



## A PORTICUS INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

„B” sorozatú befektetési jegyeire vonatkozó nyilvános ajánlattételről szóló  
**TÁJÉKOZTATÓJA**

Alapkezelő:

**EQUILOR Alapkezelő Zrt.**

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Vezető Forgalmazó:

**ERSTE BANK HUNGARY ZRT.**

Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

Forgalmazó:

**EQUILOR BEFEKTETÉSI ZRT.**

Székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Letétkezelő:

**ERSTE BANK HUNGARY ZRT.**

Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

### **hatálybalépés napja: 2022. szeptember 14.**

Jelen Tájékoztató egyetlen dokumentumban tartalmazza az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete („Prospektus Rendelet”) szerinti összefoglalót, tartalomjegyzéket, a releváns kockázati tényezőket, a regisztrációs okmányt, és értékpapírjegyzéket.

Jelen Tájékoztatóval kapcsolatban kizárólag a Porticus Ingatlan Befektetési Alap („Kibocsátó”) nevében eljáró EQUILOR Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) vállal felelősséget.

Jelen Tájékoztatót a Magyar Nemzeti Bank („MNB”) mint a Tpt., illetve Prospektus Rendelet alapján hatáskörrel rendelkező felügyeleti hatóság az alábbi számú határozatával jóváhagyta. Az MNB a jelen Tájékoztatót a Prospektus Rendelet teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásainak történő megfelelés szempontjából hagyta jóvá, és az nem tekinthető a Kibocsátóra, valamint a Befektetési Jegyek minőségére vonatkozó ajánlásnak.

A Tájékoztató kelte: **2022.08.31.**

A Tájékoztatót jóváhagyó határozat kelte és száma: 2022. szeptember 14. H-KE-III-545/2022.

A Tájékoztató érvényessége: A Felügyelet jóváhagyását követően 12 hónap

A jelen Tájékoztató az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételhez való jóváhagyását követően 12 hónapig marad érvényben. A Tájékoztató érvényességének lejáratát után már nem áll fenn az a kötelezettség, miszerint jelentős új tényezők, lényeges hibák vagy lényeges pontatlanságok esetén a tájékoztatóhoz kiegészítést kell fűzni.

<b>TÁJÉKOZTATÓJA</b> .....	<b>1</b>
<b>I. ÖSSZEFOGLALÓ</b> .....	<b>9</b>
1. Bevezető és figyelmeztetések .....	9
1.1. Bevezető.....	9
1.2. Figyelmeztetések.....	9
2. A Kibocsátóra vonatkozó kiemelt információk .....	9
2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?.....	9
2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk? .....	11
2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?.....	11
3. Értékpapírra vonatkozó kiemelt információk.....	12
3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői? .....	12
3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal? .....	13
3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhöz? .....	14
3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok? .....	14
4. Értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételre és/vagy szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó kiemelt információk .....	14
4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethetők be ebbe az értékpapírba? .....	14
4.2. Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?.....	15
4.3. Miért készült ez a tájékoztató?.....	15
<b>II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b> .....	<b>16</b>
<b>FELELŐSSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT</b> .....	<b>20</b>
<b>III. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK BEFEKTETÉSI JEGYEIRE VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY</b> .....	<b>21</b>
A. A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 1. Mellékletének kötelező tartalmi elemei.....	21
1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információk, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása.....	21
1.1. A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása .....	21
1.2. A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata.....	21
1.3. Szakértői minőségben közreműködő személyek.....	21
1.4. Harmadik féltől származó információk.....	21
1.5. Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat .....	22
2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók .....	22
2.1. Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan .....	22
2.2. Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újították meg, ennek részletei, ha lényegesek ....	22
3. Kockázati tényezők.....	22
4. A Kibocsátóra vonatkozó információk .....	22
4.1. Az Alap hivatalos és kereskedelmi neve .....	22
4.2. Az Alap cégbejegyzésének helye, lajstromszáma és jogalany-azonosítója („LEI”).....	22
Az Alapkezelő cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”).....	22
4.3. Az Alap bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama .....	23
Az Alapkezelő bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama.....	23
4.4. Az Alap és az Alapkezelő székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala .....	23
5. Az Alapkezelő, Alap Szervezeti felépítése .....	24
5.1. Amennyiben az Alapkezelő, Alap egy csoport tagja, a csoport és az Alapkezelő, Alap csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását. ....	24
5.2. Az Alapkezelő, Alap jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel. ....	24
6. Az üzleti tevékenység és a pénzügyi helyzet áttekintése .....	24
6.1. Pénzügyi helyzet.....	24
6.1.1. A kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is.....	24

6.1.2.	A kibocsátó várható jövőbeli fejlődése, a kutatás és fejlesztés területén folytatott tevékenységek	26
6.2.	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.....	26
7.	Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.....	27
8.	Szabályozási környezet.....	27
8.1.	Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét. ....	27
9.	Nyereség-előrejelzés vagy –becslés .....	27
10.	Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők (Alapkezelő).....	27
10.1.	Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, illetve meghatározott vezető tisztségviselők neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek.....	27
10.2.	Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége	31
11.	Az Alapkezelő javadalmazása és juttatásai.....	31
11.1.	Az Alapkezelő és leányvállalatai által az érintett személyeknek fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások összege, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat.....	31
11.2.	Az Alapkezelő vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek .....	31
12.	Az Alapkezelő testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlata .....	31
12.1.	A jelenlegi megbízás lejártának időpontja (ha van ilyen) és a személyek által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő .....	31
12.2.	Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és az Alapkezelő vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő	31
12.3.	Az Alapkezelő könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottsága, a bizottsági tagok neve és a bizottság működési szabályainak összefoglalása.....	32
12.4.	Nyilatkozat arról, hogy az Alapkezelő teljesíti-e az Alapkezelőre alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit .....	32
12.5.	A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az Igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait.....	32
13.	Alkalmazottak.....	32
13.1.	Részvénytulajdon és részvényopciók.....	32
14.	Az Alapkezelő fő részvényesei.....	32
14.1.	Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével von maga után .....	32
14.2.	Az Alapkezelő fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok. ....	32
14.3.	Amennyiben az Alapkezelő számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.	32
14.4.	Az Alapkezelő által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban az Alapkezelő feletti ellenőrzés módosulásához vezethet .....	32
15.	Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek.....	32
16.1.	Múltbeli pénzügyi információk .....	33
16.1.1.	A három utolsó év auditált múltbeli pénzügyi információi, könyvvizsgálói jelentések.....	33
16.1.2.	A mérlegfordulónap változása .....	36
16.1.3.	Számviteli standardok .....	36
16.1.4.	A számviteli keret változása.....	36
16.1.5.	Nemzeti számviteli sztenderdek alkalmazása.....	36
16.1.6.	Konszolidált pénzügyi kimutatások .....	37
16.1.7.	A pénzügyi információ dátuma .....	37
16.2.	Évközi és egyéb pénzügyi információk.....	37
16.2.1.	Utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta közzétett pénzügyi információk .....	37
16.3.	A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata .....	37

16.3.1.	Utolsó múltbéli pénzügyi információk auditálása.....	37
16.3.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak. ....	37
16.3.3.	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem az Alap vagy az Alapkezelő auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték .....	37
16.4.	Előzetes pénzügyi információk .....	37
16.5.	Osztalékpolitika.....	37
16.5.1.	A Kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája ..	37
16.5.2.	A múltbéli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege .....	37
16.6.	Bírósági és választottbírói eljárások.....	38
16.6.1.	Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.....	38
16.7.	A Kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás .....	38
16.7.1.	A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell. ....	38
17.	Kiegészítő információk.....	38
17.1.	Alaptőke.....	38
17.1.1.	A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők: .....	38
a)	a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen; .....	38
b)	a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma; .....	38
c)	a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint.....	38
d)	az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése. ....	38
17.1.2.	Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.....	38
17.1.3.	A Kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke .....	38
17.1.4.	Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége, az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások bemutatása .....	38
17.1.5.	A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek .....	39
17.1.6.	Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéjéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik. ....	39
17.1.7.	Az alaptőke előtörténete a múltbéli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.....	39
17.2.	A társaság alapító okirata és alapszabálya.....	39
17.2.1.	A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban. ....	39
17.2.2.	Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.....	39
17.2.3.	Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.....	39
18.	Lényeges szerződések .....	39
19.	Rendelkezésre álló dokumentumok .....	39
B.	A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 4. Melléklete alapján.....	41
1.	Befektetési cél és politika .....	41
1.1.	41	
a)	a kollektív befektetési forma befektetési politikájának, stratégiájának és céljainak bemutatása	41
b)	információ arra vonatkozóan, hogy hol alapították a mögöttes kollektív befektetési formá(ka)t, ha a kollektív befektetési forma egy alapokból álló alap .....	42

c)	azon eszközök típusai, amelyekbe a kollektív befektetési forma befektethet .....	42
d)	az Alap által alkalmazható módszerek és minden vonatkozó kockázat, azon körülményekkel együtt, amelyek esetén a kollektív befektetési forma tőkeáttételt alkalmazhat .....	42
e)	a megengedett tőkeáttétel-típusok és -források és azok kockázatai .....	43
f)	a tőkeáttétel alkalmazásának esetleges korlátai, és a biztosítékok és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó esetleges megállapodások .....	43
g)	a kollektív befektetési forma javára alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértéke .....	43
1.2.	Azoknak az eljárásoknak a bemutatása, amelyekkel a kollektív befektetési forma megváltoztathatja befektetési stratégiáját, befektetési politikáját, vagy mindkettőt.....	43
1.3.	A kollektív befektetési forma tőkeáttételének korlátai. Amennyiben nincsenek ilyen korlátok, erre vonatkozóan nyilatkozatot kell tenni.....	43
1.4.	A kollektív befektetési forma szabályozási státusza, a szabályozó hatóság megnevezése a bejegyzés országában .....	44
1.5.	A tipikus befektetők bemutatása, amelyeket a kollektív befektetési forma megcéloz .....	44
1.6.	A következőket megerősítő nyilatkozat:.....	44
2.	Befektetési korlátozások.....	44
2.1.	A kollektív befektetési formára vonatkozó befektetési korlátozásokról - ha vannak ilyenek - szóló nyilatkozat, az értékpapír-tulajdonosok tájékoztatásának módja a korlátozások megszegése esetén az alapkezelő által hozandó intézkedésekről.....	44
2.2.	Egyes információkat közzé kell tenni, amennyiben bármely kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek több mint 20%-a (kivéve, ha a regisztrációs okmányt a 2.3. vagy 2.5. pont alkalmazása következtében készítik egy szervezet számára):.....	45
2.3.	Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába, közzé kell tenni befektetés leírását és annak bemutatását, hogy a befektetések között miként oszlik meg a kockázat. Továbbá a kollektív befektetési forma összes mögöttes befektetésére a 2.2. pontot kell alkalmazni, olyan módon, mintha azok közvetlen befektetések lennének. ....	45
2.4.	Amennyiben a 2.2. c) pont tekintetében a kollektív befektetési forma a másik féllel szembeni kitettségének a bruttó eszközei 20 %-át meghaladó részét biztosítékkal fedezi, a biztosítéki megállapodás részletes ismertetése.....	53
2.5.	Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 40 %-át meghaladó mértékben fektet be másik kollektív befektetési formába, a következő információk egyikét kell közölni:.....	53
a)	az egyes mögöttes kollektív befektetési formákra vonatkozó információ olyan módon, mintha az e mellékletben meghatározott minimális közzétételi követelmények szerinti kibocsátó lenne; .....	53
b)	amennyiben egy mögöttes kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat már bevezették szabályozott vagy azzal egyenértékű harmadik országbeli piacra vagy egy kkv-tőkefinanszírozási piacra, illetve a kötelezettségekre szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon vagy kkv tőkefinanszírozási piacon kereskedő szervezet vállalt garanciát, akkor a szervezet neve, címe, a bejegyzés országa, az üzleti tevékenység jellege és annak a piacnak a megnevezése, amelyen a szervezet értékpapírjait bevezették.	
	53	
2.6.	Fizikai áruk.....	53
2.7.	Kollektív ingatlanbefektetési forma.....	53
2.8.	Származtatott pénzügyi eszközök/pénzpiaci eszközök/deviza .....	54
2.9.	A 2.2. pont nem vonatkozik egy tagállam kormánya, kormányzati vagy állami szervei, regionális vagy helyi hatóságai vagy bármely OECD-tagállam által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba való befektetésre.....	54
2.10.	A 2.2. a) pont nem alkalmazandó az olyan kollektív befektetési formára, amelynek befektetési célja az, hogy lényeges változtatás nélkül kövessen egy több értékpapíron alapuló, elismert és közzétett indexet. A tájékoztatóban meg kell adni az indexszel kapcsolatos információ fellelhetőségének részleteit.	
	54	
3.	A kérelmező szolgáltatói.....	54
3.1.	Minden olyan jelentős díj valós vagy becsült maximális összege, amelyeket a kollektív befektetési formának közvetlenül vagy közvetve fizetnie kell a regisztrációs okmány időpontjában vagy azt megelőzően kötött megállapodások keretében nyújtott szolgáltatásokért, valamint a díjak kiszámításának módja. ....	55
3.2.	A kollektív befektetési forma által közvetlenül vagy közvetve fizetendő díjak, amelyek a 3.1. pont alapján nem számszerűsíthetők, de jelentősek vagy jelentősek lehetnek.....	57
3.3.	Amennyiben a kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó fél (a kollektív befektetési formától eltérő) harmadik féltől juttatásban részesül a kollektív befektetési formának nyújtott szolgáltatásért, és az említett juttatás nem rendelhető a kollektív befektetési formához, nyilatkozni kell erről a tényről, és amennyiben ismert, közölni kell a harmadik fél nevét, és be kell mutatni a juttatás jellegét. 58	
3.4.	A szolgáltatók megnevezése és feladataiknak, valamint a befektetők jogainak bemutatása. ..	58

3.5.	A kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó felek bármely jelentős potenciális összeférhetlenségének bemutatása, amely a kollektív befektetési forma számára végzett feladataik, harmadik fél számára végzett feladataik és más érdekeik között fennállhatnak. Minden olyan megállapodás bemutatása, amelyek az ilyen esetleges összeférhetlenségek kezelését szolgálják. ....	59
4.	Alapkezelő/Tanácsadók .....	59
4.1.	Az alapkezelő tekintetében az 1. melléklet 4.1–4.4. pontjában előírt információkat kell közzétenni, valamint, ha jelentőséggel bír, az 5.3. pontjában előírt információkat, az alapkezelő szabályozási státuszának és tapasztalatának bemutatásával.....	59
4.2.	A kollektív befektetési forma eszközeivel kapcsolatban befektetési tanácsot adó szervezet tekintetében e szervezet neve és rövid bemutatása. ....	61
5.	Letéti őrzés .....	61
5.1.	Teljeskörű tájékoztatás arról, hogy a kollektív befektetési forma eszközeit ki és hogyan őrzi, a kollektív befektetési forma és bármely harmadik fél között fennálló, letéti őrzéssel kapcsolatos bizalmi vagy más kapcsolat:.....	61
5.2.	Amennyiben a kollektív befektetési forma eszközei az 5.1. pontban említett szervezetektől eltérő szervezet birtokában vannak, ismertetni kell az eszközök letéti őrzésének módját és az ezzel járó esetleges további kockázatokat. ....	62
6.	Értékelés.....	62
6.1.	Az értékelési eljárás és az eszközök értékelésére használt árazási módszertan bemutatása ....	62
6.2.	Az értékelés lehetséges felfüggesztésének körülményei, nyilatkozat arról, hogy a befektetők miként kapnak tájékoztatást, illetve miként szerezhetnek tudomást a felfüggesztésről .....	66
7.	Kölcsönös kötelezettségek.....	66
7.1.	Kollektív befektetési formákba befektető kollektív befektetési forma esetében nyilatkozat a más kollektív befektetési formába való befektetések fajtái között adott esetben megjelenő kölcsönös kötelezettségekről, továbbá az ilyen jellegű kötelezettségek korlátozására hozott intézkedések .....	66
8.	Pénzügyi információk.....	66
<b>IV. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK .....</b>		<b>68</b>
1.	Felelős személyek.....	68
1.1.	Az értékpapírbizonylatokban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása .....	68
1.2.	Az értékpapírbizonylatokért felelős személyek nyilatkozata.....	68
1.3.	Szakértői minőségben közreműködő személyek.....	68
1.4.	Harmadik féltől származó információk.....	68
1.5.	Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat .....	68
2.	Kockázati tényezők.....	69
3.	Alapvető információk .....	69
3.1.	Nyilatkozat a működőtől.....	69
3.2.	Nyilatkozat a tőkeellátottságról és kötelezettségekről .....	69
3.3.	A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltisége.....	70
3.4.	Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása.....	70
4.	A felajánlott/piacra bevezetett értékpapírokra vonatkozó információk .....	70
4.1.	A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, nemzetközi értékpapír-azonosító száma („ISIN”).....	70
4.2.	Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok.....	70
4.3.	Az értékpapírok típusa (névre vagy bemutatóra szóló, nyomdai úton vagy dematerializált formában előállított) .....	71
4.4.	Az értékpapír-kibocsátás pénzneme.....	71
4.5.	Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok, a jogok korlátozásai és a gyakorlásukra vonatkozó eljárások.....	71
4.6.	Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.....	71
4.7.	Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja .....	71
4.8.	Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások .....	71
4.9.	Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és megghiúsíthat ilyen esetleges felvásárlásokat.....	71
A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kizorítási vagy kényszereladási rendelkezések esetén.....		71
4.10.	Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat .....	72
4.11.	Figyelmeztetés az értékpapírokból származó jövedelmek adózásával kapcsolatban.....	72

4.12.	Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv szerinti szanalás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.....	72
4.13.	Kibocsátótól eltérő ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személyek	72
5.	Az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei .....	72
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések	72
5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei .....	72
5.1.2.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése.....	73
5.1.3.	Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése .....	74
5.1.4.	Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.....	74
5.1.5.	A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.....	74
5.1.6.	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).....	74
5.1.7.	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.....	74
5.1.8.	Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.....	74
5.1.9.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljeskörű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.....	74
5.1.10.	Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.....	74
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció.....	74
5.2.1.	Azon lehetséges befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat.....	74
5.2.2.	Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.....	75
5.2.3.	Közzététel az allokáció előtt: .....	75
a)	az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot:.....	75
b)	a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék: .....	75
c)	a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén: .....	75
d)	az allokáció során egyes befektetői vagy rokon csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei:.....	75
e)	az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattelemek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették:.....	75
f)	a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen:.....	75
g)	az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja.....	75
h)	elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.....	75
5.2.4.	Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.....	75
5.3.	Árazás .....	76
5.3.1.	Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.....	76
5.3.2.	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.....	76
5.3.3.	Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját - ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni -, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.....	76
5.3.4.	Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell	

mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról. ....	76
5.4. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás .....	76
5.4.1. Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik. ....	76
5.4.2. A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.....	76
5.4.3. A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.....	76
5.4.4. A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.....	76
6. A piacra történő bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok.....	77
6.1. Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet tőzsdei bevezetésre és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni.....	77
6.2. Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek.....	77
6.3. Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát.....	77
6.4. Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek adatai, amelyek határozott kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben és vételi és ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.....	77
6.6. Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója (Greenshoe feltételek) .....	77
7.1. Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a Kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolt vállalkozásaihoz fűzte .....	77
7.2. Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.....	77
7.3. Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesezésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután.....	77
7.4. Lekötési megállapodások esetén az érintett felek, a megállapodás tartalma és kivételek, a lekötési időszak .....	78
8.1. A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség .....	78
9. Felhívulás .....	78
10.1. Nyilatkozat a kibocsátással összefüggésben feltüntetett tanácsadókról .....	78
10.2. Egyéb információk, melyeket bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek .....	78
<b>V. DEFINÍCIÓS JEGYZÉK .....</b>	<b>80</b>
<b>VI. KERESZTHIVATKOZÁSI LISTÁK.....</b>	<b>82</b>
<b>KERESZTHIVATKOZÁS TÁBLA - REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY.....</b>	<b>82</b>
<b>KERESZTHIVATKOZÁS TÁBLA (REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY).....</b>	<b>92</b>
<b>KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA (ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK) .....</b>	<b>95</b>



## I. ÖSSZEFOGLALÓ

### 1. Bevezető és figyelmeztetések

#### 1.1. Bevezető

**a) Az értékpapír megnevezése és nemzetközi értékpapír-azonosító száma (ISIN):**

Jelen Tájékoztató, a Tpt. 21. § és a Prospektus Rendelet 3. cikk (1) bekezdése alapján nyilvánosan értékesítésre felajánlott „B” sorozatú, Porticus Ingatlan Befektetési Alap Zárt végű Befektetési jegy megnevezésű befektetési jegyekre vonatkozik (ISIN: HU0000730106) (a továbbiakban: Befektetési jegyek)

**b) A kibocsátó megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogiszemély-azonosítóját (LEI):**

Kibocsátó megnevezése: Porticus Ingatlan Befektetési Alap, székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., jogiszemély-azonosítója (LEI): 25490007HZCZTWV7QE05

**c) Az ajánlattevő megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogiszemély-azonosítóját is, ha az ajánlattevő jogi személy, valamint a szabályozott piacra bevezetést kérő személy megnevezése és elérhetősége:**

Az Alap kezelésével megbízott EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-047344, telefonszám: +36 1 808 9250, a továbbiakban: Alapkezelő), az ERSTE BANK HUNGARY ZRT. (székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054, telefonszám: +36 1 298 0222, a továbbiakban: Vezető Forgalmazó) és az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: Cg.01-10-041431, telefonszám: +36 1 430 3980; a továbbiakban: Forgalmazó) (együtt: a Forgalmazók) közreműködésével, jegyzés útján nyilvánosan hozza forgalomba a Befektetési jegyeket.

**d) A tájékoztatót jóváhagyó illetékes hatóság megnevezése és elérhetőségei, továbbá, ha az előbbtől eltér, annak az illetékes hatóságnak a megnevezése, amely a regisztrációs okmányt, illetve az egyetemes regisztrációs okmányt jóváhagyta:**

Hatóság megnevezése: Magyar Nemzeti Bank (székhelye: 1013 Budapest, Krisztina krt. 55.; telefonszáma: +36 1 4282600; email címe: info@mnb.hu; levélcíme: Magyar Nemzeti Bank, 1850 Budapest; Ügyfélszolgálat: 1122 Budapest, Krisztina krt. 6.; Ügyfélszolgálati tel.: +36 80 203776; Pénzügyi fogyasztóvédelem email: ugyfelszolgalat@mnb.hu)

**e) A Tájékoztató jóváhagyásának napja:** [A Felügyelet jóváhagyását követően az Alapkezelő által kitöltendő]

#### 1.2. Figyelmeztetések

A Kibocsátó felhívja a befektetők figyelmét arra, hogy:

- a jelen Összefoglaló a Tájékoztató bevezető része;
- az értékpapírba történő befektetésről szóló döntést a Tájékoztató egészének ismeretében kell meghozni;
- a befektető elveszítheti a befektetett tőke egészét vagy annak egy részét, továbbá amennyiben a befektető felelőssége nem korlátozódik a befektetés összegére, a befektető a befektetett tőkénél nagyobb összeget is veszíthet, amelynek mértéke előre nem kalkulálható és jelentősen meghaladhatja akár a befektetett tőkét, akár a befektető teljes vagyonát;
- ha a Tájékoztatóban foglalt információkkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, tekintettel arra, hogy a Tájékoztató eredeti nyelve a magyar nyelv, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárás megindítását megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit; és
- polgári jogi felelősség kizárólag azokat a személyeket terheli, akik az összefoglalót – annak esetleges fordításával együtt – benyújtották, de csak abban az esetben, ha az összefoglaló félrevezető, pontatlan vagy nem áll összhangban a tájékoztató többi részével, vagy ha – a tájékoztató többi részével együtt értelmezve – nem tartalmaz kiemelt információkat annak érdekében, hogy elősegítse a befektetőknek az értékpapírba való befektetésre vonatkozó döntését.
- Őn olyan terméket készül megvenni, amely összetett és megértése nehéz lehet.

### 2. A Kibocsátóra vonatkozó kiemelt információk

#### 2.1. Ki az értékpapír kibocsátója?

**a) A kibocsátó székhelye és jogi formája, jogiszemély-azonosítója, a működését szabályozó jogszabályok, valamint az ország, amelyben bejegyezték**

Kibocsátó székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.; jogi formája: jogi személy, az ABAK-irányelv szerint harmonizált, nyilvános, zártvégű befektetési alap; jogiszemély-azonosítója (LEI):

254900O7HZCZTWV7QE05; bejegyzésének országa: Magyarország; működését szabályozó főbb jogszabályok:

- Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv)
- A Bizottság 2012.12.19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK rendelet)
- Az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló 2017/1129/EU rendelete
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25.-i, az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015/2365/EU rendelete
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 284/2001 (XII.26) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól
- az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek a tájékoztató összefoglalójában szereplő kiemelt pénzügyi információkra, a tájékoztató közzétételére és besorolására, az értékpapírreklámokra, a tájékoztató kiegészítéseire és az iratküldési portálra vonatkozó szabályozástechnikai standardok tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 382/2014/EU és az (EU) 2016/301 felhatalmazáson alapuló bizottsági rendeletnek a hatályaon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/979 felhatalmazáson alapuló 2019. március 14-i bizottsági rendeletet (a Bizottság (EU) 2019/979) felhatalmazáson alapuló rendelete)
- az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályaon kívül helyezéséről szóló (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló 2019. március 14.-i bizottsági rendelete

**b) A Kibocsátó fő tevékenysége:** A Kibocsátó befektetési alapként működik.

**c) A Kibocsátó fő részvényesei, beleértve azt is, hogy kinek áll közvetlen vagy közvetett tulajdonában, illetve ellenőrzése alatt**

A Kibocsátónak nincsenek részvényesei. Az Alap törvényes képviselőjeként az Alapkezelő, illetve az Alapkezelő képviselői járnak el. Az Alapkezelő fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorol az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

**d) A Kibocsátó legfontosabb vezetőségi tagjainak megnevezése**

A Kibocsátónak nincsenek vezető tisztségviselői, törvényes képviselőjeként az Alapkezelő, illetve az Alapkezelő képviselői járnak el. Az Alapkezelő törvényes képviselői az igazgatóság tagjai: Pillár Zsolt (vezérigazgató, az igazgatóság elnöke), Melis János István, dr. Vas György

**e) A jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók megnevezése**

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 1-09-566797; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.) A személyében eljáró könyvvizsgáló Merkel Gábor.

**2.2. Melyek a kibocsátóra vonatkozó kiemelt pénzügyi információk?**

Az Alap, mint kibocsátó 2020.06.23-án került nyilvántartásba vételre, és a nyilvántartásba vételtől számított 12 hónapon belül összesen az alábbi táblázat szerinti darabszámú, „A” sorozatú befektetési jegyet (ISIN: HU0000725510) bocsátott ki. Jelen pont szerinti adatok ezen korábban kibocsátott sorozatra vonatkoznak.

Zárt végű alapokkal kapcsolatos kiegészítő információk, 2022.08.29. napjára vonatkozóan

Részvény osztály	Teljes nettó eszközérték	Részvények/befektetési jegyek száma	Nettó eszközérték/ részvény vagy piaci ár/részvény/befektetési jegy	Az alap múltbeli teljesítménye
A	8 169 619 654,- Ft	1.548.787.385 darab	5,274849 Ft	2020 (törtév): 180,98 % 2021: 208,69 %
	<b>Mindösszesen:</b> 8 169 619 654,- Ft	<b>Mindösszesen:</b> 1.548.787.385 darab	5,274849 Ft	2020 (törtév): 180,98 % 2021: 208,69%

Eredménykimutatás zárt végű alapok esetében azzal, hogy az Alap egy lezárt üzleti évvel rendelkezik

e Ft	2020 (törtév)	2021 féléves	2021 éves	2022 féléves
Összes nettó jövedelem/Nettó befektetési jövedelem vagy összes jövedelem működési ráfordítások nélkül	933.638	1.991.832	3 429 449	223 062
Nettó eredmény	260.984	1.393.667	2 109 956	208 097
Teljesítménydíj (kapott/fizetett)	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó
Alapkezelési díj	5.191	4.959	10 000	4 959
Minden más lényeges szolgáltatási díj	240	1.034	4 742	580
Egy részvényre jutó nyereség	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó

Mérleg zárt végű alapok esetében

	2020.12.31	2021.06.30.	2021.12.31.	2022.06.30.
Összes nettó eszköz (e Ft)	2.802.804	4 176 266	8.664.770	8 054 191
Tőkeáttételi mutató	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó

**2.3. Melyek a kibocsátóhoz kapcsolódó legfontosabb specifikus kockázatok?**

Az ingatlanbefektetésekről általánosan elmondható, hogy azok kockázati szintje – normál piaci körülmények között – a kötvény és a részvény befektetések kockázati szintje között van. Ugyanakkor az ingatlanpiac közelmúltban lezajló válságára tekintettel hangsúlyozandó, hogy az ingatlan és/vagy az ingatlanhoz kötött eszközök árazása bizonytalanra válhat, amennyiben a piac likviditása beszűkül. Befektetési kockázattal mind a közvetlen módon, mind a portfolióban, befektetési alapokon keresztül megvalósított ingatlanbefektetés esetén számolni kell. Az alapra háruló kockázatok közvetlenül a befektetési jegyeket is érintik. A befektetési jegyekre háruló specifikus kockázatokat a 3.4. pont összegzi.

Az Alapra, a közvetlen ingatlanbefektetések révén vagy az ingatlan befektetési alapokon keresztül közvetett módon háruló legfontosabb kockázatok az alábbiak:

Az Alapra, mint ingatlanalapra vagy a befektetési jegyekre háruló legfontosabb kockázatok	Kockázati tényezők értékelése
1. Bérlő nem teljesítéséből adódó kockázat: az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen fizet, illetve teljesíti egyéb kötelezettségét, ily módon az Alap hozama is csökkenhet.	magas

### 3. Értékpapírra vonatkozó kiemelt információk

#### 3.1. Melyek az értékpapírok fő jellemzői?

##### a) Az értékpapírok típusa és osztálya, valamint nemzetközi értékpapír-azonosító száma.

Az eladásra felajánlott értékpapírok egy sorozatba, „B” sorozatba tartozó névre szóló, dematerializált, befektetési jegyek, nemzetközi értékpapír-azonosító (ISIN) számuk HU0000730106

##### b) Az értékpapírok pénzneme és címlete, névértéke, a kibocsátott értékpapírok száma és az értékpapírok futamideje.

A Befektetési jegyek névértéke és címlete egyenként 1,- Ft (azaz egy forint), darabszámuk jegyzési eljárásenként az alábbi, vagy az azt meghaladóan ténylegesen lejegyzett összegnek megfelelő darab:

1. jegyzési eljárás (nyilvántartásba vételt megelőző jegyzés): a minimum 100 millió darab befektetési jegy
2. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
3. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
4. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
5. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
6. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
7. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
8. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
9. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
10. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
11. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy
12. jegyzési eljárás (rábocsátás): az adott forgalomba hozatali napra irányadó nettó eszközértéken számolva, minimum 100 millió forintnak megfelelő darabszámú befektetési jegy

A Befektetési jegyek futamideje megegyezik az Alap futamidejével. (2033. augusztus 31.)

##### c) Az értékpapírhoz fűződő jogok.

A Befektetési jegyek tulajdonosai jogosultak:

- az általuk vásárolt Befektetési jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az alap futamidejének lejáratakor, vagy az alap egyéb okból történő megszűnését követően az alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt befektetési jegyek névértéke arányának megfelelő mértékben történő részesedésre, illetve amennyiben az alap negatív saját tőkével rendelkezik, a befektető, mint hitelező követeléseit a Cstv. előírásai szerinti sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni,
- az Alap Tájékoztatójának egy nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- az Alap Kiemelt Befektetői Információját térítésmentesen megkapni,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- az Alap rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alap Közzétételi helyein való megjelenés útján, ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- a jogszabályokban, így különösen a Kbtv.-ben foglalt egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy valamennyi befektető jegyzési, illetve esetlegesen biztosított eladási megbízását azonos feltételek szerint, a jelen kezelési szabályzatban meghatározott módon kezeli, ill. a befektetőket azonos jogok illetik, azonos tartalommal. Ennek megfelelően az alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

**d) Az értékpapírok kielégítési sorrendben betöltött helye a kibocsátó tőkestruktúrájában fizetésképtelenség esetén, ideértve adott esetben az arra vonatkozó információkat, hogy a 2014/59/EU irányelv szerinti szanalás esetén az értékpapíroknak milyen az alárendeltségi szintje és az potenciálisan milyen hatással jár a befektetésre.**

A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény („Cstv.”) 57. § (1) bekezdése alapján a Kibocsátónak a felszámolás körébe tartozó vagyonából a tartozásokat a következő sorrend figyelembevételével kell kielégíteni azzal, hogy az Alap a befektetési jegyek ellenében befizetett vagyoni hozzájárulásból alakul meg, így a befektetési jegyek tulajdonosai az Alap elleni fizetésképtelenségi vagy megszűnési eljárásban az Alap hitelezőit követően azonos kielégítési helyen szerepelnek.

Az 2014/59/EU irányelv a Kibocsátó vonatkozásában nem alkalmazandó tekintettel arra, hogy Kibocsátó a vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján nem minősül hitelintézetnek, valamint nem lát el befektetési szolgáltatási tevékenységet.

**e) Az értékpapírok szabad átruházhatóságára vonatkozó bármilyen korlátozás.**

A Befektetési jegyek szabad átruházhatóságát a Kibocsátó kezelési szabályzata nem korlátozza.

