díjbevételek 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 bérlet 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.

II.2.2. Portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai

Az Alap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) a 345/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet VII. fejezete szerinti ingatlantársaság részesedése;
- c) azon vagyoni értékű jogok, amelyek az Alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához;
- d) szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök,
- e) EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök,
- f) valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzpiaci eszközök, amennyiben az adott tőzsde vagy kereskedési platform, mint

- lehetséges befektetési helyszín szerepel az ÁÉKBV kezelési szabályzatában,
- g) 1 (egy) éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy
 - (ga) a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra nézve, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely, d), e) vagy f) pontban meghatározott szabályozott piacra illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és
 - (gb) a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik,
 - h) a d) - g) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
 - i) az alábbi feltételeknek megfelelő befektetési alapok befektetési jegyei és egyéb kollektív befektetési értékpapírok
 - (ia) a befektetési alap / egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a Felügyelet megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,
 - (ib) az a befektetési alap / egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az Alap befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleérve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,
 - (ic) a befektetési alap / egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését, és
 - (id) a befektetési alap / egyéb kollektív befektetési forma kezelési szabályzata vagy létesítő okirata értelmében összességében legfeljebb 10 %-át (tíz százalékát) lehet befektetni más befektetési alap és egyéb kollektív befektetési formák befektetési jegyeibe,
 - j) betét, deviza,
 - k) szabályozott piacon nem forgalmazott pénzüpiaci eszközök, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve hogy
 - ka) ezeknek a pénzüpiaci eszközöknek a kibocsátója vagy garanciavállalója központi, regionális vagy helyi hatóság, vagy valamely tagállam központi bankja, az Európai Központi Bank, az Európai Unió vagy az Európai Beruházási Bank, egy harmadik ország, vagy egy szövetségi állam esetében a szövetséget alkotó tagállamok valamelyike, vagy egy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több tagállam is tagja,
 - kb) ezeket a pénzüpiaci eszközöket olyan vállalkozás bocsátotta ki, amelynek bármelyik értékpapírját az d), e) vagy f) pontban meghatározott szabályozott piacok valamelyikén forgalmazzák,
 - kc) a pénzüpiaci eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója olyan személy, amely a közösségi jogszabályokban megfogalmazott

- feltételeknek megfelelő felügyelet hatálya alatt áll, vagy amely a Felügyelet megítélése szerint legalább a közösségi jogszabályokban megállapítottal egyenértékű prudenciális szabályok hatálya alatt áll és azoknak megfelel, vagy
- kd) a pénzügyi eszközöket a Felügyelet által felügyelt intézmények bocsátották ki, feltéve, hogy az ilyen értékpapírokba történő befektetésekre olyan befektető-védelem vonatkozik, amely egyenértékű a ha), hb) vagy hc) pontokban meghatározott védelemmel, és a kibocsátó induló tőkéje és tőketartaléka legalább tízmillió euró, és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint bemutatja és közzéteszi éves számviteli beszámolóit, továbbá a kibocsátó kifejezetten a csoport finanszírozásával foglalkozik olyan vállalkozáscsoporton belül, amelynek egy vagy több tagja tőzsdére bevezetett gazdasági társaság vagy intézmény, vagy banki likviditási keretből részesülő értékpapírrá alakított eszközök finanszírozását végzi.
 - l) kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból származtatott ügylet,
 - m) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Befektetési korlátok:

Az Alap eszközeinek 10 %-át (tíz százalékát) fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe. A jelen bekezdésben meghatározott korláttal szemben 15 %-os (tizenöt százalékos) korlát alkalmazható olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmaznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot.

25 %-os (huszonöt százalékos) korlát alkalmazható Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek esetében, továbbá olyan kötvények esetében, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet, feltéve, hogy ez utóbbinak a kötvények kibocsátásából befolyt összegeket jogszabálynál fogva olyan eszközökbe kell befektetni, amelyek a kötvények futamideje alatt mindvégig alkalmasak a kötvényekhez rendelt követelések kielégítésére, és amelyeket a kibocsátó felszámolása esetén első helyen a tőke visszatérítésére és a felhalmozott kamat kifizetésére kell felhasználni. Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 %-át (tíz százalékát) fekteti az e bekezdés hatálya alá tartozó, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknél az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80 %-át (nyolcvan százalékát).

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

Az Alap eszközeinek 40 %-át (negyven százalékát) nem haladhatja meg azon kibocsátók átruházható értékpapírjainak és pénzüpi eszközeinek összértéke, amelyekben az Alap által történő befektetések értéke egyenként meghaladja az Alap eszközeinek 10 %-át (tíz százalékát). Ez nem vonatkozik a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekben elhelyezett betétekre, illetve a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekkel lebonyolított OTC származtatott ügyletekre. Az előző kettő bekezdésben szabályozott értékpapírokat és pénzüpi eszközöket a 40 %-os (negyven százalékos) korlát alkalmazása szempontjából nem kell figyelembe venni.

Az előző korláttól eltérően az Alap eszközeinek akár 100 %-át (száz százalékát) fektetheti EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 %-át (harmincöt 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 átruházható értékpapírokba vagy pénzüpi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 %-át (húsz százalékát).

Alap jogosult arra, hogy eszközeinek 20 %-a (húsz százaléka) erejéig olyan kollektív befektetési formába fektessen, amely a) befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy b) befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

Ha az Alap más olyan befektetési jegybe, vagy kollektív befektetési értékpapírba fektet be, amelyet közvetlenül vagy meghatalmazás alapján az adott Alap alapkezelője, vagy azzal szoros kapcsolatban lévő másik alapkezelő kezel – ideértve azt, amikor az alapkezelő alvállalkozóként kezeli az adott alapot –, a befektetéssel, illetve annak megszüntetésével kapcsolatosan az Alapra eladási és visszaváltási jutalék nem terhelhető.

Ha az Alap eszközeinek legalább 20 % (húsz százalékát) más kollektív befektetési formákba fekteti, köteles közölni a tájékoztatójában a saját kezelési díja mellett a befektetési célként szereplő kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértékét. Az Alap éves jelentésében közzé kell tenni továbbá – a saját kezelési díja mellett – a tényleges befektetésként szereplő más kollektív befektetési formákat terhelő befektetési alapkezelési díjak legnagyobb mértékét.

A Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követően a jogszabályi előírások alapján 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), továbbá az azonnal visszaváltható, előző bekezdés b) pontja szerinti kollektív befektetési értékpapír is.

Az Alap egyetlen kibocsátóban sem szerezhethet minősített befolyást, illetve nyilvánosan működő részvénytársaságban nem szerezhethet nyilvános vételi ajánlattételi kötelezettséget megalapozó befolyást.

