

ÁTALAKULÁSI TÁJÉKOZTATÓ

CAPITOL INGATLANALAP



ACCESS

BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.

Verzió: v.1

MNB határozat száma: **H-KE-III-192/2017.**
számú határozat, kelt: **2017.03.27.**

Közzététel napja: 2017.03.28.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Befektetőket, hogy a CAPITOL Ingatlanalap 2017. április 27 napjával zártkörű alappá alakul át.

Jelen Átalakulási Tájékoztató az átalakulással kapcsolatban készült, alapvető adatokat tartalmazó dokumentum. Ennek megfelelően, a jelen Átalakulási Tájékoztató tartalmazza az átalakulás indokát, napját és feltételeit, valamint a Befektetőket érintő adózási következményeket, továbbá azon Tisztelt Befektetők teendőit, akik nem kívánnak a zártkörű alap befektetői maradni.

Fogalommagyarázat

Alap: CAPITOL Ingatlanalap (lajstromszáma: 1211-08; székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 7-9.)

Alapkezelő: ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-044378, székhelye: 1054 Budapest, Akadémia utca 7-9.)

Átalakulás: Az Alap Kbtv. 80. § (1) bekezdése alapján elhatározott azon átalakulása, amelynek jellemzőit, feltételeit az Alap Átalakulási Tájékoztatója tartalmazza.

Átalakulási Hirdetmény: A Kbtv. 80. § (3) bekezdése alapján az Átalakulási Tájékoztatót jóváhagyó Felügyeleti engedély megszerzését követően az Alapkezelő köteles az Átalakulás tényét a közzétételi helyen megjelentetni a zártkörűvé átalakulás napját legalább harminc nappal megelőzően.

Átalakulás napja: Az a nap, amely naptól az Alap működését zártkörű nyílt végű alapként folytatja tovább.

Átalakulási Tájékoztató: Jelen, a Felügyelet által jóváhagyott dokumentum, amely az Alap zártkörűvé átalakulásával kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

Befektetési jegy: a Kbtv.-ben meghatározott módon és alakszerűséggel, az Alap mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, az Alappal szembeni, az Kezelési szabályzatában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír;

Befektető: a kollektív befektetési értékpapír (jelen Átalakulási Tájékoztató alkalmazásában az Alap Befektetési jegyeinek) tulajdonosa;

Felügyelet: A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank és annak bármely jogutódja és jogelődje.

Folyamatos forgalmazás: A nyílt végű kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjainak folyamatos értékesítése és visszaváltása a kollektív befektetési forma futamideje alatt.

Forgalmazás-elszámolási nap: Az a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott vételi és visszaváltási megbízásokat elszámolásra kerülnek, meghatározva a Forgalmazás-teljesítési napon a befektetőknek járó ellenértéket.

Forgalmazás-teljesítési nap: Az a nap, amelyben az elszámolt befektetési jegy vételi és visszaváltási megbízások ellenértéke a befektetők felé teljesítésre, illetve jóváírásra kerül.

Forgalmazó: NHB Növekedési Hitel Bank Zrt (cégjegyzékszám: 01-10-041371, székhely: 2092. Budakeszi, Szüret utca 3/f).

Forgalomba hozatal: A kollektív befektetési értékpapír keletkeztetése és az első tulajdonosnak történő átadása.

Ingatlanértékelő: Quadriga Familia Kft. (cégjegyzékszám: 13-09-094380, székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 39).

KELER Zrt.: KELER Központi Értéktár Zrt.

Kezelési Szabályzat: Az Alap kezelésének szabályokat magában foglaló, a Kbtv.-ben ekként meghatározott dokumentum.

Közzétételi hely: A Zártkörűvé alakulást megelőzően (ideértve az Átalakulás napját) az Alapkezelő honlapja (www.access.hu), a Felügyelet által üzemeltetett honlap (www.kozzetetelek.hu) és a Forgalmazó honlapja (www.nhbbank.hu). A Zártkörűvé alakulást követően a Kezelési Szabályzat 12. pontjában ekként megjelölt hely.

Korm. rend.: a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet

Letétkezelő: Erste Bank Hungary Zrt. (cégjegyzékszám: 01-10-041054, székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)

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

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Jelen Átalakulási Tájékoztató a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (a továbbiakban: Kbtv.) alapján nyújt információt az Alapkezelő által kezelt Alap Befektetőinek az Alap zártkörűvé alakulásával kapcsolatban.