**f) Az osztalék-, illetve kifizetési politika.**

Az Alap kifizetési politikával nem rendelkezik, ugyanakkora az Alap a tőkenövekmény terhére hozamot fizethet a befektetők számára az alábbiak szerint:

Hozamfizetési eseménynek minősül az alábbi feltételek együttes teljesülése:

- a) az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték magasabb, mint a befektetési jegy névértéke (azaz az Alap pozitív hozamot realizált),
  - b) az Alap szabad pénzeszkőzzel rendelkezik, és
  - c) az Alapkezelő az Alap közzétételi helyein közzétett közleményben úgy nyilatkozik a befektetők számára, hogy a realizált hozamot nem kívánja újra befektetni.
- Jelen pont alkalmazásában szabad pénzeszköznek a Kbtv. 4. § (1) 69. cikk szerinti likvid eszköz minősül.
  - Hozam megállapításának napja: A hozamot az Alapkezelő állapítja meg. A hozam bármely olyan banki munkanapra vonatkozóan megállapítható, amikor a hozamfizetés feltételei teljesülnek. A kifizetendő hozam összege az Alapkezelői határozat napjától a kifizetés napjáig elkülönítésre kerül az Alap nettó eszközértékében, sorozatonként.
  - Hozamfizetés módja: A Letétkezelő közreműködésével, pénzeszkőzben. A hozam forintban kerül kifizetésre. A hozam összegének kifizetése a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára történik.
  - A hozamra az a befektető jogosult, akinek a bármely sorozatú befektetési jegy az Alapkezelői határozat napján a tulajdonát képezik (aki nevére vezetett értékpapírszámlán a befektetési jegyeket a hozamfizetési napon nyilvántartják).
  - A hozamra a befektetők – sorozatonként külön-külön - a tulajdonukban lévő befektetési jegyek aránya szerint jogosultak.
  - A hozamfizetés nem befolyásolja a befektetési jegyek darabszámát, ugyanakkor a kifizetéssel csökken az Alap saját tőkéje, így a kifizetéssel megegyező mértékben csökken mind az Alap, mind az egyes sorozatok nettó eszközértéke.
  - Az Alap a Kbtv. 25. § (2) bekezdés szerinti tőke-, illetve, hozamvédelemre vonatkozó ígéretet nem tesz, így nem garantálja, illetve nem tesz ígéretet arra, hogy az Alap futamideje alatt ténylegesen megvalósulnak a hozamfizetési feltételek. Ennek megfelelően, az Alapkezelő saját belátása szerint dönt arról is, hogy a hozamfizetési esemény szerinti a) és b) pontok megvalósulása esetén megteszi-e a c) pont szerinti nyilatkozatot, vagy a befolyt vételárat újra befekteti. Ezen c) pont szerinti nyilatkozatot megtételére, valamint a realizált hozam újra befektetésére az Alapkezelő határidőt nem vállal.

**3.2. Hol kereskednek az értékpapírokkal?**

Sem a Befektetési jegyek, sem az „A” sorozatú befektetési jegyek nem kerülnek szabályozott piacra bevezetésre vagy multilaterális kereskedési rendszerben történő regisztrációra. A befektetők a Befektetési jegyekkel – továbbá az „A” sorozatú befektetési jegyekkel – a másodlagos piacon szabadon kereskedhetnek.

### 3.3. Kötődik-e valamilyen garancia az értékpapírokhoz?

Sem a Befektetési jegyekhez, sem az „A” sorozatú befektetési jegyekhez nem kötődik garancia, sem tőke,- sem hozamgarancia, sem tőke- vagy hozamvédelem.

### 3.4. Melyek az értékpapírra vonatkozó legfontosabb specifikus kockázatok?

A befektetési jegyekre háruló legfontosabb kockázatok	Kockázati tényezők értékelése
1. Koncentrációs kockázat: az Alap eszközeinek akár 99%-át befektetési jegyek képezhetik. Az Alap kezelési szabályzatában megjelölt befektetési alapok által kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át, melyből eredően azokkal szemben fennálló kockázati kitettsége is meghaladhatja a 20%-ot. Az Alap befektetési között az Alap kezelési szabályzatában meghatározott zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át. Ezen befektetési jegyek árfolyamának változása jelentősen befolyásolhatja az Alap befektetési jegyeinek árfolyamát, ezáltal az Alap teljesítményét. Fennáll a lehetősége annak, hogy a befektetések között szereplő alap a teljes saját tőkéjét elveszíti, ami szélsőséges esetben az Alap megszűnéséhez vezethet.	magas

## 4. Értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattételre és/vagy szabályozott piacra történő bevezetésre vonatkozó kiemelt információk

### 4.1. Mely feltételek és ütemezés alapján fektethet be ebbe az értékpapírba?

A Befektetési jegyeket az Alapkezelő kizárólag Magyarországon hozza forgalomba. A forgalmazási hely kizárólag a Vezető forgalmazó 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26 szám alatti fiókja és a Forgalmazó 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatti székhelye. A Befektetési jegyek jegyzésére kizárólag az a Befektető jogosult, aki az aláírt jegyzési íven legalább tízmillió forintot elérő vagy meghaladó pénzüsszeg megfizetésére, vagy annak megfelelő apport átadására vállalt kötelezettséget.

Apport esetén az Alapkezelő egyoldalúan jogosult meghatározni azon ingatlan (illetve ahhoz tartozó vagyoni értékű jog, illetve ingóság) körét, amelyet apporttárgyként elfogad.

A Befektetési jegyeket devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek jegyezhetik saját nevükben eljárva vagy meghatalmazott képviselő útján. Pénzbeli jegyzés esetén a jegyzett Befektetési jegyek ellenértékét a HU3011600006000000093404763 számú forint elkülönített letéti számlája javára, az első jegyzést követő jegyzések (2-12. jegyzés) során a jegyezni kívánt Befektetési jegyek ellenértékét az Alap Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett, az Alap közzétételi helyein az Alapkezelő által közzétett közleményben megadott forgalmazási számla javára kell teljesíteni, illetve bármelyik jegyzés során, apport esetén az apportszerződést a Vezető Forgalmazó által meghatározott módon átadni. A jegyzés érvényességének elengedhetetlen feltétele, hogy az igényelt Befektetési jegyek ellenértéke – legkésőbb a jegyzés záró időpontjáig – jóváírásra kerüljön az Alap fent megjelölt letéti számláján, illetve apport esetén az apportszerződés átadásra kerüljön. Amennyiben a jegyezni kívánt Befektetési jegyek ellenértékeként jóváírt összeg (apportérték) nem egyezik meg a fizetendő vételárral (annál kevesebb, illetve több), a jegyzés érvénytelen. Az érvénytelen jegyzésre befizetett összegek a jegyzés lezárását követő 7 napon belül a jegyzési helyen kamat és levonás nélkül visszautalásra kerülnek.

	1. jegyzés	2. jegyzés	3. jegyzés	4. jegyzés
Kezdő időpont	2022.09.15.	2022.10.15.	2022.11.15.	2022.12.15.
Záró időpont	2022.09.30.	2022.10.31.	2022.11.30.	2022.12.31.
Jegyzési minimum	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft

	5. jegyzés	6. jegyzés	7. jegyzés	8. jegyzés
Kezdő időpont	2023.01.15.	2023.02.15.	2023.03.15.	2023.04.15.
Záró időpont	2023.01.31.	2023.02.28.	2023.03.31.	2023.04.30.
Jegyzési minimum	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft

	9. jegyzés	10. jegyzés	11. jegyzés	12. jegyzés
Kezdő időpont	2023.05.15.	2023.06.15.	2023.07.15.	2023.08.15.
Záró időpont	2023.05.31.	2023.06.30.	2023.07.31.	2023.08.31.
Jegyzési minimum	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft

Amennyiben a jegyzések kezdő időpontja vagy záró időpontja munkaszüneti napra esik, akkor a soron következő munkanap az irányadó.

Az egyes jegyzések eredményessége nincs hatással a további jegyzésekre (így például a 3. jegyzési eljárásra akkor is sor kerülhet, ha a 2. jegyzési eljárás eredménytelen volt). Valamennyi jegyzés a „B” sorozatú befektetési jegyre vonatkozik.

Az első sikeres jegyzési eljárás során a kibocsátási érték megegyezik a névértékkel, míg a soron következő jegyzések alkalmával a rábocsátásra az Alap egy „B” sorozatú befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén kerül sor. Ezen eljárások során a forgalomba hozatali nap (azaz a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott vételi megbízásokat elszámolják, meghatározva a teljesítéskor a befektetőknek járó ellenértéket) az a nap, amelyen az adott jegyzés lezárásra került. A nap, amelyen az elszámolt vételi megbízások ellenértékét a befektetők felé teljesítik az nap, amelyen a KELER Zrt. meglelekezte a befektetési jegyeket.

Az Alapkezelő nem kezdeményezi a forgalomba hozatalra kerülő befektetési jegyek szabályozott piacra való bevezetését. Mivel a „B” sorozatú befektetési jegyek első ízben kerülnek kibocsátásra, így a befektetési jegyek forgalomba hozatalával történő felhígulás nem értelmezhető. Az Alap vagy az Alapkezelő a forgalomba hozatallal kapcsolatban a befektetőknek közvetlenül nem számít fel költségeket.

A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek az alábbiak:

#### **Jegyzési díj:**

Az Alapot illetve a Megbízót a befektetési jegyek forgalmazásával összefüggésben nem terheli díj vagy költség.

#### **4.2. Ki az ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy?**

Az Alap létrehozatala érdekében eljáró Alapkezelő a Vezető Forgalmazó és a Forgalmazó közreműködésével, jegyzés útján nyilvánosan hozza forgalomba a Befektetési jegyeket.

#### **4.3. Miért készült ez a tájékoztató?**

A tájékoztató a „B” sorozatú Befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatala céljából, az Alap nyilvános úton való forrásgyűjtése céljából készült. A Befektetési jegyek forgalomba hozatalából származó bevétel az Alap működtetésére, a befektetési politika megvalósítására kerül felhasználásra. Az ajánlattételre nem vonatkozik jegyzési garanciavállalás. Az ajánlattételre összeférhetlenségi okok nem állnak fenn.

## II. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Az értékpapírokba történő befektetés számos kockázatot hordoz. Minden befektetőnek javasolt mérlegelnie a kockázati tényezőket mielőtt a Befektetési jegyek vásárlásáról dönt. A Kibocsátó felhívja a figyelmet arra, hogy a kockázati tényezők nem foglalhatók össze teljes körűen, így további kockázati tényezők felmerülése nem zárható ki.

Az ingatlanbefektetésekről általánosan elmondható, hogy azok kockázati szintje – normál piaci körülmények között – a kötvény és a részvény befektetések kockázati szintje között van.

Az alábbi kockázatok megismerését azért javasolt minden, a Kibocsátó által kibocsátott Befektetési jegyekbe, befektetni szándékozó befektetőnek, mert csak ezek tételes megismerése esetén alkothatnak a Kibocsátóról valós képet, ítélik meg a Befektetési jegyekbe való befektetés valós kockázatát.

A felsorolásra kerülő kockázati tényezők nem fedik le a Kibocsátóra, az Alapkezelőre, illetve az Alap által kibocsátott értékpapírokkal kapcsolatban felmerülő valamennyi kockázatot, azok a Kibocsátó által látott jelenleg ismert kockázatok körét tartalmazzák.

### **A makrogazdasági környezetből eredő kockázatok**

#### **Orosz-ukrán háborús helyzetből, illetve az azzal szorosan összefüggő bizonytalan gazdasági környezetből fakadó kockázat - alacsony**

A helyzet pillanatnyi kiszámíthatatlansága általánosan negatív hatást gyakorol a nemzetközi és a hazai gazdasági környezetre, amely tovább növeli az egyébként is meredeken emelkedő inflációs várakozásokat. Ennek megfelelően a háborús helyzet, annak potenciális elhúzódása, illetve az annak következtében esetlegesen tartósnak bizonyuló környezeti és gazdasági, üzleti hatások kedvezőtlenül befolyásolhatják a Kibocsátó hosszú távú eredményeit, pénzügyi helyzetét és általános teljesítményét.

#### **COVID-19 járványból fakadó kockázat – alacsony**

Az Alapkezelő figyelemmel kíséri és értékeli a pandémia hatását és minden eszközzel biztosítani igyekszik mind az Alap folyamatos, zavartalan működését mind folyamatos alkalmazkodását a pandémia gazdasági és üzleti hatásaihoz és elvárásaihoz. Azonban az, hogy a világjárvány, illetve az annak következtében esetlegesen tartósnak bizonyuló környezeti és gazdasági, üzleti hatások milyen mértékben befolyásolhatják az Alap hosszú távú eredményeit, pénzügyi helyzetét és általános teljesítményét a járvány okozta volatilis piaci folyamatok miatt is rendkívül bizonytalan és nehezen előrejelezhető.

### **Az Alaphoz kapcsolódó specifikus kockázatok**

#### **A kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok**

#### **Bérlő nem teljesítéséből adódó kockázat – magas**

Az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen fizet, illetve teljesíti egyéb kötelezettségét, ily módon az Alap hozama is csökkenhet.

#### **Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárásból<sup>1</sup> eredő kockázat – alacsony**

A csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárás - ideértve adott esetben a hitelintézetek fizetési képtelenségét, illetve a 2014/59/EU irányelv szerinti szanálását vagy átszervezését is - alatt álló értékpapír-tulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelme és ütemezése nem tér el az ilyen eljárás alatt nem álló értékpapír tulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelmétől és ütemezésétől. Amennyiben azonban az Alap befektetési között olyan eszköz is szerepel, amelynek kibocsátója, letéti őrzője illetve letétkezelője csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárás - ideértve adott esetben a hitelintézetek fizetési képtelenségét, illetve a 2014/59/EU irányelv szerinti szanálását vagy átszervezését is - alatt áll, az

---

<sup>1</sup> ideértve adott esetben a hitelintézetek fizetési képtelenségét, illetve a 2014/59/EU irányelv szerinti szanálását vagy átszervezését is.



jelentősen kedvezőtlenül érintheti az értékpapír tulajdonosoknak teljesítendő kifizetések várható terjedelmét és ütemezését is

## **Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok**

### **Kibocsátókkal kapcsolatos kockázat - közepes**

Az Alap portfoliójában lévő pénzügyi eszközök kibocsátói kedvezőtlen gazdasági eredményeket produkálhatnak, csőd vagy felszámolási eljárás alá kerülhetnek, amely miatt az Alap által várt hozamok elmaradhatnak, illetve az alap árfolyamvesztéseget szenvedhet el.

### **Partner kockázat- közepes**

Fennáll annak a veszélye, hogy a megkötött ügyletek esetén a partner nem teljesíti, vagy nem tudja teljesíteni az ügylet során vállalt kötelezettségeit vagy a partner tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásából vagy hiányos, félrevezető voltából adódó kockázatok.

Mivel az Alap egy adott intézménnyel, valamint a III.B.2.2. pontban felsorolt alapokkal szembeni, illetve egy adott intézmény vagy alap által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, ezért felhívjuk a Befektetők figyelmét arra, hogy fennáll annak a veszélye, hogy a partner nem teljesíti, vagy nem tudja teljesíteni az ügylet során a kötelezettségeit.

## **A kibocsátó üzleti tevékenységével és iparágával kapcsolatos kockázatok**

### **Bejegyzett jogok (pl. Jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzóadásából adódó kockázatok – alacsony**

Ezen jogérvényesítési eljárások időtartama alatt az Alapkezelő nem – vagy nem a tervezett módon – tudja megvalósítani a befektetési stratégiáját, amely hátrányosan befolyásolhatja az Alap pénzügyi helyzetét, illetve az Alapot terhelő kötelezettséget teljesítését.

## **A Befektetési jegyre vonatkozó kockázatok**

### **Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok**

#### **Koncentrációs kockázat – magas**

Az Alap eszközeinek akár 99%-át befektetési jegyek képezhetik. A Kezelési Szabályzat II. számú mellékletében megjelölt befektetési alapok által kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át, melyből eredően azokkal szemben fennálló kockázati kitettsége is meghaladhatja a 20%-ot.

Az Alap befektetési között az Alap kezelési szabályzatában meghatározott zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át. Ezen befektetési jegyek árfolyamának változása jelentősen befolyásolhatja az Alap befektetési jegyeinek árfolyamát, ezáltal az Alap teljesítményét. Fennáll a lehetősége annak, hogy a befektetések között szereplő alap a teljes saját tőkéjét elveszíti, ami szélsőséges esetben az Alap megszűnéséhez vezethet.

### **Árfolyamok változásából adódó kockázat - közepes**

#### **devizák árfolyamkockázata:**

Az Alap eszközei és annak jövedelmei között lehetnek olyanok, melyek nem euróban, hanem forintban kerülnek meghatározásra, és a mindenkori napi forint/devizaárfolyamon kerülnek átszámításra az eszközérték meghatározásakor Ennek következtében a forint/devizaárfolyam alakulása befolyásolhatja az Alap értékét és hozamát. Az árfolyam kockázat csökkentésére az Alapkezelő fedezeti ügyleteket köt. Az egyes devizák egymáshoz viszonyított árfolyama a gazdasági-, illetve a mindenkori kereslet-kínálati viszonyok, valamint a jegybanki intervenció, illetve spekulatív befektetői döntések következtében változik. Ennek eredményeképpen az Alap eszközeinek az egyes devizákban kifejezett értéke forintra konvertálva az adott deviza és a forint közötti árfolyam ingadozásától függően változhat. Ezáltal a

Befektetési jegyeket megvásárló Befektetőknek bizonyos esetekben az Alap portfolióját alkotó egyedi értékpapírok devizanemeinek forinttal szemben meghatározott árfolyam-ingadozásának kockázatával kell szembenéznük, mely adott esetben negatívan érintheti a Nettó eszközértéket. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét.

**kötvények, illetve hitelviszonyt megtestesítő eszközök kockázata:**

az Alap portfoliójában – a befektetési politikában meghatározott keretek között – tartható kötvények árfolyama érzékeny lehet a főbb gazdasági folyamatok változására, így különösen az infláció növekedésére, a kibocsátó állam költségvetési hiányának növekedésére, a kibocsátó állam teljes államadóságának növekedésére. Ezen tényezők akár külön, akár egyszerre jelentős mértékben növelhetik az adott eszköz kockázatát, így csökkentve annak árfolyamát.

**határidős ügyletek kockázata:**

az Alap portfoliójában – a befektetési politikában meghatározott keretek között – tartható határidős ügyletek árfolyama érzékeny lehet a mögöttes termék mindenkor aktuális árfolyamának, illetve a kamattartalmának változására.

**Infláció, kamatlábak - közepes**

Mivel az Alap értékpapír-portfoliójában hitelviszonyt megtestesítő és egyéb kamatjellegű jövedelmet nyújtó értékpapírok is helyt kaphatnak, így az általuk nyújtott hozam-árfolyam jelentősen befolyásolhatja az Alap által elért hozamot. Az adott országban az inflációs nyomás erősödése kapcsán, politikai vagy általános gazdasági bizalmatlanság esetén, általános tőke kivonás fellépésekor az adott hitelviszonyt megtestesítő és egyéb kamatjellegű jövedelmet biztosító értékpapírok hozama rövid időn belül jelentősen emelkedhet, és ezzel egyidejűleg az Alap Nettó eszközértékére negatív hatással lehet. Az Alapkezelő legjobb tudása szerint igyekszik elkerülni, illetve elébe menni mindennemű negatív hatásnak, amely negatívan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét.

**Likviditási kockázat – alacsony**

Az Alap zárt végű alap, a befektetési jegyek folyamatos forgalmazására nem kerül sor. A Befektető az általa vásárolt befektetési jegyek ellenértékéhez a futamidő lejáratakor, illetve a futamidő alatt eseti jelleggel biztosítható visszaváltás alkalmával juthat hozzá.

**A mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok**

**Ingotlantípus koncentrációjából adódó kockázat - közepes**

Az Alap elsődleges célpontjai a kereskedelmi célú ingatlanok, így különösen a bevásárlóközpontok, amelyek az Alap ingatlanportfóliójának jelentős vagy akár teljes egészét is képezhetik. Ezen ingatlantípus esetén az Alap nem törekszik a koncentráció elkerülésére, így az ingatlantípusok diverzifikációjára. Ennek megfelelően a portfólió hozama alapvetően (akár teljes egészében) függ a kereskedelmi célú ingatlanok szegmensében tapasztalható árváltozásoktól, a piaci versenytől, illetve az azt érintő általános konjunktúra hatásaitól.

**Ingotlanok állagromlásából adódó kockázat - közepes**

Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges természeti katasztrófák, illetve az ingatlanok állagának romlása nagy ármozgást eredményezhetnek. Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok állagmegóvása érdekében az Alapkezelő köteles gondoskodni az Alap portfoliójában lévő, biztosítható ingatlanokra vonatkozó, az Alap, mint kedvezményezett javára szóló, a teljes kockázati körre kiterjedő vagyonszolgáltatás folyamatos fennállásáról. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az ingatlanok műszaki állapotát megőrizze az állagnak és a rendeltetésnek megfelelő, rendszeres karbantartási és egyéb hasonló munkálatok révén, azonban előfordulhat, hogy előfordulhat, hogy az ingatlanok műszaki állapota akár jelentősen romlik, vagy egyéb okból jelentős ráfordítással járó felújítást igényelnek.

**Értékelésből eredő kockázat- közepes**

Az Alapkezelő a jogszabályi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő befektetések aktuális piaci értékeit. Előfordulhat azonban, hogy egyes értékpapírok árfolyama régebbi, ezért az eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutathatnak. Továbbá előfordulhat olyan szélsőséges piaci

árváltozás (piaci összeomlás), hogy az érintett instrumentumok értéke reális módon nem meghatározható.

kockázati kategória: a mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok

### Származtatott ügyletek - közepes

Az Alapkezelő az Alap nevében származtatott ügyletet kizárólag a kezelési szabályzatban megfogalmazott fedezeti célok érdekében köthet.

A származtatott ügyletekkel kapcsolatosan felmerülhet nemteljesítési kockázat. Az Alap portfoliójában lévő származtatott ügyletek megkötésében részt vevő üzleti partnerek fizetőképességében, illetve gazdálkodásában beállt kedvezőtlen változás hátrányosan befolyásolhatja a származtatott ügyleteken képződő nyereség Alapnak történő kifizetését. A fedezeti célú származtatott ügyletek megkötését, volumenét, elszámolási szabályait az Alap likviditásának tervezése során is figyelembe kell venni.

kockázati kategória: a mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok

### Az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattétellel, illetve azok szabályozott piacra történő bevezetésével kapcsolatos kockázatok

#### Esetleges aluljegyzés kockázata – alacsony

Amennyiben a jegyzési eljárás során a befektetők nem jegyzik le a kibocsátásra meghirdetett minimális értékpapír mennyiségét, a kibocsátás meghiúsul, az Alap nem jön létre.

Az Alapra, mint ingatlanalapra vagy a befektetési jegyekre háruló kockázatok	Kockázati tényezők értékelése
A makrogazdasági környezetből eredő kockázatok	
1. Orosz-ukrán háborús helyzetből, illetve az azzal szorosan összefüggő bizonytalan gazdasági környezetből fakadó kockázat	alacsony
2. COVID-19 járványból fakadó kockázat	alacsony
Az Alaphoz kapcsolódó specifikus kockázatok	
A kibocsátó pénzügyi helyzetével kapcsolatos kockázatok	
3. Bérlő nem teljesítéséből adódó kockázat	magas
4. Csődeljárás, vagy egyéb hasonló eljárásból eredő kockázat	alacsony
Környezeti, társadalmi és vállalatirányítási kockázatok	
5. Kibocsátókkal kapcsolatos kockázat	közepes
6. Partner kockázat	közepes
A kibocsátó üzleti tevékenységével és iparágával kapcsolatos kockázatok	
7. Bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódsából adódó kockázatok	alacsony
A Befektetési jegyre vonatkozó kockázatok	
Az értékpapírok jellegéhez kapcsolódó kockázatok	
8. Koncentrációs kockázat	magas
9. Árfolyamok változásából adódó kockázat	közepes
10. Infláció, kamatlábak	közepes
11. Likviditási kockázat	alacsony
A mögöttes eszközhöz kapcsolódó kockázatok	
12. Ingatlan típus koncentrációjából adódó kockázat	közepes
13. Ingatlanok állagromlásából adódó kockázat	közepes
14. Értékelésből eredő kockázat	közepes
15. Származtatott ügyletek	közepes
Az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattétellel, illetve azok szabályozott piacra történő bevezetésével kapcsolatos kockázatok	
16. Esetleges aluljegyzés kockázata	alacsony

## FELELŐSÉGVÁLLALÁSI NYILATKOZAT

Jelen Tájékoztatót teljes egészében az EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.) készítette el, és az abban szereplő valamennyi információért, illetve az esetleges információ hiányáért az Alapkezelő tartozik felelősséggel. Ennek megfelelően a Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával esetlegesen okozott kár megtérítéséért az Alapkezelő felel. Ez a felelősség az Alapkezelőt a jelen Tájékoztató közzétételétől számított 5 évig terheli. E felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

Az Alapkezelő, mint a Kibocsátó nevében és képviselőjeként eljáró társaság a

- a Prospektus Rendelet 11. cikk (1) bekezdésével összhangban ezennel kijelenti és akként nyilatkozik, hogy legjobb tudomása szerint a Tájékoztatóban foglalt információk a tényeknek megfelelőek, és a Tájékoztatóból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.
- 2019/980/EU felhatalmazáson alapuló rendelet I. számú melléklete 1.2 pontjával összhangban ezennel kijelenti és akként nyilatkozik, hogy legjobb tudomása szerint a regisztrációs okmányban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmányból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.
- 2019/980/EU felhatalmazáson alapuló rendelet XI. számú melléklete 1.2 pontjával összhangban ezennel kijelenti és akként nyilatkozik, hogy legjobb tudomása szerint az értékpapírjegyzékben foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírjegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.
- Tpt. 29. § (2) bekezdésével összhangban ezennel kijelenti és akként nyilatkozik, hogy a Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Budapest. 2022. augusztus 31.

---

Pillár Zsolt  
EQUILOR Alapkezelő Zrt.

---

Melis János  
EQUILOR Alapkezelő Zrt.

### III. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK BEFEKTETÉSI JEGYEIRE VONATKOZÓ REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY

#### A. A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének<sup>2</sup> 1. Mellékletének kötelező tartalmi elemei<sup>3</sup>

#### 1. Felelős személyek, harmadik féltől származó információk, szakértői jelentések és az illetékes hatóság jóváhagyása

##### 1.1. A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása

EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.)

##### 1.2. A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata

A felelős személyek nyilatkozatát jelen Tájékoztató Felelősségvállalási nyilatkozat című fejezete tartalmazza.

##### 1.3. Szakértői minőségben közreműködő személyek

Jelen Tájékoztató elkészítése kapcsán a Kibocsátó szakértői minőségben eljáró személy közreműködését nem vette igénybe. A III.B.2.7. pont, valamint a III.B.8. pont ingatlanértékcselekedésekből származó értékeléseket tartalmaz, amelyek az értékelést szakértői minőségben készítette el a QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1112 Budapest, Kapolcs utca 16.; cégjegyzékszám: 01-09-176014) Bejegyezve a Fővárosi Törvényszék által 1997.07.09. napján, határozatlan időre. Működésére a magyar jog irányadó, telefonszáma: +36/20-5599-320, weboldala<sup>4</sup>: [www.ertekbecseles.hu](http://www.ertekbecseles.hu); üzleti elérhetősége: [ertekbecseles@quadriga.co.hu](mailto:ertekbecseles@quadriga.co.hu)).

Értékcseleklő: Laczi Tamás Gábor, nyilvántartási szám: 03307/2022

A szakértő az alábbi szakképesítéssel rendelkezik: Felsőfokú ingatlan értékcseleklő

A Kibocsátó tudomása szerint a szakértő nem rendelkezik jelentős érdekeltiséggel a Kibocsátóban.

A szakértői jelentések a Kibocsátó kérésére készültek el. A jelentés a szakértő beleegyezésével került a regisztrációs okmányba, aki engedélyezte a regisztrációs okmány érintett részének tartalmát a tájékoztató céljára.

##### 1.4. Harmadik féltől származó információk

Az Alapkezelő a jelen Tájékoztatót maga készítette, amelynek során harmadik fél által közzétett adatokat és információkat az adott szövegrészeknél jelzett hivatkozásokon túl nem használt fel. Az Alapkezelő tudomása szerint valamennyi információt pontosan vett át az olyan szövegrészek esetén, ahol a Tájékoztató külső forrásra hivatkozik, és az Alapkezelő tudomása szerint az átvett

---

<sup>2</sup> A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendelete az (EU) 2017/1129 európai parlamenti és tanácsi rendeletnek az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztató formátuma, tartalma, ellenőrzése és jóváhagyása tekintetében történő kiegészítéséről, valamint a 809/2004/EK bizottsági rendelet hatályon kívül helyezéséről

<sup>3</sup> A 4. mellékletben előírt információkon felül a kollektív befektetési formáknak meg kell adniuk az 1. melléklet 1., 2., 3., 4., 6., 7.1., 7.2.1., 8.4., 9. (bár elegendő, ha annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, csak a kibocsátó beruházásainak szempontjából releváns szabályozási környezetre vonatkozik), 11., 12., 13., 14., 15.2., 16., 17., 18. (az előzetes pénzügyi információk kivételével), 19., 20., 21. szakaszában, illetve pontjában előírt információkat is. Amennyiben a kollektív befektetési formát alapkezelő társaság által kezelt közös alapként alapították, az 1. melléklet 6., 12., 13., 14., 15.2., 16. és 20. szakaszában, illetve pontjában előírt információkat az alapkezelő vonatkozásában kell közzétenni, míg az 1. melléklet 2., 4. és 18. pontjában előírt információkat az alap és az alapkezelő vonatkozásában is közzé kell tenni.

<sup>4</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá

információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

### 1.5. Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat

- (a) Jelen Tájékoztatót jóváhagyta az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság.
- (b) Az MNB ezt a Tájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá.
- (c) Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e Tájékoztató tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.

## 2. Jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók

### 2.1. Kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan

Az Alap könyvvizsgálójának neve és címe

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 1-09-566797; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.; Szakmai testületekben való tagsága: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, nyilvántartási szám: 000340)

A személyében eljáró könyvvizsgáló: Merkel Gábor (Szakmai testületekben való tagsága: Magyar Könyvvizsgálói Kamara, nyilvántartási szám: 007363)

A könyvvizsgáló cég az alábbi minősítésekkel rendelkezik:

Minősítés típusa	Megszerzés időpontja
Pénzügyi intézményi	2012.02.15.
IFRS	2014.01.14.
Befektetési vállalkozási	2015.08.31.
Kibocsátói	2017.02.03.
Pénztári	2017.07.11.

Merkel Gábor az alábbi minősítésekkel rendelkezik:

Minősítés típusa	Megszerzés időpontja
IFRS	2022.01.20.
Befektetési vállalkozási	2020.02.04.
Kibocsátói	2022.01.20.

### 2.2. Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újtották meg, ennek részletei, ha lényegesek

Az Alapkezelő és az Alap vonatkozásában múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a könyvvizsgáló cég személyében változás nem következett be.

## 3. Kockázati tényezők

A kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatását jelen Tájékoztató Kockázati tényezők című fejezete tartalmazza.

## 4. A Kibocsátóra vonatkozó információk

### 4.1. Az Alap hivatalos és kereskedelmi neve

Porticus Ingatlan Befektetési Alap  
Az Alapkezelő hivatalos és kereskedelmi neve  
EQUILOR Alapkezelő Zrt.

### 4.2. Az Alap cégbejegyzésének helye, lajstromszáma és jogalany-azonosítója („LEI”)

nyilvántartásba vétel helye: Magyarország  
lajstromszáma: 1212-1616  
jogiszemély-azonosítója (LEI): 254900O7HZCZTWV7QE05

### Az Alapkezelő cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszám és jogalany-azonosítója („LEI”)

cégbejegyzésének helye: Magyarország

cégjegyzékszám: 01-10-047344  
jogiszemély-azonosítója (LEI): 529900YWOLLRSDY3ZU59

#### 4.3. Az Alap bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

bejegyzésének időpontja: 2020.06.23.

tevékenységének időtartama: 2020.06.23-2033. augusztus 31.

#### Az Alapkezelő bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama

bejegyzésének időpontja: 2012. március 7.

tevékenységének időtartama: határozatlan

#### 4.4. Az Alap és az Alapkezelő székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala

**Az Alap és az Alapkezelő** székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

**Az Alap és az Alapkezelő** bejegyzésének helye: Magyarország

**Az Alap** jogi formája: az ABAK-irányelv szerint harmonizált, nyilvános, zártvégű befektetési alap

**Az Alapkezelő** jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság

**Az Alap** honlapjának címe: nem értelmezhető

**Az Alapkezelő** honlapjának címe: [www.eqa.hu](http://www.eqa.hu).<sup>5</sup>

**Az Alap** telefonszáma: nem értelmezhető

**Az Alapkezelő** telefonszáma: +36 1 808 9250

**Az Alap** kézbesítési címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

**Az Alapkezelő** kézbesítési címe: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.

Az Alap és az Alapkezelő működésére a magyar jog, illetve Magyarországon közvetlenül alkalmazandó, az Európai Unió által megállapított általánosan kötelező magatartási szabály irányadó. Ezek közül a leglényegesebb jogi aktusok a következők, azzal, hogy a jelen pontban rögzített felsorolás nem teljes körű:

- Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv)
- A Bizottság 2012.12.19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK rendelet)
- Az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzeendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló 2017/1129/EU rendelete
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25.-i, az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015/2365/EU rendelete
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 284/2001 (XII.26) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről

---

<sup>5</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

## 5. Az Alapkezelő, Alap Szervezeti felépítése

### 5.1. Amennyiben az Alapkezelő, Alap egy csoport tagja, a csoport és az Alapkezelő, Alap csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását.

Az Alapkezelő fő részvényese az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.

Az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság leányvállalatai – így az Alapkezelő testvérvállalatai – az alábbi jogi személyek:

- EQUILOR Corporate Advisory Zrt. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.), amelyben az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság részesedése a jelen Tájékoztató kiadása napján 88%.
- EQUILOR Fine Art Kft. (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.), amelyben az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság részesedése a jelen Tájékoztató kiadása napján 100%.

Ilyen adat az Alap vonatkozásában nincsen.

### 5.2. Az Alapkezelő, Alap jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel.

Az Alapkezelő leányvállalattal nem rendelkezik.

Ilyen adat az Alap vonatkozásában nincsen.