A fentieken túlmenően az Alap: a) egy kibocsátó szavazásra nem jogosító részvényeinek legfeljebb 10 %-át (tíz százalékát), b) egy kibocsátó hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjainak legfeljebb 20 %-át (húsz százalékát), szerezhethi meg.

Az előző bekezdés b) pontjaiban meghatározott korlát figyelmen kívül hagyható a megszerzés időpontjában, amennyiben a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok bruttó értékét vagy a forgalomba hozandó értékpapírok nettó értékét ebben az időpontban nem lehet meghatározni.

Nem kell figyelembe venni az előző kettő bekezdésben szereplő korlátokat: a) az EGT-állam vagy annak önkormányzata által forgalomba hozott vagy garantált átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök esetében, vagy b) a harmadik ország által forgalomba hozott vagy garantált átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök esetében, vagy c) nemzetközi pénzügyi intézmény, valamint az olyan nemzetközi közjogi szervezetek által kibocsátott átruházható értékpapírok esetében, amelyeknek egy vagy több tagállam a tagja.

Az Alap nem köteles betartani a fenti befektetési korlátokat a tulajdonában lévő átruházható értékpapírokhoz vagy 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 fektethet be a maga által kibocsátott befektetési jegybe.

Az Alap nem vásárolhat az Alapkezelő által kibocsátott értékpapírt, valamint az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a nyilvános nyílt végű kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat és a tőzsdére bevezetett értékpapírokat is.

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 kötésekor 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.

Meglevő (azaz korábban kiadott jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező) épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építés alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára a 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.

II.2.3. Az ingatlannal kapcsolatos befektetési szabályok; A portfólióban jelenleg található ingatlanok

II.2.3.1. Az ingatlannal kapcsolatos befektetési szabályok

Az Alap kizárólag magyarországi, hozamtermelő és értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektethet.

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 – 50 %
Vegyes hasznosítású ingatlan	0 – 40 %
Egyéb ingatlan	0 – 30 %
Likvid eszköz	15 – 100 %

Az egyes ingatlanok portfólión belüli százalékos súlya az adott ingatlan saját tőkéből történő tényleges finanszírozásának a teljes nettó eszközértékhez viszonyított aránya.

Egy ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében 10 milliárd HUF és az összes eszközhöz viszonyítottan maximum 60 % (hatvan százalék) lehet.

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

- nyilvános nyílt végű ingatlanalap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az ingatlanalap eszközeinek 20 %-át (húsz százalékát), nyilvános zárt végű ingatlanalap esetében pedig az ingatlanalap eszközeinek 30 %-át (harminc százalékát),
- az építés alatt álló ingatlanok¹ összértéke nem haladhatja meg az alap eszközeinek 35 %-át (harmincöt százalékát).

Az ingatlanok kockázatai és azok kezelése:

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.

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
- 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,

¹ Építés 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.

- 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.

II.2.3.2. A portfolióban az alábbi ingatlantípusok található

(i) Jövedelem-termelő céllal vásárolt ingatlanok

A megvásárláskor már bérlővel/bérlőkkel rendelkező ingatlanok, telkek – 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.

(ii) 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.

II.2.4. Egyes értékpapírfajták tervezett aránya

Az egyes értékpapírfajták lehetséges fajtáját, maximális mértékét a Kezelési Szabályzat II.2.2. pontja tartalmazza.

II.2.5. Származtatott termékek, származtatott ügyletek lehetséges köre, alkalmazásuk célja, feltételei

Az Alapkezelő az Alap nevében származtatott ügyletet csak kockázatcsökkentés célra köthet.

Az alap teljes nettósított kockázati kitettségére vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket az Alapkezelő figyelmen kívül hagyja.

Az Alap a biztonságosabb likviditáskezelés érdekében vehet ingatlan eladási opciót. Eladási opció megkötésének feltétele, hogy az opció kötésárának és az opciós díj különbözetének összege nem lehet alacsonyabb, mint az Ingatlanértékelő által az opció érvényességi időszakára megadott minimális eladási ár. Egy ingatlanra vonatkozóan a maximálisan kifizethető opciós díj mértéke nem haladhatja meg az Alap – a kötési időpontban meglévő – saját tőkéjének 1 %-át (egy százalékát).

Az Alap üzleti lehetőségeinek bővítése érdekében adhat el vételi opciót. Vételi opció eladásának feltétele, hogy az opció kötésárának és az opciós díjnak az összege nem lehet alacsonyabb, mint az Ingatlanértékelő által az opció érvényességi időszakára megadott minimális eladási ár.

Az Alap által – nyitott opciós pozíciókra – összesen kifizetett opciós díj mértéke nem haladhatja meg az Alap mindenkor saját tőkéjének 5 %-át (öt százalékát).

II.2.6. A portfólióban lévő ingatlanok megterhelésének lehetősége, szabályai

A Kezelési Szabályzat II.2.7. pontjában meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra 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 bankgarancián, jóteljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedményezheti.

II.2.7. 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.

Az Alap ingatlanügyekből származó árfolyamkockázatának fedezése, valamint a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak csökkentése céljából határidős ügyleteket köthet.

II.2.8. A befektetési politika módosítása

A Kezelési Szabályzat II.2.1. és II.2.2. pontjában 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 módosítását a Felügyelet engedélyezi.

II.3. Az Alap tulajdonában lévő pénzügyi eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai

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

II.4. Az Alap által az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy harmadik felek részére fizetendő díjak, valamint ezek részére történő költségtérítés módjának, összegének és kiszámításának leírása

II.4.1. Az Alap létrehozásával kapcsolatos költségek

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

II.4.2. Alapkezelési díj

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

Az alapkezelési díj maximum éves 2 % (kettő 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), amelynek mértéke maximum éves 0,4 % (négytized százalék) az Alap Nettó eszközértékére vetítve. 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 alapkezelési díj magában foglalja az Alvállalkozó részére fizetendő díjat, melynek mértéke éves 0,01 % (nulla egész egy század százalék) az Alap Nettó eszközértékére vetítve.

II.4.3. Forgalmazási jutalék

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazásáért a Forgalmazót forgalmazási jutalék illeti meg. Ennek mértéke a Forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegy állomány alapján negyedévente kerül elszámolásra. Mértéke éves szinten maximum 1,2 % (egy egész kéttized százalék). A forgalmazási jutalék negyedévente fizetendő.

II.4.4. A Letétkezelő éves díja

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.

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.

II.4.5. A Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia díja

Az Alap által fizetendő a Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia díja, mely havonta, a Tőke- és Hozamgaranciát biztosító bankgarancia megszűnésének napjáig fizetendő.