Ennek megfelelően a jelen Átalakulási Tájékoztató az átalakulással kapcsolatban készült, alapvető adatokat tartalmazó dokumentum. Ennek megfelelően, a jelen Átalakulási Tájékoztató tartalmazza az átalakulás indokát, napját és feltételeit, valamint a Befektetőket érintő adózási következményeket, továbbá azon Tisztelt Befektetők teendőit, akik nem kívánnak a zártkörű alap befektetői maradni.

A zártkörűvé alakulás azt jelenti, hogy az Átalakulás napját követően az Alap befektetési jegyei kizárólag zárt körben hozhatóak forgalomba, továbbá a befektetési jegy befektetőknek való felajánlására a Tpt. zártkörű forgalomba hozatalra meghatározott szabályai szerint, annak korlátai között kerülhet sor.

Jelen Átalakulási Tájékoztatóban foglaltakért kizárólag az Alapkezelő vállal felelősséget. Ugyanakkor jelen Átalakulási Tájékoztató nem minősül befektetési tanácsadásnak, továbbá nem minősül jogi, adózási vagy számviteli tanácsnak.

Az Alapkezelő felhívja az Alap jelenlegi, illetve az átalakulás napján meglévő Befektetői figyelmét arra, hogy befektetői döntésük meghozatala előtt alaposan tanulmányozzák a jelen Átalakulási Tájékoztatóban foglaltakat.

Az Alapkezelő felhívja továbbá a figyelmet arra, hogy a befektetési döntésük meghozatala során a Befektetőknek saját maguknak kell felmérniük a befektetéshez kapcsolódó kockázatokat és lehetőségeket, amely során javasolt, hogy a Befektető kikérje saját jogi, pénzügyi és üzleti tanácsadói véleményét.

I. Az Alap zártkörűvé alakulásának elhatározása és Felügyelet jóváhagyása

Az Alapkezelő az 1/2017.01.25. számú vezérigazgatói határozattal döntött az Alap működési formájának megváltoztatásáról, azaz arról, hogy a befektetési jegyek jelenlegi nyilvános forgalomba hozatalának módját zártkörűvé alakítja át. Jelen Átalakulási Tájékoztató, az Átalakulási Közlemény, továbbá az Alap módosított Kezelési Szabályzata a hivatkozott határozat mellékletét képezte. Tekintettel arra, hogy az Alap nyilvános alap zártkörűvé alakul át, így az Alap Kbtv. 5. melléklete szerinti tájékoztatójának módosítására nem kerül sor, az – valamint a Kbtv. 130. § szerinti kiemelt befektetési információ – az Átalakulás napjával hatályon kívül helyezésre kerül.

A Kbtv. 80. § (1) bekezdés alapján az Alap fentiek szerinti átalakítása felügyeleti engedélyhez kötött, amelyre tekintettel az Alapkezelő – a fenti dokumentumok benyújtásával – kezdeményezte a felügyeleti engedélyezési eljárást.

A Felügyelet a 2017.03.27. napján kelt, **H-KE-III-192/2017. számú határozatával** engedélyezte az Alap átalakulását, a Kezelési Szabályzat módosítását, továbbá jóváhagyta a jelen Átalakulási Tájékoztató közzétételét.

II. Az Alap zártkörűvé alakulásának indoka

Az Alap Befektetési jegyeinek forgalmazása évek óta alacsony volumenű, a Befektetők száma tartósan 150 fő alatt van, a 2016. évben jellemzően nem haladta meg a 30 főt.

A Tpt. 14. § (1) b) pontja értelmében, értékpapír forgalomba hozatala zártkörűnek minősül, ha az értékpapírt minősített befektetőnek nem minősülő, tagállamonként százötvennél kevesebb személy részére ajánlják fel. Ennek megfelelően az Alap vonatkozásában a Tpt. szerinti zártkörűségi már korábban is megvalósult. Önmagában azonban ezzel az Alap még nem alakult át automatikusan zártkörűvé; ahhoz az I.) pontban meghatározott döntés és felügyeleti engedély kiadása, továbbá a jelen Átalakulási Tájékoztató szerinti eljárások lefolytatása is szükséges. Annak érdekében azonban, hogy az Alap a jövőben is megfeleljen a Tpt. szerinti zártkörűségi feltételeknek, az Átalakulás napjával az Alapkezelő további olyan rendelkezéseket vezet be, amelyek a befektetői létszám nélkül is biztosítják a zártkörűséget. Ezen intézkedés az V. pontban kerül bemutatásra.