## 6. Az üzleti tevékenység és a pénzügyi helyzet áttekintése

### 6.1. Pénzügyi helyzet

#### 6.1.1. A kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is.

##### 2020

Az Alap, mint kibocsátó 2020.06.23-án került nyilvántartásba vételre. Az indulás évében a COVID helyzethez alkalmazkodva az Alap a rövid távú megtérüléseket (értéknövekedési cél) biztosító ingatlan vásárlásokat helyezte előtérbe. Ennek keretében került megvásárlásra a 2534 Tát, Fő út 2. szám alatt található, az ingatlan nyilvántartásban vendéglő megjelölésű ingatlan, mely pár hét különbséggel értékesítésre került. A tranzakció 110 millió forintos pozitív eredménnyel zárult.

Az Alap a hozam maximalizálása érdekében 2020 júliusában 366 900 895 db befektetési jegyet, majd novemberben további 33 099 105 db befektetési jegyet (összesen 400 000 000 darab, 80 %-os részesedés) vásárolt 428 099 105 Forint vételáron az EDITUS Befektetési Alapkezelő ZRt. által kezelt Thematic Properties Ingatlanalapon, mely tulajdonosa a törökbálinti MaxCity lakberendezési Bevásárlóközpontnak.

Összességében az Alap 180,98%-os hozamot ért el 2020 június 24. és 2020. december 31. közti időszakban.

az Alapkezelő vezérigazgatója a 2020. augusztus 4. napján 587.041.432 Ft összegű hozam kifizetéséről határozott. Az Alapkezelő a realizált hozamot nem kívánta újra befektetni, így hozamkifizetésre került sor.



## 2021

Az Alap folytatva a 2020. évi üzletpolitikáját 2021-ben is a rövid távú megtérüléseket (értéknövekedési cél) biztosító ingatlan vásárlásokat helyezte előtérbe. Ennek keretében három ingatlan megvásárlására, majd rövid idővel értékesítésére került sor. A három tranzakció összességében 1,76 milliárd forintos eredménnyel zárult, a tranzakciók átlaghozama 241,2 % volt. Az ingatlanok kimutatását, az egyes tranzakciók eredményét az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Ingatlan	Ingatlan címe:	vételár eFt.	eladási érték eFt.	értékesítés nyeresége eFt:	% arány
Termálfürdő Berek szálloda	5309 Berekfürdő, Gyár utca 1.	242 000	342 000	100 000	141%
Üzletház	9400 Sopron, Vitnyédi utca, 20	330 000	4 000 000 EUR	1 110 000	436%
Üzletközpont	8220 Balatonalmádi, Szabolcs utca 2	684 000	1 200 000	516 000	175%

Az Alap 2021-ben is folytatta zártkörű befektetési alapok befektetési jegyeinek vásárlását. Az eszközállományt, valamint az Alapok által közvetlenül, vagy közvetve birtokolt ingatlanokat az alábbi táblázatban mutatjuk be:

Társaság	Üzletrész	Részesedés	Ingatlan
Thematic Properties Ingatlanalap	Befektetési jegy	80.00%	MaxCity Bevásárlóközpont
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap	Befektetési jegy	100.00%	Beta Tower Kft. – Biarritz-ház
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	Befektetési jegy	62.50%	1027 Budapest, II. ker. Fő u. 66.
North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap	Befektetési jegy	80%	1097 Budapest, Pápay István utca 5.
Pápay 9. Property Kft.	Üzletrész	24.00%	1097 Budapest, Pápay István utca 5.
Solva Magántőkealap A, B, C, D, E sorozat	Befektetési jegy	33,33%	-

Az év végi záraskor az Alap eszközeit bankbetét, ingatlantársasági részesedés és átruházható értékpapírok alkották. Az ingatlan adásvételek következtében az Alap nettó árbevétele 977 %-kal, az átruházható értékpapír állomány 501 % nőtt, a készpénz állomány 54 %-kal csökkent az előző évhez képest. Az eszközök kimutatását, nettóeszköz értékhez viszonyított arányát az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

	2020.12.31		2021.12.31	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	1 424 781 883	50,90%	652 225 817	7,55%
Ingatlanok	0	0,00%	0	0,00%
Átruházható értékpapírok	1 377 185 600	49,20%	6 901 873 020	79,88%
Ingatlanársasági részesedés	0	0,00%	428 970 156	4,96%
Egyéb eszközök	552 750	0,02%	1 110 178 586	7,88%
Összes eszköz	2 802 520 233	100,12%	8 664 277 423	100,27%
Kötelezettségek	-3 364 200	-0,12%	-23 557 063	-0,27%
Nettó Eszközérték	2 799 156 033	100,00%	8 640 720 360	100,00%

Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 2021. 12. 31-én 5.579023 HUF volt. Az Alap 2021. évi hozama 208,69 %, az indulástól számított évesített hozam 313,50 % volt.

Az Alap folyó évben megvásárolta a1025 Budapest, Nagybányai út 62/A szám alatti, telekalakítás révén a meglévő 11741/3 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 581 m<sup>2</sup>-es telekrészt 130 millió HUF vételáron. A 11741/3 hrsz-ú ingatlan korábbi egyedüli tulajdonosa a Florion Invest Korlátolt Felelősségű Társaság volt. A telekrész vásárlást követően az ingatlan a Florion Invest Kft. és a Porticus Ingatlan Alap közös tulajdonába került. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, az Alap tulajdonjogának bejegyzése a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 2022 április 12-én kelt határozatával megtörtént. Az ingatlan területén építési munkálatok zajlanak, mivel a Florion Invest Kft., mint építető előzőekben egy négylakásos lakóépület építésére építési engedélyt szerzett. A beruházás sikeres megvalósítása érdekében a Florion Invest az Alap 581/2439 arányú tulajdoni hányadát (azaz a Telekrészt) az építkezési munkálatok során felvonulási, reorganizációs területként kívánja igénybe venni. A felek használati szerződést kötöttek egymással az ingatlan beruházás alatti használatáról, illetve a lakások elkészültét követően az ingatlan értékesítésének feltételeiről. A használati szerződésben az Alap és a Florion Invest megállapodott, hogy a bejegyzett terhek a tranzakciót követően (is) kizárólag a Florion Invest tulajdoni hányadát (1858/2439) terhelik.

Az Alap július hónapban értékesítette a North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalapban lévő 368 000 000 db. névre szóló egy forint névértékű befektetési jegy állományát, valamint a Pápay 9. Property Kft-ben lévő hétszázhuszezer forint névértékű üzletrészt. A Tranzakciókat megelőzően az Alap ezen két befektetésén keresztül birtokolta a 1097 Budapest, Pápay István utca 5. szám alatti ingatlant. A két tranzakció összességében 1,125 milliárd forintos eredménnyel zárult. Az egyes tranzakciók eredményét az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Értékpapír - Üzletrész	Vételár eFt	Eladási ár eFt	Értékesítés nyeresége eFt	Arány %
North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap	112 000	781 171	669 171	697%
Pápay 9. Property Kft.	720	457 000	456 280	63472%
Összesen:	112 720	1 238 171	1 125 451	1098%

Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 2022.08.29.-én 5,274849HUF volt. Az Alap 2022. tört évi hozama -6,14 %, az Alap indulástól számított évesített hozama 172,71 % volt.

#### 6.1.2. A kibocsátó várható jövőbeli fejlődése, a kutatás és fejlesztés területén folytatott tevékenységek

Az Alap várható jövőbeli fejlődése: az Alap kezelési szabályzatában rögzített befektetési stratégiára tekintettel i) spekulációs jelleggel rövidtávú, magas megtérülést biztosító ingatlanok vásárlása, ii) hosszútávú, biztonságos megtérülést biztosító ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeinek vásárlása, iii) folyó bérleti bevétellel rendelkező, hosszú távú hasznosításra is alkalmas ingatlanok megvásárlása a megcélzott cél.

Az Alap kutatási és fejlesztési tevékenységet nem folytat.

#### 6.2. A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.

Az Alap befektetési politikája alapján a rövid távú megtérülést (értéknövekedési cél) biztosító ingatlan adásvételeket helyezi előtérbe, ezzel minimalizálva, illetve eliminálva az eredményt befolyásoló külső tényezők hatását. Az alapítás óta eltelt időszakban vásárolt ingatlanok értékesítése minden esetben a tervezett időintervallumon belül megtörtént.

<sup>6</sup> A 2022. évi adatok nem auditált beszámolóiból származnak.

A vonatkozó további rendelkezéseket a jelen Tájékoztató III.A.6.1.1. pontja tartalmazza

**7. Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét**

A vonatkozó rendelkezéseket a jelen Tájékoztató III.B.2.1 pontja tartalmazza.

**8. Szabályozási környezet**

**8.1. Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.**

A Kibocsátó működése vonatkozásában mind a nemzeti, mind a nemzetközi szabályozási környezetet a vonatkozó jogi normák határozzák meg elsődlegesen. A Kibocsátóra irányadó fontosabb jogi normákat a Tájékoztató III.A.4.4. pontja tartalmazza, azzal, hogy a Kibocsátó nem végez olyan jellegű tevékenységet, melyből eredően a hivatkozott pontban felsorolt jogszabályokon kívüli, egyéb speciális ágazati előírások befolyásolnák a működését. A jogszabályi környezetben, illetve a hatósági jogalkalmazói gyakorlatban, különösen a Kibocsátó, valamint stratégiai partnerei üzleti tevékenységét érintő jogszabályokban bekövetkező változások hatást gyakorolhatnak a Kibocsátó pénzügyi helyzetére, eredményességére és üzleti lehetőségeire.

**9. Nyereség-előrejelzés vagy –becslés**

Nem alkalmazandó.

**10. Igazgatási, irányító és felügyelő testületek és vezető tisztségviselők (Alapkezelő)**

**10.1. Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai, illetve meghatározott vezető tisztségviselők neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek<sup>7</sup>**

Az Alapkezelő ügyvezető szerve az Igazgatóság. Az Igazgatóság képviseli a z Alapkezelőt bíróságok és más hatóságok előtt, valamint harmadik személyekkel szemben Az Igazgatóság, mint az Alapkezelő végrehajtó szerve irányítja az Alapkezelő tevékenységét és elvégzi azokat a feladatokat, amelyeket a Ptk. és az alapszabály az Igazgatóság hatáskörébe utal. Az Igazgatóságra vonatkozó részletes szabályokat, így különösen annak feladat- és hatáskörét, valamint funkcióját az Alapkezelő alapszabálya tartalmazza.

Az Alapkezelő Igazgatóságának tagjai, és a velük kapcsolatos főbb információk:

Tisztségviselő neve	Pillár Zsolt
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	vezérigazgató, az igazgatóság elnöke
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja	V Development Kft. – ügyvezető (megszűnt 2022.05.10.)SkyGreen Buildings Kft. – ügyvezető (megszűnt 2021.12.16.)

<sup>7</sup> Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése a táblázatokban

b) ha a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;

c) minden olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott azon személy vonatkozásában, aki egy vagy több fenti minőségből eredően annak részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;

d) törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.

vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben.	Vízház Ingatlanfejlesztő ZRt. – igazgatósági tag (megszűnt: 2021.06.25.)
Fennáll-e családi kapcsolata a III.A.10. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	nem
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Gazdasági tanulmányait a Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügyi szakirányán folytatta, ahol 1992-ban diplomázott. Másoddiplomáját a Kereskedelmi, Vendéglátóipari és Idegenforgalmi Főiskola reklám, marketing szakán szerezte 1994-ben. Pályafutását az OTP Banknál kezdte 1992-ben, a vezérigazgató-helyettes szakmai titkáráként, majd 1993 és 1995 között a Befektetési Főosztály főmunkatársaként tevékenykedett. 1995-től 2000-ig a Postabank Értékpapír Rt-nél vagyongazdálkodási főosztályvezető-helyettesként dolgozott. 2001-től 2011-ig a Generali Alapkezelő portfóliómenedzsere, majd befektetési igazgatója, a társaság igazgatósági tagja. 2012. óta az Equilor Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója, igazgatóságának elnöke.

Tisztségviselő neve	Melis János István
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	igazgatósági tag
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelyről az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben.	V Development Kft. – ügyvezető (megszűnt 2022.05.10.) SkyGreen Buildings Kft. – ügyvezető (megszűnt 2021.12.16.) Vízház Ingatlanfejlesztő ZRt. – igazgatósági tag (megszűnt: 2021.06.25.)
Fennáll-e családi kapcsolata a III.A.10. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	nem
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Műszaki tanulmányait a Budapesti Műszaki Egyetemen végezte, majd Pénzügyi és Számviteli Főiskola elvégzését követően a Corvinus egyetemen szerzett MBA fokozatot. Gyakorlati pályafutását építészként kezdte Finta József műtermében. Pénzügyi tanulmányainak befejezését követően ingatlanfejlesztési területen tevékenykedett, mint a SEM IX Zrt. vezérigazgatója a IX. kerületi tömbrehabilitációt irányította, majd a Biggeorge Alapkezelő Zrt. ingatlanfejlesztési divízióját vezette műszaki igazgatóként. 2014 és 2016 között a Raiffeisen Alapkezelő Zrt. ingatlanbefektetési vezetőjeként 50 milliárd forint értékű ingatlanvagyon kezeléséért volt felelős. 2018. augusztusa óta az Equilor Alapkezelő Zrt. ingatlanbefektetési vezetője.

Tisztségviselő neve	dr. Vas György
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	igazgatósági tag

Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben.	Közép-Európai Kockázati és Magán Tőkealapkezelő Zrt. – felügyelő bizottsági tag EQUILOR Befektetési Zrt. – felügyelő bizottsági tag
Fennáll-e családi kapcsolata a III.A.10. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	nem
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Hat külföldi vendégfélév után végzett elméleti közgazdászként a Budapesti Corvinus Egyetemen. Az NN Biztosítóban biztosításmatematikusként az American Home Products gyógyszercegben pénzügyi igazgatóként, majd a bécsi regionális központban CEE controllerként dolgozott. A Citibank nagyvállalati finanszírozás hitelbizottsági tagja, majd a Sumitomo Lízing vezérigazgatója volt. Interim menedzserként vezérigazgatói és pénzügyi igazgatói pozíciókat töltött be, majd a PriceWaterhouseCoopers tanácsadó cégnél a közösségi finanszírozások szakértője lett. A Századvég Gazdaságkutató majd az Alapítvány szakértőjeként a pénzügyi szektorért felelt. A Budapesti Corvinus Egyetem vállalati és nemzetközi kapcsolatokért felelős Főigazgatója volt, jelenleg is tudományos munkatársként KKV és start-up finanszírozási előadásokat tart.

#### **A Felügyelő Bizottság**

A Felügyelő Bizottság a Kibocsátó legfőbb szerve számára ellenőrzi a Kibocsátó ügyvezetését. A Felügyelő Bizottság feladat- és hatáskörét, valamint funkcióját a Kibocsátó alapszabálya tartalmazza.

A Kibocsátó Felügyelő Bizottságának tagjai és a velük kapcsolatos főbb információk:

Tisztségviselő neve	Szécsényi Bálint
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	Felügyelő Bizottság elnöke
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partner volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben	Richter Gedeon Nyrt, igazgatósági tag GTC SA, felügyelő bizottsági tag Equilor Befektetési Zrt. vezérigazgató EQR Invest Zrt. ügyvezető Kekmat I Kft. ügyvezető Psrt 122 Zrt ügyvezető Közép-Európai Kockázati és Magán Tőkealapkezelő Zrt. vezérigazgató
Fennáll-e családi kapcsolata a III.A.10. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	nem
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Egyetemi tanulmányait a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Pénzügy-vállalatértékelési szakán folytatta, ahol 1998-ban szerzett közgazda oklevelet. Tőzsdevizsgával, határidős vizsgával, illetve MMTS vizsgával rendelkezik. Pályafutását a Bankár Befektetési Rt. határidős tőzsdei üzletkötőként kezdte, majd a Procent Befektetési Rt. deviza üzletkötője. 2000-ben csatlakozott az Equilor Befektetési Zrt.-hez, ahol 2002-ig Corporate Finance partner, majd ezen terület igazgatója. 2005-től az Equilor Befektetési

	Zrt. igazgatósági tagja, ügyvezető igazgatója, majd 2010-től vezérigazgatója.
Tisztségviselő neve	Németh Éva
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	Felügyelő Bizottság tagja
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben	ARZ Bt. ügyvezető / beltág
Fennáll-e családi kapcsolata a III.A.10. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	nem
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Tanulmányait a Budapesti Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügy szakán folytatta, ahol 1997-ben szerzett közgazdász oklevelet. Két éven keresztül a Magyar Hitelbank Rt ügyvezető igazgatói szakmai asszisztense, majd egy évig a Kultúrbank Rt elnöki szakmai asszisztense és 1992-től 1994-ig a Magyar Hitelbank Rt elnök vezérigazgatói szakmai asszisztense volt. 1995-től 2001-ig az Equilor Zrt. pénzügyi igazgatója, majd 2001-től 2004-ig az Equilor Zrt. vezérigazgató helyettese és 2004-től 2010-ig az Equilor Zrt. vezérigazgatói funkcióját töltötte be. 2010-től 2012-ig az Equilor Zrt. igazgatósági tagja és pénzügyi tanácsadója. 2014-től Executive coach, tanácsadó a GROW Csoportnál, majd 2015-től a Coaching üzletág vezetője.

Tisztségviselő neve	Horváth Péter
Üzleti elérhetősége	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124
Beosztása az Alapkezelőn belül	Felügyelő Bizottság tagja
Minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagja vagy partnere volt, jelezve azt is, hogy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben	-
Fennáll-e családi kapcsolata a III.A.10. pontban megnevezett személyek bármelyikével? Ha igen, részletezze!	nem
Vezetői szakértelem, tapasztalat részletezése	Gazdasági tanulmányait a Budapesti Corvinus Egyetemen pénzügy szakirányán folytatta, ahol 1998-ban diplomázott, majd másoddiplomáját az ELTE Jogi Továbbképző Intézet jogi szakán szerezte meg 2004-ben. Pályafutását a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél (jelenleg MNB) kezdte 1998-ban, majd 2003-2008-ig a Cashline Értékpapír Zrt. Kockázatkezelési igazgatójaként és az igazgatóság tagjaként tevékenykedett. 2008-2011-ig a Zemida Informatikai és Tanácsadó Kft. tulajdonosa és ügyvezetője, majd 2011-től az Equilor Befektetési Zrt. operációs igazgatója.

## 10.2. Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők összeférhetetlensége

Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy tudomása szerint

- a fenti III.A.10.1 pontban bemutatott személyek közül senkit büncselekmény miatt, így család büncselekmény miatt sem ítélték el.
- nem volt olyan csődeljárás, csődgondnokság, felszámolás, továbbá a társaságot nem vonták olyan felügyelet alá, amelynek a fenti III.A.10.1 pontban bemutatott személyek közül bárki részese volt.
- nem volt a törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankció, amelyben a fenti III.A.10.1 pontban bemutatott személyek közül bárki érintett volt; ebből kifolyólag a fenti III.A.10.1 pontban bemutatott személyek közül senkit bírósági ítélettel nem tiltottak el egyetlen társaság igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságtól sem, vagy egyetlen társaság üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől sem.

Az Alapkezelő tudomása szerint a fenti III.A.10.1. pontokban említett személyek által Az Alapkezelő számára végzett feladatok, ezen személyek magánérdeke, valamint egyéb feladatai között nem áll fenn összeférhetetlenség.

Az Alapkezelő nem kötött a fő részvényeseivel, ügyfeleivel, szállítóival vagy egyéb személyekkel olyan megállapodást vagy egyezséget, amelynek alapján a fenti III.A.10.1. pontban említett személyeket az Alapkezelőnél betöltött pozíciójukba megválasztották, illetve kinevezték.

A III.A.10.1. pontban felsorolt személyekkel nem kötött olyan megállapodás, amely értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák az Alapkezelő részvényeiben / az Alap befektetési jegyeiben való részesedésük elidegenítését.

## 11. Az Alapkezelő javadalmazása és juttatásai

### 11.1. Az Alapkezelő és leányvállalatai által az érintett személyeknek fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások összege, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat.

Az Igazgatóság és a Felügyelő Bizottság tagjainak fizetett javadalmazás és természetbeni juttatások teljes összege: 53.016.757 Ft.

### 11.2. Az Alapkezelő vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek

Nincs ilyen összeg.

## 12. Az Alapkezelő testületi tagsággal kapcsolatos gyakorlata

### 12.1. A jelenlegi megbízás lejártának időpontja (ha van ilyen) és a személyek által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő

Jelleg	Név	Beosztás	Megbízás	
			kezdet	vége/megszűnése
IG	Pillár Zsolt	Vezérigazgató	2012.01.30.	határozatlan
IG	dr. Vas György	Igazgatóság tagja	2018.02.20.	határozatlan
IG	Melis János István	Igazgatóság tagja	2019.05.02.	határozatlan
FB	Szécsényi Bálint	Felügyelő Bizottság Elnöke	2014.03.11.	határozatlan
FB	Németh Éva	Felügyelő Bizottság tagja	2012.06.04.	határozatlan
FB	Horváth Péter	Felügyelő Bizottság tagja	2015.04.10.	határozatlan

### 12.2. Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és az Alapkezelő vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő

Az igazgatási, irányító és felügyelő szervek tagjai és az Alapkezelő (vagy leányvállalatai) között nem jött létre olyan munkaszerződés, amely a munkaviszony megszűnésekor további juttatásokat írna elő a Munka Törvénykönyvében rögzítettekhez képest.

- 12.3. Az Alapkezelő könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottsága, a bizottsági tagok neve és a bizottság működési szabályainak összefoglalása**  
Nem alkalmazandó.
- 12.4. Nyilatkozat arról, hogy az Alapkezelő teljesíti-e az Alapkezelőre alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit**  
Az Alapkezelő kijelenti, hogy teljesíti rá, mint befektetési alapkezelőre vonatkozóan érvényes vállalatirányítási rendszerek követelményeit.
- 12.5. A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az Igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait**  
Az Alapkezelőnek nincs tudomása ilyen változásokról.

### **13. Alkalmazottak**

#### **13.1. Részvénytulajdon és részvényopciók**

Pillár Zsolt vezérigazgató tulajdonát képezi az Alapkezelő 245 db törzsrészvénye, 25 db „A” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvénye, valamint 10 db "B" sorozatú osztalékelsőbbbségi részvénye.

#### **14. Az Alapkezelő fő részvényesei**

- 14.1. Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével von maga után**  
Az Alapkezelő fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorol az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.
- 14.2. Az Alapkezelő fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok.**  
Az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság törzsrészvénnel, továbbá 75 db „A” sorozatú osztalékelsőbbbségi részvénnel rendelkezik.
- 14.3. Amennyiben az Alapkezelő számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.**  
Az Alapkezelő fölött közvetlenül vagy közvetve tulajdonjogot vagy ellenőrzési jogot gyakorol az EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-041431). A szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.
- 14.4. Az Alapkezelő által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban az Alapkezelő feletti ellenőrzés módosulásához vezethet**  
Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy nincs olyan általa ismert megállapodás, amelynek végrehajtása egy későbbi időpontban az Alapkezelő feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.
- 15. Kapcsolt felekkel folytatott ügyletek**  
Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy nincs olyan általa ismert megállapodás, amely Kapcsolt felekkel folytatott ügyletre vonatkozik.

**A Kibocsátó eszközeire, forrásaira, pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó pénzügyi információk**



## 16.1. Múltbeli pénzügyi információk

### 16.1.1. A három utolsó év auditált múltbeli pénzügyi információi, könyvvizsgálói jelentések

Az Alap és az Alapkezelő az egyes pénzügyi évek tekintetében egyedi, a Számviteli tv. szerinti beszámolót készítene. Az Alap és az Alapkezelő eszközeire és forrásaira, valamint pénzügyi helyzetére és eredményére vonatkozó utolsó évi auditált pénzügyi információk megtalálhatóak az Alap, illetve az Alapkezelő 2021. pénzügyi év vonatkozásában készített Számviteli tv. szerinti, auditált, egyedi éves beszámolóiban.

Hivatkozással kerül beépítésre jelen Tájékoztatóba az Alap 2020. és 2021. évre vonatkozó auditált, a Számviteli tv. szerinti egyedi beszámolója és a könyvvizsgálói jelentések, továbbá az Alapkezelő 2019., 2020. és 2021. évre vonatkozó auditált, a Számviteli tv. szerinti egyedi beszámolója és a könyvvizsgálói jelentések.<sup>8</sup>:

Az Alap 2020. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés

[https://www.eqa.hu/downloads/Eves\\_jelentes\\_2020\\_Porticus.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Eves_jelentes_2020_Porticus.pdf)

[Helyesbítésről szóló rendkívüli közzététel \(a helyesbített adat és a helyesbítés könyvvizsgáló által nem került auditálásra\):](#)

[https://www.eqa.hu/downloads/Kozlemeney\\_Porticus\\_hozamhiba\\_2020.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Kozlemeney_Porticus_hozamhiba_2020.pdf)

Az Alap 2021. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés:

[https://www.eqa.hu/downloads/Porticus\\_Ingtalan\\_Befektetesi\\_Alap\\_HU0000725510\\_2021\\_Eves\\_jelentes\\_.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Porticus_Ingtalan_Befektetesi_Alap_HU0000725510_2021_Eves_jelentes_.pdf)

Az Alapkezelő 2019. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés:

[https://www.eqa.hu/downloads/EQA\\_eves\\_auditalt\\_beszamolo\\_2019.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/EQA_eves_auditalt_beszamolo_2019.pdf)

Az Alapkezelő 2020. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés:

[https://www.eqa.hu/downloads/Beszamolo\\_audit\\_report\\_EQAK\\_2020.12.31.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Beszamolo_audit_report_EQAK_2020.12.31.pdf)

Az Alapkezelő 2021. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés:

[https://www.eqa.hu/downloads/beszamolo\\_audit\\_report\\_EQAK\\_2021.12.31.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/beszamolo_audit_report_EQAK_2021.12.31.pdf)

Az Alap 2020. évre és 2021. évre vonatkozó mérleg adatait az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

			eFt.
	A tétel megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
	<b>ESZKÖZÖK</b>	<b>2 802 804</b>	<b>8 664 770</b>
A.	<b>Befektetett eszközök</b>	0	7 331 563
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	7 331 563
2	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban		720
4	Befektetési célú értékpapírok		2 670 471
5	Tartós követelések értékelési különbözete		4 660 372
B.	Forgóeszközök	2 802 804	1 333 207
I.	KÉSZLETEK	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	836	680 981
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	1 377 186	0

<sup>8</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

1	Értékpapírok	428 099	
2	Értékpapírok értékelési különbözete	949 087	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1 424 782	652 226
1	Pénzeszközök	1 424 782	629 780
2	Valuta, devizabetét értékelési különbözete		22 446
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete		
	<b>FORRÁSOK</b>	<b>2 802 804</b>	<b>8 664 770</b>
E.	Saját tőke	2 797 071	8 640 758
I.	INDULÓ TŐKE	1 548 787	1 548 787
1	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 548 787	1 548 787
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1 248 284	7 091 971
1	Befektetési jegyek értékkülönbözete	38 213	38 213
2	Értékelési különbözet tartaléka	949 087	4 682 818
3	Előző év(ek) eredménye		260 984
4	Üzleti év eredménye	260 984	2 109 956
G.	Kötelezettségek	5 193	23 472
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek		
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	5 193	23 472
H.	Passzív időbeli elhatárolások	540	540

Az Alap mind 2020-ban, mind 2021-ben több ingatlant vásárolt, de ezek értékesítése még az adott évben megtörtént. Az ingatlan tranzakciók adatait, ügyletenkénti hozamát az alábbi kimutatás tartalmazza:

Ingatlanok	vételár	eladási érték		Hozam %
2020. év				
Öreghalász étterem és panzió	70 000 000 Ft	180 000 000 Ft		257.1%
2021. év				
Termálfürdő Berek szálloda	242 000 000 Ft	342 000 000 Ft		141.3%
Üzletház - Sopron	330 000 000 Ft	*1 476 000 000 Ft	4 000 000 EUR	447.3%
Üzletközpont - Balatonalmádi	684 000 000 Ft	1 200 000 000 Ft		175.4%
<b>ÖSSZESEN:</b>	<b>1 256 000 000 Ft</b>	<b>3 018 000 000 Ft</b>		<b>240.3%</b>

\*2021.december 31-i MNB árfolyammal számítva

A befektetett pénzügyi eszközök (ingatlantársasági részesedések és ingatlan befektetési alapok befektetési jegyei) állománya jelentősen (463 %) növekedett 2021. évben. (A 2020-ban vásárolt Thematic Properties ingatlanalap befektetési jegyállománya 2020-ban a Forgóeszközök között kerültek kimutatásra.) A befektetett pénzügyi eszközök részletes kimutatását az alábbi táblázat tartalmazza:

RÉSZESÉDÉSEK	Bekerülés időpontja	Üzletrészek névértéke	Könyv szerinti érték 2021.01.01.	Könyv szerinti érték 2021.12.31.	Értékelési különbözet 2021.01.01.	2021. évi értékelési különbözet	Értékelési különbözet 2021.12.31.
Pápay 9. Property Kft.	2021.07.13	720 000		720		428 970	428 970
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>0</b>	<b>720</b>			<b>428 970</b>
ÉRTÉKPAPÍROK		Darabszám					
Thematic Properties Ingatlanalap	2020.08.03	400 000 000	428 099	428 099	949 086	139 539	1 088 626
Profund Investments Ing.fejl.Alap	2021.07.05	603 850 000		400 000		511 746	511 746
Main Street Ing.fejl. Bef.Alap	2021.07.13	312 500 000		344 918		1 806 676	1 806 676
North Storm A Ing.fejl. Részalap	2021.07.13	368 000 000		112 000		802 554	802 554
Solva Magántőkealap A sorozat	2021.12.22	100 000 000		96 660		820	820
Solva Magántőkealap B sorozat	2021.12.22	216 666 667		418 858		3 533	3 533
Solva Magántőkealap C sorozat	2021.12.22	166 666 667		483 298		4 085	4 085
Solva Magántőkealap D sorozat	2021.12.22	50 000 000		193 319		6 681	6 681

Solva Magántőkealap E sorozat	2021.12.22	40 000 000		193 319		6 681	6 681
<b>ÖSSZESEN</b>			<b>428 099</b>	<b>2 670 471</b>	<b>949 086</b>	<b>3 282 315</b>	<b>4 231 402</b>
<b>BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>			<b>428 099</b>	<b>2 671 191</b>			<b>4 660 372</b>

Az Alap 2020. évre és 2021. évre vonatkozó fő számainak változását az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Főbb pénzügyi mutatók (ezer Ft-ban)	2020.12.31	2021.12.31	Változás (%)
Üzleti év eredménye	260 984	2 109 956	808%
Befektetett eszközök	0	7 331 563	-
Forgóeszközök	2 802 804	1 333 207	48%
Saját tőke	2 797 071	8 640 758	254%
Mérlegfőösszeg	2 802 804	8 664 770	309%

A 2020. és 2021. évi eredménykimutatás fő sorait az alábbi táblázat tartalmazza:

		eFt.		
<b>A tétel megnevezése</b>		<b>2020.12.31</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>Változás %</b>
<b>I.</b>	Értékesítés nettó árbevétele	180 000	1 759 236	977%
<b>II.</b>	Egyéb bevételek		503 738	
<b>III.</b>	Eladott áruk beszerzési értéke	72 578	585 740	807%
<b>IV.</b>	Működési költségek	12 725	33 192	261%
<b>V.</b>	Egyéb ráfordítások	308	1 168	379%
<b>VI.</b>	Pénzügyi műveletek bevételei	753 638	468 645	62%
<b>VII.</b>	Pénzügyi műveletek ráfordításai	1	1 563	156 300%
<b>VIII.</b>	Fizetett, fizetendő hozamok	587 042		0%
<b>XI.</b>	<b>TÁRGYÉVI EREDMÉNY</b>	<b>260 984</b>	<b>2 109 956</b>	<b>808%</b>

Az értékesítés nettó árbevétele a Bereki szálloda és a Soproni üzletház értékesítéséből, valamint az ingatlan üzemeltetésből származott, a Balatonalmádi üzletközpont értékesítése egyéb bevételként, a tárgyi eszközként kimutatott ingatlan értékesítésének nettó eredményeként került kimutatásra.

Az eszközök kimutatását, nettóeszköz értékhez viszonyított arányát az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

	2020.12.31*		2020.12.31**	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	1 424 781 883	50.94%	1 424 781 883	50,90%
Átruházható értékpapírok	1 377 185 600	49.24%	1 377 185 600	49,20%
Egyéb eszközök	836 460.00	0.03%	552 750	0,02%
Összes eszköz	2 802 803 943.00	100.20%	2 802 520 233	100,12%
Kötelezettségek	- 5 733 250.00	-0.20%	-3 364 200	-0,12%
Nettó Eszközérték	2 797 070 693.00	100.00%	2 799 156 033	100,00%

	2021.12.31*		2021.12.31**	
	HUF	NEÉ %-ában	HUF	NEÉ %-ában
Banki egyenlegek	652 225 817	7.55%	652 225 817	7.55%
Átruházható értékpapírok	6 901 873 000	79.88%	6 901 873 020	79.88%
Egyéb eszközök	1 110 670 884	12.85%	1 110 178 586	12.85%
Összes eszköz	8 664 769 701	100.28%	8 664 769 701	100.27%
Kötelezettségek	-24 011 750	-0.28%	-23 557 063	-0.27%

Nettó Eszközérték	8 640 757 951	100.00%	8 640 720 360	100,00%
-------------------	---------------	---------	---------------	---------

\*Főkönyv szerinti értékek

\*\*Időszak utolsó forgalmazási napjára készült nettó eszközérték szerinti értékek

Zárt végű alapokkal kapcsolatos kiegészítő információk, 2022.08.29. napjára vonatkozóan

Részvény osztály	Teljes nettó eszközérték	Részvények/befektetési jegyek száma	Nettó eszközérték/ részvény vagy piaci ár/részvény/befektetési jegy	Az alap múltbeli teljesítménye
A	8 169 619 654 ,- Ft	1.548.787.385 darab	5,274849 Ft	2020 (törtév): 180,98 % 2021:208,69 %
	<b>Mindösszesen:</b> 8 169 619 654 ,- Ft	<b>Mindösszesen:</b> 1.548.787.385 darab	5,274849 Ft	2020 (törtév): 180,98 % 2021:208,69%

Eredménykimutatás

e Ft	2021	2020 (törtév)
Összes nettó jövedelem/Nettó befektetési jövedelem vagy összes jövedelem működési ráfordítások nélkül	3.429.449	933.638
Nettó eredmény	2 109 956	260.984
Teljesítménydíj (kapott/fizetett)	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó
Befektetéskezelési díj (kapott/fizetett)	10.000	5.191
Minden más lényeges szolgáltatási díj (kapott/fizetett)	4.742	240
Egy befektetési jegyre jutó nyereség	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó

Mérleg

	2021.12.31.	2020.12.31.
Összes nettó eszköz (e Ft)	8.664.770	2.802.804
Tőkeáttételi mutató	Nem alkalmazandó	Nem alkalmazandó

#### 16.1.2. A mérlegfordulónap változása

Nem alkalmazandó.