II.4.6. A PSZÁF díjai

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

II.4.7. Az Ingatlanértékelő szervezet díja

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

A teljes értékbecslések megbízási díja százezer és hatszázezer forint között alakul ingatlanonként, mérettől függően. A rendes érték felülvizsgálat díja ingatlanonként és negyedévenként tízezer és hatvanezer, az esetleges havi felülvizsgálatok díja tizenötezer és nyolcvanötezer forint között alakul. A rendkívüli értékfelülvizsgálat díja ingatlanonként százezer és négyszázezer forint között alakul. A tanácsadás díja alkalmanként és ingatlanonként ötvenezer és százezer forint között alakul. Ingatlan alatt egy fizikai ingatlanegység értendő, amely egy értékkel kerül az Alap nyilvántartásába és amelyet egy értékelési jelentésben kell értékelni.

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

II.4.8. Az Alap könyvvizsgálójának díja

Az Alap gazdálkodásának felülvizsgálatával megbízott könyvvizsgáló díját az Alap viseli. A díj idő- és teljesítményarányos része számla ellenében kerül kifizetésre.

II.4.9. 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.

II.4.10. Minden egyéb, az Alap működésével kapcsolatos díjak, jutalékok, költségek

Így különösen az értékpapírok adás-vételével kapcsolatos díjak, jutalékok, az ingatlanok működésével és működtetésével kapcsolatos költségek, biztosítási díjak, az Alap könyvelésének költsége, amennyiben a könyvelést külső partner végzi, állagmegőrzéshez szükséges felújítás költségek, portfolióban lévő ingatlanok (bérlokre nem terhelhető) üzemeltetési költségei, építés alatt álló ingatlanok befejező beruházásai, ingatlanok értéknövelő beruházásai, hozamfizetés költségei, illetékek, helyi adók, vissza nem igényelhető általános forgalmi adó, jogi költség, a befektetési jegyek tőzsdei bevezetésével / kivezetésével kapcsolatos költségek, működési költségek (pl.: bankköltségek, KELER díjak, közzétételek stb.), marketing költségek.

Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzat II.4.2, II.4.3, II.4.4, II.4.5, II.4.6. és II.4.8. pontjaiban megjelölt költségeket naponta, a Kezelési Szabályzat II.4.7., II.4.9. és II.4.10. pontban megjelölt költségek esetében pedig a felmerülésükkor 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.

II.5. Az összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték számítási módja, gyakorisága, közzétételének módja, helye, ideje; Hibás nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolás szabályai

II.5.1. Az összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték számítási módja, gyakorisága, közzétételének módja, helye, ideje

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 a letétkezelő állapítja meg.

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 portfoliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább 3 (három) havonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani. A Nettó eszközérték megállapítására és közzétételére egyébként a Batv. 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 a Letétkezelő 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.

A Letétkezelő az egy Befektetési Jegyre jutó nettó-eszközértéket négy tizedes pontossáig állapítja meg úgy, hogy az Alap „T” napi nettó eszközértékét elosztja 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.

II.5.2. Hibás Nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolás szabályai

Alap Nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi Nettó eszközérték megállapításkor 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 összegszerűen 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 vagyoncsökkenést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja az Alap számára.

II.5.3. Az egyes eszközelemek értékének megállapítása az alábbi szabályok szerint történik

II.5.3.1 Épületek, telkek, építés alatt álló ingatlanok

Ingtatlan-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 bevételező képessége és értéke között. Az értékelés során az ingatlan várható tiszta bevétele a közvetlen tőkésítés vagy a hozam tőkésítése alapján alakul át értékévé (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.

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.

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

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.

II.5.3.2 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.

II.5.3.3 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.

II.5.3.4 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:
 5. 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)
 6. A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam
 7. Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető záróárfolyam
 8. Az utolsó üzletkötés árfolyama

II.5.3.5 Befektetési Jegyek

- Tőzsdére bevezetett befektetési jegyek: A tőzsdére bevezetett értékpapírok T napi piaci értékét a tőzsdén kialakult, T-2 napi, ennek hiányában az utolsó záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.

Amennyiben a tőzsdén az adott értékpapírokra nem volt üzletkötés, avagy az árfolyam adatok nem hozzáférhetőek, a fenti számításokat az értékpapír-piaci hír- és adatszolgáltató cégek (például Reuters, Bloomberg, Fornax) által közzétett, legutolsó záróárfolyam alapján kell elvégezni.

- Tőzsdére be nem vezetett, nyilvános értékpapír forgalomban szereplő befektetési jegyek: A tőzsdére be nem vezetett, nyilvános értékpapír forgalomban szereplő értékpapírok piaci értékét az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető elismert értékpapírpiacok által, avagy más tőzsdén

kívüli információs szabályzatok alapján közzétett T-2 napi, ennek hiányában az utolsó záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.

Amennyiben az adott értékpapírokra a legfőbb másodlagos piacuknak tekinthető elismert értékpapírpiacokról, avagy más tőzsdén kívüli információs szabályzatok szerinti árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat a nevezett befektetési alapok Alapkezelői által közzétett utolsó T-2 napi, ennek hiányában az utolsó egy jegyre jutó nettó eszközérték alapján kell elvégezni.

II.5.3.6 Származékos devizaügyletek

- Deviza futures: A deviza futures értéke az elszámolóház, illetve az illetékes tőzsde által az adott lejáratra kalkulált záróárfolyam és a kötési árfolyam különbsége.
- Deviza forward: A deviza forward pozíciókat az azonnali árfolyamnak a vonatkozó devizapár pénzüpi kamataival számolt jövőértéke, valamint a kötési árfolyamnak különbségeként kell értékelni

II.5.3.7 Bérleti díjak

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

II.5.3.8 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.

II.5.3.9 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.

III. TÁJÉKOZTATÁSI SZABÁLYOK

III.1. Befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje

Az Alap zártvégűsége alatt az Alapkezelő legalább félévenként, a tárgyfélév (pénzügyi félév) lezárása után 45 (negyvenöt) napon, tárgyév (pénzügyi év) lezárása esetén 4 (négy) hónapon belül köteles az Alapról jelentést készíteni, a Felügyeletnek

megküldeni, az Alapkezelőnél és a Forgalmazónál a Befektetők számára hozzáférhetővé tenni, továbbá a Közzétételi Helyeken közleményben közzétenni a jelentés elkészültének tényét, megtekintésének helyét és idejét. A jelentések megtekintését a közlemény megjelenésétől számított legkésőbb hét nap elteltével kell lehetővé tenni.

Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásától kezdődően az Alapkezelő az Alap tekintetében (i) minden egyes lezárt pénzügyi évről a tárgydőszak utolsó napjától számított 4 (négy) hónapon belül éves jelentést; (ii) a pénzügyi év első 6 (hat) hónapjáról a tárgydőszak utolsó napjától számított 2 (kettő) hónapon belül féléves jelentést; (iii) a tárgydőszak utolsó napját követő hónap 10. (tizedik) munkanapjáig havi portfóliójelentést készít. 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 Alap zártvégűsége alatt a rendkívüli tájékoztatási kötelezettségét a Tpt. V. fejezetében foglaltaknak megfelelően teljesíti.