Egy zártkörű befektetési alap esetén az irányadó jogszabályok rugalmasabb befektetési szabályokat tesznek lehetővé, amely az Alapkezelő megítélése szerint hozzájárulhat egy hatékonyabb és az Alap befektetési politikájának jobban megfelelő stratégia kialakításához, továbbá a költséghatékonyabb működtetéshez.

III. Az Alap zártkörűvé alakulásának menetrendje és az Átalakulás napja

2017. március 28. (T - 31 nap).: jelen Átalakulási Tájékoztató és Kbtv. 80. § (3) szerinti Átalakulási Közlemény közzétételének napja

2017. március 28. (T - 31 nap) és 2017. április 26. (T - 1 nap) között: az Alap Befektetési jegyei külön díj és jutalék felszámítása nélküli visszaváltására nyitva álló időszak, beleértve a kezdő és záró időpontot is.

Az Alapra, mint nyilvános befektetési alapra vonatkozóan utolsó alkalommal ezen időszak záró napján adható vételi vagy visszaváltási megbízás.

Az Alapkezelő felhívja a Befektetési jegyeket értékesíteni kívánó Befektetők figyelmét, hogy az Alap Átalakulás napját megelőző Kezelési Szabályzata 42.2. pontja alkalmazásában a visszaváltási megbízások esetén a Forgalmazás-elszámolási és a Forgalmazás-teljesítési nap a megbízás napját követő ötödik forgalmazási nap. A Kbtv. 80. § (3) bekezdés alapján ugyanakkor átalakulás esetén az Alapkezelő a visszaváltási megbízásokat legkésőbb az Átalakulás napján köteles elszámolni.

Ennek megfelelően a 2017. április 19. (T - 6 nap) és 2017. április 26. (T - 1 nap) között leadott visszaváltási megbízások esetén a Forgalmazás-elszámolási nap az Átalakulás napja. A Forgalmazás-teljesítési nap változatlanul a megbízás napját követő ötödik forgalmazási nap.

Az Alapkezelő ezen időszakban beérkezett visszaváltási megbízások esetén is fenntartja a Kezelési Szabályzat 42.3. pontjában foglalt azon jogát, hogy a visszaváltási megbízást a megbízás napját követő kilencven forgalmazási napon belül teljesítse (Forgalmazás-teljesítési nap). Az Alapkezelő befektetési jegyek visszaváltását ezen időszakban is felfüggesztheti, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt a befektetési alap likviditása - figyelembe véve a befektetési alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt - veszélybe kerül. Amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap, illetve a forgalmazás-teljesítési nap a visszaváltás felfüggesztésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási, illetve forgalmazás-teljesítési nap, amikor forgalmazás felfüggesztése megszűnik.

2017. április 27. (T nap): Átalakulás napja. Az Alap az Átalakulás napjáig nyilvános, az ABAK irányelv alapján harmonizált, nyílt végű, lakossági és szakmai befektetők részére egyaránt forgalmazott ingatlanalap, amely az Átalakulás napjával zártkörű, az ABAK irányelv alapján harmonizált, nyílt végű, lakossági és szakmai befektetők részére egyaránt forgalmazott ingatlanalappá alakul át és működik tovább.

A KELER Zrt. ezen a napon vezeti át a változásokat a Befektetési jegyek Tpt. 7. § (2) bekezdés szerinti okiratán („demat okirat cseréje”). A módosítás nem érinti a Befektetési jegyek megnevezését, ISIN azonosítóját, vagy darabszámát. A módosítások tárgya a zártkörűség tényének feltüntetése, továbbá a Kezelési Szabályzat egyéb módosításainak, így például a zártkörű jelleg miatt, a Befektetési jegyek által megtestesített jogok átvezetése.

A már zártkörűen működő Alap Befektetési jegyeire vonatkozóan ezen a napon adható első alkalommal vételi, illetve visszaváltási megbízás.