#### 16.1.3. Számviteli standardok

Az Alapkezelő és az Alap éves beszámolója valamennyi érintett üzleti évben a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény alapján került összeállításra.

#### 16.1.4. A számviteli keret változása

Az Alapkezelőnél és az Alapnál alkalmazott számviteli keret az érintett időszakban nem változott.

#### 16.1.5. Nemzeti számviteli sztenderdek alkalmazása

Az Alapkezelő és az Alap éves beszámolója valamennyi érintett üzleti évben a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint került összeállításra.

#### 16.1.6. **Konszolidált pénzügyi kimutatások**

Nem alkalmazandó.

#### 16.1.7. **A pénzügyi információ dátuma**

Az utolsó lezárt üzleti év 2021, a pénzügyi információk mérlegfordulónapja 2021.12.31.

#### 16.2. **Évközi és egyéb pénzügyi információk**

##### 16.2.1. **Utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta közzétett pénzügyi információk**

2022. féléves jelentés (nem auditált):

[https://www.eqa.hu/downloads/Feleves\\_jelentes\\_Porticus\\_2022.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Feleves_jelentes_Porticus_2022.pdf)

#### 16.3. **A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata**

##### 16.3.1. **Utolsó múltbeli pénzügyi információk auditálása**

Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy az Alap és az Alapkezelő múltbeli éves pénzügyi információi függetlenül kerültek auditálásra. A múltbeli éves pénzügyi információkat a Magyarországon alkalmazandó könyvvizsgálati standardokkal összhangban ellenőrizték, amelyek megbízható és valós képet adnak az Alapkezelő fordulónapon fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről, a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban.

##### 16.3.2. **Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.**

Nincs ilyen információ.

##### 16.3.3. **Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem az Alap vagy az Alapkezelő auditált pénzügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték**

A Regisztrációs Okmányban a 2022. évre vonatkozó eszközérték, hozam, mérleg és eredménykimutatás adatok nem auditált pénzügyi kimutatásból származnak, azok forrása az Alapkezelő belső nyilvántartása. A féléves jelentésekben foglalt adatokat, illetve jelen Tájékoztatóban a féléves adatokat könyvvizsgáló nem auditálta.

#### 16.4. **Előzetes pénzügyi információk**

Nincs ilyen információ.

#### 16.5. **Osztalékpolitika**

##### 16.5.1. **A Kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája**

Az Alapkezelő akként nyilatkozik, hogy nem rendelkezik osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikával. Az osztalékfizetés szabályait az Alapkezelő mindenkor hatályos Alapszabálya tartalmazza. Az Alap vonatkozásban az osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politika nem értelmezhető kategória.

##### 16.5.2. **A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege**

Az Alapkezelő által a Tájékoztatóban lefedett időszakban az alábbi osztalék fizetésére került sor:

Év	1 részvényre jutó osztalék mértéke			
	Törzsrészvény	Osztalékelsőbbeségi részvény – „A”	Osztalékelsőbbeségi részvény – „B”	Osztalékelsőbbeségi részvény – „C”
2018	19.610,- Ft	1.050.000,- Ft	21.110,- Ft	-
2019	73.284,- Ft	6.892.385,- Ft	74.787,- Ft	-
2020	49.829 Ft	7.394.687 Ft	51.330 Ft	-
2021	588.018 Ft	2.340.684 Ft	1.780.925 Ft	8.840.258 Ft

## 16.6. Bírósági és választottbíróági eljárások

- 16.6.1. **Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.**

Az Alapkezelő nyilatkozik, hogy az elmúlt 12 hónapos időszakban nem volt olyan kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárás, amelyben az Alapkezelő vagy az Alap félként vagy peres félként szerepelne és amely jelentős hatást gyakorolhatna, vagy a közelmúltban azt gyakorolt volna az Alapkezelő vagy az Alap pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére.

## 16.7. A Kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás

- 16.7.1. **A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.**

Az Alapkezelő nyilatkozik, hogy 2021.12.31-i utolsó pénzügyi időszak vége óta az Alapkezelő és az Alap pénzügyi helyzetében jelentős változás nem történt. Az Alap 2020. évi létrehozatala óta két pénzügyi év telt el.

## 17. Kiegészítő információk

### 17.1. Alaptőke

A 17.1.1–17.1.7. pontban szereplő információk a legutolsó mérleg időpontjában érvényes múltbeli pénzügyi információkban:

- 17.1.1. **A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők:**

- a) **a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen;**

Az Alap saját tőkéje 2021.12.31. napján: 8.640.758,- Ft

- b) **a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma;**

Az Alap által kibocsátott „A” sorozatú befektetési jegyek darabszáma 2021.12.31. napján: 1.548.787.385 db. Valamennyi befektetési jegy teljes egészében befizetett.

- c) **a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint**

Az „A” sorozatú befektetési jegyek névértéke 1,- Ft.

- d) **az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése.**

Az „A” sorozatú befektetési jegyek darabszáma 2020.12.31. napján 1.548.787.385 db, 2021.12.31. napján: 1.548.787.385 db.

Amennyiben a tőke több mint 10 %-át nem készpénzzel fizették be a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.

- 17.1.2. **Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.**

Nem került kibocsátásra ilyen befektetési jegy.

- 17.1.3. **A Kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke**

Nincs ilyen befektetési jegy.

- 17.1.4. **Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége, az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások bemutatása**

Nincs ilyen értékpapír.

- 17.1.5. **A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek**  
Nincs ilyen jog, illetve kötelezettség.
- 17.1.6. **Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.**  
Nincs ilyen jog.
- 17.1.7. **Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.**  
Az Alap jegyzett tőkéje a 2020. naptári évben az alábbiak szerint változott: 1.548.787.385 Ft-tal nőtt  
Az Alap jegyzett tőkéje a 2021. naptári évben nem változott.

## 17.2. A társaság alapító okirata és alapszabálya

- 17.2.1. **A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban.**  
Nyilvántartás: Magyar Nemzeti Bank által vezetett lajstrom  
Lajstromszám: 1212-16  
Az Alapkezelő az alapot magyarországi ingatlanokba, illetve ingatlan befektetési alapokba fektető befektetési alapként kívánja kezelni. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetési lehetőségek hozammal arányos kockázati szintje mellett a Befektetők a futamidő alatt a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.
- 17.2.2. **Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.**  
Az Alap a jelen Tájékoztató megelőzően egy befektetési jegy sorozatot („A” sorozat) bocsátott ki. Az „A” sorozatú befektetési jegyekhez kapcsolódó jogok megegyeznek a jelen Tájékoztató alapján kibocsátandó „B” sorozatú befektetési jegyekhez kapcsolódó jogokkal. Egyik befektetési jegy sorozatot sem illeti meg elsőbbségi jog, illetve terheli korlátozás a másik befektetési jegy sorozattal szemben.
- 17.2.3. **Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.**  
Nem alkalmazandó.

## 18. Lényeges szerződések

A Kibocsátó, illetve az Alapkezelő a szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül nem rendelkezik olyan fontosabb szerződéssel, amelyben a jelen Tájékoztató közzétételét közvetlenül megelőző két évben a Kibocsátó vagy az Alapkezelő szerződő félként szerepelt.

## 19. Rendelkezésre álló dokumentumok

A regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba lehet betekinteni:

- az Alap kezelési szabályzata, a jelen Tájékoztató és a kiemelt befektetői információ;
- az Alap éves, féléves és havi portfóliójelentései, a nettó eszközérték, a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet szerinti rendkívüli tájékoztatások és valamennyi jelentés, levél és más dokumentum, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá.

A weboldal, amelyen a dokumentumok megtekinthetők: [www.eqa.hu](http://www.eqa.hu)<sup>9</sup>.

Hivatkozással kerül beépítésre jelen Tájékoztatóba az Alap 2020. és 2021. évre vonatkozó auditált, a Számviteli tv. szerinti egyedi beszámolója és a könyvvizsgálói jelentések, továbbá az Alapkezelő 2019., 2020. és 2021. évre vonatkozó auditált, a Számviteli tv. szerinti egyedi beszámolója és a könyvvizsgálói jelentések.<sup>10</sup>

Az Alap 2020. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés a következő linken érhető el:

[https://www.eqa.hu/downloads/Eves\\_jelentes\\_2020\\_Porticus.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Eves_jelentes_2020_Porticus.pdf)

[Helyesbítésről szóló rendkívüli közzététel \(a helyesbített adat és a helyesbítés könyvvizsgáló által nem került auditálásra\):](#)

[https://www.eqa.hu/downloads/Kozlemen\\_y\\_Porticus\\_hozamhiba\\_2020.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Kozlemen_y_Porticus_hozamhiba_2020.pdf)

Az Alap 2021. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés a következő linken érhető el:

[https://www.eqa.hu/downloads/Porticus\\_Ingatlan\\_Befektetesi\\_Alap\\_HU0000725510\\_2021\\_Eves\\_jelentes\\_.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Porticus_Ingatlan_Befektetesi_Alap_HU0000725510_2021_Eves_jelentes_.pdf)

[Az Alap 2021. féléves \(nem auditált\) jelentése:](#)

[https://www.eqa.hu/downloads/Porticus\\_feleves\\_jelentes\\_202108.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Porticus_feleves_jelentes_202108.pdf)

Az Alap 2022. féléves [\(nem auditált\) jelentése:](#)

[https://www.eqa.hu/downloads/Feleves\\_jelentes\\_Porticus\\_2022.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Feleves_jelentes_Porticus_2022.pdf)

Az Alapkezelő 2019. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés a következő linken érhető el:

[https://www.eqa.hu/downloads/EQA\\_eves\\_auditalt\\_beszamolo\\_2019.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/EQA_eves_auditalt_beszamolo_2019.pdf)

Az Alapkezelő 2020. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés a következő linken érhető el:

[https://www.eqa.hu/downloads/Beszamolo\\_audit\\_report\\_EQAK\\_2020.12.31.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/Beszamolo_audit_report_EQAK_2020.12.31.pdf)

Az Alapkezelő 2021. évre vonatkozó auditált beszámolója és a könyvvizsgálói jelentés a következő linken érhető el: [https://www.eqa.hu/downloads/beszamolo\\_audit\\_report\\_EQAK\\_2021.12.31.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/beszamolo_audit_report_EQAK_2021.12.31.pdf)

---

<sup>9</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

<sup>10</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.



## **B. A Bizottság 2019. március 14-i (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 4. Melléklete alapján**

### **1. Befektetési cél és politika**

#### **1.1.**

#### **a) a kollektív befektetési forma befektetési politikájának, stratégiájának és céljainak bemutatása**

Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzatnak megfelelően az Alap pénzeszközeiből magyarországi, hozamtermelő, illetve értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanokat, valamint Magyarországon kibocsátott ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeit vásárolhatja meg. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetési lehetőségek hozammal arányos kockázati szintje mellett a Befektetőt a futamidő alatt a jegybanki kamatok és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el. Az Alap lejárata 2033. augusztus 31., mely időtáv a minimálisan ajánlott befektetési időtáv.

Az ingatlanportfólió bővítése során az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a hozam és kockázat viszonya a meghatározó. Az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, az ilyen típusú ingatlanok megvásárlásánál az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez a bérlői mixre, a bérbeadási szerződések feltételeire (bérlési díj bevételek, lejáratú időtartamok, felmondási opciók), valamint az üzemeltetéshez kapcsolódó szerződésekre.

Az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, amelyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető. Az értéknövekedés származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, sikeres bérlési tranzakciók révén elért értéknövekedésből, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből.

Az Alapkezelő a tőke nem ingatlanokba fektetett részét a kezelési szabályzatban meghatározott pénzeszközökben tartja, illetve pénzügyi eszközökbe, zártkörűen forgalomba hozott ingatlan befektetési alapok befektetési értékpapírjaiba fekteti be.

Az Alapkezelő nem törekszik az Alap közvetlen ingatlanbefektetéseiének diverzifikálására, amely kiemelt kockázatot jelenthet. Fennáll a lehetősége, hogy az Alap közvetlen ingatlan portfóliója alacsony darabszámú befektetési eszközökből áll (alacsony diverzifikáció), vagy akár huzamosabb ideig is egyetlen befektetési eszközökből áll (diverzifikáció teljes hiánya).

Az Alapot azoknak ajánljuk, akik alapvetően ingatlan befektetési alapokon keresztül szeretnének részesedni döntően a hazai ingatlan piacon elérhető hozamokból, melynek mértéke — az Alapkezelő várakozása szerint — jelentősen meghaladhatja az azonos időtávú állampapír-befektetések hozamát. Minimálisan ajánlott időtáv: lejáratig

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a hatályos jogszabályok és a jelen kezelési szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az ingatlanportfólió hozamtermelési célú bővítése során az elsődleges kritérium a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt kockázattal arányos jövőbeni hozam. Az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a hozam és kockázat viszonya a meghatározó. Ebben az esetben az Alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az Alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez. A befektetési célként felmerülő ingatlanbefektetési alapok esetén elsődleges cél az elérhető hozam maximalizálása.

Az értéknövekedési céllal kiválasztott ingatlanok esetén az értéknövekedés forrása származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, sikeres bérlési tranzakciók révén elért értéknövekedésből, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből. Ebben az esetben az Alapkezelő az Alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, amelyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető.

Az Alapkezelő a portfóliójába kerülő ingatlanok, ingatlan befektetési alapok kiválasztásánál a stratégiai gondolkodást helyezi előtérbe. Befektetéseinél figyelembe veszi Magyarország területi-, népességi-, közlekedési-, gazdasági- és egyéb ingatlan-értéket befolyásoló sajátosságait, ezek közép- és hosszú távú várható változásait. A döntéseknél a függetlenségre és az objektivitásra törekszik. A befektetések kiválasztásakor a lehető legszélesebb adatbázisból, kiterjedt kapcsolati körrel kíván

dolgozni. A tervező, kivitelező, ingatlanforgalmazó stb. partnerek kiválasztásánál az Alapkezelő nem csupán az adott cég képességeit veszi figyelembe, hanem az elemzési- és háttér támogatási képességüket is, amelyek segíthetik az Alapkezelőt abban, hogy megfelelő döntéseket hozzon.

Az Alap esetén referenciahozam kikötésére nem kerül sor.

Az Alap befektetései között az alábbi, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át: EDITUS II. Ingatlanalap Westfalia Ingatlanfejlesztő Részalap, Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap, Thematic Properties Ingatlanalap, EDITUS Ingatlanalap Danubio Ingatlanfejlesztő Részalapja, VCRD Zártkörű Ingatlan Befektetési Alap.

**b) információ arra vonatkozóan, hogy hol alapították a mögöttes kollektív befektetési formá(ka)t, ha a kollektív befektetési forma egy alapokból álló alap**

Az Alap formailag nem minősül alapok alapjának, ugyanakkor előfordulhat, hogy a befektetési között 80%-ot meghaladó mértékű lehet a közvetett módon – másik ingatlanalapon keresztül megvalósuló – ingatlanbefektetés. Az Alap eszközeinek 20%-át befektetni a fenti a) pont szerinti alapokba, amelyeket Magyarországon hoztak létre.

**c) azon eszközök típusai, amelyekbe a kollektív befektetési forma befektethet**

Az Alap kizárólag az alábbiakban megjelölt befektetési eszközökbe fektethet be:

- i. Pénzpiaci eszközök:
  - látra szóló és lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;
  - lekötött HUF, illetve deviza bankbetét;
- ii. Állampapírok, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
  - Magyarország, illetve az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapír, így többek között diszkont-kincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, fix kamatozású államkötvények, változó kamatozású államkötvények;
  - nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;
  - Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek;
- iii. Kollektív befektetési értékpapírok (nyilvános és zártkörű egyaránt):
  - az Alapkezelő által kezelt másik ingatlanalap által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;
  - ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;
  - az Alapkezelő vagy más befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír
- iv. Származtatott ügyletek:
  - fedezeti származtatott ügylet (devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, és a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött);
- v. Ingatlanok:
  - jövedelem-termelő céllal vásárolt (illetve fejlesztett vagy megfejlesztendő) ingatlanok;
  - tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;
- vi. Ingatlantársasági részesedés;
- vii. Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- viii. Azon ingóságok, amelyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.
- ix. Szabályozott piacra bevezetett egyéb átruházható értékpapír

Befektetések földrajzi területe: Magyarország.

Ipari ágazatok: ingatlanpiac.

Piaci tőkésítettség: az Alap ingatlanalap jellegére tekintettel ezen kategória nem értelmezhető.

Hitelminősítések/befektetési kategóriák: az Alap ingatlanalap jellegére tekintettel ezen kategória nem értelmezhető.

Az eszközök szabályozott piacra bevezetett eszközök-e: nem kerültek bevezetésre szabályozott piacra.

**d) az Alap által alkalmazható módszerek és minden vonatkozó kockázat, azon körülményekkel együtt, amelyek esetén a kollektív befektetési forma tőkeáttételt alkalmazhat**

Az Alap tőkeáttétele származtatott ügyletek, illetve hitelfelvétel útján növelhető.

Az Alap kizárólag fedezeti céllal köthet származtatott ügyleteket. Az alap ingatlanügyleteiből befolyó devizabevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet származtatott ügyleteket.

Az Alap az alábbi eszközökre szóló származtatott ügyleteket köthet:

- kamatláb
- deviza

A felsorolt eszközökre az Alap alábbi származtatott ügyleteket kötheti:

- swap ügyletek (interest rate swap)
- tőzsdéi származtatott ügyletek
- tőzsdén kívüli határidős ügyletek (forward)

A származtatott ügyletekkel kapcsolatosan felmerülhet nemteljesítési kockázat. Az Alap portfóliójában lévő származtatott ügyletek megkötésében részt vevő üzleti partnerek fizetőképességében, illetve gazdálkodásában beállt kedvezőtlen változás hátrányosan befolyásolhatja a származtatott ügyleteken képződő nyereség Alapnak történő kifizetését. A fedezeti célú származtatott ügyletek megkötését, volumenét, elszámolási szabályait az Alap likviditásának tervezése során is figyelembe kell venni

Az Alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vett ingatlanok, ingatlantársasági részesedések és ingatlan-beruházások összértékének 60%-ig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében.

**e) a megengedett tőkeáttétel-típusok és -források és azok kockázatai**

Származtatott ügyletek: fedezeti származtatott ügylet (devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek, az ingatlanügyletekhez kapcsolódó kiadások árfolyamkockázatának, és a devizában nyilvántartott vagy kibocsátott bármely portfólió elem, továbbá a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött). Forrása az Alap szabad pénzeszközei. Elsődlegesen partnerkockázatot (nemteljesítési kockázat) hordoz.

Hitelfelvétel: Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan-beruházások összértékének 60 százalékáig vehet fel kölcsönt ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából. Forrás nem értelemezhető. Elsődlegesen partnerkockázatot és kamatkockázatot hordoz.

**f) a tőkeáttétel alkalmazásának esetleges korlátai, és a biztosítékok és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó esetleges megállapodások**

Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

Az Alap tőkeáttétele származtatott ügyletek, illetve hitelfelvétel útján növelhető.

**g) a kollektív befektetési forma javára alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértéke**

Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

**1.2. Azoknak az eljárásoknak a bemutatása, amelyekkel a kollektív befektetési forma megváltoztathatja befektetési stratégiáját, befektetési politikáját, vagy mindkettőt.**

Az irányadó jogszabályok alapján a nyilvános befektetési alap – így az Alap – kezelési szabályzatában foglaltakat a befektetési alapkezelő a befektetők hozzájárulása nélkül, a Magyar Nemzeti Bank engedélyével módosíthatja.

Az Alap zártvégű alap, így a kezelési szabályzat – főként a befektetési stratégia és befektetési politika – módosítására nincs lehetőség.

**1.3. A kollektív befektetési forma tőkeáttételének korlátai. Amennyiben nincsenek ilyen korlátok, erre vonatkozóan nyilatkozatot kell tenni.**

Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

**1.4. A kollektív befektetési forma szabályozási státusza, a szabályozó hatóság megnevezése a bejegyzés országában**

Az Alap a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank által engedélyezett és felügyelt kollektív befektetési forma, amely az ABAK-irányelv alapján harmonizált.

**1.5. A tipikus befektetők bemutatása, amelyeket a kollektív befektetési forma megcéloz**

Az Alap belépési korláttal rendelkezik, mely szerint az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint.

A tipikus befektető

- tájékozott befektető, akinek magas szintű ismerete van a befektetési alapok befektetési jegyibe való befektetésben, valamint az ingatlanpiac működésében.
- Nem várja el a tőke-vagy hozamgaranciát, illetve a tőke- vagy hozamvédelmet, továbbá képes viselni a befektetett összeg akár 25 %-os végleges elvesztését is.
- Kockázattűrése magas, azaz akár hosszabb időtávon is képes viselni a befektetési jegyek értékének akár jelentős mértékű csökkenését.
- Igénye és célja Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.

**1.6. A következőket megerősítő nyilatkozat:**

a) a jelen Tájékoztatót jóváhagyta a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság [a közzététel előtt kiegészítendő] napján.

b) A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank a jelen regisztrációs okmányt csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá.

c) A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank jóváhagyása nem tekinthető az e regisztrációs okmány tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.

**2. Befektetési korlátozások**

**2.1. A kollektív befektetési formára vonatkozó befektetési korlátozásokról - ha vannak ilyenek - szóló nyilatkozat, az értékpapír-tulajdonosok tájékoztatásának módja a korlátozások megszegése esetén az alapkezelő által hozandó intézkedésekről.**

Az Alapkezelő saját döntése alapján végzi az Alapban levő vagyon kezelését a jogszabályokban és a kezelési szabályzatban leírt korlátok figyelembevételével.

Az Alap zártvégű alap, a likvid eszközei vonatkozásában nincs jogszabályban meghatározott minimum limit.

Az Alap portfóliójában lévő, építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékének aránya nem haladhatja meg az Alap nettó eszközértékének 35 %-át.

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

Az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtettesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

Az Alap a Kbfvt. Vhr. 43. § (1) a) szerinti belépési korláttal rendelkező nyilvános ingatlanalap, ezért kollektív befektetési forma által zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírokba is befektethet, továbbá kezelési szabályzata a Kbfvt. Vhr. 41. §-ban szabályozottaktól eltérően is meghatározhatja az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát. Az Alap befektetési politika szerinti céljainak megvalósítása érdekében a kollektív befektetési értékpapírok eszközsor tekintetében él az eltérés lehetőségével. A zártkörű ingatlan befektetési alapok akár 99%-ot elérő részarányával az Alapkezelő célja a diverzifikáció közvetett módon történő növelése.

Tőkeáttétel: Az Alap nem származtatott befektetési alap, ezért tőkeáttételt csak az általános befektetési szabályok figyelembevételével vehet fel, vagyis az Alap - származtatott ügyletek

figyelembevételével számított - teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét.

Az Alap tőkeáttétele származtatott ügyletek, illetve hitelfelvétel útján növelhető.

Fedezetlen ügyletek: Az Alap nem köthet fedezetlen eladási ügyleteket, vagyis az Alap nem adhat el olyan eszközt, amely nincs a tulajdonában.

Származtatott ügyletekhez kapcsolódó óvadéknyújtás: Az Alap jogosult az eszközei terhére a partnereivel kötött származtatott ügyleteihez óvadékot nyújtani. Az Alap nem teljesítése esetén a partner jogosult az óvadékba helyezett pénzből vagy értékpapírból kielégíteni az Alappal szemben fennálló követelését.

Pénz kölcsön nyújtása: Az Alap nem nyújthat pénzkölcsönt, nem vállalhat kezességet. Ez a tilalom nem vonatkozik a maradéktalanul még ki nem fizetett pénzügyi eszközök vásárlására.

Az értékpapír-tulajdonosok tájékoztatása az Alap közzétételi helyein történik, a korlátozások megszegése esetén az Alapkezelő által hozandó intézkedésekről.

Az Alapkezelő a Tpt. 55.§ és a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII.15.) PM rendelet 1.§ (3) pontja alapján rendkívüli tájékoztatás keretében haladéktalanul, de legkésőbb egy munkanapon belül – a Magyar Nemzeti Bank egyidejű tájékoztatása mellett – a honlapján történő közzététel útján tájékoztatja a nyilvánosságot minden, a Befektetési Jegy értékét vagy hozamát, illetve az Alap megítélését közvetlenül vagy közvetve érintő információról.

**2.2. Egyes információkat közzé kell tenni, amennyiben bármely kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek több mint 20%-a (kivéve, ha a regisztrációs okmányt a 2.3. vagy 2.5. pont alkalmazása következtében készítik egy szervezet számára):**

a) közvetlenül vagy közvetve befektethető egyetlen mögöttes eszközbe, illetve ezen eszköz kibocsátójának kölcsönözhető (ideértve a mögöttes kibocsátó leányvállalatait és kapcsolt vállalatait)

Az Alap jogosult az alábbi b) pont szerinti befektetési alapokba való befektetésre.

b) befektethető egy vagy több olyan kollektív befektetési formába, amely saját bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektethet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába; Az Alap befektetési között az alábbi, zárt körben kibocsátott befektetési jegyek aránya alaponként meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át: Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap, Thematic Properties Ingatlanalap.

c) kockáztatható egy másik fél (ideértve annak leányvállalatait és kapcsolt vállalatait) hitelképessége vagy fizetőképessége alapján

Az Alap az alábbiakban felsorolt intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát:

Intézmény neve	Székhelye
OTP BANK Nyrt.	1051 Bp. Nádor u. 16
K&H Bank Zrt.	1095 Bp. Lechner Ödön fasor 9.
Raiffeisen Bank Zrt.	1054 Bp. Akadémia u. 6.
ERSTE Bank Zrt.	1138 Bp. Népfürdő u. 24-26.
CIB Bank Zrt.	1027 Bp. Medve u. 4-14.
MKB Bank Nyrt.	1056 Bp. Váci utca 38.
MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.	1122 Bp. Pethényi köz 10.
ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe	1068 Bp. Dózsa György út 84/B

**2.3. Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába, közzé kell tenni befektetés leírását és annak bemutatását, hogy a befektetések között miként oszlik meg a kockázat. Továbbá a kollektív befektetési forma összes mögöttes befektetésére a 2.2. pontot kell alkalmazni, olyan módon, mintha azok közvetlen befektetések lennének.**

**PROFUND INVESTMENTS INGATLANFEJLESZTŐ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA**

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

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, mint alapkezelő az alapot egy magyarországi, illetve megfelelő befektetési lehetőség megléte esetén külföldi ingatlanokba fejlesztési céllal fektető befektetési alapként kívánja kezelni. Az alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetők középtávon a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el, azzal, hogy az alapkezelő sem hozam-, sem tőkegaranciát nem vállal.

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság az alap pénzeszközeiből elsődlegesen fejlesztési céllal ingatlanokat, vagy ingatlantársaságban részesedést vásárol, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig likvid eszközökbe fekteti be. Az alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkereszt az alap teljes mértékben közvetlenül, vagy ingatlantársasági részesedésen keresztül közvetve ingatlanokba fektesse. Az ingatlanok kiválasztásánál a pillanatnyi hozamtermelő képességgel szemben döntő szempontként szerepelnek az ingatlanok jövőbeni kilátásai, az adott környék, illetve térség fejlesztési tervei.

A magasabb hozamszint elérésére alkalmas tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanokon túl az alap tőkét hozamtermelő képességgel rendelkező iroda-, kereskedelmi- és logisztikai ingatlanokba is fektetheti.

### **Befektetési stratégia, az Alap céljai megvalósításának eszközei**

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság a tőle elvárható gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Kbtv., a Kbtv. Vhr. és a kezelési szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság az alap pénzeszközeiből ingatlanokat vagy ingatlantársasági részesedést vásárol, a tőke nem ingatlanokba fektetett részét pedig likvid eszközökbe fekteti be. Az alapkezelő törekszik arra, hogy a likvid befektetéseken felüli tőkereszt az alap teljes mértékben ingatlanokba vagy ingatlantársasági részesedésbe fektesse.

Az alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Magyarországon kívánja megvalósítani, nem kizárva ugyanakkor a-határon túl fekvő, OECD országokban található ingatlanokat sem. Az ingatlanok és ingatlantársaságok kiválasztásánál a pillanatnyi hozamtermelő képességgel szemben döntő szempontként szerepelnek az ingatlanok jövőbeni kilátásai, az adott környék, illetve térség fejlesztési tervei.

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság a portfólióban szereplő ingatlanok fejlesztését, üzemeltetését és karbantartását a piacon már bizonyított, az adott területre specializálódott társasággal (társaságokkal) kívánja végeztetni a hatékonyság és eredményesség növelése érdekében.

A portfólióba kerülő ingatlanok és ingatlantársasági részesedések kiválasztása során az alapkezelő együttműködésre törekszik a hazai ingatlanpiac legfontosabb szereplőivel.

Az alap tőkét elsősorban ingatlanfejlesztésre alkalmas telek ingatlanokba, vagy ilyen ingatlantulajdonló ingatlantársaságba kívánja fektetni, miután a befektetési jegyek hosszú távú hozamát elsősorban tőkenövekedéssel kívánja biztosítani, nem kizárva az ingatlanokból származó folyamatos, előre leszerződött díjbevételeket sem.

Az ingatlanpiac sajátosságaira tekintettel az alap a megvásárolt ingatlanokat a fejlesztést követően feltehetőleg intézményi szereplőknek fogja értékesíteni, mely szempont döntő szerepet játszik az ingatlanok kiválasztásában. Tekintettel arra, hogy az ingatlanpiacon a vevői oldalt biztosító szereplők jellemzően a nagyobb méretű ingatlanok megvásárlásában érdekeltek, az alapkezelő is ilyen jellegű ingatlanokba kíván fektetni. Ennek ugyanakkor az is a következménye, hogy az alap méretétől függően a portfólió diverzifikációja nem tud feltétlenül megvalósulni, ami kockázati tényezőt jelent ugyan, de ugyanakkor potenciálisan nagyobb hozammal is jár.

Annak érdekében, hogy az alap már indulásától fogva piaci szereplőként vehessen részt az intézményi befektetők által dominált piaci szegmensben, kezelési szabályzat eltér a Kbtv Vhr.-ben rögzített diverzifikációs követelménytől, és lehetővé teszi, hogy egy ingatlan, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog, illetve ingatlantársasági részesedés értéke az összes eszközhöz viszonyítottan 100% legyen. Ugyanezen okból az építés alatt álló ingatlanok összértéke elérheti az alap eszközeinek 100%-át.

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság az adott ingatlan fejlesztésének befejezését követően minden esetben törekszik arra, hogy az ingatlan hasznosítása mihamarabb megtörténjen, biztosítva ezzel az ingatlan továbbértékesítésének (exit) esetleges elhúzódása esetén a hozamtermelést.

A bérbeadás során elsődleges szempont a bérleti időszak hossza, valamint az, hogy a bérlő a befektetők számára is megnyugtató garanciákat biztosítson a bérleti konstrukcióban, minimalizálva ezzel az úgynevezett nemfizetés kockázatát.

Amennyiben egy fejlesztés céljából megvásárolt ingatlan, vagy ingatlantársasági részesedés az adott piaci körülmények között megfelelő haszon mellett továbbértékesíthető, az alapkezelő a fejlesztés megkezdését vagy befejezését megelőzően is dönthet az adott ingatlan vagy részesedés értékesítéséről.

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság az alap nettó eszközértékének számításakor figyelembe vett ingatlanok, Ingatlanársasági részesedések és ingatlan-beruházások összértékének 60%-ig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében. Tájékoztatjuk a befektetőket, hogy a befektetési célokat és a fejleszteni kívánt ingatlanok körét figyelembe véve bizonyos esetekben az önerő biztosítása érdekében további befektetők bevonása válhat szükségessé, melynek elmaradása a beruházás vagy fejlesztés elmaradásához vezethet.

A kölcsönfelvételnek egyebekben nincsenek korlátai. A kölcsön, minden egyéb, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából felvehető. Az alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

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

A Kbtv. Vhr. 37. § alapján az alap portfóliója kizárólag az alábbi eszközökbe fektethető:

- belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- ingatlantársasági részesedés (az alap ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn);
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök;
- egy éven belül forgalomba hozott átruházható értékpapírok, feltéve, hogy teljesülnek a Kbtv. Vhr. 2. § (1) da)-db) pontjában foglalt feltételek;
- egyéb állampapírok;
- ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok a Kbtv. Vhr. 2. § (1) bekezdés e) pont ea)-ec) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok;
- betét, deviza;
- származtatott ügyletek, azzal, hogy származtatott ügyletek kötésére csak a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése, valamint a hitelek kamatának változásából eredő kockázat kiküszöbölésének céljából kerülhet sor;

- a Kbfvt. Vhr. 2. § (1) bekezdés h) pontjában felsorolt pénzügyi eszközök;  
 azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy  
 épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

	Minimális részarány	Maximális részarány	Tervezett arány (optimális érték)
Ingtatlanok (összes)	0%	100%	100%
Ingtalantársaság részesedése	0%	100%	50%-100%
Kereskedelmi célú ingatlan	0%	100%	50%-100%
Iroda ingatlan	0%	100%	50%-100%
Logisztikai ingatlan	0%	100%	50%-100%
Lakópark ingatlan	0%	100%	50%-100%
Ingtalanhhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	100%	0%
Kbfvt. Vhr. 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközök	0%	lásd lentebb	0%
Származtatott ügyletek	0%	lásd 35.4. pont	0%
Ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik	0%	10%	0%

Az alap eszközeinek 10 százalékát fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott átruházható  
 értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe. Az előzőektől eltérően 20 százalékos korlát alkalmazandó

- olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális  
 kereskedési rendszeren forgalmazznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi  
 átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot;
- 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 százalékát fekteti az e pontban megjelölt, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba,  
 ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80  
 százalékát;
- 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 20 százalékát fektetheti OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált  
 állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt  
 megtestesítő értékpapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba  
 tartozó értékpapírba.