Az Alapkezelő rendkívüli tájékoztatási kötelezettsége keretében köteles a Nyíltvégűvé Átalakulás Napjától az Alap működésére vonatkozóan közzétenni, valamint a Felügyelet részére egyidejűleg megküldeni az alábbiakban meghatározott információkat:

- a) az átalakulási, egyesülési hirdetményt, legkésőbb 30 (harminc) nappal az átalakulás, egyesülés hatálybalépése előtt,
- b) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a befektetési szabályok változását jelenti, legkésőbb 30 (harminc) nappal a hatálybalépés előtt;
- c) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a határozott futamidő csökkentését jelenti, legkésőbb 30 (harminc) nappal a hatálybalépés előtt,
- d) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a Befektetési Jegyek visszaváltásával kapcsolatos költségek változását, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltását érintő forgalmazási szabályoknak az elszámolási időtartam növekedésével járó változásait jelenti, a változás hatálybalépését megelőzően legalább 30 (harminc) nappal,
- e) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a Befektetési Jegyek visszaváltási lehetőségének korlátozását jelenti – ide nem értve a forgalmazás szünetelésének vagy felfüggesztésének eseteit –, a változás hatálybalépését megelőzően olyan, legalább 30 (harminc) napos határidővel, amely lehetőséget ad a Befektetőknek arra, hogy a módosítás hatálybalépését megelőzően lehetőségük legyen a Befektetési Jegyeik visszaváltására,
- f) a Kezelési Szabályzat egyéb módosítását, legkésőbb a hatálybalépés napján,
- g) az Alapkezelő engedélyének visszavonását, az engedély visszavonására vonatkozó határozat jogerőre emelkedését követő 2 (kettő) munkanapon belül,
- h) a befektetési alapkezelési tevékenység átadását, legkésőbb 15 (tizenöt) nappal a hatálybalépés előtt,

- i) a tőke és a felosztott hozam (amennyiben a felosztott hozam kifizetése a kezelési szabályzat szerint nem automatikus) kifizetésének idejét, módját, legkésőbb az esedékesség napján,
- j) a Befektetési Jegyek forgalmazásának felfüggesztését, szünetelését, illetve újraindítását, haladéktalanul,
- k) az Alapkezelővel szembeni felszámolási eljárás megindítását, a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedését követő 2 (kettő) munkanapon belül,
- l) az Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést, annak a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg,
- m) hozamfizetés esetét kivéve az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéknek az előző Nettó eszközértékhez képest, illetve napi számítás esetén 3 (három) értékelési napon belül bekövetkezett jelentős (20 %-ot (húsz százalékot) meghaladó) mértékű csökkenésének okát, legkésőbb a felmerülést követő 2 (kettő) munkanapon belül,
- n) a közzétételi kötelezettségek teljesítésére igénybe vett Közzétételi Hely változását a változás hatálybalépését megelőzően legalább 10 (tíz) nappal,
- o) a Forgalmazási Helyek felsorolásában bekövetkezett bármely változást, legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon,
- p) a Forgalmazókban bekövetkezett bármely változást legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon, illetve amennyiben a felsorolás szűküléséről az Alapkezelő utólag értesül legkésőbb a változás napját követő 2 (kettő) munkanapon belül,
- q) Kiemelt Befektetői Információ változásait, a változás Befektetők részére történő rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg,
- r) a Felügyelet által adott engedélyben, illetve a jóváhagyott Kezelési Szabályzatban meghatározott feltételektől való eltérést, az eltéréstől számított 2 (kettő) napon belül,
- s) az Alap által történő, a Befektetési Jegyek visszaváltásának fedezetét biztosítandó hitelfelvételt, a hitelfelvételt követően haladéktalanul,
- t) a jogszabályban meghatározott egyéb információkat az ott meghatározottak szerint.

Az Alapkezelő az Alappal kapcsolatos rendkívüli tájékoztatókat, hirdetményeket 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, míg a Letétkezelő a Kezelési Szabályzatban meghatározott módon és gyakorisággal a BAMOSZ hivatalos oldalán (www.bamosz.hu) keresztül is közzéteszi.

III.2. Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, valamint a rendszeres tájékoztatást szolgáló jelentések

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

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

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

IV. A KEZELÉSI SZABÁLYZATOT JÓVÁHAGYÓ FELÜGYELETI ÉS ALAPKEZELŐI HATÁROZAT SZÁMA; KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Az Alap Kezelési Szabályzatában foglalt feltételeket az Alapkezelő a Befektetők hozzájárulása nélkül, a Felügyelet engedélyével módosíthatja. Amennyiben a Kezelési Szabályzat a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat része, ez megfelelően alkalmazandó a Tájékoztató Kezelési Szabályzatra vonatkozó részének módosítására is.

Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben az

- a) a Befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti, vagy a költségek szerkezetének változtatása esetén azok összesített mértéke változatlan marad, vagy
- b) a Forgalmazási Helyek számának megváltozására vonatkozik, vagy
- c) jogszabály-módosítás átvezetését jelenti, kivéve, ha az átvezetés érinti az Alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- d) cégadatok, piaci adatok, vagy a számviteli törvény szerinti beszámoló adatainak frissítését szolgálja, vagy
- e) az Alapkezelő vezető állású személyében, a Letétkezelő vezető állású személyében, a kiszervezett tevékenységet végzők személyében bekövetkezett változás átvezetését jelenti, vagy
- f) az Alapkezelő vezető állású személye, a Letétkezelő vezető állású személye, a Forgalmazó, az Alap könyvvizsgálója, az Ingatlanértékelő szervezet vagy a kiszervezett tevékenységet végzők adataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti, vagy
- g) olyan engedélyhez kötött változásokhoz kapcsolódik, amelyhez a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

A Kezelési Szabályzat módosítására az alábbi időpontokban került sor, amely módosításokat a Felügyelet az alábbi számú határozataival engedélyezett:

Módosítás napja	Felügyelet határozatának száma	Alapkezelői határozat száma
2001. február 23.	III/110.167/2001.	2/2001.(01.28.)
2001. március 12.	III/110.167-1/2001.	
2001. június 06.	III/110.167-2/2001.	11/2001.(04.08.)
2001. július 27.	III/110.167-3/2001.	13/2001.(04.19.)
2001. szeptember 20.	III/110.167-4/2001.	32/2001.(08.18.)
2002. szeptember 26.	III/110.167-5/2002.	
2003. március 07.	III/110.167-6/2003.	9/2003.(01.15.)
2003. június 26.	III/110.167-7/2003.	
2003. július 24.	III/110.167-8/2003.	52/2003.(06.10.)
2003. december 19.	III/110.167-9/2003.	
2004. augusztus 6.	III/110.167-10/2004.	
2004. szeptember 14.	III/110.167-11/2004.	