IV. Befektetők jogai és adózási információk

Azon Befektetőknek, akik a zártkörűvé átalakult Alap befektetői kívánnak maradni, nincs teendője. A Befektetési jegyeken az Alap zártkörűvé alakításának ténye automatikusan átvezetésre kerül. Erre tekintettel ezen Befektetők részére kifizetésre nem kerül sor, a befektetési jegyek vételére és eladására az Átalakulást követően folyamatos forgalmazás keretében a forgalmazónál lesz lehetőség a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint. Ezen Befektetőket az Átalakulás napját követően megillető jogokat a zártkörű Alap Kezelési szabályzata tartalmazza, amely elérhető a Közzétételi Helyeken. A Befektetési jegyeiket visszaváltani nem kívánó Befektetők esetében az átalakulás nem minősül a Befektetési jegyek visszaváltásának, így önmagában az átalakulásra tekintettel adó-bevallási vagy fizetési kötelezettség nem keletkezik.

Azon Befektetőknek, akik a zártkörűvé átalakult Alapban nem kívánnak befektetők maradni, lehetőségük van arra, hogy a III. pontban megjelölt időtartamban a Befektetési Jegyeiket külön díj és jutalék felszámítása nélkül visszaváltsák. A visszaváltási megbízás kezelésére a nyilvános Alap Kezelési Szabályzata alapján kerül sor, a III. pontban rögzített eltéréssel. A Befektetési jegyeiket visszaváltó Befektetők esetében a Befektetési jegyek hozamát, kamatát, az eladásukból, visszaváltásukból eredő árfolyamnyereséget 15% adó terheli. Az adó alapja a kapott kamat, hozam, illetve a Befektetési Jegy megszerzési és eladási árfolyamának különbsége szorozva a Befektetési Jegyek darabszámával. A kamatadót a Forgalmazó köteles levonni a kifizetés időpontjában. A levont adót a Forgalmazó fizeti be az adóhatóságnak. Az érintett Befektető már az adóval csökkentett összeget kapja meg megtakarítása után, a kamatadót utólag sem befizetnie, sem bevallania nem kell.

Devizabelföldi gazdálkodó szervezetek és más jogi személyek esetében a befektetési jegyek hozama adóköteles bevételüket növeli. Ez után a mindenkor érvényes rájuk vonatkozó adó jogszabályok szerint kell az adót megfizetniük.

Tartós befektetési Szerződés (TBSZ) esetén nem minősül a lekötési időszak megszakításának a lekötési nyilvántartásban szereplő értékpapír átalakítása, ha az átalakított értékpapír vagy – ha a magánszemély az átalakított értékpapír helyett az az őt megillető vagyonhányadra tart igényt – az értékpapír helyett kapott pénzösszeg legkésőbb az értékpapír átalakítását, a pénzösszeg kifizetését követő 15 napon belül a lekötési nyilvántartásba kerül. Nyilvánosan forgalomba hozott értékpapír zártkörűvé történő átalakítása csak abban az esetben nem minősül a lekötési időszak megszakításának, ha a magánszemély az átalakított értékpapír helyett az őt megillető vagyonhányadra tart igényt és arra pénzben jogosult, feltéve, hogy ez a pénzösszeg a kifizetését követő 15 napon belül a lekötési nyilvántartásba kerül. A 15 napos határidő elmulasztását a lekötési időszak megszakításának kell tekinteni.

V. Az Alap Átalakulással érintett jellemzői, a fontosabb változások összefoglalása

Az átalakulás nem érinti az Alapkezelőt, a Forgalmazót, az Ingatlanértékelőt, illetve a Letétkezelő személyét.

Az Alap működési formájának megváltozása és a lehetséges befektetők köre

Az Alap az Átalakulás napjáig nyilvános, az ABAK irányelv alapján harmonizált, nyílt végű, lakossági és szakmai befektetők részére egyaránt forgalmazott ingatlanalap, amely az Átalakulás napjával zártkörű, az ABAK irányelv alapján harmonizált, nyílt végű, lakossági és szakmai befektetők részére egyaránt forgalmazott ingatlanalappá alakul át és működik tovább.

Az Átalakulás napját követően az Alap forgalomba hozatali módja zártkörűvé alakul át. Ezen időpontot követően az Alap Befektetési jegyeinek tulajdonosa az a Befektető lehet, aki az Alap zártkörűvé Átalakulásakor az Alap Befektetője volt, továbbá a zártkörűvé Átalakulást követően az, aki egyszerre a Tpt. 14. § (1) c) pont szerinti (jelen Átalakulási Tájékoztató közzétételének napján százezer euró vagy annak megfelelő) értékben vásárol Befektetési jegyet.