Az alap eszközeinek legfeljebb 20 százalékát fektetheti egy adott befektetési alap befektetési  
 jegyeibe vagy egyéb kollektív befektetési forma értékpapírjába.



A Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap befektetési jegy állománya a Porticus Alap portfóliójában 20 % feletti részesedést (22.42 % bruttó eszközértékhez viszonyítva) képvisel.

A Profund Alapban a teljes eszköz állomány 50%-át teszi ki a Beta Tower Kft (ingatlantársaság). A Társaság által tulajdonolt ingatlan a 1055 Budapest Széchenyi rakpart 12/b szám alatti (Hrsz.: 24915/2) zárt sorúan beépített épület, mely 92,6%-ot tesz ki a Társaság eszközei között. A Társaság és az Alap tekintetében történő konszolidálással 59% az ingatlan aránya.

**Ingatlan bemutatása:** Az ingatlan Budapest kiemelt területén helyezkedik el, közvetlenül a Dunaparton, a Széchenyi rakpart 12/b. szám alatt. Az ingatlan egy az ikonikus Biarritz Házként ismert épületegyüttes részét képezi. A telek területe 387 m<sup>2</sup>, melyen az ingatlan megszerzésének időpontjában egy 2218 m<sup>2</sup> alapterületű, egykor lakó funkciót kiszolgáló felépítmény állt, melynek építési éve 1937-38. Az ingatlanban 18 lakás került eredetileg kialakításra. A vásárlás célja a lakóépület magas színvonalon történő felújítása/átépítése és szolgáltató apartmanok kialakítása, melyek közép-hosszú távon kerülnek bérbeadásra. A beruházásban 2384 m<sup>2</sup> alapterület kialakítása tervezett 15 apartmannel, 2 földszinti üzlethelyiséggel, a pincészinthen fitnessz funkcióval. Ismert műszaki adottság volt az ingatlan megszerzésének időpontjában, hogy az ingatlan szerkezetében eredetileg felhasznált bauxitbeton okán az épület szerkezete részleges kiváltást és megerősítést igényel. A részleges bontások elvégezte után azonban a további felmérések alapján megállapításra került, hogy a felépítmény bontása és újra-építése indokolt. Jelenleg a fejlesztés a szerkezetépítés befejezéséhez közelít, ez október-novemberre készül el jelen állás szerint.

Az ingatlan megszerzésével és birtoklásával kapcsolatos költségek: Az ingatlan vételára 1.456.495.271 Ft volt, a beruházás eddig az ingatlan megszerzésével együtt 2,2mrd Ft költséget „generált”.

Értékbecslési jelentést készítő szervezetet; Az ingatlan és fejlesztés értékelését a hazai ingatlanpiac egyik legpatinásabb szereplője, az EURO Immo Expert Kft. (székhely: 1065 Bp. Nagymező u. 4.; Tel: 413-7504; 413-7505 Fax: 343-0674; web: [www.euroimmo.hu](http://www.euroimmo.hu); e-mail: [expert@euroimmo.hu](mailto:expert@euroimmo.hu)) végzi. Az értékelő jóformán valamennyi bank listáján szerepel, mint elfogadott értékelő, és ingatlanalap felé történő értékelésben is nagy tapasztalattal, aktuális referenciával rendelkező értékbecslő.

Az ingatlankezelésért felelős egyéb szervezetet: az Alapkezelőn kívül egy megbízott projektigazgató foglalkozik a beruházás lebonyolításával<sup>11</sup>.

## **THEMATIC PROPERTIES INGATLANALAP befektetési politikája**

Az EDITUS Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság által kezelt befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)

A befektetési alap elsődleges célja ingatlanok megszerzése és hasznosítása a befektető által rendelkezésre bocsátott pénzeszközök felhasználásával. Az alapkezelő az ingatlanok befektetési alap nevében történő megvásárlásánál arra törekszik, hogy a befektető pénzét magas kockázatú, magas jövedelmezőségű vagy nagy jövedelemtermelő képességű, az adott régió belül előnyös elhelyezkedéssel és magas várható értéknövekedéssel bíró ingatlanokba fektesse.

A befektetési alap portfóliójában a magyar ingatlanpiacon elérhető ingatlanok, elsősorban bevásárlóközpontok szerepelnek.

---

<sup>11</sup> A PROFUND Investments Ingatlanfejlesztő Alap eszközállománya kapcsán feltüntetett információk forrása az alapot kezelő EDITUS Befektetési Alapkezelő Zrt. adatszolgáltatása.

A befektetési politika és stratégia módosítására a kezelési szabályzat 10-11. pontjaiban meghatározott módon kerülhet sor.

Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Ingatlanszektoronkénti bontásban a befektetési alap portfóliójában az alábbi típusú ingatlanok szerepelhetnek:

- a) kereskedelmi ingatlanok (elsősorban bevásárlóközpontok)
- b) iroda ingatlanok;
- c) ipari ingatlanok;
- d) raktár és logisztikai ingatlanok;
- e) lakóingatlanok (bérlakás, lakópark, nyugdíjasház);
- f) telkek;
- g) félkész ingatlanok,
- h) egyéb ingatlanok.

Az egyes ingatlantípusok részarányát a befektetési alapon belül az alapkezelő a mindenkori ingatlanpiaci folyamatokat, viszonyokat figyelembe véve változtathatja meg.

A befektetés célja szerint az ingatlanbefektetések lehetnek:

- a) Értéknövekedésre alapozott ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az alapkezelő a befektetési alap vagyonának egy részét olyan ingatlanokba fekteti, melyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető, melynek forrása származhat az ingatlanból adódó fejlesztési lehetőségekből, a tranzakció kedvező árazásából, illetve az adott ingatlant érintő ingatlanpiaci trendek alakulásából.
- b) Bérbeadással hasznosítani kívánt ingatlanbefektetések: Ebben az esetben az alapkezelő által megvásárolt ingatlanok egy része hosszú távú bérbeadással kerül hasznosításra, emiatt a bérlői mixre, illetve a bérbeadási szerződésekre az alapkezelő kiemelt hangsúlyt helyez.

A befektetési alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhet. A befektetési alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonátruházási módok bármelyikével átruházhat. Az alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként a befektetési alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megköthet, ami a befektetési alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatokat ellátását.

Az apportálandó ingatlanok értékét a befektetési alap könyvvizsgálója és ingatlanértékelője együttesen állapítja meg.

Az ingatlanok befektetési alap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint a befektetési alap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések létrejöttéhez a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során az alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

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.

Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen a befektetési alap 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. 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 százalékát, vagy
- a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 százalékát.

A befektetési alap olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amely

- a befektetési alap tulajdonában áll,
- a használatbavételt követően a befektetési alap tulajdonába kerül,
- a befektetési 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 a befektetési alap tulajdonában álló ingatlan rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

A befektetési alap portfoliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg a befektetési alap saját tőkéjének a kezelési szabályzatban meghatározott százalékát, illetve a kezelési szabályzatban meghatározott összeget, továbbá az építés alatt álló ingatlanok értékének aránya nem haladhatja meg a kezelési szabályzatban meghatározott százalékot.

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

Az alap az eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- ingatlantársasági részesedés;
- ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
- a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdésében meghatározott eszközök, továbbá zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapír,
- származtatott ügyletek (a kezelési szabályzat szerinti korlátozással);
- azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

Az egyes értékpapírfajták és ingatlanok minimális, maximális és tervezett aránya a portfólión belül, az alap eszközeinek arányában:

<b>Eszköz</b>	<b>Minimális arány</b>	<b>Tervezett arány</b>	<b>Maximális arány</b>
Ingatlan	0%	92%	100%
Ingatlantársasági részesedés	0%	2%	100%
Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0%	0,5%	20%
Átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök	0%	0%	100%
Befektetési alapok befektetési jegyei	0%	0%	50%
Betét	0%	2,5%	100%
Származtatott ügyletek (kamatlábra és devizára kötött)	0%	1%	20%

határidős, opciós és swap ügyletek)			
Ingóságok, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek, vagy azt elősegítik	0%	2%	15%

A befektetési alap elsősorban a kereskedelmi jellegű ingatlanokba kíván fektetni. Előfordulhat, hogy a befektetési alap ingatlanportfóliója akár tartós jelleggel is kizárólag bevásárlóközpontokat tartalmaz.

A kezelési szabályzatban a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése alapján a Rendelet 41. § szakaszban szabályozottaktól eltérően kerül meghatározásra az ingatlanok összes eszközön belüli maximális aránya. A befektetési alap portfóliójában ugyanis megszerzéskor az adott ingatlan értéke elérheti a befektetési alap eszközeinek 100%-át. Az eltérés oka, hogy az ingatlanokra (és a kapcsolódó portfólió elemekre pl. ingatlantársaság, vagyoni értékű jogok, ingóságok, stb.) meghatározott maximum arányok a hitelfelvételi lehetőségek figyelembe vételével kerültek meghatározásra. A 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 42. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően továbbá a befektetési alap eltér a hitelfelvételi korlátra vonatkozó általános szabályoktól is. A befektetési alap jogosult egy ingatlan vásárláshoz kölcsönt felvenni, amelynek mértéke elérheti az ingatlanok összértékének 95%-át, így a befektetési alap hitelfelvételi korlátjának maximuma az ingatlanok összértékének 95 %-a.

A 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 41. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően a befektetési alap befektethet ingatlanhoz kapcsolódó bármilyen vagyoni értékű jogokba, különösen olyan vagyoni értékű jogokba, amelyek a befektetési alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.

A befektetési alap jogosult arra, hogy eszközeinek 20 százaléka erejéig olyan kollektív befektetési formába fektessen, amely

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

Az Alapnak nincs az egyes befektetések közötti kockázat megosztására vonatkozó szabályozása.

### **Az Alap által tulajdonolt befektetett eszközök (ingatlanok, üzletrészek, értékpapírok) aránya a portfólión belül:**

kategória	név - cím	2021.12.31		2022.08.24	
		érték	súly %	érték	súly %
Ingatlan	1025 Budapest, Nagybányai út 62/A		0.00%	136 000 000	1.67%
üzletrész	Pápay 9. Property Kft.	429 690 156	4.97%	-	0.00%
értékpapír	Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	2 151 593 750	24.89%	1 570 233 125	19.26%
értékpapír	North Storm A Ingatlanfejlesztő Részalap	914 553 600	10.58%	-	0.00%
értékpapír	PROFUND Investments Ingatlanfejlesztő Alap	911 745 869	10.55%	1 815 732 435	22.74%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap "A" sorozat	97 480 000	1.13%	85 000 000	1.04%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap "B" sorozat	422 391 667	4.89%	368 333 334	4.52%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap "C" sorozat	487 383 334	5.64%	425 000 001	5.21%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap "D" sorozat	200 000 000	2.31%	170 000 000	2.09%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap "E" sorozat	200 000 000	2.31%	170 000 000	2.09%
értékpapír	SOLVA Magántőkealap	1 407 255 001	16.28%	1 218 333 335	14,95%

értékpapír	THEMATIC Properties Ingatlanalap	1 516 724 800	17.55%	1 641 040 400	20,13%
Bruttó eszközérték		8 643 056 603	100.00%	8 153 345 601	100.00%

**2.4. Amennyiben a 2.2. c) pont tekintetében a kollektív befektetési forma a másik féllel szembeni kitettségének a bruttó eszközei 20 %-át meghaladó részét biztosítékkal fedezi, a biztosítéki megállapodás részletes ismertetése.**

Nem alkalmazandó.

**2.5. Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 40 %-át meghaladó mértékben fektet be másik kollektív befektetési formába, a következő információk egyikét kell közölni:**

a) az egyes mögöttes kollektív befektetési formákra vonatkozó információ olyan módon, mintha az e mellékletben meghatározott minimális közzétételi követelmények szerinti kibocsátó lenne;

Nem alkalmazandó.

b) amennyiben egy mögöttes kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat már bevezették szabályozott vagy azzal egyenértékű harmadik országbeli piacra vagy egy kkv-tőkefinanszírozási piacra, illetve a kötelezettségekre szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon vagy kkv-tőkefinanszírozási piacon kereskedő szervezet vállalt garanciát, akkor a szervezet neve, címe, a bejegyzés országa, az üzleti tevékenység jellege és annak a piacnak a megnevezése, amelyen a szervezet értékpapírjait bevezették.

Nem alkalmazandó

**2.6. Fizikai áruk**

Az Alap közvetlenül fizikai árukba közvetlenül nem fektet be.

**2.7. Kollektív ingatlanbefektetési forma**

Az Alap az alábbi ingatlanokat tulajdonolja közvetlenül, illetve közvetett módon (ingatlantársasági részesedés révén):

1025 Budapest, Nagybányai út 62/A szám alatti 581 m2 telekrész:

Az Alap folyó évben megvásárolta a 1025 Budapest, Nagybányai út 62/A szám alatti, telekalakítás révén a meglévő 11741/3 hrsz-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 581 m2-es telekrészt 130 millió HUF vételáron. A legjelentősebb költségek a vételár és a jelen Tájékoztató keltekor kiszabás alatt álló illeték, az ingatlan megszerzésével és birtoklásával kapcsolatban más jelentős költség nem merült fel. Az ingatlan 1.71 % részarányt képvisel az Alap portfóliójában. A 11741/3 hrsz-ú ingatlan korábbi egyedüli tulajdonosa a Florion Invest Korlátolt Felelősségű Társaság volt. A telekrész vásárlást követően az ingatlan a Florion Invest Kft. és az Alap közös tulajdonába került. A telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése, az Alap tulajdonjogának bejegyzése a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 2022 április 12-én kelt határozatával megtörtént. Az ingatlanra az alábbi terhek kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba:

- III/23. alatt a NORO FINANCIAL INVESTMENTS Zrt. jogosult javára 186.309, 58 EUR, azaz Egyszáznyolcvanhatezer-háromszázkilenc egész ötvennyolcszázad euró erejéig bejegyzett jelzálogjog (bejegyző határozat száma: 114598/2/2019/19.06.05.);
- III/24. alatt a III/23. alatt a NORO FINANCIAL INVESTMENTS Zrt. jogosult javára bejegyzett jelzálogjog biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom (bejegyző határozat száma: 114598/2/2019/19.06.05.);
- III/25. alatt a NORO FINANCIAL INVESTMENTS Zrt. jogosult javára 45.000.000 Ft, azaz Negyvenötmillió forint és járulékaik erejéig bejegyzett jelzálogjog (bejegyző határozat száma: 114598/2/2019/19.06.05.);
- III/26. alatt a III/25. alatt a NORO FINANCIAL INVESTMENTS Zrt. jogosult javára bejegyzett jelzálogjog biztosítására feljegyzett elidegenítési és terhelési tilalom (bejegyző határozat száma: 114598/2/2019/19.06.05.).

Az ingatlan területén építési munkálatok zajlanak, mivel a Florion Invest Kft., mint építető előzőekben egy négylakásos lakóépület építésére építési engedélyt szerzett. A beruházás sikeres megvalósítása érdekében a Florion Invest az Alap 581/2439 arányú tulajdoni hányadát (azaz a Telekrészt) az építkezési munkálatok során felvonulási, reorganizációs területként kívánja igénybe venni. A felek használati szerződést kötöttek egymással az ingatlan beruházás alatti használatáról,

illetve a lakások elkészültét követően az ingatlan értékesítésének feltételeiről. A használati szerződésben az Alap és a Florion Invest megállapodott, hogy a bejegyzett terhek a tranzakciót követően (is) kizárólag a Florion Invest tulajdoni hányadát (1858/2439) terhelik.

Az értékbecslési jelentést készítő szervezet: QUADRIGA Família Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1112 Budapest, Kapolcs utca 16. cégjegyzékszám: 01-09-176014) Bejegyezve a Fővárosi Törvényszék által 1997.07.09. napján, határozatlan időre. Működésére a magyar jog irányadó, telefonszáma: +36/20-5599-320, weboldala<sup>12</sup>: www.ertekbecslesek.hu; (az értékelést ténylegesen végző természetes személy értékbecslő: Laczi Tamás Gábor, nyilvántartási szám 03307/2002).

A QUADRIGA Família Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (rövidített nevén QUADRIGA Família KFT.) 1997.07.09-én került a Cégbíróságon bejegyzésre. Fő tevékenységi köre az Ingatlan értékelés és Ingatlanforgalmazás, illetve az ingatlankezeléshez tartozó egyéb tevékenységek. Az alkalmazotti létszám 4 fő. A QUADRIGA Família Kft. Ingatlan, Ingó Értékbecslési Szakvélemények, Műszaki ellenőrzések végzésére szakosodott szolgáltatóként több pénzügyi intézmény (Bankok, Takarékszövetkezetek, Faktor cégek, felszámolók, Work-Out cégek), hitelkihelyezéséhez, fedezet ellenőrzéséhez kapcsolódó ingó és ingatlan fedezetek értékbecslését, műszaki ellenőrzését végzi. Mindezekon felül lakó, ipari és kereskedelmi ingatlanok értékesítésével is foglalkozik, illetve közreműködik az esetlegesen 'beragadt' ingatlanok értékesítésében is. Alapítása óta üzleti tevékenységének alakulásában fontosabb esemény, változás nem következett be.

## **2.8. Származtatott pénzügyi eszközök/pénzpiaci eszközök/deviza**

Az Alapkezelő az Alap nevében származtatott ügyletet kizárólag a kezelési szabályzatban megfogalmazott fedezeti célok érdekében köthet.

A származtatott ügyletekkel kapcsolatosan felmerülhet nemteljesítési kockázat. Az Alap portfóliójában lévő származtatott ügyletek megkötésében részt vevő üzleti partnerek fizetőképességében, illetve gazdálkodásában beállt kedvezőtlen változás hátrányosan befolyásolhatja a származtatott ügyleteken képződő nyereség Alapnak történő kifizetését. A fedezeti célú származtatott ügyletek megkötését, volumenét, elszámolási szabályait az Alap likviditásának tervezése során is figyelembe kell venni.

## **2.9. A 2.2. pont nem vonatkozik egy tagállam kormánya, kormányzati vagy állami szervei, regionális vagy helyi hatóságai vagy bármely OECD-tagállam által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba való befektetésre.**

Nem alkalmazandó.

## **2.10. A 2.2. a) pont nem alkalmazandó az olyan kollektív befektetési formára, amelynek befektetési célja az, hogy lényeges változtatás nélkül kövessen egy több értékpapíron alapuló, elismert és közzétett indexet. A tájékoztatóban meg kell adni az indexszel kapcsolatos információ fellelhetőségének részleteit.**

Nem alkalmazandó.

## **3. A kérelmező szolgáltatói**

---

<sup>12</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá

**3.1. Minden olyan jelentős díj valós vagy becsült maximális összege, amelyeket a kollektív befektetési formának közvetlenül vagy közvetve fizetnie kell a regisztrációs okmány időpontjában vagy azt megelőzően kötött megállapodások keretében nyújtott szolgáltatásokért, valamint a díjak kiszámításának módja.**

Alapkezelési díj:

Az Alapkezelő az Alap kezeléséért, az alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért alapkezelési díjat számít fel. Az alkalmazott alapkezelési díj sorozatonként eltérő lehet. Az alapkezelési díj összege az „A” sorozat esetén évi 10.000.000,- Ft, a „B” sorozat esetén a 2022. évben 20.000.000 Ft, az azt követő években évi 10.000.000 Ft. A díjak évenként legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett éves átlagos fogyasztói árindex szerinti árnövekedés (infláció) mértékével növekedhetnek. A díj pontos összegéről és a hatálybalépés napjáról az Alapkezelő az inflációs ráta KSH általi közzétételét követő hónap utolsó napjáig köteles dönteni és a döntést, valamint díjnövekedés esetén a megnövekedett díj mértékét és a hatálybalépés napját az Alap közzétételi helyein közzétenni a Befektetők tájékoztatására. Az alapkezelési díj az adott sorozat Nettó eszközértékében naponta kerül elhatárolásra, és az időarányos rész minden hónapban, a tárgyhónapot követő 5. munkanapig kerül kifizetésre.

Letétkezelési díj:

Az Alap a Letétkezelő szolgáltatásaiért a Nettó eszközértéke maximum éves 0,05%-ának megfelelő díjat fizet napi szinten. A díjak évenként legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett éves átlagos fogyasztói árindex szerinti árnövekedés (infláció) mértékével növekedhetnek. A díj pontos összegéről és a hatálybalépés napjáról az Alapkezelő az inflációs ráta KSH általi közzétételét követő hónap utolsó napjáig köteles dönteni és a döntést, valamint díjnövekedés esetén a megnövekedett díj mértékét és a hatálybalépés napját az Alap közzétételi helyein közzétenni a Befektetők tájékoztatására. Az Alapkezelő a megállapított tárgyhavi letétkezelői díjat minden hónapban, a tárgyhónapot követően számla alapján a Letétkezelőnek megfizeti.

Felügyeleti díj:

Az MNB a hatályos jogszabályok szerint éves felügyeleti díjat számol fel, amelyet szintén az Alap visel. A felügyeleti díj mértékét jogszabály szabályozza, jelenlegi mértéke az Alap átlagos Nettó eszközértékének 0,35 ezreléke évente, amely naponta elhatárolásra kerül. Kifizetése az adott negyedévet követő hónap utolsó munkanapjáig esedékes.

Különadó:

A Különadó tv. a befektetési alapra különadót határozott meg, amelynek megfizetése negyedévente esedékes (jelenleg éves mértéke 0,05%), az adó alapja az Alap befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában levő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét). Kifizetése az adott negyedévet követő hónap 20. napjáig esedékes.

Könyvvizsgálói díj:

Az Alap Könyvvizsgálójának fizetendő könyvvizsgálói díj mértéke maximum évi 300.000 Ft + ÁFA, amely időarányosan kerül elhatárolásra. A díjak évenként legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett éves átlagos fogyasztói árindex szerinti árnövekedés (infláció) mértékével növekedhetnek. A díj pontos összegéről és a hatálybalépés napjáról az Alapkezelő az inflációs ráta KSH általi közzétételét követő hónap utolsó napjáig köteles dönteni és a döntést, valamint díjnövekedés esetén a megnövekedett díj mértékét és a hatálybalépés napját az Alap közzétételi helyein közzétenni a Befektetők tájékoztatására. A könyvvizsgálói díj levonása évente történik.

Könyvelési díj:

Az Alapra terhelt könyvelési díj maximum 120.000 Ft + ÁFA / hó, amely időarányosan kerül elhatárolásra. A könyvelési költség terhelése havonta történik. Az éves beszámoló elkészítésének díja maximum 240.000 Ft + ÁFA, amely költségek időarányosan kerülnek elhatárolásra. Az éves beszámoló elkészítésének és a könyvvizsgálatban való közreműködés díja évente terhelődik az Alapra. A számviteli szabályzatok elkészítésének díja 120.000 Ft+ÁFA. A díjak évenként legfeljebb a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett éves átlagos fogyasztói árindex szerinti árnövekedés (infláció) mértékével növekedhetnek. A díj pontos összegéről és a hatálybalépés napjáról az Alapkezelő az inflációs ráta KSH

által közzétételét követő hónap utolsó napjáig köteles dönteni és a döntést, valamint díjnövekedés esetén a megnövekedett díj mértékét és a hatálybalépés napját az Alap közzétételi helyein közzétenni a Befektetők tájékoztatására.

Ingyatlanértékelő díja:

Az ingatlanértékelő szolgáltatásaiért az alábbi ingatlanértékelési díjat számít fel. A díj megfizetése számla ellenében, az Alap folyószámlájának terhére történik. A díjak évenként a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett éves inflációs rátával növekednek. Amennyiben a KSH hivatalos inflációs rátája nem ismert, úgy a díjnövekedést az inflációs ráta közzététele utáni számlázási periódusban lehet érvényesíteni, visszamenőleges hatállyal a tárgyévben kibocsátott számlák vonatkozásában. Az infláció érvényesítésének kezdő időpontja a QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Kft. vonatkozásában 2021. január 1-je, a VERO EXPERT Kft. vonatkozásában 2023. január 1-je. A megnövekedett díj mértékét és a hatálybalépés napját az Alapkezelő közzéteszi az Alap közzétételi helyein a Befektetők tájékoztatására.

a) QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság vonatkozásában fennálló díjak:

Az Ingatlanértékelő díja számla ellenében, a jelentés átadását követően 8 napos fizetési határidővel fizetendő, és az alábbiak szerint alakul (a táblázatban szereplő díjak az ÁFA-t nem tartalmazzák):

Megnevezés	Alapterület	Értékelési díj / HUF +Áfa	Vállalási határidő (munkanap)
<b>lakás (társasházi, szövetkezeti)</b>	100 nm-ig	25 000 Ft	4-5
<b>Családi ház telekkel</b>	0-100 m <sup>2</sup>	25 000 Ft	4-5
	101-1000 m <sup>2</sup>	30 000 Ft	4-5
	1001- m <sup>2</sup>	50 000 Ft	4-5
<b>Belterületi lakóövezeti építési telek</b>	2000-ig	20 000 Ft	4-5
	2000 felett	25 000 Ft	4-5
<b>Fejlesztési és vállalkozási célú területek</b>	1000 nm-ig	30 000 Ft	5-7
	1001-2000 nm felett	50 000 Ft	5-7
	2001-4000 nm felett	70 000 Ft	5-7
	4000 nm felett	90 000 Ft	5-7
<b>Iroda, üzlet, vendéglátóhely</b>	0-200 nm	60 000 Ft	5-14
	200,1-1000 nm	100 000 Ft	5-14
	1001 - 3000 nm	130 000 Ft	5-14
	3000 felett	egyedi	5-14
<b>Szálloda, szálláshely jellegű ingatlan</b>	szobaszám függő	150000-....	5-14
<b>Bevásárló központ, üzletház</b>	500 nm-ig	80 000 Ft	5-14
	500,1-2000 nm	110 000 Ft	5-14
	2000 nm felett	150 000 Ft	5-14
<b>ipari telephely, műhely, raktár stb.</b>	0-500 nm	65 000 Ft	5-14
	501-1000 nm	100 000 Ft	5-14
	1001 - 3000 nm	150 000 Ft	5-14
	3000 felett	egyedi	5-14
<b>Termőföldek (1-2 alrészlettel),</b>	0-25 Ha	30 000 Ft	5
	25,1-50 Ha	50 000 Ft	5
	50,1-100 Ha	70 000 Ft	5
	100,1 Ha felett	80000- egyedi	5
<b>parkolók, teremgarázs</b>		105000- vagy parkoló db szám	5
<b>Projekt hitelek, Zéró riportok</b>	bruttó költségvetés vagy lakásszám		14
<b>benzinkút</b>	egyedi megállapodás		14
<b>Speciális ingatlanok (biogáz üzem, bioethanol üzem, bányák, strandfürdő műemlékek, stb.)</b>	egyedi megállapodás		14

Amennyiben az értékelendő ingatlan a fenti kategóriák egyikébe sem sorolható, a Felek a díjazásról külön egyeznek meg. Minden díj és költség magyar forintban számlázandó és fizetendő, az euró összeget a számla teljesítésének napján érvényes MNB árfolyamon átváltva.

b) VERO EXPERT Korlátolt Felelősségű Társaság vonatkozásában fennálló díjak:



Értékelés típusa	Értékbecslés			Értékbecslés Vállalási határidő a helyszíni szemléltől illetve a teljeskörű adatszolgáltatástól
	Éves Szakvélemény	Évközi Szakvélemény	felülvizsgálat	
	HUF+ÁFA	HUF+ÁFA	HUF+ÁFA	(munkanap)
<b>Társasházi lakás</b>				
0 - 150 m <sup>2</sup>	32 000	16 000	24 000	3
150 m <sup>2</sup> felett	32 000	16 000	24 000	3
<b>Lakó-üdülő ingatlan telekkel</b>				
0 - 200 m <sup>2</sup>	32 000	16 000	24 000	3
200 - 400 m <sup>2</sup>	48 000	24 000	36 000	3
500 m <sup>2</sup> felett	80 000	40 000	60 000	3
<b>Ingatlanfejlesztés</b>				
Fejlesztési telek 2.000 m <sup>2</sup> -ig	160 000	80 000	120 000	6
Fejlesztési telek 2.000-10.000 m <sup>2</sup>	320 000	160 000	240 000	6
Fejlesztési telek 10.000 - 20.000 m <sup>2</sup>	480 000	240 000	360 000	6
Fejlesztési telek 20.000 m <sup>2</sup> felett	640 000	320 000	480 000	6
Felépítményes ingatlan 2.000 m <sup>2</sup> -ig	160 000	80 000	120 000	8
Felépítményes ingatlan 2.000 m <sup>2</sup> - 5.000 m <sup>2</sup>	320 000	160 000	240 000	8
Felépítményes ingatlan 5.000 - 10 000 m <sup>2</sup>	480 000	240 000	360 000	8
Felépítményes ingatlan 10.000 m <sup>2</sup> felett	640 000	320 000	480 000	8
<b>Jövedelemtermelő és ipari ingatlanok</b>				
0 - 2.000 m <sup>2</sup>	160 000	80 000	120 000	8
2.000 - 5.000 m <sup>2</sup>	240 000	120 000	180 000	8
5.000 - 10.000 m <sup>2</sup>	360 000	180 000	270 000	8
10.000 - 20.000 m <sup>2</sup> felett	480 000	240 000	360 000	8
20.000 m <sup>2</sup> felett	640 000	320 000	480 000	8
<b>Projekt hitelek, Zéró, lehívási, záró riportok</b>				
bruttó költségvetés vagy lakásszám	egyedi %	egyedi %	egyedi %	5

A fenti árak általános forgalmi adó (ÁFA) nélkül értendőek ingatlanonként. Ez az összeg tartalmazza a munkavégzés során felmerülő, az értékelési jelentés elkészítésével kapcsolatos összes költséget, valamint az esetlegesen bevonandó alvállalkozó díját is.

A megbízási díj ellenértékét a kibocsátott számla ellenében, a szakvélemény Megrendelőnek történő átadását követő 15 munkanapon belül, magyar forintban, átutalással egyenlíti ki a Megbízó.

Egyéb költségek, díjak:

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazásával összefüggő keletkeztetésének/törlésének díja a keletkeztetést végző KELER Zrt. díjszabályzata alapján.

Az Alapra felvett hitel törlesztésének költsége:

Az Alap ügyletei során felmerülő tranzakciós költségek, valamint az Alap pénzforgalmi- és értékpapír-számlavezetési és kapcsolódó szolgáltatásainak díja. Ezen díjak és költségek összegének kiszámítása és kiegyenlítése minden esetben az Alap által igénybevett szolgáltató hatályos díjszabályzata és üzletszabályzata alapján történik.

### 3.2. A kollektív befektetési forma által közvetlenül vagy közvetve fizetendő díjak, amelyek a 3.1. pont alapján nem számszerűsíthetők, de jelentősek vagy jelentősek lehetnek.

Ide tartoznak az Alap ügyletei során felmerülő tranzakciós költségek, valamint az Alap pénzforgalmi- és értékpapír-számlavezetési és kapcsolódó szolgáltatásainak díja. A pénzforgalmi- és értékpapír-számlavezetési és kapcsolódó szolgáltatás díjai és költségek összegének kiszámítása és kiegyenlítése minden esetben az Alap által igénybevett szolgáltató hatályos díjszabályzata és üzletszabályzata alapján történik. Forgalmazási díjat (Jegyzési díjat, visszaváltási díjat, kihelyezési díjat), illetve a megfeleléshez és jelentéstételhez kapcsolódó díjat nem számít fel az Alap, illetve az Alappal szerződött partner. A portfólió összetételének változtatásához kapcsolódó díjak, (ügyleti díjak, közvetítói szolgáltatási díjak, hirdetési díjak,) felmerülését mindig az adott portfólióelem jellege és nagysága határozza meg, ezért ezek

előre nem számszerűsíthető tételek és minden esetben az adott szerződött partner díjszabályzata alapján kerül kalkulálásra.

Jogi tanácsadók, közreműködők díjai, költségei, az ingatlan értékelő felelősségbiztosításának díja és az ingatlan értékelő Kbftv. alapján nem kötelezően ellátandó tevékenységének díja:

Ezen díjak és költségek pontos összege előre nem meghatározható, azonban mértéke éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 0,3 %-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések tartalmazzák. A jogi tanácsadók, közreműködők díjai és költségei, valamint az ingatlan értékelő felelősségbiztosításának és Kbftv. alapján nem kötelezően ellátandó tevékenységének díja megfizetése minden esetben számla ellenében, az Alap folyószámlájának terhére történik.

Az Alap felszámolásának költsége:

A költségek pontos összege előre nem meghatározható. A költségek kiszámítására vonatkozó szabályokat a vonatkozó szerződések tartalmazzák. A költségek megfizetése minden esetben számla ellenében, az alap folyószámlájának terhére történik.

Minden olyan díj- és adó-, járulék és hasonló költség fizetési kötelezettség, amelynek alanya az Alap: Pontos összegük előre nem meghatározható, azonban mértékük éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 4 %-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések vagy jogszabályok tartalmazzák. Megfizetésük számla ellenében vagy a vonatkozó jogszabályok alapján, minden esetben az Alap folyószámlájának terhére történik.

Az Alap működésével közvetlenül összefüggő egyéb díjak, jutalékok, költségek (pl. fenti díjak esetleges ÁFA vonzata, a befektetésekhez kapcsolódó esetleges adófizetési kötelezettség, LEI kód igénylés stb.): Pontos összegük előre nem meghatározható, azonban mértékük éves szinten maximum az Alap adott évre vonatkozó átlag nettó eszközértékének 2%-a lehet. Kiszámításuk leírását a vonatkozó szerződések vagy jogszabályok tartalmazzák. Megfizetésük számla ellenében vagy a vonatkozó jogszabályok alapján, minden esetben az Alap folyószámlájának terhére történik.