2005. január 10.	III/110.167-12/2005.	
2006. augusztus 16.	III/110.167-13/2006.	1/2006.(03.19.)
2008. augusztus 25.	III/110.167-14/2008.	1/2008.(07.07.)
2008. november 20.	III/110.167-15/2008.	2/2008.(11.12.)
2009. március 4.	III/110.167-16/2009.	1/2009.(01.19.)
2009. június 25.	EN-III/IA-2/2009.	2/2009.(06.25.)
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.	EN-III-534/2010.	1/2010.(10.28.)
2012. július 06.	H-KE-III-263/2012.	2/2012.(04.11.)

V. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEK BEMUTATÁSA

V.1. Az Alapkezelőre vonatkozó adatok

az Alapkezelő neve:	EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
az Alapkezelő irodája és székhelye:	1011 Budapest, Fő u. 14. – az Alapkezelő székhelye szerinti tagállam az Alap székhelye szerinti tagállammal megegyező
nyilvántartó bíróság, cégjegyzékszám:	nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-043775 cégjegyzékszámmon
a tevékenységi kör:	TEÁOR 66.30 '08 Alapkezelés
az Alapkezelő alapításának időpontja:	1998. január 01. (az Alapkezelő jogelődje, az Eurofound Alapkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság részvénytársasággá való átalakulásával jött létre; az Eurofound Alapkezelő Korlátolt Felelősségű Társaság alapításának időpontja: 1992. március 12.)
az Alapkezelő jegyzett tőkéje:	100.000.000, -Ft, amely teljes mértékben rendelkezésre bocsátásra került
az Alapkezelő 2011. naptári évre vonatkozó éves beszámoló szerinti saját tőkéje:	113.433.000, -Ft
az Alapkezelő alkalmazottainak a száma:	2011. évi átlagos alkalmazotti létszám: 13 fő
az Alapkezelő által kezelt más befektetési alap:	nincsen

Az Alapkezelő feladata:

- a Alap kialakítása és kezelése a Befektetők érdekében, a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően,
- az Alap befektetési politikájának kialakítása és gyakorlati megvalósítása,
- az Alap befektetéseinek folyamatos figyelemmel kísérése, ellenőrzése és a befektetések szükség szerinti módosítása,
- minden olyan szerződés megkötése, amelyet az Alapkezelő az Alap tevékenysége kapcsán céljainak eléréséhez szükségesnek tart,
- a Befektetők információval való ellátása,
- az Alap számviteli rendjének kialakítása,
- a Letétkezelővel és Ingatlanértékelő szervezet a folyamatos együttműködés biztosítása,
- a törvény által előírt jelentések elkészítése,
- az Alap adminisztrációjának ellátása,
- az Alap megszűnésével és végelszámolásával kapcsolatos teendők ellátása,
- az Alap tevékenységével kapcsolatban jogszerűen felmerülő, számlával igazolt díjak és költségek megfizetése az Alap nevében és terhére,
- az Alapot jogszerűen megillető követelések érvényesítése.

V.2. A Letétkezelőre vonatkozó adatok

a Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

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

nyilvántartó bíróság, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-cégjegyzékszám: 10-041348 cégjegyzékszám

a tevékenységi kör:

TEÁOR 64.19.'08	Egyéb monetáris közvetítés
TEÁOR 64.91.'08	Pénzügyi lízing
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

a Letétkezelő alapításának időpontja: 1990. január 23.

a Letétkezelő jegyzett tőkéje: 24.118.220.000, -Ft

a Letétkezelő 2011. naptári évre vonatkozó éves beszámoló szerinti saját tőkéje: 145.492.000.000, -Ft

a Letétkezelő 1.956 fő (2011. december 31. napi állapot)
alkalmazottainak a száma:

A Letétkezelő feladata és hatásköre

A Letétkezelő tevékenysége során az Alap megbízása alapján, kizárólag a Befektetők érdekében jár el.

Az értékpapírszámla és a befektetéshez kapcsolódó pénzmozgások lebonyolítására szolgáló számla vezetését az egyes alapok és portfóliók tekintetében kizárólag egyazon Letétkezelő végezheti.

Az Alap részére végzett letétkezelés esetén a Letétkezelő különösen az alábbi feladatokat végzi:

- ellátja az Alap eszközei közül a pénzügyi eszközök, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, valamint vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló számlát, az értékpapírszámlát, a fizetési számlát, az ügyfélszámlát,
- végrehajtja az Alapkezelőnek az Alap pénzügyi eszközeire vonatkozó utasításait, kivéve, ha azok ellentétben állnak valamely jogszabály rendelkezésével vagy az Alap Kezelési szabályzatával,
- eszközök és kötelezettségek értékelése Alap összesített és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértékének meghatározása,
- ellenőrzi, hogy az Alap megfelel-e a jogszabályokban és az Alap Kezelési szabályzatában foglalt befektetési szabályoknak,
- ellenőrzi, hogy az Befektetési Jegyek értékesítése, visszaváltása vagy érvénytelenítése a jogszabályokkal és az Alap Kezelési Szabályzatával összhangban történik-e,
- biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből, valamint a Befektetési Jegyek forgalmazásából származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerüljön,
- ellenőrzi, hogy az Alap a bevételeit a jogszabályokkal és az Alap szabályzatával összhangban használja-e fel,
- az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések létrejöttéhez megadja a Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, amennyiben az adott ügylet megfelel a befektetési alapra vonatkozó jogszabályoknak.

Az Alap tulajdonában lévő értékpapírok, pénzügyi eszközök kizárólag a Letétkezelőnél vagy a Letétkezelő közreműködőjénél, illetve a Letétkezelő által vagy a Letétkezelő közreműködője által nyitott, értékpapírok, illetve pénzügyi eszközök nyilvántartására szolgáló számlákon helyezhetők el, kivéve az óvadékba helyezett értékpapírokat. A fel nem használt óvadékot kizárólag a Letétkezelőhöz lehet átadni vagy az általa nyitott számlán elhelyezni, transzferálni. A nem transzferálható eszközök (ideértve a származtatott ügyleteket, betéteket is) nyilvántartása érdekében az Alapkezelő vagy megbízása alapján a Letétkezelő köteles az Alap részére az ezen eszközöket nyilvántartó szervezetről elkülönített számlát nyitni.

Az Alap kezelése során az Alapkezelő a Letétkezelőnek adott megbízás felmondását és új letétkezelő megbízását a Felügyeletnek köteles bejelenteni.