Az a befektető, amely az átalakulás napján (2017. április 27.) befektető volt – a meglévő befektetése mértékétől függetlenül – befektető marad. A fenti bekezdés szerinti limit ezen személyek további vételi megbízásaira is alkalmazandó, a meglévő befektetés mértékétől függetlenül.

Az Alap lehetséges befektetőinek köre továbbra is lakossági és szakmai.

A fentiekén túl az Alap Befektetési jegyeinek forgalmazása nem változik. Ennek megfelelően továbbra is:

- folyamatos marad a forgalmazás, azaz a Befektetési jegyre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízásokat megadására minden munkanapon lehetőség van.
- csak akkor van mód vételi megbízás adására, ha a Befektető értékpapír számlával rendelkezik. A Forgalmazó a vételi megbízást a forgalmazás-elszámolási napján érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken teljesíti. A vételi megbízás teljesítésének feltétele az, hogy a teljes, a vásárlást terhelő vételár jóváírásra kerüljön a befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámláján és a Befektető érvényes megbízási szerződést kössön a Forgalmazóval. A 16:00 óra előtt felvételre kerülő vételi megbízások esetén a forgalmazás-elszámolási nap megegyezik a megbízás napjával, míg a 16:00 óra után felvételre kerülő vételi megbízások esetén a forgalmazás-elszámolási nap a következő forgalmazási nap.
- az adott forgalmazási napon 16.00 óráig felvett visszaváltási megbízást a Forgalmazó a megbízás napját követő 5. forgalmazási napon teljesíti, a megbízás napját követő 5. forgalmazási napon érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken, az adott napon 16.00 órát követően felvett megbízás teljesítésére csak a 6. forgalmazási napon kerül sor, a megbízás napját követő 6. forgalmazási napon érvényes forgalmazási jutalékkal korrigált, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken. Az Alapkezelő az egy Befektető által visszaváltani kívánt Befektetési jegyek értékétől függetlenül fenntartja magának a jogot, hogy a visszaváltási megbízást a megbízás napját követő 90 forgalmazási napon belül teljesítse. Ebben az esetben az Alapkezelő a Forgalmazó által rögzített és

továbbított megbízás dátumát követő maximum 5. forgalmazási napon belül értesíti a Forgalmazót a visszaváltás értéknapjáról, aki ezen értesítés alapján erről tájékoztatja a Befektetőt.

- irányadó az a szabály, hogy amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap, illetve a forgalmazás-teljesítési nap az eladás 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 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.

Az Alap befektetési politikájának változása

Az Alap befektetési célja változatlan, azaz az Alapkezelő az Alap pénzeszközeit ingatlanok megvásárlására fordítja, az ingatlanokba nem fektetett tőkét pedig a Kbtv. és a kapcsolódó kormányrendeletek rendelkezéseinek megfelelően fekteti be. Az ingatlanokat megvásárlásukat követően a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetők közép- és hosszútávon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjenek el, a kockázatok (lehetőségekhez mérten) minimális szinten tartása mellett.

Az Alap befektetési stratégiája változatlan, azaz az ingatlanokat megvásárlásukat követően a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozott kelet-európai országok régiója. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse. Az Alap kiegyensúlyozott hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek (bérleti díjak, lízing díjak, stb.) árfolyamkockázatának fedezése céljából határidős ügyleteket köthet. Az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlanportfólió összeállításánál az Alapkezelő mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani:

- **Kettős cél megvalósítására alkalmas ingatlanok:** Az Alapkezelő elsősorban olyan ingatlanok megvásárlására törekszik, amelyek esetében adottak – fejlesztést követően - a tőkenövekedés lehetőségei, de már jelenleg is bérbeadással hasznosíthatók. Az Alapkezelő a bérbeadásnál arra törekszik, hogy a bérlő hosszú távra, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant. Az Alapkezelő a lejárat szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételkiesést szenvedjen el az egyszerre lejáró bérleti szerződések miatt.