**3.3. Amennyiben a kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó fél (a kollektív befektetési formától eltérő) harmadik féltől juttatásban részesül a kollektív befektetési formának nyújtott szolgáltatásért, és az említett juttatás nem rendelhető a kollektív befektetési formához, nyilatkozni kell erről a tényről, és amennyiben ismert, közölni kell a harmadik fél nevét, és be kell mutatni a juttatás jellegét.**

Nem alkalmazandó

**3.4. A szolgáltatók megnevezése és feladataiknak, valamint a befektetők jogainak bemutatása.**

**Forgalmazók**

ERSTE BANK HUNGARY ZRT. (Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054) (Vezető Forgalmazó)

EQUILOR Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: Cg.01-10-041431) (Forgalmazó)

főbb feladatai: a befektetési jegyek forgalomba hozatala, illetve eseti visszaváltása, a befektetők információkkal, tájékoztatókkal való ellátása

**Letétkezelő**

ERSTE BANK HUNGARY Zrt. (székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) A Letétkezelő feladatainak bemutatását a jelen Regisztrációs okmány 5. pontja részletezi.

**Könyvvizsgáló**

Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzékszám: 1-09-566797; székhely: 1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3.) A személyében eljáró könyvvizsgáló Merkel Gábor.

főbb feladatai: az Alap éves jelentésében közölt számvetési információk felülvizsgálata, annak figyelemmel kísérése és ellenőrzése, hogy az Alapkezelő az Alapot a törvényeknek megfelelően kezeli, a Kbftv.-ben meghatározott esetekben a Felügyelet tájékoztatása a fenti ellenőrzés eredményeiről.

**Ingatlanértékelő**

QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1112 Budapest, Kapolcs utca 16.) (Az értékbecslést személyében végző értékbecslő: Laczi Tamás Gábor, nyilvántartási szám: 03307/2002)

főbb feladatai: Az ingatlanértékelő a 78/2014 (III.14.) rendelete a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól kormányrendeletben, így különösen a 44-47.§ bekezdésben meghatározott feladatokat látja el.

Vero Expert Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1121 Budapest, Nőrszirom utca 4/a)

Az Alap és a VERO EXPERT Kft. közötti szerződés hatálybalépéséhez az MNB 2022. június 8. napján adott engedélyt, és a kft. a Tájékoztató kiadása napjáig nem készített még értékelést.

(Az értébecslést személyében végző értébecslő: Verő Béla, nyilvántartási szám: 06553/2011)

A befektetési jegyek tulajdonosai jogosultak:

- az általuk vásárolt befektetési jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az alap futamidejének lejáratakor, vagy az alap egyéb okból történő megszűnését követően az alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt befektetési jegyek névértéke arányának megfelelő mértékben történő részesedésre, illetve amennyiben az alap negatív saját tőkével rendelkezik, a befektető, mint hitelező követeléseit a Cstv. előírásai szerinti sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni,
- az Alap Tájékoztatójának egy nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- az Alap Kiemelt Befektetői Információját térítésmentesen megkapni,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- az Alap rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alap Közzétételi helyein való megjelenés útján, ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- a jogszabályokban, így különösen a Kbtv.-ben foglalt egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy valamennyi befektető jegyzési, illetve esetlegesen biztosított eladási megbízását azonos feltételek szerint, a jelen kezelési szabályzatban meghatározott módon kezeli, ill. a befektetőket azonos jogok illetik, azonos tartalommal. Ennek megfelelően az alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

- 3.5. A kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó felek bármely jelentős potenciális összeférhetlenségének bemutatása, amely a kollektív befektetési forma számára végzett feladataik, harmadik fél számára végzett feladataik és más érdekeik között fennállhatnak. Minden olyan megállapodás bemutatása, amelyek az ilyen esetleges összeférhetlenségek kezelését szolgálják.**

Nem alkalmazandó

#### **4. Alapkezelő/Tanácsadók**

- 4.1. Az alapkezelő tekintetében az 1. melléklet 4.1–4.4. pontjában előírt információkat kell közzétenni, valamint, ha jelentőséggel bír, az 5.3. pontjában előírt információkat, az alapkezelő szabályozási státuszának és tapasztalatának bemutatásával.**

EQUILOR Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124., cégjegyzékszám: 01-10-047344; jogiszemély-azonosítója (LEI): 529900YWOLLRSDY3ZU59; bejegyzésének időpontja: 2012.03.07.; tevékenységének időtartama: határozatlan, bejegyzésének országa: Magyarország; telefonszáma: +36 1 808 9250

**Az Alapkezelő honlapjának címe: [www.eqa.hu](http://www.eqa.hu)<sup>13</sup>.**

Az Alapkezelő működésére a III.A.4.4. pontjában hivatkozott jogszabályok irányadóak.

Az Alapkezelő a pénzügyi közvetítőrendszer felügyeleti hatóságaként eljáró Magyar Nemzeti Bank által engedélyezett és felügyelt alternatív befektetési alapkezelő.

---

<sup>13</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá

Az Alapkezelő által kezelt alternatív befektetési alapok, mely alátámasztja az Alapkezelő ingatlanalapok kezelésére vonatkozó tapasztalatát is. A befektetéskezelésben részt vevő konkrét munkatársaknak a tapasztalatait a III.A.10. fejezet tartalmazza.

Befektetési alap megnevezése	Közzétett nettó eszközérték 2021.12.31	Devizanem	Elsődleges eszközkategória típusa
EQUILOR Fregatt Prémium Kötvény Befektetési Alap	343 274 021	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Hydra Számozott Befektetési Alap	303 579 554	HUF	Értékpapír alap
Equilor Ingatlan Trend Befektetési Alap	3 014 967 264	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Közép-európai Részvény Befektetési Alap	2 677 128 767	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Magnus EUR Számozott Befektetési Alap	424 501	EUR	Értékpapír alap
EQUILOR Noé Nemzetközi Részvény Befektetési Alap	2 522 534 233	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Optimus Alapok Alapja	1 163 897 705	HUF	Értékpapír alap
Equilor Növekedési Alap	6 036 309 635	HUF	Értékpapír alap
Equilor Progresszív Alap	345 145 507	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Primus Alapok Alapja	885 058 559	HUF	Értékpapír alap
EQUILOR Private Wealth Managemnet Számozott Befektetési Alap	45 237 953	HUF	Értékpapír alap
Prémium Zártkörű Befektetési Alap	25 222 334 591	HUF	Értékpapír alap
MFC EQUITY MERCURY Befektetési Alap	3 505 400	USD	Értékpapír alap
MFC EQUITY GENIUS Befektetési Alap	3 392 905	USD	Értékpapír alap
Central European Ingatlanalap	59 703 354 380	HUF	Ingatlan alap
CW I Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	5 083 332 049	HUF	Ingatlan alap
EOLIE Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	498 556 451	HUF	Ingatlan alap
Green Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	366 435 016	HUF	Ingatlan alap
Porticus Ingatlan Befektetési Alap	8 640 720 360	HUF	Ingatlan alap
Central European Opportunity Magántőkealap	35 715 181 881	HUF	Magántőkealap
EQUILOR II. Magántőkealap	6 958 421 183	HUF	Magántőkealap

Az Alapkezelő által kezelt egyéb portfóliók:

		2020.12.31	2021.12.31
<b>Nyugdíjpénztárak</b>	<b>HUF</b>	<b>6 090 067 543</b>	<b>7 026 317 865</b>
értékpapírok	HUF	6 032 379 992	7 026 317 865
díjak	HUF	-67 678	0
Forward	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	57 755 229	0
egyéb követelés/kötelezettség	HUF	0	0
<b>Egészségpénztárak</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
értékpapírok	HUF	0	0
díjak	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	0	0
egyéb követelés/kötelezettség	HUF	0	0
<b>Biztosítók</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
értékpapírok	HUF	0	0
díjak	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	0	0
egyéb követelés/kötelezettség	HUF	0	0
<b>Egyéb portfóliókezelés</b>	<b>HUF</b>	<b>249 444 435</b>	<b>10 252 221 430</b>
értékpapírok	HUF	217 941 364	9 858 094 254
díjak	HUF	0	0
ügyletpénz	HUF	31 462 345	395 521 888
Forward	HUF	0	0
egyéb követelés	HUF	40 726	0
egyéb kötelezettség	HUF	0	-1 394 712
<b>MINDÖSSZESEN:</b>	<b>HUF</b>	<b>6 339 511 978</b>	<b>17 278 539 295</b>

Az Alapkezelőt érintő fenti pénzügyi információk forrása az Alapkezelő 2021-es éves beszámolója<sup>14</sup> ([https://www.eqa.hu/downloads/beszamolo\\_audit\\_report\\_EQAK\\_2021.12.31.pdf](https://www.eqa.hu/downloads/beszamolo_audit_report_EQAK_2021.12.31.pdf)).

**4.2. A kollektív befektetési forma eszközeivel kapcsolatban befektetési tanácsot adó szervezet tekintetében e szervezet neve és rövid bemutatása.**

Nem alkalmazandó

**5. Letéti őrzés**

**5.1. Teljeskörű tájékoztatás arról, hogy a kollektív befektetési forma eszközeit ki és hogyan őrzi, a kollektív befektetési forma és bármely harmadik fél között fennálló, letéti őrzéssel kapcsolatos bizalmi vagy más kapcsolat:**

ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

LEI kód: 549300XWJHRKLHU2PS28

Cégjegyzékszám: 01-10-041054

Cégbejegyzés helye: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága

Bejegyzés időpontja: 1988.04.12.

Bejegyzés országa: Magyarország

Jogi formája: zártkörűen működő részvénytársaság

Irányadó jogszabályok: magyar jogszabályok, valamint az Európai Unió közvetlenül alkalmazandó jogi aktusai

Telefonszám: +36 1 298 0222

Weboldal: <https://www.erstebank.hu/hu/ebh-nyito><sup>15</sup>

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

A Letétkezelő feladatai az alábbiak:

- (a) gondoskodik az Alap pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről, és arról, hogy a befektetési jegyek forgalmazása során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek;
- (b) gondoskodik az Alap tulajdonában lévő és a Bank által letétkezelt pénzügyi eszközök, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzéséről, és letétkezeléséről;
- (c) összevont értékpapírszámlát, valamint fizetési számlát vezet az Alapnak;
- (d) a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján nyilvántartást vezet az Alap tulajdonát képező minden egyéb, letétbe nem helyezhető eszközről, valamint meggyőződik arról, hogy az adott eszköz az Alap tulajdonát képezi-e;
- (e) ellenőrzi, hogy a befektetési jegyek forgalmazása vagy érvénytelenítése a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően történik-e;
- (f) biztosítja, hogy az Alap összesített és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatának megfelelően számítsák ki;
- (g) teljesíti az Alapkezelő pénzügyi eszközökre vonatkozó utasításait a jogszabályokkal, az Alap kezelési szabályzatával összhangban;
- (h) ellátja az általa kezelt értékpapírok hozamainak elszámolásával kapcsolatos tevékenységet;
- (i) ellátja az általa kezelt értékpapírokkal összefüggő társasági eseményekkel kapcsolatos teendőket;
- (j) ellenőrzi, hogy a befektetési alap megfelel-e a jogszabályokban és a Kezelési Szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak különös tekintettel a befektetési korlátokra, a Bank a befektetési korlátok ellenőrzését a nettó eszközérték számításával/ellenőrzéssel egy időben végzi;

---

<sup>14</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá

<sup>15</sup> A weboldalon szereplő információk nem képezik a Tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a Tájékoztatóba.

- (k) biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerüljön;
- (l) ellátja az Alap megszűnésével kapcsolatos, a jogszabályokban előírt technikai teendőket;
- (m) ellenőrzi, hogy az Alap a bevételét a jogszabályokkal és az Alap Kezelési Szabályzatával összhangban használja-e fel;
- (n) ingatlanalapok esetében az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a vonatkozó jogszabályoknak;
- (o) elvégez minden olyan egyéb feladatot, melyet a Kbfvt., a Bizottságnak a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete és a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a letétkezelő számára előír.

**5.2. Amennyiben a kollektív befektetési forma eszközei az 5.1. pontban említett szervezetektől eltérő szervezet birtokában vannak, ismertetni kell az eszközök letéti őrzésének módját és az ezzel járó esetleges további kockázatokat.**

Nem alkalmazandó

**6. Értékelés**

**6.1. Az értékelési eljárás és az eszközök értékelésére használt árazási módszertan bemutatása**

A Kbfvt. 38.§ 4. bekezdésének b) pontjának felhatalmazása alapján a nettó eszközérték megállapítását a Letétkezelő végzi el, az Alapkezelő felel ennek közzétételéért.

Az Alap nettó eszközértéke és sorozatonként az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték minden banki munkanapra (T nap) megállapításra, és legkésőbb a megállapítás napját (T+1) követő első munkanapon (T+2) közlésre kerül a Befektetőkkel. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 6 tizedesjegy pontossággal kerül megállapításra. Az Alap sorozatonkénti nettó eszközértéke és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke a forgalmazási helyen, valamint az Alapkezelő székhelyén is hozzáférhető a Befektetők számára. A közlésre az Alapkezelő honlapján ([www.eqa.hu](http://www.eqa.hu)<sup>16</sup>) kerül sor. Az Alapkezelő köteles minden, az Alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot késedelem nélkül, a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva megküldeni a Letétkezelőnek.

Az Alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközérték a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javításra kerül, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az alap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a hibás nettó eszközérték a helyes értékre módosul minden olyan napra vonatkozóan, amelyen nettó eszközérték kiszámítására került sor, és amelyet a feltárt hiba 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.

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) a hibás nettó eszközérték számítás miatt előállt, egy befektetési jegyre vonatkozó forgalmazási árkülönbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár 1 ezrelékét,
- (b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási árkülönbségből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg Befektetőnként az 1.000.- Ft-ot,

<sup>16</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

- (c) az Alapkezelő a nettó eszközérték-számításban feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a Befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekinthet azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyoncsökkentést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja az alap számára.

### *Ingatlan*

Az ingatlanokat az Alapkezelő által meghatározott fordulónapra, független ingatlanértékelő által készített értékbecslés alapján kell értékelni. Az ingatlanértékelő az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok és az ingatlanalapot illető vagyoni értékű jogok értékét évente, az építési tevékenység alatt álló ingatlanok értékét pedig hathavonta állapítja meg és az értékelésről részletes szakvéleményt készít. Az értékelő az előzőekben említett teljeskörű értékeléseket építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta felülvizsgálja.

Az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításra alapuló módszerrel,
- b) nettó jelenérték számításra alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel

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

Ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a fenti bekezdés szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni

Amennyiben az ingatlan értékének megállapításához felhasznált adatok, információk azt indokolják (például: hozamszámításra alapuló értékelésnél devizában megállapított, vagy devizaárfolyamhoz kötött bérleti díj esetében, vagy egyéb az ingatlan értékkelő által alátámasztott indokok) az értékelés történhet devizában is.

### *Ingatlantársaság*

Az Alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét havi gyakorisággal a tárgyhót követő 10. munkanapjáig a tárgyhó utolsó naptári napjára kell megállapítani. Az ingatlantársaság - Alap tulajdoni hányadával korrigált - nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog ingatlanértékelő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei, valamint követelései értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségei és a számított halasztott adó arányos értékével. A pénz- és értékpapír állomány, valamint a követelések és kötelezettségek, aktív és passzív időbeli elhatárolások, céltartalékok és egyéb vagyontárgyak fordulónapra vonatkozó értékét az ingatlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai alapján, az Alap kezelési szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni azzal a kitételrel, hogy az Ingatlantársaság értékelését az ingatlantársaság könyveléséért felelős társaság végzi.

### *Bankszámla, bankbetét*

A bankszámlán elhelyezett pénzüsszegek értékelésekor az adott napi bankszámla-egyenleget az előző kamatfizetés óta adott napig eltelt időszakra jutó elhatárolt kamatok összegével meg kell növelni.

### *Elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő, Magyar Állam által kibocsátott állampapírok:*

A fix és változó kamatozású, valamint diszkont kötvények a T napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett, az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és eladási árfolyam

közéértékéből kalkulált nettó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték árat az adott állampapírra, a T napra vonatkozó árfolyamot a bekerülési nettó árfolyamon, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kerülnek értékelésre.

Amennyiben az adott értékpapírra T napon az elsődleges forgalmazók árat nem jegyeznek, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár es a T napig felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.

Ha az értékpapírok kikerültek az ÁKK árfolyamjegyzéséből (3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejűek), akkor ezen értékpapírok T napi nettó árfolyama az ÁKK által T napon nyilvánosságra hozott 3 hónapos referenciahozamból kerül megállapításra. A piaci érték az így megállapított nettó árfolyam és a fordulónapig felhalmozott kamatok összegével kerül meghatározásra.

*Elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő, Magyar Állam vagy a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott forintban denominált állampapírok:*

Az elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő és 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok T napi bruttó árfolyama az ÁKK által T napon nyilvánosságra hozott 3 hónapos referenciahozamból kerül megállapításra.

A 3 hónapnál hosszabb futamidejű állampapírokra, amennyiben az elsődleges Forgalmazó árat nem jegyez, akkor ezen értékpapírok T napi árfolyama az ÁKK által nyilvánosságra hozott referenciahozamokból számított árfolyam alapján kerül megállapításra. A számított referencia hozam megegyezik az adott állampapír lejáratú idejéhez legközelebb eső két referenciahozamnak a lejáratú időre számított számtani átlagával.

A Kamatozó Kincstárjegyek, a Prémium Magyar Államkötvények, Bónusz Magyar Államkötvények és minden egyéb elsődleges árjegyzésbe nem bevont magyar állampapír T napi értéke a bekerülési érték és a T napig felhalmozott kamat összegeként kerül értékelésre.

*Elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő, Magyar Állam vagy a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, nem forintban denominált állampapírok, illetve külföldi állampapírok:*

Nyilvános értékpapír-forgalomban szereplő állampapírok piaci értékét az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető OTC piacon - a Bloomberg, által - közzétett T napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.

Amennyiben ilyen árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam alapján kell elvégezni.

Amennyiben még nem jegyezték árat az adott kötvényre, akkor az értékelés a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

Ha az adott értékpapírra nettó árfolyamot közölnek, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

*Egyéb, nyilvánosan forgalomba hozott (tőzsdén jegyzett), hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:*

Pénzügyintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által nyilvánosan forgalomba hozott kötvények és jelzáloglevelek piaci értékének meghatározására a Bloomberg képernyőin közzétett T napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Ha ilyen árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam alapján kell elvégezni, amennyiben az 30 nappal nem régebbi.



Ha a fenti ár nem elérhető a Budapesti Értéktőzsdére bevezetett kötvények és jelzáloglevelek esetén, akkor azok T napi piaci értékét 30 napnál nem régebbi utolsó napi záróárfolyam alapján kell kiszámítani.

Ha a fenti módszerek nem alkalmazhatók, akkor az értékelést a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni.

Ha az adott értékpapírra nettó árfolyamot közölnek, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értékének meghatározásakor figyelembe kell venni:

- a kibocsátás, vagy kamatfizetés óta felhalmozott kamatot,
- diszkont papír esetében, az árfolyam keletkezése és a papír lejáratára alapján számított árfolyamnyereség időarányos részét.

*Egyéb, zártkörű forgalombabozatal során értékesített (tőzsdén nem jegyzett), hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:*

Tőzsdén nem jegyzett kibocsátású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok T napi piaci értékének meghatározására a Bloomberg képernyőin közzétett T napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni. Ha az adott értékpapírra nettó árfolyamot közölnek, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapír nettó árfolyamértékéhez.

Ha a fenti módszerek nem alkalmazhatók, akkor az értékelést a beszerzési nettó árfolyam alapján kell elvégezni.

A hitelviszonyt megtestesítő értékpapír értékének meghatározásakor figyelembe kell venni:

- a kibocsátás, vagy kamatfizetés óta felhalmozott kamatot,
- diszkont papír esetében, az árfolyam keletkezése és a papír lejáratára alapján számított árfolyamnyereség időarányos részét.

*Kollektív befektetési értékpapírok:*

Befektetési jegyeket a fordulónapra (T nap) vonatkozó, ennek hiányában a legutolsó (de T napnál nem frissebb) rendelkezésre álló egy jegyre jutó nettó eszközértéken kell figyelembe venni.

A külföldi befektetések révén keletkezett pozíciók devizában kifejezett értékét a fordulónapon (T nap) közzétett, ennek hiányában a legutolsó nyilvánosságra hozott MNB középárfolyam felhasználásával kell forintban kifejezni. Abban az esetben, ha egy külföldi befektetés devizanemére nincs MNB-ár, akkor az adott külföldi befektetés értékeléséhez a T napra a Bloomberg-árat kell használni.

*Nehezen értékelhető vagy értékesíthetőségükben akadályozott pénzügyi eszközök értékelése*

Nehezen értékelhetőként kezelendők azon nyilvánosan kibocsátott pénzügyi eszközök, amelyek árának meghatározásához 30 napnál frissebb piaci adat (kötés vagy árjegyzés) nem áll rendelkezésre, illetve felmerül az értékesíthetőség ellehetetlenülésének vagy a kibocsátó/partner fizetéseképtelenségének a kockázata.

Az Alapkezelő ezen eszközök értékének meghatározását kiemelten kezeli. Az érintett eszközöknek az Alap kezelési szabályzatában rögzített értékelését havi gyakorisággal felül kell vizsgálni.

Amennyiben az értékesíthetetlenség és a nemfizetés kockázata az adott eszköz esetén felmerül, azt az értékmegállapítás során a bekövetkezés becsült valószínűségével arányosan be kell építeni, így folyamatosan csökkentve az eszköz nyilvántartási értéket. Amennyiben az adott eszköz nem értékesíthető, továbbá vélhetően a jövőben sem lesz az, illetve a kibocsátó fizetéseképtelenné válik, fel kell mérni az eszköz teljes leírásának lehetőségét.

A fentiek alapján megállapított értéket – a megfelelő dokumentumok megküldése mellett – a Letétkezelővel is egyeztetni szükséges, a nettó eszközérték megállapítása során a Letétkezelő által jóváhagyott érték vehető figyelembe.

*A tőzsdei és tőzsdén kívüli származtatott ügyletek (swap ügyletek, tőzsdei származtatott ügyletek, határidős ügyletek) értékelése az alábbiak szerint történik:*

Tőzsdei származtatott ügyletek: tőzsdei származtatott ügyleteket az adott tőzsde – amely tőzsdén a tranzakció lebonyolításra került – hivatalos, T napi elszámolóára szerint kell értékelni.

Forward ügyletek: A forward vételi megállapodás T-napi piaci értéke a mögöttes instrumentum (alaptermék) T napi- a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett-piaci értékének és a forward megállapodásban szereplő vételi árfolyam T-napra vonatkozó jelenértékének a különbségével egyezik meg.

A forward eladási megállapodás T-napi piaci értéke a forward megállapodásban szereplő eladási árfolyam T-napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum (alaptermék) T napi- a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett- piaci értékének a különbségével egyezik meg.

A jelenérték-számítás során MNB-árat használunk. Abban az esetben, nincs MNB-ár, akkor Bloomberg-árat kell használni.

Kamatswap: Az ügylet aktuális értéke megegyezik a változó kamatláb és a fix kamatláb névleges tőkeösszegre vetített a kötés napjától, illetve a lejáratú idő alatt az utolsó elszámolástól az értékelés napjáig időarányosan számított fix és változó kamat közötti különbözetével.

## 6.2. Az értékelés lehetséges felfüggesztésének körülményei, nyilatkozat arról, hogy a befektetők miként kapnak tájékoztatást, illetve miként szerezhetnek tudomást a felfüggesztésről

Nem alkalmazandó.

## 7. Kölcsönös kötelezettségek

### 7.1. Kollektív befektetési formákba befektető kollektív befektetési forma esetében nyilatkozat a más kollektív befektetési formába való befektetések fajtái között adott esetben megjelenő kölcsönös kötelezettségekről, továbbá az ilyen jellegű kötelezettségek korlátozására hozott intézkedések

A más kollektív befektetési alapokba való befektetéssel kapcsolatban kölcsönös kötelezettség nem jelenik meg.

## 8. Pénzügyi információk

Az Alap, mint kibocsátóra vonatkozó pénzügyi információkat a jelen Tájékoztató III.A.16. pontja tartalmazza.

Az Alap legfrissebb nettó eszközértéke, valamint az általa kibocsátott befektetési jegy legfrissebb piaci ára (2022.08.29. napjára vonatkozóan):

Teljes nettó eszközérték	Befektetési jegyek száma	Befektetési jegy piaci ára
8 169 619 654,- Ft	1.548.787.385 darab	5,274849Ft
<b>Mindösszesen:</b> 8 169 619 654,- Ft	<b>Mindösszesen:</b> 1.548.787.385 darab	5,274849Ft

Az Alap a jelen Tájékoztató III.B.1.1.c) pontjában meghatározott eszközökbe fektethet.

Jelen Tájékoztató keltekor az Alap portfóliójában az alábbi eszközök szerepelnek:

- ingatlan;
- ingatlantársasági részesedés;
- kollektív befektetési értékpapír;

- bankszámlapénz.

A fent meghatározott eszközök földrajzi súlypontja Magyarország, ágazati súlypontja pedig a magyarországi ingatlanpiac.

Elemzés a tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok, átváltható értékpapírok, fix hozamú értékpapírok, a származékos termékek típusai és kategóriái, valuták és más befektetések szerint, a származékos termékek esetében különbséget téve a tőzsdén jegyzett és a nem jegyzett, illetve a szabályozott piacon vagy azon kívül forgalmazott értékpapírok között: az Alap nem rendelkezik ilyen eszközökkel.

Az Alap portfoliójában lévő eszközök piaci értéke:

Társaság	Üzletrészes	Részesedés	db. Szám	Piaci érték Ft.
Thematic Properties Ingatlanalap	Befektetési jegy	80,00%	400 000 000	1.621.883.200
Profund Investments Ingatlanfejlesztő Alap	Befektetési jegy	100.00%	1.189.761.066	1.815.468.308
Main Street Ingatlanfejlesztő Alap	Befektetési jegy	62.50%	312 500 000	1.574.844.063
Solva Magántőkealap A, B, C, D, E sorozat	Befektetési jegy	33,33%	573 333 334	1.218.333.335
1025 Budapest, Nagybányai út 62/A szám alatti 581 m2 telekrész	Ingatlan	-	-	136.000.000 Ft

## **IV. ZÁRT VÉGŰ KOLLEKTÍV BEFEKTETÉSI FORMÁK ÁLTAL KIBOCSÁTOTT BEFEKTETÉSI JEGYEKRE VONATKOZÓ ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK<sup>17</sup>**

### **1. Felelős személyek**

#### **1.1. Az értékpapírjegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása**

A felelős személyek azonosítását jelen Tájékoztató III.A.1.1. fejezete tartalmazza.

#### **1.2. Az értékpapírjegyzékért felelős személyek nyilatkozata**

A felelős személyek nyilatkozatát jelen Tájékoztató Felelősségvállalási nyilatkozat című fejezete tartalmazza.

#### **1.3. Szakértői minőségben közreműködő személyek**

Jelen Tájékoztató elkészítése kapcsán a Kibocsátó szakértői minőségben eljáró személy közreműködését nem vette igénybe. A III.B.2.7. pont, valamint a III.B.8. pont ingatlanértékbecslésekből származó értékeléseket tartalmaz, amelyek az értékelést szakértői minőségben készítette el a QUADRIGA Familia Kereskedelmi, Szolgáltató és Ingatlanforgalmazó Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1112 Budapest, Kapolcs utca 16.; cégjegyzékszáma: 01-09-176014) Bejegyezve a Fővárosi Törvényszék által 1997.07.09. napján, határozatlan időre. Működésére a magyar jog irányadó, telefonszáma: +36/20-5599-320, weboldala<sup>18</sup>: [www.ertekbecsles.hu](http://www.ertekbecsles.hu); üzleti elérhetősége: [ertekbecsles@quadriga.co.hu](mailto:ertekbecsles@quadriga.co.hu)).

Értékbecslő: Laczi Tamás Gábor, nyilvántartási szám: 03307/2022

A szakértő az alábbi szakképesítéssel rendelkezik: Felsőfokú ingatlan értékbecslő

A Kibocsátó tudomása szerint a szakértő nem rendelkezik jelentős érdekkel a Kibocsátóban.

A szakértői jelentések a Kibocsátó kérésére készültek el. A jelentés a szakértő beleegyezésével került a regisztrációs okmányba, aki engedélyezte a regisztrációs okmány érintett részének tartalmát a tájékoztató céljára.

#### **1.4. Harmadik féltől származó információk**

Az Alapkezelő a jelen Tájékoztatót maga készítette, amelynek során harmadik fél által közzétett adatokat és információkat az adott szövegrészeknél jelzett hivatkozásokon túl nem használt fel. Az Alapkezelő tudomása szerint valamennyi információt pontosan vett át az olyan szövegrészek esetén, ahol a Tájékoztató külső forrásra hivatkozik, és az Alapkezelő tudomása szerint az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék.

#### **1.5. Tájékoztató jóváhagyására vonatkozó nyilatkozat**

(a) Jelen Tájékoztatót jóváhagyta az MNB, mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság.

(b) Az MNB ezt a Tájékoztatót csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá.

---

<sup>17</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá

<sup>18</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá

(c) Az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e Tájékoztató tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.

(d) A befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.

## 2. Kockázati tényezők

Az értékpapírra jellemző kockázatokat jelen Tájékoztató Kockázati tényezők című fejezete tartalmazza.

## 3. Alapvető információk

### 3.1. Nyilatkozat a működőtőkéről

Az Alapkezelő véleménye szerint és összhangban a tájékoztató érvényességének a Prospektus Rendelet 12. cikkében meghatározott időtartamával legalább 12 hónapra elegendő működő tőkével rendelkezik. A jelen Tájékoztatóban szereplő ajánlatból befolyó bevételeket az alapkezelő nem vette figyelembe a működő tőke kiszámításakor.

### 3.2. Nyilatkozat a tőkeellátottságról és kötelezettségekről

Az Alapkezelő véleménye szerint az Alap tőkeellátottsága kielégítő a kötelezettségekre vetítve.

Tőkeellátottság

<b>Pénznem: ezer Ft</b>	<b>2022.06.30.</b>
<b>Összes rövid lejáratú adósság (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része is)</b>	0
Garantált	0
Fedezett	0
Nem garantált / nem fedezett	0
<b>Összes nem rövid lejáratú adósság (a nem rövid lejáratú adósság rövid lejáratú része nélkül)</b>	<b>0</b>
Garantált	0
Fedezett	0
Nem garantált / nem fedezett	<b>0</b>
<b>Saját tőke</b>	<b>7.820.781</b>
Alaptőke	1.548.787
Jogsabály által előírt tartalékok	6.271.994
Egyéb tartalékok	0
<b>Összesen</b>	<b>7.820.781</b>

Kötelezettségek:

	<b>Pénznem: ezer Ft</b>	<b>2022.06.30.</b>
A	Készpénz	0
B	Pénzeszköz-egyenértékesek	542.126
C	A forgóeszközök közé sorolt egyéb pénzügyi eszközök	0
<b>D</b>	<b>Likviditás (A + B + C)</b>	<b>542.126</b>
E	Rövid lejáratú pénzügyi adósságok (a hitelviszonyt megtestesítő eszközökkel együtt, de a nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része nélkül)	0
F	A nem rövid lejáratú pénzügyi adósságok rövid lejáratú része	0
<b>G</b>	<b>Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (E + F)</b>	<b>0</b>
<b>H</b>	<b>Nettó rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (G - D)</b>	<b>-542.126</b>

I	Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (a rövid lejáratú rész és a hitelviszonyt megtestesítő eszközök nélkül)	0
J	Hitelviszonyt megtestesítő eszközök	0
K	Nem rövid lejáratú szállítói és egyéb kötelezettségek	0
<b>L</b>	<b>Nem rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek (I + J + K)</b>	<b>0</b>
<b>M</b>	<b>Összes pénzügyi kötelezettség (H + L)</b>	<b>-542.126</b>

### 3.3. A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége

Nem alkalmazandó

### 3.4. Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása

Az Alapkezelő a bevont tőkét az Alap mérleg szerkezete erősítésére, elsősorban az Alap növekedési stratégiájának - további ingatlanok és ingatlantársasági részesedések vásárlása - megvalósításához szükséges forrásként kívánja felhasználni. Az Alapkezelő a növekedési stratégia megvalósításához továbbra sem szándékozik külső forrást (hitel) bevonni.

## 4. A felajánlott/piacra bevezetett értékpapírokra vonatkozó információk

### 4.1. A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, nemzetközi értékpapír-azonosító száma („ISIN”)

Az eladásra felajánlott értékpapírok fajtája a benne megtestesített jog alapján: befektetési jegy (kollektív befektetési értékpapír).

ISIN kódja: HU0000730106

### 4.2. Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok

- A Befektetési jegyek kibocsátása és azok tőzsdei bevezetése alapjául szolgáló fontosabb jogszabályok:
- Az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv)
- A Bizottság 2012.12.19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK rendelet)
- Az Európai Parlament és a Tanács 2017. június 14-i, az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről szóló 2017/1129/EU rendelete
- Az Európai Parlament és a Tanács 2015. november 25.-i, az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015/2365/EU rendelete
- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapírokkal kapcsolatos tájékoztatási kötelezettség részletes szabályairól szóló 24/2008. (VIII. 15.) PM rendelet
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 284/2001 (XII.26) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapírszámla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
- 2000. évi C. törvény a számvitelről

- 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól

#### **4.3. Az értékpapírok típusa (névre vagy bemutatóra szóló, nyomdai úton vagy dematerializált formában előállított)**

Az értékpapírok névre szóló, dematerializált formában előállított befektetési jegyek. A nyilvántartást vezető szervezet neve és címe: KELER Zrt. (székhely: 1074 Budapest, Rákóczi út 70-72., cégjegyzékszám: Cg.01-10-042346)

#### **4.4. Az értékpapír-kibocsátás pénzneme** magyar forint (HUF).

#### **4.5. Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok, a jogok korlátozásai és a gyakorlásukra vonatkozó eljárások**

A Befektetési jegyek tulajdonosai jogosultak:

- az általuk vásárolt Befektetési jegyek felett szabadon rendelkezni,
- az alap futamidejének lejáratakor, vagy az alap egyéb okból történő megszűnését követően az alap felosztható tőkéjéből a tulajdonolt befektetési jegyek névértéke arányának megfelelő mértékben történő részesedésre, illetve amennyiben az alap negatív saját tőkével rendelkezik, a befektető, mint hitelező követeléseit a Cstv. előírásai szerinti sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni,
- az Alap Tájékoztatójának egy nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- az Alap Kiemelt Befektetői Információját térítésmentesen megkapni,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyomból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez.
- az Alap rendszeres és rendkívüli tájékoztatásait megismerni az Alap Közzétételi helyein való megjelenés útján, ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen megkapni,
- a jogszabályokban, így különösen a Kbtv.-ben foglalt egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot akként biztosítja, hogy valamennyi befektető jegyzési, illetve esetlegesen biztosított eladási megbízását azonos feltételek szerint, a jelen kezelési szabályzatban meghatározott módon kezeli, ill. a befektetőket azonos jogok illetik, azonos tartalommal. Ennek megfelelően az alap egyetlen befektetője sem részesül kivételezett bánásmódban a többi befektetővel szemben.