Tevékenysége során a jogszabályokban, az Kezelési Szabályzatban foglalt bármilyen eltérésről, valamint az Alap saját tőkéjének negatívvá válásáról a Letétkezelő köteles írásban értesíteni az Alapkezelőt valamint a Felügyeletet.

A Letétkezelő tevékenysége végzése során köteles visszautasítani az Alapkezelő által adott minden olyan megbízást, amely ellentétes a jogszabályokkal, illetve a Kezelési Szabályzattal, és az Alapkezelőt köteles a törvényes állapot helyreállítására felszólítani. Amennyiben az Alapkezelő nem tesz meg mindent a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelő állapot helyreállítása érdekében, úgy a Letétkezelő haladéktalanul értesíti a Felügyeletet.

V.3. A Forgalmazóra vonatkozó adatok

A Forgalmazó az UniCredit Bank Hungary Zrt., amelynek bemutatását a Kezelési Szabályzat V.2. pontja tartalmazza, tekintettel arra, hogy a Forgalmazó és a Letétkezelő személye azonos.

V.4. Az Alap könyvvizsgálójára vonatkozó adatok

az Alap KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó- és Közgazdasági
könyvvizsgálójának neve: Tanácsadó Kft.

az Alap 1139 Budapest, Váci út 39.
könyvvizsgálójának
székhelye:

nyilvántartó bíróság, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-
cégjegyzékszám: 09-063183 cégjegyzékszám

az Alap könyvvizsgálója 000202
kamarai nyilvántartási
száma:

személyében felelős Nemes Jánosné (lakcím: 9023 Győr, Bulcsú u. 8.,
könyvvizsgáló neve, címe, könyvvizsgálói bejegyzési szám: 004419)
kamarai bejegyzési
száma:

V.5. Az Ingatlanértékelő szervezetre vonatkozó adatok

az Ingatlanértékelő AMERICAN APPRAISAL MAGYARORSZÁG
szervezet neve: Vagyonértékelő Korlátolt Felelősségű Társaság

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

nyilvántartó bíróság, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-
cégjegyzékszám: 09-068075 cégjegyzékszám

a tevékenységi kör:	TEÁOR 71.12.'08	Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás - főtevékenység
	TEÁOR 41.10.'08	Épületépítési projekt szervezése
	TEÁOR 68.10.'08	Saját tulajdonú ingatlan adás-vétele
	TEÁOR 68.20.'08	Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
	TEÁOR 68.31.'08	Ingyanügynöki tevékenység
	TEÁOR 68.32.'08	Ingyankezelés
	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
az Ingatlanértékelő szervezet alapításának időpontja:	1990. február 15.	
az Ingatlanértékelő szervezet jegyzett tőkéje:	20.000.000, -Ft	
az Ingatlanértékelő szervezet 2011. naptári évre vonatkozó éves beszámoló szerinti saját tőkéje (2011. december 31. napi állapot):	205.609.000, -Ft	
az Ingatlanértékelő szervezet alkalmazottainak a száma (2011. december 31. napi állapot):	13 fő	

Az Ingatlanértékelő szervezet feladata:

Az Ingatlanértékelő szervezet meghatározza

- az ingatlan és a vagyoni értékű jog megszerzésekor, az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan és a vagyoni értékű jog elidegenítésekor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget,
- a nem építés alatt álló ingatlan forgalmi értékét,
- az építés alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését,
- ingatlan tulajdonának illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az Alap által átruházásra kerülő ingatlan illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét,
- az ingatlan Alapba történő apportja esetén az ingatlanalap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlant figyelembe vehető, valamint

- ingatlantársaságban fennálló részesedés esetén az első franciabekezdés szerinti értékeket az ingatlantársaság tulajdonát képező ingatlanok és az ingatlantársaságot illető egyéb vagyoni értékű jogok tekintetében.

Az Ingatlanértékelő szervezet az Alap, illetve az Alap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot, illetve az ingatlantársaságot illető vagyoni értékű jogok értékét építés alatt álló ingatlan esetében legalább 6 (hat) havonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről a jogszabályok szerinti szakvéleményt készíteni.

Az Ingatlanértékelő szervezet az előző bekezdés szerinti értékelést építés alatt álló ingatlan esetében legalább 3 (három) havonta, egyéb ingatlanok esetében legalább 6 (hat) havonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az Ingatlanértékelő szervezet egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

Az Alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az Ingatlanértékelő szervezetet minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az Alap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok éves bérleti díj bevételeinek 10 %-át (tíz százalékát) elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 %-át (tíz százalékát) meghaladó biztosítási káreseményről.

Amennyiben a Befektetési Jegyeinek visszaváltását az Alapkezelő vagy a Felügyelet a Batv. 85. § (2) bekezdésében meghatározott ok miatt felfüggeszti, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni. Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az Alap ingatlanértékelője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen köteles megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

V.6. A Garanciavállalóra vonatkozó adatok

A Garanciavállaló az UniCredit Bank Hungary Zrt., amelynek bemutatását a Kezelési Szabályzat V.2. pont tartalmazza, tekintettel arra, hogy a Garanciavállaló és a Letétkezelő személye azonos.

V.7. Az Alvállalkozóra vonatkozó adatok

az Alvállalkozó neve:	Pioneer Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
az Alvállalkozó székhelye:	1011 Budapest, Fő u. 14.
nyilvántartó bíróság,	nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-
cégjegyzékszám:	10-044149 cégjegyzékszám

az Alvállalkozó alapításának időpontja:	1999. június 25.	
a tevékenységi kör:	TEÁOR 66.30.'08 TEÁOR 64.99.'08 TEÁOR 66.12.'08 TEÁOR 66.19.'08	Alapkezelés - főtevékenység Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
tevékenységet jóváhagyó Felügyeleti határozat száma:	Az Alvállalkozó működését a PSZÁF 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., illetve a III/100.001-6/2003. 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	

Az Alapkezelő a jelen fejezetben foglalt közreműködők mellett a befektetési alapkezeléshez szorosan nem kapcsolódó tevékenységekhez, így különösen a Batv. 25. § (9) bekezdés b) pontjában meghatározott tevékenységekhez, jogi, IT feladatok, továbbá compliance, belső ellenőri feladatok ellátásához harmadik személy(ek)e)t igénybe vesz, igénybe vehet.

VI. AZ ALAPRA VONATKOZÓ, BEFEKTETŐKET IS ÉRINTŐ ADÓZÁSI SZABÁLYOK RÖVID LEÍRÁSA

A jelen pontban szereplő információk a 2012. június 21. napján kelt Tájékoztató és Kezelési Szabályzat elkészítésének időpontjában érvényes 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.

VI.1. Az Alapra vonatkozó, Befektetőket is érintő adózási szabályok rövid leírása

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.