- **Értéknövekedést biztosító ingatlanok:** Az Alapkezelő a nagyobb kockázatot jelentő, de ingatlanfejlesztési szempontból jó helyen lévő, későbbi fejlesztésre alkalmas, tőkenövekedést biztosító ingatlanokat is tervez megvásárolni. Az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál elsődleges szempont a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt jövőbeni hozam. Az Alapkezelő a befektetéseknél figyelembe veszi Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója mindazon adottságait, amelyek az ingatlanok értékére hatással vannak, illetve igyekszik kihasználni Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozásából származó potenciális előnyöket. Az értéknövekedést ezen ingatlanok esetében a kedvező árazás, az esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzése, és az ezt követő hasznosítás, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendek és áremelkedés indokolhatja.

- **Folyó bevételt termelő ingatlanok:** Az Alapkezelő a portfólió diverzifikációját olyan – befektetési szempontból kisebb kockázatot jelentő - ingatlanok felkutatásával és megvásárlásával biztosítja, amelyek folyó bérleti bevétellel rendelkeznek, hosszú távú üzemeltetésre alkalmasak és a bérlők minősítése is megfelelő.

- **Területi diverzifikáció:** Az Alapkezelő az ingatlanok megvásárlásánál területi diverzifikációra is törekszik, ezért nem kizárólag magyarországi, hanem külföldi nem csak fővárosi, hanem nagyobb vidéki városokban vagy azok közelében található ingatlanokat is keres, annak érdekében, hogy az egyes objektumok elhelyezkedése alapján a portfólió túlzott koncentrációját elkerülje.

- **A hasznosítás módja szerinti diverzifikáció:** Az Alap ingatlanportfóliójának diverzifikációjára a hasznosítás módján és a területi elhelyezkedésen túl az ingatlanok típusa szerint is figyelmet fordít az Alapkezelő, így elsősorban ipari és logisztikai, kereskedelmi és irodai célú épületek, telekingatlanok és csak kisebb részben lakás céljára kialakított ingatlanok megvásárlására törekszik.

A Korm. rend. 43.§ (2) bekezdés értelmében a zártkörű ingatlanalap jelentősen eltérhet a nyilvános ingatlanalapokra vonatkozó befektetési korlátoktól, továbbá nem köteles eszközeinek legalább 15%-át likvid eszközökben tartani. Ezen eltérési lehetőségekkel élve az Alapkezelő az Átalakulás napjával módosítja az Alap Kezelési Szabályzatát.

Az egyes értékpapírfajták - beleértve az egy devizában denominált értékpapírok körének - maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya az Alap mindenkori eszközértékéhez képest:	Átalakulást megelőzően			Átalakulást követően		
	Min	Max	Terv	Min	Max	Terv
Ingatlanok	0%	85%	85%	0%	95%	85%
Belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is	0%	85%	85%	0%	95%	85%
A Kormányrendelet VII. Fejezet szerinti ingatlantársaság részesedése	0%	50%	0%	0%	50%	0%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	20%	0%	0%	20%	0%
Értékpapírok	0%	100%	10%	0%	100%	15%
Állampapírok	0%	100%	10%	0%	100%	10%
Magyar Államkötvények	0%	100%	5%	0%	100%	5%
Magyar Diszkontkincstárjegyek	0%	100%	5%	0%	100%	5%
OECD államkötvények	0%	10%	0%	0%	20%	0%
OECD diszkontkincstárjegyek	0%	10%	0%	0%	20%	0%
Egyéb hitelvisz. ép.	0%	20%	0%	0%	20%	0%
Tőzsdére bevezetett magyar és OECD	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Tőzsdén kívüli magyar és OECD	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Részvények	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Tőzsdére bevezetett magyar és OECD	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Tőzsdén kívüli magyar és OECD	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Jelzáloglevelek	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Tőzsdére bevezetett magyar és OECD	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Tőzsdén kívüli magyar és OECD	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Befektetési jegyek	0%	60%	0%	0%	60%	5%
Tőzsdére bevezetett magyar és OECD kollektív befektetési értékpapírok	0%	60%	0%	0%	60%	0%
Tőzsdén kívüli magyar és OECD kollektív befektetési értékpapírok	0%	60%	5%	0%	60%	5%