#### **4.6. Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják**

A „B” sorozatú Befektetési jegyek forgalomba hozataláról az Alapkezelő vezérigazgatója 1/03.08./2022. VIG számon hozott határozattal döntött.

#### **4.7. Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja**

A „B” sorozatú Befektetési jegyek kibocsátására a sikeres jegyzést követően kerül sor, várhatóan az egyes jegyzéseket követő 1 héten belül.

#### **4.8. Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások**

Nem alkalmazandó.

#### **4.9. Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és megghiúsíthat ilyen esetleges felvásárlásokat.**

A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kizorítási vagy kényszereladási rendelkezések esetén.

Nem alkalmazandó.

**4.10. Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a Kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat**

Nem alkalmazandó.

**4.11. Figyelmeztetés az értékpapírokból származó jövedelmek adózásával kapcsolatban**

Az Alapkezelő felhívja a figyelmet arra, hogy a befektető tagállama és az Alap bejegyzése szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek az értékpapírokból származó jövedelemre.

**4.12. Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv<sup>19</sup> szerinti szanálás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.**

Nem alkalmazandó.

**4.13. Kibocsátótól eltérő ajánlattevő és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személyek**

Nem alkalmazandó.

**5. Az értékpapírra vonatkozó nyilvános ajánlattétel feltételei**

**5.1. Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések**

**5.1.1. Az ajánlattétel feltételei**

Az Alap befektetési jegyeit, így a korábban forgalomba hozott „A” sorozatú, és a jelen Tájékoztatóval nyilvános értékesítésre felajánlott „B” sorozatú befektetési jegyeket az Alapkezelő kizárólag Magyarországon hozta, illetve hozza forgalomba. A forgalmazási hely kizárólag a Vezető forgalmazó 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26 szám alatti fiókja és a Forgalmazó 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124. szám alatti székhelye. Az Alap befektetési jegyeinek jegyzésére kizárólag az a Befektető jogosult, aki az aláírt jegyzési íven legalább tízmillió forintot elérő vagy meghaladó pénzeszeg megfizetésére, vagy annak megfelelő apport átadására vállalt kötelezettséget.

Apport esetén az Alapkezelő egyoldalúan jogosult meghatározni azon ingatlan (illetve ahhoz tartozó vagyoni értékű jog, illetve ingóság) körét, amelyet apportárgyként elfogad.

A befektetési jegyeket devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetek jegyezhetik saját nevükben eljárva vagy meghatalmazott képviselő útján. Azok a kitöltött és aláírt jegyzések tekinthetők csupán érvényesnek, amelyek esetében a jegyzett befektetési jegyek teljes ellenértéke megfizetésre kerül. az Alap Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett elkülönített letéti számlája javára, illetve apport esetén a Felek által aláírt, ügyvéd által ellenjegyzett, vagy közokiratba foglalt és a letétkezelői jóváhagyást is tartalmazó apportszerződés egy eredeti példánya átadásra kerül Forgalmazó részére. Pénzbeli jegyzés esetén a jegyzett Befektetési jegyek ellenértékét a HU30116000060000000093404763 számú forint elkülönített letéti számlája javára, azaz első jegyzést követő jegyzések (2-12. jegyzés) során a jegyezni kívánt Befektetési jegyek ellenértékét az Alap Erste Bank Hungary Zrt-nél vezetett, az Alap közzétételi helyein az Alapkezelő által közzétett közleményben megadott forgalmazási számla javára kell teljesíteni, illetve bármelyik jegyzés során, apport esetén az apportszerződést a Vezető Forgalmazó által meghatározott módon átadni.

A jegyzés érvényességének elengedhetetlen feltétele, hogy az igényelt Befektetési jegyek ellenértéke – legkésőbb a jegyzés záró időpontjáig – jóváírásra kerüljön az Alap fent megjelölt letéti számláján. Amennyiben a jegyezni kívánt Befektetési jegyek ellenértékeként jóváírt összeg (apportérték) nem egyezik meg a fizetendő vételárral (annál kevesebb, illetve több), a jegyzés érvénytelen. Az érvénytelen

---

<sup>19</sup> Az Európai Parlament és a Tanács 2014/59/EU irányelve (2014. május 15.) a hitelintézetek és befektetési vállalkozások helyreállítását és szanálását célzó keretrendszer létrehozásáról és a 82/891/EGK tanácsi irányelv, a 2001/24/EK, 2002/47/EK/2004/25/EK, 2005/56/EK, 2007/36/EK, 2011/35/EU, 2012/30/EU és 2013/36/EU irányelv, valamint az 1093/2010/EU és a 648/2012/EU európai parlamenti és tanácsi rendelet módosításáról



jegyzésre befizetett összegek a jegyzés lezárását követő 7 napon belül a jegyzési helyen kamat és levonás nélkül visszautalásra kerülnek.

	1. jegyzés	2. jegyzés	3. jegyzés	4. jegyzés
Kezdő időpont	2022.09.15.	2022.10.15.	2022.11.15.	2022.12.15.
Záró időpont	2022.09.30.	2022.10.31.	2022.11.30.	2022.12.31.
Jegyzési minimum	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft

	5. jegyzés	6. jegyzés	7. jegyzés	8. jegyzés
Kezdő időpont	2023.01.15.	2023.02.15.	2023.03.15.	2023.04.15.
Záró időpont	2023.01.31.	2023.02.28.	2023.03.31.	2023.04.30.
Jegyzési minimum	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft

	9. jegyzés	10. jegyzés	11. jegyzés	12. jegyzés
Kezdő időpont	2023.05.15.	2023.06.15.	2023.07.15.	2023.08.15.
Záró időpont	2023.05.31.	2023.06.30.	2023.07.31.	2023.08.31.
Jegyzési minimum	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft	100 millió Ft

Amennyiben a jegyzések kezdő időpontja vagy záró időpontja munkaszüneti napra esik, akkor a soron következő munkanap az irányadó.

Az egyes jegyzések eredményessége nincs hatással a további jegyzésekre (így például a 3. jegyzési eljárásra akkor is sor kerülhet, ha a 2. jegyzési eljárás eredménytelen volt). Valamennyi jegyzés a „B” sorozatú befektetési jegyre vonatkozik.

Az első eredményes jegyzés során a kibocsátási érték megegyezik a névértékkel, míg a soron következő jegyzések alkalmával a rábocsátásra az Alap „B” sorozatú egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén kerül sor. Ezen eljárások során a forgalomba hozatali nap (azaz a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott vételi megbízásokat elszámolják, meghatározva a teljesítéskor a befektetőknek járó ellenértéket) az a nap, amelyen az adott jegyzés lezárásra került. A nap, amelyen az elszámolt vételi megbízások ellenértékét a befektetők felé teljesítik az nap, amelyen a KELER Zrt. megkeletkezteti a befektetési jegyeket.

A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek az alábbiak:

#### Jegyzési díj:

Az Alapot illetve a Megbízót a befektetési jegyek jegyzésével összefüggésben nem terheli díj vagy költség.

#### 5.1.2. A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése

A kibocsátás esetében maximális mennyiség nem került meghatározásra..

**5.1.3. Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése**

A vonatkozó időpontokat a fenti IV.5.1.1. pont tartalmazza.

**5.1.4. Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.**

Nem alkalmazandó.

**5.1.5. A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.**

Nem alkalmazandó.

**5.1.6. A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).**

Az Alap befektetési korláttal rendelkezik, mely szerint az egy Befektető által befektethető minimális kezdő befektetés, azaz a jegyzés legalacsonyabb összesített befektetendő összege tízmillió forint (annak megfelelő értékű apport). Az Alapkezelő nem határoz meg jegyzési maximumot. A jegyzési eljárás lezárását megelőzően beérkezett jegyzési megbízások a kártyaleosztás elve alapján kerülnek teljesítésre.

**5.1.7. Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.**

Nem alkalmazandó.

**5.1.8. Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.**

A Befektetési jegyek az Számlavezetőnél a befektető számára nyitott és vezetett értékpapírszámlán kerülnek jóváírásra és nyilvántartásra. A befektető Befektetési jegyek feletti tulajdonjogát a Számlavezető által kiállított számlakivonat igazolja

**5.1.9. Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljeskörű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.**

Az Alapkezelő az ajánlattétel eredményét a honlapján (eqa.hu) és a kozzetetelek.mnb.hu weboldalon teszi közzé a jegyzés lezárását követő 10 munkanapon belül.

**5.1.10. Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.**

Nem alkalmazandó

## **5.2. Forgalmazási terv és allokáció**

**5.2.1. Azon lehetséges befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat.**

A lehetséges befektetők köre szakmai és lakossági befektetők egyaránt. Az Alap belépési korláttal rendelkezik.

A tipikus befektető

- tájékozott befektető, akinek magas szintű ismerete van a befektetési alapok befektetési jegyibe való befektetésben, valamint az ingatlanpiac működésében.
- Nem várja el a tőke-vagy hozamgaranciát, illetve a tőke- vagy hozamvédelmet, továbbá képes viselni a befektetett összeg akár 25 %-os végleges elvesztését is.
- Kockázattűrőse magas, azaz akár hosszabb időtávon is képes viselni a befektetési jegyek értékének akár jelentős mértékű csökkenését.

- Igénye és célja Magyarországi ingatlanokba / ingatlantársaságokba / ingatlan befektetési alapokba való befektetés útján, akár magas kockázat felvállalása mellett, a befektetők a futamidő alatt, a jegybanki kamatokat és az állampapír hozamokat is meghaladó hozamot érjenek el.

**5.2.2. Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.**

Az Alapkezelő nyilatkozik, hogy a regisztrációs okmány keltének napjáig előtte nem ismert, hogy az igazgatóság és felügyelő bizottság tagjai, továbbá résztvényesei a jegyzésben részt kívánnak venni.

**5.2.3. Közzététel az allokáció előtt:**

- a) az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot:  
Nem alkalmazandó.
- b) a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék:  
Nem alkalmazandó.
- c) a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén:  
Nem alkalmazandó.
- d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei:  
Nem alkalmazandó.
- e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették:  
Nem alkalmazandó.
- f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen:  
Nem alkalmazandó.
- g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja  
A jegyzési időszak kezdő napját követő 3. munkanap vége.
- h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.  
Az Alapkezelő nem határoz meg jegyzési maximumot. A jegyzési eljárás lezárását megelőzően beérkezett jegyzési megbízások a kártyaleosztás elve alapján kerülnek teljesítésre.

**5.2.4. Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.**

A jegyzésben résztvevő személyeket a Forgalmazó tájékoztatja a vonatkozó üzletszabályzata alapján.

### 5.3. Árazás

#### 5.3.1. Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.

A Befektetési jegyek névértéken kerülnek forgalomba hozatalra az első sikeres jegyzési során. A forgalomba hozatali árfolyam 1 (egy) forint. A soron következő jegyzések alkalmával a rábocsátásra az Alap a „B” sorozatú egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén kerül sor.

#### 5.3.2. Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala

Jelen Tájékoztató közzététele útján a [www.eqa.hu](http://www.eqa.hu) és a [kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu) weboldalakon keresztül<sup>20</sup>.

#### 5.3.3. Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját - ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni -, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.

Nem alkalmazandó.

#### 5.3.4. Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.

Nem alkalmazandó.

### 5.4. Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás

#### 5.4.1. Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá - amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek - a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.

Az ajánlattétel egészéért az Vezető Forgalmazó, az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. felel, mint befektetési jegyek forgalomba hozatalát lebonyolító hitelintézet.

#### 5.4.2. A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.

Az Alapkezelő nem bízott meg kifizető ügynököt. A letétkezelést az ERSTE BANK HUNGARY Zrt. látja el.

#### 5.4.3. A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.

Nem alkalmazandó.

#### 5.4.4. A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.

Nem alkalmazandó.

---

<sup>20</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.

## 6. A piacra történő bevezetésre és a kereskedésre vonatkozó szabályok

- 6.1. Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtanak-e be kérelmet tőzsdei bevezetésre és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni

Az alapkezelő a kínált értékpapírok tekintetében nem nyújt be kérelmet a bevezetésre, és azokat szabályozott piacon vagy azzal egyenértékű piacokon nem kívánja forgalmazni.

- 6.2. Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek

Nem alkalmazandó.

- 6.3. Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát

Nem alkalmazandó.

- 6.4. Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek adatai, amelyek határozott kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben és vételi és ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása

Nem alkalmazandó.

- 6.5. Minden stabilizációra vonatkozó információ a 6.5.1–6.6. ponttal összhangban olyan szabályozott piacra, harmadik országbeli piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetében, amelynél a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések megtétele egyébként javasolt, a következőket kell figyelembe venni:

Nem alkalmazandó.

- 6.6. Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója (Greenshoe feltételek)

Nem alkalmazandó.

## 7. Eladó értékpapírral rendelkezők

- 7.1. Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a Kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolatos vállalkozásaihoz fűzte

Nem alkalmazandó.

- 7.2. Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya

Nem alkalmazandó.

- 7.3. Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesedésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután

Nem alkalmazandó.

**7.4. Lekötési megállapodások esetén az érintett felek, a megállapodás tartalma és kivételek, a lekötési időszak**

Nem alkalmazandó.

**8. A kibocsátás/ajánlattétel költsége**

**8.1. A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség**

A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele – azaz a várható összkibocsátási érték – az Alapkezelő várakozása szerint 1 milliárd forint. A kibocsátás/ajánlattétel becsült összes költsége: az ajánlattételnek nincs költsége, a jegyzéssel összefüggő költségekre és díjakra a forgalmazó hatályos díjjegyzéke irányadó.

**9. Felhívulás**

Nem alkalmazandó.

**10. Kiegészítő információk**

**10.1. Nyilatkozat a kibocsátással összefüggésben feltüntetett tanácsadókról**

Nem alkalmazandó.

**10.2. Egyéb információk, melyeket bejegyzett könyvvizsgálók ellenőriztek**

Nem alkalmazandó.



## V. DEFINÍCIÓS JEGYZÉK

**Alap vagy Befektetési alap vagy Kibocsátó:** Porticus Ingatlan Befektetési Alap (székhelye: 1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.), amely befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával létrehozott és a kockázatmegosztás elvén működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg, amelyet az Alapkezelő a Befektetők érdekében kezel.

**Alapkezelő vagy Befektetési Alapkezelő:** EQUILOR Alapkezelő Zrt.

**Állampapír:** Állampapír-kibocsátó által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

**Banki munkanap:** minden olyan munkanap, amely sem a Letétkezelő, sem a Forgalmazó szempontjából nem szünnap

**Befektetési jegy:** a jelen Tájékoztató által meghatározott, az Alap által kibocsátásra kerülő „B” sorozatú befektetési jegyek összessége

**befektetési jegy:** meghatározott módon és alakszerűséggel a Befektetési alap, mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, a befektetési alappal szembeni, a befektetési alap kezelési szabályzatában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír, az „A” és a jelen Tájékoztató alapján nyilvánosságnak felajánlott „B” sorozatú befektetési jegyek.

**Befektető:** A Befektetési jegy tulajdonosa (az a személy, aki a befektetési alapkezelővel vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzét, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja), aki a Befektetési jegyeket megvásárolja, illetve eladja

**BÉT:** Budapesti Értéktőzsde Zrt.

**Bszt.:** a befektetési vállalkozásról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény

**Felügyelet (MNB):** Magyar Nemzeti Bank

**Forgalmazó:** A Befektetési jegyek forgalomba hozatalában és az eseti visszaváltásokban közreműködő befektetési vállalkozás vagy hitelintézet.

**Forgalmazási idő:** minden forgalmazási hely hivatalos nyitva tartási idején belül a Befektetési jegyek forgalomba hozatalára, illetve eseti visszaváltására forgalmazási helyenként megállapított nyitvatartási idő

**Folyamatos forgalmazás:** a nyílt végű kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjának folyamatos értékesítése és visszaváltása a kollektív befektetési forma futamideje alatt. Zárt végű befektetési alapok esetén nem értelmezhető.

**Kbftv.:** 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról

**KELER:** Központi Értéktár Zrt. (1074 Budapest, Rákóczi út 70-72.)

**Kereskedelmi kommunikáció:** a tájékoztató, a kezelési szabályzat és a hirdetmény kivételével minden, a befektetők tájékoztatását szolgáló, a kollektív befektetési értékpapír nyilvános forgalomba hozatalával és forgalmazásával összefüggésbe hozható, reklámban vagy egyéb módon közölt információ

**Kezelési Szabályzat:** A Kbftv. 3. számú melléklete szerint elkészített, az Alap kezelésének különös szabályait tartalmazó szabályzat, amely az Alapkezelő és a Befektetők közötti általános szerződési feltételeket tartalmazza, jelen Tájékoztató vonatkozásában a Porticus Ingatlan Befektetési Alap 2020. december 31. napján kelt Kezelési Szabályzata.

**Kiemelt befektetői információ:** az ÁÉKBV-ről és az egyéb nyilvános nyílt végű befektetési alapról készített, a befektetőknek adandó legfontosabb információkat tartalmazó rövid dokumentum

**Könyvvizsgáló:** Venilia Vellum Könyvvizsgáló és Adótanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság (1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79. fszt. 3., cg: 01-09-566797)

**Közzétételi helyek<sup>21</sup>:** A Felügyelet által üzemeltetett honlap (kozzetetelek.mnb.hu), illetve az Alapkezelő (www.eqa.hu) honlapja

**Letétkezelő:** Az Alapkezelő által az Alap letétkezelésével megbízott - a Bszt. 5. §-a (2) bekezdésének b)

---

<sup>21</sup> A weboldalon található információk – a hivatkozással beépített információkon túl – nem képezik részét a tájékoztatónak, és azokat az illetékes hatóság nem ellenőrizte és nem hagyta jóvá.



pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező - magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás vagy hitelintézetet, jelen Tájékoztató vonatkozásában az ERSTE BANK HUNGARY Zrt.

**Megbízás:** Befektetési jegyekre vonatkozó vételi, visszaváltási megbízás

**Nettó eszközérték:** A befektetési alap vagyonában szereplő eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – csökkentve az azt terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is

**Saját tőke:** A befektetési alap Saját tőkéje induláskor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezik meg, működése során a Saját tőke a befektetési alap összesített Nettó Eszközértékével azonos

**Számviteli tv.:** A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény

**Származtatott ügylet:** A származtatott ügylet olyan befektetési ügylet, amelynek értékét, árfolyamát más pénzügyi instrumentum, ún. mögöttes termék (deviza, kamat, részvény, kötvény stb.) határozza meg

**Tájékoztató:** Jelen dokumentum, mely az Alapra vonatkozóan a Prospektus Rendelet előírásainak megfelelő információkat tartalmazza

**Prospektus Rendelet:** tartalmazza az értékpapírokra vonatkozó nyilvános ajánlattételkor vagy értékpapíroknak a szabályozott piacra történő bevezetésekor közzéteendő tájékoztatóról és a 2003/71/EK irányelv hatályon kívül helyezéséről szóló európai parlamenti és tanácsi 2017. június 14-i (EU) 2017/1129 rendelete

**T-nap:** Az ügyletkötésre vonatkozó megbízás leadásának napja

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

**Ügyfélszámla:** Az ügyfél pénzeszközeinek nyilvántartására szolgáló, befektetési vállalkozás, hitelintézet, árutőzsdei szolgáltató, befektetési alapkezelő által vezetett számla. Az ügyfélnek vezetett olyan számla, amely kizárólag a befektetési szolgáltatás, árutőzsdei szolgáltatás és az értékpapírban foglalt kötelezettségen alapuló fizetés által keletkezett egyenlegének terhére adott megbízások lebonyolítására szolgál; vagy értékpapír tranzakciók pénzmozgásainak elszámolásához használt pénzszámla.

VI. KERESZTHIVATKOZÁSI LISTÁK

<b>KERESZTHIVATKOZÁS TÁBLA - REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY</b>		
<b>A Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 1. melléklete alapján</b>		
<b>Rendelet pontja</b>	<b>Rendelet</b>	<b>Vonatkozó rész</b>
<b>1.</b>	<b>FELELŐS SZEMÉLYEK</b>	
1.1.	A regisztrációs okmányban megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet.	II. fejezet
1.2.	A regisztrációs okmányért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmányban foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmányból nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.  Adott esetben a regisztrációs okmány egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint a regisztrációs okmány azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és a regisztrációs okmány ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.	II. fejezet
1.3.	Amennyiben a regisztrációs okmány szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait:  a) név; b) üzleti elérhetőség; c) szakképesítések; d) a kibocsátóban levő jelentős érdekelttség, ha van ilyen.  Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelenteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került a regisztrációs okmányba, aki engedélyezte a regisztrációs okmány érintett részének tartalmát a tájékoztató céljára.	III.A.1.3. fejezet
1.4.	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is.	III.A.1.4. fejezet
1.5.	A következőkre vonatkozó nyilatkozat:  a) a [regisztrációs okmányt/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [az illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;  b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt a [regisztrációs okmányt/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott	III.A.1.5. fejezet

	előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá; c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e [regisztrációs okmány/tájékoztató] tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.	
<b>2.</b>	<b>JOGSZABÁLY SZERINT ENGEDÉLYEZETT KÖNYVVIZSGÁLÓK</b>	
2.1.	A kibocsátó könyvvizsgálóinak neve és címe (valamint szakmai testületekben való tagsága) a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakra vonatkozóan.	III.A.2.1. fejezet
2.2.	Amennyiben könyvvizsgálók a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban lemondtak, leváltották őket vagy megbízásukat nem újítták meg, ennek részletei, ha lényegesek.	III.A.2.2. fejezet
<b>3.</b>	<b>KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	
3.1.	A kibocsátóra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben.  Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra való bevezetést kérő személy által végzett értékelés alapján a leglényegesebb kockázatok – figyelemmel a kibocsátóra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatok alá kell támasztania a regisztrációs okmány tartalmának.	II. fejezet
<b>4.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b>	
4.1.	A kibocsátó hivatalos és kereskedelmi neve.	III.A.4.1. fejezet
4.2.	A kibocsátó cégbejegyzésének helye, cégjegyzékszama és jogalanyazonosítója („LEI”).	III.A.4.2. fejezet
4.3.	A kibocsátó bejegyzésének időpontja és tevékenységének időtartama, kivéve, ha határozatlan időre hozták létre.	III.A.4.3. fejezet
4.4.	A kibocsátó székhelye és jogi formája, a működésére irányadó jogszabályok, az az ország, amelyben bejegyezték, bejegyzett székhelyének (vagy – amennyiben az eltér a bejegyzett székhelyétől – tevékenysége elsődleges helyének) címe, telefonszáma, valamint a kibocsátó weboldala, ha van ilyen, azzal a felelősségkizáró nyilatkozattal, hogy a weboldalon szereplő információk nem képezik a tájékoztató részét, kivéve, ha az érintett információk hivatkozás útján beépítésre kerültek a tájékoztatóba.	III.A.4.4. fejezet
<b>5.</b>	<b>ÜZLETI ÁTTEKINTÉS</b>	Nem alkalmazandó
<b>6.</b>	<b>SZERVEZETI FELÉPÍTÉS</b>	
6.1.	Amennyiben a kibocsátó egy csoport tagja, a csoport és a kibocsátó csoporton belüli pozíciójának rövid ismertetése. Ez készülhet a szervezeti felépítést bemutató ábra formájában – vagy a leíráshoz mellékelhető ilyen ábra –, ha az segíti a szervezeti felépítés tisztázását.	III.A.5.1. fejezet
6.2.	A kibocsátó jelentős leányvállalatainak felsorolása, ideértve a leányvállalat nevét, a bejegyzés vagy székhely szerinti országot, a tulajdonosi jogokban való részesedést és a szavazati jogokban való részesedést, ha az nem egyezik meg az előbbivel.	III.A.5.2. fejezet
<b>7.</b>	<b>AZ ÜZLETI TEVÉKENYSÉG ÉS A PÉNZÜGYI HELYZET ÁTTEKINTÉSE</b>	

7.1.	Pénzügyi helyzet	
7.1.1.	<p>Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, a kibocsátó vállalkozása fejlődésének és teljesítményének, valamint helyzetének megbízható bemutatása az egyes évek és évközi időszakok vonatkozásában, amelyek a múltbeli pénzügyi információk szempontjából relevánsak, beleértve a lényeges változások okainak bemutatását is.</p> <p>Az áttekintésnek a kibocsátó vállalkozásának alakulásáról és teljesítményéről, illetve a vállalkozás helyzetéről kiegyensúlyozott és átfogó, az üzleti tevékenység nagyságrendjével és összetettségével összhangban álló elemzést kell nyújtania.</p> <p>A kibocsátó fejlődésének, teljesítményének vagy helyzetének megértéséhez szükséges mértékben az elemzésnek tartalmaznia kell a pénzügyi és adott esetben azon kulcsfontosságú, nem pénzügyi jellegű teljesítménymutatókat, amelyek lényegesek az adott üzleti tevékenység szempontjából. Az elemzésnek adott esetben hivatkozni kell az éves pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekre, valamint kiegészítő magyarázatokat kell tartalmaznia azokra vonatkozóan.</p>	III.A.6.1.1. fejezet
7.1.2.	<p>Amennyiben a regisztrációs okmány máshol nem ismerteti, és amennyiben az szükséges a kibocsátó vállalkozása egészének megértéséhez, az áttekintés nyújtson tájékoztatást a következőkről is:</p> <p>a) a kibocsátó várható jövőbeli fejlődése;</p> <p>b) a kutatás és fejlesztés területén folytatott tevékenységek.</p> <p>A 7.1. pontban megállapított követelmények teljesíthetők a vezetés 2013/34/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (1) 19. és 29. cikkében említett beszámolójával.</p>	III.A.6.1.2. fejezet
7.2.	Üzleti eredmény	
7.2.1.	A kibocsátó üzleti tevékenységből származó eredményét jelentősen befolyásoló lényeges tényezők bemutatása, ideértve a szokatlan vagy ritka eseményeket vagy új fejleményeket is, továbbá azt is, hogy ezek milyen mértékben befolyásolták az eredményt.	III.A.6.2. fejezet
7.2.2.	Amennyiben a múltbeli pénzügyi információk a nettó értékesítés vagy nettó bevétel jelentős változását mutatják, a változások okainak szöveges magyarázata.	Nem alkalmazandó
<b>8.</b>	<b>TŐKEFORRÁSOK</b>	
8.1.	A kibocsátó saját tőkeforrásaira vonatkozó adatok (mind rövid, mind pedig hosszú távon).	Nem alkalmazandó
8.2.	A kibocsátó pénzforgalmának (cash flow) forrásai és összege, valamint szöveges bemutatása.	Nem alkalmazandó
8.3.	A kibocsátó hitelszükségletének és finanszírozási szerkezetének bemutatása.	Nem alkalmazandó
8.4.	Információk a tőkeforrások felhasználásának bármely korlátozásáról, ami közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolja vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	III.A.7. fejezet
8.5.	Az 5.7.2. pontban említett kötelezettségvállalás teljesítéséhez szükséges finanszírozás várható forrásai.	Nem alkalmazandó
<b>9.</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET</b>	
9.1.	Annak a szabályozási környezetnek a bemutatása, amelyben a kibocsátó működik, és amely jelentősen befolyásolhatja üzleti tevékenységét, minden	III.A.8.1. fejezet

	olyan kormányzati, gazdasági, költségvetési, monetáris vagy politikai intézkedésre vagy tényezőre vonatkozó információval együtt, amely közvetve vagy közvetlenül jelentősen befolyásolta vagy befolyásolhatja a kibocsátó üzleti tevékenységét.	
10.	<b>TRENDEK</b>	Nem alkalmazandó
11.	<b>NYERESÉG-ELŐREJELZÉS VAGY –BECSLÉS</b>	III.A.9. fejezet
12.	<b>IGAZGATÁSI, IRÁNYÍTÓ ÉS FELÜGYELŐ TESTÜLETEK ÉS VEZETŐ TISZTSÉGVISELŐK</b>	
12.1.	<p>A következő személyek neve, üzleti elérhetősége és beosztása a kibocsátón belül, valamint az említett kibocsátón kívül általuk ellátott főbb tevékenységek, amennyiben ezek a kibocsátó szempontjából lényegesek:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai;</li> <li>b) betéti részvénytársaság korlátlan felelősségű tagjai;</li> <li>c) alapítók, ha a kibocsátó kevesebb mint öt éve alakult meg;</li> <li>d) bármely vezető tisztségviselő, akinek személye hozzájárulhat annak megállapításához, hogy a kibocsátó megfelelő szakértelemmel és tapasztalattal rendelkezik a kibocsátó üzleti tevékenységének vezetéséhez.</li> </ul> <p>Az a)–d) pontban említett bármely személyek közötti családi kapcsolatok jellegének részletei.</p> <p>A kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületének minden tagja esetében, továbbá az első albekezdés b) és d) pontjában említett személyek esetében részletezni kell az adott személy vezetői szakértelmét és tapasztalatát, valamint a következő információkat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) minden olyan társaság és partnerség neve, amelynél az említett személyek az elmúlt öt évben bármikor az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjai vagy partnerek voltak, jelezve azt is, hogy az adott személy még mindig rendelkezik-e tagsággal vagy partnerséggel az említett testületekben. Nem szükséges felsorolni a kibocsátó összes olyan leányvállalatát, ahol a személy szintén tagja az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületnek;</li> <li>b) ha a személyt csalárd bűncselekmény miatt elítélték, annak részletei legalább az elmúlt öt évre vonatkozóan;</li> <li>c) minden olyan csódeljárás, csódgondnokság, felszámolás vagy a társaság felügyelet alá vonásának részletei az első albekezdés a) és d) pontjában bemutatott azon személy vonatkozásában, aki egy vagy több fenti minőségből eredően annak részese volt, legalább az előző öt évre vonatkozóan;</li> <li>d) törvényben meghatározott hatóság vagy szabályozó szerv (ideértve a kijelölt szakmai szervezeteket is) által indított olyan hivatalos vádemelés és/vagy szankciók ismertetése, amelyben a fenti személy érintett volt; annak ismertetése, hogy az érintett személyt bírósági ítélettel eltiltották-e valamely kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületében betöltött tagságától, vagy bármely kibocsátó üzleti tevékenységének irányításától vagy ügyeinek vitelétől legalább az elmúlt öt évben.</li> </ul> <p>Amennyiben nincs ilyen jellegű, kötelezően nyilvánosságra hozandó információ, erről nyilatkozatot kell tenni.</p>	III.A.10.1. fejezet
12.2.	Az igazgatási, irányító és felügyelő testületek és a vezető tisztségviselők	III.A.10.2.