VI.2. Befektetők részére kifizetett jövedelemmel és árfolyamnyereséggel kapcsolatos levonási kötelezettség

VI.2.1. Belföldi illetőségű Befektetők

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.

A 2012. január 01. napjától hatályos 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).

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.

Felhívjuk a belföldi illetőségű Befektetők figyelmét, hogy a Befektetési Jegyek vásárlását és értékesítését megelőzően konzultáljanak adótanácsadóval és tájékozódjanak az aktuális adószabályozásról.

VI.2.2 Külföldi illetőségű Befektetők

Külföldi illetőségű magánszemélyek

A külföldi illetőségű magánszemély befektetési jegyek utáni adófizetési kötelezettsége a külföldi illetősége szerinti ország, valamint Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény figyelembevételével határozható meg. Ilyen egyezmény hiányában a külföldi illetőségű természetes személyekre ugyanúgy a belföldiekre vonatkozó adó jogszabályok vonatkoznak.

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.

Felhívjuk a külföldi illetőségű Befektetők figyelmét, hogy a Befektetési Jegyek vásárlását és értékesítését megelőzően konzultáljanak adótanácsadóval és tájékozódjanak az aktuális adószabályozásról.

VI.3. Az Alap nyíltvégűvé való átalakulásának Befektetőket érintő adózási következményei

Az Szja. törvény 65. § (6) bekezdés rendelkezései alapján a Befektetési Jegy tekintetében elért, a Kezelési Szabályzat VI.2. pontja 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 a Tájékoztató VIII.4. pontjában foglaltak szerint nem kerül 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 lesz, a Bekerülési Ár pedig a 2012. október 08. napján érvényes, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték lesz, ha az magasabb, mint a zártvégű Alap Befektetési Jegye megszerzésére fordított érték.**

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy Befektetési Jegyek jelen pont szerinti, 2012. október 08. napján bekövetkező beváltásával, azok a Befektetők, akik a nyíltvégű Alap Befektetői maradnak, a 2006. szeptember 01. napja előtt a Befektetési Jegyeik tekintetében a megszerzett kamatadó mentességet elvesztik.

VI.4. Az eladási jog gyakorlásának adózási következményei

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az eladási jog gyakorlása során, azaz amennyiben a Kezelési Szabályzat I.6.3. (i) pontjában meghatározott visszaváltási megbízás nem a folyamatos forgalmazás keretében, hanem a Kezelési Szabályzat I.6.3. pontban meghatározottak szerint kerül teljesítésre, a Befektetési Jegyek átruházásával kapcsolatosan az alábbi adófizetési kötelezettség keletkezik

Belföldi illetőségű magánszemélyek

- (a) az Szja tv. 77/B.§ (5) és (6) bekezdései alapján a Befektetési Jegy vételára (azaz a Garantált Árfolyam) és az adott Forgalmazási Napon érvényes, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték közötti különbség egyéb jövedelem jogcímén lesz adóköteles, melynek az Szja tv. 29.§ alapján meghatározott adóalap-kiegészítéssel növelt összege után az adó mértéke 16 % (tizenhat százalék), és amely adót a kifizető vonja le és fizeti meg. Ezen túlmenően, a személyi jövedelemadó alapját képező összeg után az Eho. tv. 3.§-a alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt.-nek, mint kifizetőnek 27 %-os (huszonhét százalékos) egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettsége keletkezik;
- (b) az Szja tv. 77/B.§ (5) bekezdés a) pont alapján az adott Forgalmazási Napon érvényes, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték és az adott Befektetési Jegy megszerzési értéke (és az egyéb járulékos költségek) közötti különbség árfolyamnyereséggént lesz adóköteles.. Ezt az adót, melynek mértéke 16 % (tizenhat százalék) szintén a kifizető vonja le, és fizeti meg az adóhatóságnak. Ezen túlmenően az Eho. tv. 3.§ (3) bekezdés d) pontja alapján adott Forgalmazási Napon érvényes, egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték és az adott Befektetési Jegy megszerzési értéke (és a járulékos költségek) közötti különbség vonatkozásában a belföldi illetőségű magánszemélyeknek 14 %-os (tizennégy százalékos) egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettsége is keletkezik (figyelemmel a hozzájárulás-fizetési felső határra), melyet a kifizető von le és fizet meg az adóhatóságnak.

Felhívjuk a magánszemély Befektetők figyelmét, hogy mind az a), mind a b) pontban meghatározott jövedelmet be kell vallaniuk az év végi Szja bevallásukban.

Az Szja tv. 77/B.§ (9) bekezdése alapján az UniCredit Bank Hungary Zrt., mint kifizető (az adóévet követő január 31. napjáig) adatot köteles szolgáltatni az adóhatóság részére magánszemélyenként az általa alapított értékpapírra vonatkozó eladási jogról, valamint az ilyen jog gyakorlásáról (ill. ennek megszüntetéséről, jogról való lemondásról).

Belföldi illetőségű társaságok

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény hatálya alá tartozó adóalanyok esetén a Befektetési Jegyekre vonatkozó eladási jog gyakorlásából származó esetleges nyereség és veszteség a társasági adóalap részét képezi.

Külföldi illetőségű magánszemélyek

A külföldi illetőségű magánszemély a Befektetési jegyekre vonatkozó eladási jog gyakorlása révén szerzett jövedelem utáni adófizetési kötelezettsége a külföldi illetősége szerinti ország, valamint Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény figyelembevételével határozható meg. Ilyen egyezmény hiányában a külföldi illetőségű természetes személyekre ugyanúgy a belföldiekre vonatkozó személyi jövedelemadó-jogszabályok vonatkoznak.

Azon magánszemély befektetők tekintetében, akik nem tekinthetők a társadalombiztosítás ellátásaira és a magánnyugdíjra jogosultakról, valamint e szolgáltatások fedezetéről szóló 1997. évi LXXX. törvény szerinti belföldi magánszemélynek, nem kell a belföldi magánszemélyekre vonatkozó egészségügyi hozzájárulás-fizetési kötelezettség szabályait alkalmazni.

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

A külföldi illetőségű jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok, szervezetek tulajdonában lévő befektetési jegyekre vonatkozóan az eladási jog gyakorlásából származó esetleges árfolyamnyereség a Kezelési Szabályzat megjelenésének időpontjában nem esik Magyarországon adókötelezettség alá.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a Befektetési Jegyek vásárlását és értékesítését, valamint az eladási jog alapítását és gyakorlását megelőzően konzultáljanak adótanácsadóval és tájékozódjanak az aktuális adószabályozásról.

VII. AZ ALAP ÁTALAKULÁSA, MEGSZŰNÉSE

VII.1. Az Alap átalakulása

Átalakulásnak minősül valamely befektetési alap Batv. 47. § (1) bekezdése szerinti jellemzőinek megváltoztatása.