A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre (a mindenkori nettó eszközértékre vetítve az alapletét, változó letét, fedezet vagy díj)	Átalakulást megelőzően			Átalakulást követően		
	Min	Max	Terv	Min	Max	Terv
Tőzsdei származtatott ügyletek	0%	70%	10%	0%	70%	5%
Határidős deviza	0%	70%	5%	0%	70%	1%
Deviza, index, részvény opciók	0%	50%	1%	0%	50%	1%
Határidős részvény, CFD, ETF	0%	50%	1%	0%	50%	1%
Határidős indexek	0%	50%	1%	0%	50%	1%
Határidős árupiaci termékek, ETC, ETF	0%	50%	1%	0%	50%	0%
Kamatkontraktusok	0%	50%	1%	0%	50%	1%
Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek	0%	30%	0%	0%	30%	0%
Határidős vételi megállapodások és eladási megállapodások	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Opció ügyletek	0%	10%	0%	0%	10%	0%
Repó ügyletek	-	-	-	0%	30%	0%
Buy/sell-back típusú ügyletek	-	-	-	0%	30%	0%

A pénzeszközök maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya az Alap mindenkori eszközértékéhez képest (a mindenkori nettó eszközértékre vetítve)	Átalakulást megelőzően			Átalakulást követően		
	Min	Max	Terv	Min	Max	Terv
Folyószámla készpénz	0%	100 %	5%	0%	100 %	0%
Lekötött bankbetétek	0%	100 %	5%	0%	100 %	0%

Ingtalanokra vonatkozó korlátok	Átalakulást megelőzően	Átalakulást követően
Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének mekkora vehető fel kölcsön ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából	60%	95%
Hozamtermelő céllal vásárolt (bérbeadással hasznosított) ingatlanoknak az Alap nettó eszközértékére vetített minimum és maximum aránya	0-85%	0-90%
Értéknövekedési céllal vásárolt (bérbeadással hasznosított) ingatlanoknak az Alap nettó eszközértékére vetített minimum és maximum aránya	0-85%	0-95%

Irodaingatlanoknak az Alap nettó eszközértékére vetített minimum és maximum aránya	0-85%	0-95%
Lakáscélú ingatlanoknak az Alap nettó eszközértékére vetített minimum és maximum aránya	0-85%	0-95%
Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan	kétmilliárd forint	95%
Építés alatt álló ingatlanok értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan	35%	35%

Egyéb befektetési szabályok	Átalakulást megelőzően	Átalakulást követően
A visszaváltás igények teljesítése céljára elkülönített likvid eszközök (folyószámla készpénz, lekötött bankbetét) együttes legkisebb aránya az alap nettó eszközértékére vetítve	60%	0 %
Tőkeáttétel mértéke	2x	2x

Az Alap Befektetőinek mérlegelniük kell, hogy a befektetésüket a megváltozott befektetési politika alapján is fenn kívánják-e tartani.

Az Alap és a Befektetők közötti kommunikáció

A Kbtv. 140. § (1) bekezdés értelemben az Alap rendszeres tájékoztatási kötelezettségét az éves jelentés befektetők számára rendelkezésre bocsátásával teljesíti. A rendelkezésre bocsátás módja: információ elérhetővé tétele a Forgalmazási helyeken, továbbá az Alapkezelő székhelyén.

Az Átalakulás napját követően az Alapkezelő nem készíti a Kbtv. 132. § (2) bekezdés szerinti féléves jelentést, továbbá a 133. § szerinti havi portfóliójelentést.

Az Alap irányadó nettó eszközértéke továbbra is folyamatosan elérhető marad a Befektetők számára.

VI. Az Alap zártkörűvé alakulásával kapcsolatos kockázatok

Az Átalakulás napját követően az Alap befektetési politikája rugalmasabbá válik, arra kevesebb jogszabályi korlát vonatkozik, amellyel így megnövekszik az Alapkezelő döntési jogköre.

Az Átalakulás napját követően az Alapkezelő akár egyoldalúan – azaz a Felügyelet engedélye, illetve a Befektetők hozzájárulása nélkül – is jogosult Alap Kezelési Szabályzatának módosítására, ideértve különösen, de nem kizárólagosan a befektetési politika, a forgalomba hozatal és visszaváltás feltételeinek módosítását is.

Az Átalakulás napját követően az Alapkezelő, illetve a Forgalmazó az Alapra vonatkozó információkat nem – vagy nem teljes körűen – teszi közzé a honlapján. Az Alapkezelő által adott tájékoztatás gyakorisága, továbbá a tájékoztatás terjedelme csökken.