Az Alap átalakulása esetében az Alapkezelő köteles az átalakulás indokát, napját és feltételeit (ideértve az adózási következményeket is) tartalmazó tájékoztatót készíteni, és azt a Felügyeletnek jóváhagyásra benyújtani. Az Alap a módosított tájékoztató Felügyelet általi jóváhagyásával, az abban meghatározott időpontban alakul át.

Az Alapkezelő a Felügyelet jóváhagyásának megszerzését követően köteles az átalakulás tényét az átalakulás napját legalább 30 (harminc) nappal megelőzően közzétenni. A közzétételt követően az átalakulás napját megelőző napig bármelyik Befektető kérheti Befektetési Jegyeinek a visszaváltását külön díj vagy egyéb jutalék felszámítása nélkül, amelyet az Alapkezelő az átalakulást megelőzően elszámol. A zártvégű Alap nyíltvégűvé történő átalakulása esetén a Befektető a Nyíltvégűvé Átalakulás Napját követő 30 (harminc) napon belül kérheti Befektetési Jegyeinek jutalékmentes visszaváltását.

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

Az Alap azonos működési formájú, továbbá harmonizációjukat és elsődleges eszközkategóriájukat tekintve azonos típusú nyilvános alapokkal egyesülhet.

Az Alap szétválhat. Szétválásnak minősül az olyan művelet: a) amelynek során az Alap megszűnéskor minden eszközét és kötelezettségét kettő vagy több újonnan létrehozott vagy már működő kollektív befektetési formára vagy részalapra ruházza át (a továbbiakban: átvevő kollektív befektetési forma) és cserébe a Befektetői az átvevő kollektív befektetési forma megfelelő számú kollektív befektetési értékpapírhoz jutnak, vagy b) amelynek során az Alap, anélkül, hogy megszűnne, eszközeinek egy részét átruházza egy vagy több újonnan létrehozott, vagy már működő kollektív befektetési formára, vagy részalapra (a továbbiakban: átvevő kollektív befektetési forma) és cserébe a befektetői az átvevő kollektív befektetési forma megfelelő számú kollektív befektetési értékpapírhoz jutnak.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az Alap 2012. október 08. napjával nyíltvégű alappá alakul át.

Az Alap nyíltvégűvé átalakulásával kapcsolatos szabályokat, így különösen az átalakulással kapcsolatos BEFEKTETŐKET ÉRINTŐ ADÓZÁSI KÉRDÉSEKET, továbbá azon BEFEKTETŐK TEENDŐIT, AKIK NEM KÍVÁNNAK A NYÍLT VÉGŰ ALAP BEFEKTETŐI MARADNI A TÁJÉKOZTATÓ VIII. FEJEZETE (26-31 oldalak) tartalmazza.

VII.2. Az Alap megszűnésére vonatkozó döntéshez szükséges körülmények meghatározása; A megszűnési eljárás

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 szervezet 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 Batv. 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 megkezdni 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.

VIII. JOGHATÓSÁG, HÁTTÉRSZABÁLYOK

VIII.1. Joghatóság

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.

VIII.2. Háttérszabályok

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 Batv. és más ágazati jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

A jelen Kezelési Szabályzat 2012. június 21. napi módosításának hatályba lépése napja:

2012. július 06. napja.

Budapest, 2012. június 21.

EURÓPA Befektetési Alapkezelő
Zártkörűen Működő Részvénytársaság
képviselésében: Takács Róbert és Török
Tamás igazgatósági tagok

1. számú melléklet
Forgalmazási Helyek felsorolása

[KÜLÖN ÍVEN FELVÉVE]

2. számú melléklet Nyilatkozat mintája

Alulírott, _____ (születési név: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, lakcím: _____, adóazonosító jel: _____) / (székhely: _____, nyilvántartja a _____ Törvényszék Cégbírósága a _____ cégjegyzékszám, képviselőjében (név és titulus): _____, adószám: _____) mint az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1011 Budapest, Fő utca 14., lajstromszám: 1212-14, a továbbiakban: EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap) Befektetője a mai napon az alábbi nyilatkozatot teszem:

Kijelentem, hogy tudomással bírok arról, hogy az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 2012. október 08. napjával nyíltvégű befektetési alappá alakul át.

Kijelentem, hogy az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 2012. június 21. napján kelt, az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap átalakulási tájékoztatóját és egyben a 2012. október 08. napi nyíltvégűvé átalakulás utáni nyilvános tájékoztatóját magában foglaló Tájékoztató és Kezelési Szabályzatát megismertem, annak rendelkezéseit magamra nézve kifejezetten elfogadom. Így különösen kijelentem, hogy tudomással bírok az 2012. október 08. napi nyíltvégűvé átalakulás feltételeiről, módjáról (Tájékoztató VIII. fejezet, Kezelési Szabályzat I.6.2. és I.6.3. pontja).

Kijelentem, hogy a tulajdonomban lévő, az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alapra kibocsátott befektetési jegyek közül _____-nél mint értékpapír-számlavezetőnél vezetett, _____ értékpapír-számlán jóváírt _____.-Ft, azaz _____ forint névértékű Befektetési Jegy tekintetében a befektetési jogviszonyt a nyíltvégűvé átalakulás napjára, azaz 2012. október 08. napjára meg kívánom szüntetni.

Tudomással bírok arról, hogy 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) benyújtott nyilatkozatom alapján – függetlenül a nyilatkozat benyújtásának napjától – a befektetési jogviszony a fent megjelölt befektetési jegyek tekintetében nyíltvégűvé átalakulás napján, azaz 2012. október 08. napján szűnik meg.

A jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy az értékpapír-számla vezetőm a jelen nyilatkozatban foglaltakról, így különösen az érintett befektetési jegyek mennyiségéről az EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (mint az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap befektetési alapkezelője) részére adatot szolgáltatasson és az elszámoláshoz szükséges lépéseket tegye, ideértve a nyilatkozatban megjelölt Befektetési Jegyek KELER Zrt.-hez való transzferálását is.

A jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy a jelen nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyek a jelen nyilatkozat megtételének időpontjától kezdve fedezetbe vételre kerüljenek.

_____, 2012. ____

Előttünk mint tanúk előtt:

	Tanú 1.	Tanú 2.
Név:		
Anyja neve:		
Születési hely, idő:		
Lakcím:		
Aláírás:		

Alulírott, _____ (székhely: _____, nyilvántartja a _____ Törvényszék Cégbírósága a _____ cégjegyzékszám, képviselőjében (név és titulus): _____) kijelentjük, hogy a jelen nyilatkozatot a mai

napon átvettük és igazoljuk, hogy a jelen nyilatkozatot a fent megjelölt személy beazonosítást követően előttünk, írta alá.

____, 2012. ____