	<p>összeférhetlensége</p> <p>A 12.1. pontban említett személyek által a kibocsátó számára végzett feladatok, az említett személyek magánérdeke és/vagy más feladatai közötti potenciális összeférhetlenséget egyértelműen közölni kell. Amennyiben nem áll fenn összeférhetlenség, erről nyilatkozatot kell tenni.</p> <p>Meg kell nevezni a főrésztvényesekkel, ügyfelekkel, szállítókkal vagy egyéb személyekkel kötött megállapodásokat vagy egyezségeket, amelyek alapján a 12.1. pontban említett személyeket igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjává vagy vezető tisztségviselővé választották.</p> <p>A 12.1. pontban említett személyekkel kötött olyan megállapodások ismertetése, amelyek értelmében meghatározott időtartamra korlátozzák a kibocsátó értékpapírjaiban való részesedésük elidegenítését.</p>	fejezet
<b>13.</b>	<b>JAVADALMAZÁS ÉS JUTTATÁSOK</b>	
13.1.	<p>A kibocsátó és leányvállalatai által a kibocsátó és leányvállalatai számára bármely személy által bármely minőségben végzett szolgáltatásért az érintett személyeknek fizetett javadalmazás (ideértve a sikerdíjakat és utólagos javadalmazást is) és természetbeni juttatások összege.</p> <p>Ezt az információt egyéenkénti alapon kell megadni, kivéve, ha a kibocsátó székhelye szerinti országban nincs ilyen kötelezettség, illetve a kibocsátó más módon nem teszi nyilvánossá ezeket az információkat.</p>	III.A.11.1. fejezet
13.2.	A kibocsátó vagy leányvállalatai által nyugdíj, öregségi nyugdíj vagy más hasonló juttatás kifizetése céljából elhatárolt vagy felhalmozott teljes összegek.	III.A.11.2. fejezet
<b>14.</b>	<b>TESTÜLETI TAGSÁGGAL KAPCSOLATOS GYAKORLAT</b>	
	Eltérő rendelkezés hiányában a kibocsátó utolsó teljes pénzügyi évére vonatkozóan a 12.1. pont első albekezdésének a) pontjában említett személyek tekintetében a következő adatokat kell megadni:	
14.1.	A jelenlegi megbízás lejártának időpontja, ha van ilyen, és a személy által a megbízás keretében eltöltött szolgálati idő.	III.A.12.1. fejezet
14.2.	Az igazgatási, irányító vagy felügyelő testületek tagjai és a kibocsátó vagy leányvállalatai között létrejött azon munkaszerződések ismertetése, amelyek a munkaviszony megszűnésekor juttatásokat írnak elő, illetve egy megfelelő nyilatkozat arról, hogy nincsenek ilyen juttatások.	III.A.12.2. fejezet
14.3.	Információk a kibocsátó könyvvizsgálattal és javadalmazással foglalkozó bizottságáról, ideértve a bizottsági tagok nevét és a bizottság működési szabályainak összefoglalóját.	III.A.12.3. fejezet
14.4.	Nyilatkozat arról, hogy a kibocsátó teljesíti-e a kibocsátóra alkalmazandó vállalatirányítási rendszer(ek) követelményeit. Amennyiben a kibocsátó nem teljesíti a rendszer követelményeit, erről indoklással ellátott nyilatkozatot kell mellékelni.	III.A.12.4. fejezet
14.5.	A vállalatirányításra gyakorolt esetleges lényeges hatások, beleértve az igazgatóság és a bizottságok összetételének jövőbeli változásait (amennyiben arról már döntött az igazgatóság és/vagy a részvényesek közgyűlése).	III.A.12.5. fejezet
<b>15.</b>	<b>ALKALMAZOTTAK</b>	
15.1.	Az alkalmazottak létszáma az időszak végén, vagy a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig minden egyes pénzügyi évre vonatkozóan az alkalmazottak átlagos létszáma (és e számok változása, amennyiben jelentőséggel bír), továbbá, ha lehetséges és jelentőséggel bír, az alkalmazottak megoszlása fő tevékenységi körönként és földrajzilag. Amennyiben a kibocsátó jelentős számban foglalkoztat	Nem alkalmazandó

	ideiglenes alkalmazottat, nyilatkozni kell az ideiglenes alkalmazottak átlagos létszámáról a legutolsó pénzügyi évben.	
15.2.	Részvénytulajdon és részvényopciók A 12.1. pont első albekezdésének a) és d) pontjában említett minden személy tekintetében a lehető legfrissebb információkat kell megadni az említett személyeknek a kibocsátó részvényeiből való részesedéséről és a részvényekhez kapcsolódó opciókról.	III.A.13.1. fejezet
15.3.	Azon megállapodások ismertetése, amelyek révén az alkalmazottak részesedhetnek a kibocsátó tőkéjéből.	Nem alkalmazandó
<b>16.</b>	<b>FŐRÉSZVÉNYESEK</b>	
16.1.	Amennyiben a kibocsátó számára ismert – az igazgatási, irányító vagy felügyelő testület tagjain kívül – azon személyek neve, akik a regisztrációs okmány keltének napján közvetlenül vagy közvetve olyan érdekeltséggel rendelkeznek a kibocsátó tőkéjében vagy szavazati jogai tekintetében, amely a kibocsátóra irányadó nemzeti jog alapján bejelentési kötelezettséget von maga után, az egyes ilyen személyek érdekeltségének megfelelő összeg feltüntetésével; amennyiben nincs ilyen személy, erre vonatkozóan nyilatkozni kell.	III.A.14.1. fejezet
16.2.	A kibocsátó fő részvényesei eltérő szavazati jogokkal rendelkeznek-e, vagy nyilatkozni kell arról, hogy nincsenek ilyen szavazati jogok.	III.A.14.2. fejezet
16.3.	Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy a kibocsátó közvetlenül vagy közvetve más személy tulajdonában vagy ellenőrzése alatt van-e, e más személy megnevezése, az ellenőrzés jellegének és az azzal való visszaélés megakadályozására hozott intézkedéseknek a leírása.	III.A.14.3. fejezet
16.4.	A kibocsátó által ismert azon megállapodások bemutatása, amelyek végrehajtása egy későbbi időpontban a kibocsátó feletti ellenőrzés módosulásához vezethet.	III.A.14.4. fejezet
<b>17.</b>	<b>KAPCSOLT FELEKKEL FOLYTATOTT ÜGYLETEK</b>	
17.1.	A kapcsoló felekkel folytatott azon ügyletek adatait (ebben az összefüggésben az 1606/2002/EK európai parlamenti és tanácsi rendelettel (2) összhangban elfogadott standardokban meghatározott információk), amelyeket a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban a regisztrációs okmány dátumáig hajtott végre, az 1606/2002/EK rendelet alapján elfogadott, megfelelő standarddal összhangban kell közölni.  Amennyiben az említett standardok nem vonatkoznak a kibocsátóra, a következő információkat kell megadni:  a) a kibocsátó számára – ügyletenként vagy összességükben – jelentőséggel bíró ügyletek jellege és terjedelme. Amennyiben a kapcsoló felekkel folytatott ügyletek nem piaci alapon jöttek létre, indokolni kell ennek okát. Visszafizetetlen kölcsön esetén, beleértve a bármely jellegű garanciát is, meg kell adni a hátralékos összeget;  b) a kapcsoló felekkel folytatott ügyletek mekkora összeget, illetve százalékos arányt képviselnek a kibocsátó forgalmában.	III.A.15. fejezet
<b>18.</b>	<b>A KIBOCSÁTÓ ESZKÖZEIRE, FORRÁSÁIRA, PÉNZÜGYI HELYZETÉRE ÉS EREDMÉNYÉRE VONATKOZÓ PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</b>	
18.1.	Múltbeli pénzügyi információk	
18.1.1.	A három utolsó pénzügyi évre (illetve rövidebb időszakra, ha a kibocsátó rövidebb ideje működik) vonatkozó auditált múltbeli pénzügyi információk,	III.A.16.1.1. fejezet

	továbbá könyvvizsgálói jelentés mindegyik évre.	
18.1.2.	<p>A mérlegfordulónap változása</p> <p>Ha a kibocsátó a múltbeli pénzügyi információk szempontjából releváns időszakban megváltoztatta mérlegfordulónapját, az auditált múltbeli pénzügyi információknak legalább 36 hónapot, vagy a kibocsátó tevékenységének teljes időszakát le kell fedniük, attól függően, hogy melyik időszak a rövidebb.</p>	III.A.16.1.2. fejezet
18.1.3.	<p>Számviteli standardok</p> <p>A pénzügyi információkat az Unió által az 1606/2002/EK rendelet alapján átvett nemzetközi pénzügyi beszámolási standardokkal összhangban kell összeállítani.</p> <p>Amennyiben az 1606/2002/EK rendelet nem alkalmazandó, a pénzügyi információkat a következőkkel összhangban kell összeállítani:</p> <p>a) a tagállam EGT-beli kibocsátókra vonatkozó nemzeti számviteli standardjai a 2013/34/EU irány- elvben előírtak szerint;</p> <p>b) harmadik ország 1606/2002/EK rendelettel egyenértékű nemzeti számviteli standardjai a harmadik országbeli kibocsátókra vonatkozóan. Amennyiben a harmadik ország nemzeti számviteli standardjai nem egyenértékűek az 1606/2002/EK rendelettel, a pénzügyi kimutatásokat az említett rendeletnek megfelelően ismételt el kell készíteni.</p>	III.A.16.1.3. fejezet
18.1.4.	<p>A számviteli keret változása</p> <p>A legutóbbi auditált múltbeli pénzügyi információkat, amelyek tartalmazzák az előző évre vonatkozó összehasonlító adatokat, a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott számviteli keretnek megfelelő formában kell összeállítani és benyújtani, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p> <p>A kibocsátóra alkalmazandó számviteli kereten belüli változások nem teszik szükségessé az auditált pénzügyi kimutatások kizárólag a tájékoztató céljára történő ismételt elkészítését. Amennyiben azonban a kibocsátó új számviteli keret elfogadását tervezi a következő közzétett pénzügyi kimutatásaiban, legalább egy teljes körű pénzügyi kimutatást (az 1606/2002/EK rendeletben meghatározott IAS 1 „Pénzügyi kimutatások prezentálása” standard definíciója szerint), beleértve az összehasonlító adatokat is, a kibocsátó legközelebb közzéteendő éves pénzügyi beszámolójában elfogadott formában kell elkészíteni, figyelembe véve az éves pénzügyi beszámolóra alkalmazandó számviteli standardokat, politikát és jogszabályokat.</p>	III.A.16.1.4. fejezet
18.1.5.	<p>Amennyiben az auditált pénzügyi információkat a nemzeti számviteli standardok szerint állították össze, annak legalább a következőket kell tartalmaznia:</p> <p>a) a mérleg;</p> <p>b) az eredménykimutatás;</p> <p>c) kimutatás a saját tőke összes változásáról, vagy kimutatás a saját tőke azon változásairól, amelyek a tulajdonosokkal folytatott tőkeműveletektől vagy a tulajdonosoknak történt osztalékfizetésektől eltérő okok miatt következtek be;</p> <p>d) nyilatkozat a pénzforgalomról (cash flow);</p> <p>e) számviteli politika és kiegészítő mellékletek.</p>	III.A.16.1.5. fejezet
18.1.6.	Konzolidált pénzügyi kimutatások	III.A.16.1.6.



	Amennyiben a kibocsátó külön éves beszámolót és konszolidált éves beszámolót is készít, a regisztrációs okmányban szerepelnie kell legalább a konszolidált éves beszámolónak.	fejezet
18.1.7.	A pénzügyi információ dátuma Az utolsó évi auditált pénzügyi információk mérlegfordulónapja nem lehet régebbi a következők egyikénél: a) a regisztrációs okmány dátumától számított 18 hónap, ha a kibocsátó auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban; b) a regisztrációs okmány dátumától számított 16 hónap, ha a kibocsátó nem auditált évközi pénzügyi kimutatást közöl a regisztrációs okmányban.	III.A.16.1.7. fejezet
18.2.	Évközi és egyéb pénzügyi információk	
18.2.1.	Amennyiben a kibocsátó az utolsó auditált pénzügyi kimutatásainak időpontja óta negyedévente vagy félévente pénzügyi információkat tett közzé, ezeket fel kell tüntetni a regisztrációs okmányban. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat auditálták vagy felülvizsgálták, a könyvvizsgálói vagy felülvizsgálati jelentést is közölni kell. Amennyiben a negyedéves vagy féléves pénzügyi információkat nem auditálták vagy nem vizsgálták felül, ezt is jelezni kell.  Amennyiben a regisztrációs okmány az utolsó auditált pénzügyi kimutatások keltét követően több mint kilenc hónappal később készült, annak olyan évközi pénzügyi információkat kell tartalmaznia, amelyeket adott esetben nem auditáltak (ebben az esetben jelezni kell ezt a tény), és amelyek a pénzügyi év legalább első hat hónapjára kiterjednek.  Az 1606/2002/EK rendelet követelményeivel összhangban összeállított évközi pénzügyi információk.  Az 1606/2002/EK rendelet hatálya alá nem tartozó kibocsátók esetében az évközi pénzügyi információknak az előző pénzügyi év azonos időszakára vonatkozó összehasonlító kimutatást is tartalmazniuk kell, azzal a kivétellel, hogy az összehasonlító mérlegadatokra vonatkozó követelmény az év végi mérleg benyújtásával teljesíthető az alkalmazandó pénzügyi beszámolási keretnek megfelelően.	III.A.16.2.1. fejezet
18.3.	A múltbeli éves pénzügyi információk könyvvizsgálata	
18.3.1.	A múltbeli éves pénzügyi információkat függetlenül kell auditálni. A könyvvizsgálói jelentést a 2014/56/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvvel (3) és az 537/2014/EU európai parlamenti és tanácsi rendelettel (4) összhangban kell elkészíteni.  Amennyiben a 2014/56/EU irányelv és az 537/2014/EU rendelet nem alkalmazandó: a) a múltbeli éves pénzügyi információkat az adott tagállamban alkalmazandó könyvvizsgálói standardokkal, illetve azokkal egyenértékű standardokkal összhangban kell ellenőriztetni, illetve véleményeztetni annak megállapítása céljából, hogy a regisztrációs okmány céljának megfelelő valós és megbízható képet adnak-e; b) amennyiben a jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók megtagadják a múltbeli pénzügyi információkra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés elkészítését, illetve a jelentés fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősség-kizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést tartalmaz, a fenntartásokat, véleménymódosítást, felelősség-kizárást vagy figyelemfelhívó megjegyzést indoklással	III.A.16.3.1. fejezet

	ellátva teljes egészében ismertetni kell.	
18.3.2.	Utalás a regisztrációs okmányban található olyan további információkra, amelyeket a könyvvizsgálók auditáltak.	III.A.16.3.2. fejezet
18.3.3.	Amennyiben a regisztrációs okmányban közölt pénzügyi információk nem a kibocsátó auditált pénz-ügyi kimutatásaiból származnak, jelezni kell az információk forrását, és azt, hogy az információkat nem ellenőrizték.	III.A.16.3.3. fejezet
18.4.	<b>Előzetes pénzügyi információk</b>	
18.4.1.	Jelentős bruttó változás esetén annak bemutatása, hogy az ügylet milyen hatást gyakorolhatott volna a kibocsátó eszközeire, forrásaira és bevételeire, ha azt a jelentés szerinti időszak kezdetén vagy a jelentési napon hajtották volna végre.  Ez a követelmény általában előzetes pénzügyi információk megadásával teljesíthető. Az előzetes pénz-ügyi információkat a 20. mellékletben megállapított módon kell bemutatni, és az ott előírt adatokat kell tartalmazniuk.  Az előzetes pénzügyi információkhoz mellékelni kell független könyvelő vagy könyvvizsgáló jelentését.	III.A.16.4. fejezet
18.5.	<b>Osztalékpolitika</b>	
18.5.1.	A kibocsátó osztalékfizetéssel és az arra vonatkozó korlátozásokkal kapcsolatos politikája. Ha a kibocsátó nem rendelkezik ilyen politikával, megfelelően nyilatkozni kell erről.	III.A.16.5.1. fejezet
18.5.2.	A múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszak minden egyes pénzügyi éve tekintetében az egy részvényre jutó osztalék összege; amennyiben a kibocsátó részvényeinek száma megváltozott, az összehasonlíthatóság érdekében ennek megfelelően ki kell igazítani az összeget.	III.A.16.5.2. fejezet
18.6.	<b>Bírósági és választott bírósági eljárások</b>	
18.6.1.	Kormányzati, bírósági vagy választott bírósági eljárásra vonatkozó információk (ideértve a függőben lévő, illetve a kibocsátó tudomása szerint a jövőben megindítandó eljárásokat is) az elmúlt legalább 12 hónapos időszakra vonatkozóan, amelyek jelentős hatást gyakorolhatnak, vagy a közelmúltban azt gyakoroltak a kibocsátó és/vagy a csoport pénzügyi helyzetére vagy jövedelmezőségére; vagy pedig nyilatkozni kell ezek hiányáról.	III.A.16.6.1. fejezet
18.7.	<b>A kibocsátó pénzügyi helyzetében bekövetkezett jelentős változás</b>	
18.7.1.	A csoport pénzügyi helyzetében az utolsó olyan pénzügyi időszak vége óta bekövetkezett jelentős változás bemutatása, amelyre vonatkozóan vagy auditált pénzügyi kimutatásokat vagy évközi pénzügyi információkat tettek közzé; amennyiben ilyen változás nem következett be, erről nyilatkozni kell.	III.A.16.7.1. fejezet
<b>19.</b>	<b>KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK</b>	
19.1.	<b>Alaptőke</b> A 19.1.1–19.1.7. pontban szereplő információk a legutolsó mérleg időpontjában érvényes múltbeli pénzügyi információkban:	
19.1.1.	A jegyzett tőke összege, és az alaptőke minden osztálya tekintetében a következők:  a) a kibocsátó engedélyezett alaptőkéje összesen;  b) a kibocsátott és teljesen befizetett részvények, illetve a kibocsátott, de nem teljesen befizetett részvények száma;  c) a részvények névértéke, illetve nyilatkozat arról, hogy a részvényeknek nincs névértékük; valamint	III.A.17.1.1. fejezet

	<p>d) az év elején és végén forgalomban levő részvények számának egyeztetése.</p> <p>Amennyiben a tőke több mint 10 %-át nem készpénzzel fizették be a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, ezt a körülményt jelezni kell.</p>	
19.1.2.	Amennyiben léteznek olyan részvények, amelyek nem képviselnek tőkét, meg kell adni ezek számát és fő jellemzőit.	III.A.17.1.2. fejezet
19.1.3.	A kibocsátó által, annak nevében vagy a leányvállalatai által birtokolt kibocsátói részvények száma, könyv szerinti értéke és névértéke.	III.A.17.1.3. fejezet
19.1.4.	Az átváltható értékpapírok, cserélhető értékpapírok vagy opciós utalványok mennyisége az irányadó feltételek és az átváltási, cserélési vagy jegyzési eljárások ismertetésével.	III.A.17.1.4. fejezet
19.1.5.	A jóváhagyott, de ki nem bocsátott alaptőke megszerzési jogára és/vagy az ezzel kapcsolatos kötelezettségekre, illetve a tőkeemeléssel kapcsolatos kötelezettségvállalásra vonatkozó információk és feltételek.	III.A.17.1.5. fejezet
19.1.6.	Információ a csoport bármelyik tagjának tőkéről, amelyre opciós jog vonatkozik, illetve feltételes vagy feltétel nélküli megállapodás alapján opciós joghoz köthető, továbbá az opciós jog részletes ismertetése, ideértve azon személyeket is, akikhez az opciós jog kapcsolódik.	III.A.17.1.6. fejezet
19.1.7.	Az alaptőke előtörténete a múltbeli pénzügyi információk által lefedett időszakban, kiemelve az esetleges változásokat.	III.A.17.1.7. fejezet
19.2.	A társaság alapító okirata és alapszabálya	
19.2.1.	A cégjegyzék és adott esetben a cégjegyzékszám, a kibocsátó célkitűzéseinek rövid bemutatása, és annak megjelölése, hogy ezek hol kerültek rögzítésre az aktuális alapító okiratban és az alapszabályban.	III.A.17.2.1. fejezet
19.2.2.	Amennyiben a meglévő részvényeknek egynél több osztálya létezik, az egyes osztályokhoz kapcsolódó jogok, elsőbbségi jogok és korlátozások bemutatása.	III.A.17.2.2. fejezet
19.2.3.	Azoknak a kibocsátó alapszabályában, alapító okiratában, társasági szerződésében vagy belső szabályzatában rögzített rendelkezéseknek a rövid bemutatása, amelyek adott esetben késleltetik, elhalasztják vagy akár megakadályozzák a kibocsátó fölötti ellenőrzés megváltoztatását.	III.A.17.2.3. fejezet
<b>20.</b>	<b>LÉNYEGES SZERZŐDÉSEK</b>	
20.1.	<p>A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül minden olyan fontosabb szerződés összefoglalása, amelyben a regisztrációs okmány közzétételét közvetlenül megelőző két évben a kibocsátó vagy a csoport bármely tagja szerződő félként szerepel.</p> <p>A szokásos üzletmenet során kötött szerződéseken kívül a csoport bármelyik tagja által kötött, a regisztrációs okmány időpontjában fennálló azon szerződések összefoglalása, amelyek rendelkezései értelmében a csoport bármelyik tagját a csoport szempontjából jelentőséggel bíró kötelezettség terheli, illetve ilyen jogosultság illeti meg.</p>	III.A.18. fejezet
<b>21.</b>	<b>RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ DOKUMENTUMOK</b>	
21.1.	<p>Nyilatkozat arról, hogy a regisztrációs okmány érvényessége alatt a következő dokumentumokba adott esetben be lehet tekinteni:</p> <p>a) a kibocsátó aktuális alapító okirata és alapszabálya;</p> <p>b) az összes jelentés, levél és más dokumentum, a kibocsátó kérésére szakértő által készített értékelés vagy nyilatkozat, amelynek egyes részeit a regisztrációs okmány tartalmazza, vagy hivatkozik rá.</p>	III.A.19. fejezet

	Azon weboldal feltüntetése, amelyen a dokumentumok megtekinthetők.	
--	--	--

<b>KERESZTHIVATKOZÁS TÁBLA (REGISZTRÁCIÓS OKMÁNY)</b>		
<b>A Bizottság (EU) 2019/980 felhatalmazáson alapuló rendeletének 4. melléklete alapján</b>		
<b>Rendelet pontja</b>	<b>Rendelet</b>	<b>Vonatkozó rész</b>
<b>1.</b>	<b>BEFEKTETÉSI CÉL ÉS POLITIKA</b>	
1.1.	<p>a) a kollektív befektetési forma befektetési politikájának, stratégiájának és céljainak bemutatása;</p> <p>b) információ arra vonatkozóan, hogy hol alapították a mögöttes kollektív befektetési formá(ka)t, ha a kollektív befektetési forma egy alapokból álló alap;</p> <p>c) azon eszközök típusai, amelyekbe a kollektív befektetési forma befektethet;</p> <p>d) az általa alkalmazható módszerek és minden vonatkozó kockázat, azon körülményekkel együtt, amelyek esetén a kollektív befektetési forma tőkeáttételt alkalmazhat;</p> <p>e) a megengedett tőkeáttétel-típusok és -források és azok kockázatai;</p> <p>f) a tőkeáttétel alkalmazásának esetleges korlátai, és a biztosítékok és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó esetleges megállapodások;</p> <p>g) a kollektív befektetési forma javára alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértéke.</p>	III.B.1.1. fejezet
1.2.	Azoknak az eljárásoknak a bemutatása, amelyekkel a kollektív befektetési forma megváltoztathatja befektetési stratégiáját, befektetési politikáját, vagy mindkettőt.	III.B.1.2. fejezet
1.3.	A kollektív befektetési forma tőkeáttételének korlátai. Amennyiben nincsenek ilyen korlátok, erre vonatkozóan nyilatkozatot kell tenni.	III.B.1.3. fejezet
1.4.	A kollektív befektetési forma szabályozási státusza, a szabályozó hatóság megnevezése a bejegyzés országában	III.B.1.4. fejezet
1.5.	A tipikus befektetők bemutatása, amelyeket a kollektív befektetési forma megcéloz.	III.B.1.5. fejezet
1.6.	<p>A következőket megerősítő nyilatkozat:</p> <p>a) a [regisztrációs okmány/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [az illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság;</p> <p>b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt a [regisztrációs okmány/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá;</p> <p>c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az e [regisztrációs okmány/tájékoztató] tárgyát képező kibocsátó jóváhagyásaként.</p>	III.B.1.6. fejezet
<b>2.</b>	<b>BEFEKTETÉSI KORLÁTOZÁSOK</b>	
2.1.	A kollektív befektetési formára vonatkozó befektetési korlátozásokról – ha	III.B.2.1. fejezet

	vannak ilyenek – szóló nyilatkozat, az értékpapír-tulajdonosok tájékoztatásának módja a korlátozások megszegése esetén az alapkezelő által hozandó intézkedésekről	
2.2.	<p>Egyes információkat közzé kell tenni, amennyiben bármely kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek több mint 20 %-a (kivéve, ha a regisztrációs okmányt a 2.3. vagy 2.5. pont alkalmazása következtében készítik egy szervezet számára):</p> <p>a) közvetlenül vagy közvetve befektethető egyetlen mögöttes eszközbe, illetve ezen eszköz kibocsátójának kölcsönözhető (ideértve a mögöttes kibocsátó leányvállalatait és kapcsolt vállalatait);</p> <p>b) befektethető egy vagy több olyan kollektív befektetési formába, amely saját bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektethet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába;</p> <p>c) kockáztatható egy másik fél (ideértve annak leányvállalatait és kapcsolt vállalatait) hitelképessége vagy fizetőképessége alapján</p>	III.B.2.2. fejezet
2.3.	Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 20 %-át meghaladó mértékben fektet be más (nyílt és/vagy zárt végű) kollektív befektetési formába, közzé kell tenni befektetés leírását és annak bemutatását, hogy a befektetések között miként oszlik meg a kockázat. Továbbá a kollektív befektetési forma összes mögöttes befektetésére a 2.2. pontot kell alkalmazni, olyan módon, mintha azok közvetlen befektetések lennének.	III.B.2.3. fejezet
2.4.	Amennyiben a 2.2. c) pont tekintetében a kollektív befektetési forma a másik féllel szembeni kitettségének a bruttó eszközei 20 %-át meghaladó részét biztosítókkal fedezi, a biztosítéki megállapodás részletes ismertetése.	III.B.2.4. fejezet
2.5.	<p>Amennyiben a kollektív befektetési forma bruttó eszközeinek 40 %-át meghaladó mértékben fektet be másik kollektív befektetési formába, a következő információk egyikét kell közölni:</p> <p>a) az egyes mögöttes kollektív befektetési formákra vonatkozó információ olyan módon, mintha az e mellékletben meghatározott minimális közzétételi követelmények szerinti kibocsátó lenne;</p> <p>b) amennyiben egy mögöttes kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat már bevezették szabályozott vagy azzal egyenértékű harmadik országbeli piacra vagy egy kkv-tőkefinanszírozási piacra, illetve a kötelezettségekre szabályozott vagy azzal egyenértékű piacon vagy kkv-tőkefinanszírozási piacon kereskedő szervezet vállalt garanciát, akkor a szervezet neve, címe, a bejegyzés országa, az üzleti tevékenység jellege és annak a piacnak a megnevezése, amelyen a szervezet értékpapírjait bevezették.</p>	III.B.2.5. fejezet
2.6.	Fizikai áruk	III.B.2.6. fejezet
2.7.	Kollektív ingatlanbefektetési forma	III.B.2.7. fejezet
2.8.	Származtatott pénzügyi eszközök/pénzpiaci eszközök/deviza	III.B.2.8. fejezet
2.9.	A 2.2. pont nem vonatkozik egy tagállam kormánya, kormányzati vagy állami szervei, regionális vagy helyi hatóságai vagy bármely OECD-tagállam által kibocsátott vagy garantált értékpapírokba való befektetésre.	III.B.2.9. fejezet
2.10.	A 2.2. a) pont nem alkalmazandó az olyan kollektív befektetési formára, amelynek befektetési célja az, hogy lényeges változtatás nélkül kövessen egy több értékpapíron alapuló, elismert és közzétett indexet. A tájékoztatóban meg kell adni az indexszel kapcsolatos információ fellelhetőségének részleteit.	III.B.2.10. fejezet

<b>3.</b>	<b>A KÉRELMEZŐ SZOLGÁLTATÓI</b>	
3.1.	Minden olyan jelentős díj valós vagy becsült maximális összege, amelyeket a kollektív befektetési formának közvetlenül vagy közvetve fizetnie kell a regisztrációs okmány időpontjában vagy azt megelőzően kötött megállapodások keretében nyújtott szolgáltatásokért, valamint a díjak kiszámításának módja.	III.B.3.1. fejezet
3.2.	A kollektív befektetési forma által közvetlenül vagy közvetve fizetendő díjak, amelyek a 3.1. pont alapján nem számszerűsíthetők, de jelentősek vagy jelentősek lehetnek.	III.B.3.2. fejezet
3.3.	Amennyiben a kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó fél (a kollektív befektetési formától eltérő) harmadik féltől juttatásban részesül a kollektív befektetési formának nyújtott szolgáltatásért, és az említett juttatás nem rendelhető a kollektív befektetési formához, nyilatkozni kell erről a tényről, és amennyiben ismert, közölni kell a harmadik fél nevét, és be kell mutatni a juttatás jellegét.	III.B.3.3. fejezet
3.4.	A szolgáltatók megnevezése és feladataiknak, valamint a befektetők jogainak bemutatása.	III.B.3.4. fejezet
3.5.	A kollektív befektetési formának szolgáltatást nyújtó felek bármely jelentős potenciális összeférhetlenségének bemutatása, amely a kollektív befektetési forma számára végzett feladataik, harmadik fél számára végzett feladataik és más érdekeik között fennállhatnak. Minden olyan megállapodás bemutatása, amelyek az ilyen esetleges összeférhetlenségek kezelését szolgálják.	III.B.3.5. fejezet
<b>4.</b>	<b>ALAPKEZELŐ/TANÁCSADÓK</b>	
4.1.	Az alapkezelő tekintetében az 1. melléklet 4.1–4.4. pontjában előírt információkat kell közzétenni, valamint, ha jelentőséggel bír, az 5.3. pontjában előírt információkat, az alapkezelő szabályozási státuszának és tapasztalatának bemutatásával.	III.B.4.1. fejezet
4.2.	A kollektív befektetési forma eszközeivel kapcsolatban befektetési tanácsot adó szervezet tekintetében e szervezet neve és rövid bemutatása.	III.B.4.2. fejezet
<b>5.</b>	<b>LETÉTI ŐRZÉS</b>	
5.1.	Teljeskörű tájékoztatás arról, hogy a kollektív befektetési forma eszközeit ki és hogyan őrzi, a kollektív befektetési forma és bármely harmadik fél között fennálló, letéti őrzéssel kapcsolatos bizalmi vagy más kapcsolat:	III.B.5.1. fejezet
5.2.	Amennyiben a kollektív befektetési forma eszközei az 5.1. pontban említett szervezetektől eltérő szervezet birtokában vannak, ismertetni kell az eszközök letéti őrzésének módját és az ezzel járó esetleges további kockázatokat.	III.B.5.2. fejezet
<b>6.</b>	<b>ÉRTÉKELÉS</b>	
6.1.	Az értékelési eljárás és az eszközök értékelésére használt árazási módszertan bemutatása.	III.B.6.1. fejezet
6.2.	Az értékelés lehetséges felfüggesztésének körülményei, nyilatkozat arról, hogy a befektetők miként kapnak tájékoztatást, illetve miként szerezhetnek tudomást a felfüggesztésről.	III.B.6.2. fejezet
<b>7.</b>	<b>KÖLCSÖNÖS KÖTELEZETTSÉGEK</b>	
7.1.	Kollektív befektetési formákba befektető kollektív befektetési forma esetében nyilatkozat a más kollektív befektetési formába való befektetések fajtái között adott esetben megjelenő kölcsönös kötelezettségekről, továbbá az ilyen jellegű kötelezettségek korlátozására hozott intézkedések.	III.B.7.1. fejezet

<b>8.</b>	<b>PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK</b>	
8.1.	Amennyiben a kollektív befektetési forma az alapítás vagy bejegyzés óta a regisztrációs okmány dátumáig nem kezdte meg üzleti tevékenységét, és nem készített pénzügyi kimutatást, az erről szóló nyilatkozat. Amennyiben a kollektív befektetési forma megkezdte működését, az 1. melléklet 18. szakaszának rendelkezései, vagy adott esetben a 3. melléklet 11. szakaszának rendelkezései alkalmazandók.	III.B.8. fejezet
8.2.	Teljeskörű és érdemi elemzés a kollektív befektetési forma portfóliójáról. Amennyiben a portfólió nem ellenőrzött, ezt egyértelműen jelezni kell.	III.B.8. fejezet
8.3.	A kollektív befektetési forma legfrissebb nettó eszközértékének vagy a kollektív befektetési forma befektetési jegye vagy részvénye legfrissebb piaci árának feltüntetése. Amennyiben a nettó eszközérték vagy a befektetési jegy vagy részvény legfrissebb piaci ára nem ellenőrzött, ezt egyértelműen jelezni kell.	III.B.8. fejezet

<b>KERESZTHIVATKOZÁSI TÁBLA (ÉRTÉKPAPÍRJEGYZÉK)</b>		
<b>A Bizottság (EU) felhatalmazáson alapuló rendeletének 11. melléklete alapján</b>		
<b>Rendelet pontja</b>	<b>Rendelet</b>	<b>Vonatkozó rész</b>
<b>1.</b>	<b>FELELŐS SZEMÉLYEK</b>	
1.1.	Az értékpapírajegyzékben megadott információkért vagy azok egy részéért felelős személyek azonosítása, az utóbbi esetben az érintett részek feltüntetésével. Természetes személyek esetén, ideértve a kibocsátó igazgatási, irányító vagy felügyelő testületeinek tagjait is, meg kell adni a személy nevét és beosztását; jogi személyek esetén fel kell tüntetni a nevet és a bejegyzett székhelyet.	II. fejezet
1.2.	Az értékpapírajegyzékért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírajegyzékben foglalt információk megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírajegyzékből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az abból levonható következtetéseket.  Adott esetben az értékpapírajegyzék egyes részeiért felelős személyek nyilatkozata arról, hogy legjobb tudomásuk szerint az értékpapírajegyzék azon részeiben foglalt információk, amelyekért felelősek, megfelelnek a tényeknek, és az értékpapírajegyzék ezen részeiből nem maradt ki olyan tény, amely befolyásolhatná az azokból levonható következtetéseket.	II. fejezet
1.3.	Amennyiben az értékpapírajegyzék szakértői minőségben közreműködő személy nyilatkozatát vagy jelentését tartalmazza, meg kell adni a személy következő adatait:  a) név; b) üzleti elérhetőség; c) szakképesítések; d) a kibocsátóban levő jelentős érdekelttség, ha van ilyen.  Ha a nyilatkozat vagy jelentés a kibocsátó kérésére készült, ki kell jelenteni, hogy a nyilatkozat vagy jelentés azon személy beleegyezésével került az értékpapírajegyzékbe, aki engedélyezte az értékpapírajegyzék érintett részének	IV.1.3. fejezet

	tartalmát a tájékoztató céljára.	
1.4.	Amennyiben az információk harmadik féltől származnak, meg kell erősíteni, hogy az információkat pontosan vették át, és a kibocsátó tudomása szerint, illetve amilyen mértékben erről a harmadik fél által közzétett információkból megbizonyosodhatott, az átvett információkból nem maradtak ki olyan tények, amelyek azokat pontatlanná vagy félrevezetővé tennék. Ezenfelül meg kell adni az információforrás(oka)t is.	IV.1.4. fejezet
1.5.	A következőkre vonatkozó nyilatkozat: a) ezt az [értékpapírjegyzéket/tájékoztatót] jóváhagyta a(z) [illetékes hatóság neve] mint az (EU) 2017/1129 rendelet szerinti illetékes hatóság; b) a(z) [az illetékes hatóság neve] ezt az [értékpapírjegyzéket/tájékoztatót] csak az (EU) 2017/1129 rendeletben a teljességre, érthetőségre és következetességre vonatkozóan meghatározott előírásoknak való megfelelés szempontjából hagyja jóvá; c) az ilyen jóváhagyás nem tekinthető az ezen [értékpapírjegyzék/tájékoztató] tárgyát képező értékpapírok minőségének jóváhagyásaként; d) a befektetők saját maguk értékeljék, hogy alkalmas-e számukra az ezen értékpapírokba történő befektetés.	IV.1.5. fejezet
<b>2.</b>	<b>KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	
2.1.	A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírokra jellemző lényeges kockázatok bemutatása, korlátozott számú kategóriában, a „Kockázati tényezők” című részben.	II. fejezet
	Minden egyes kategóriában a kibocsátó, az ajánlattevő vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személy értékelése alapján leglényegesebb kockázatok – figyelemmel a kibocsátóra és az érték- papírokra gyakorolt negatív hatásokra és az előfordulásuk valószínűségére – kell először feltüntetni. A kockázatok alá kell támasztania az értékpapírjegyzék tartalmának.	
<b>3.</b>	<b>ALAPVETŐ INFORMÁCIÓK</b>	
3.1.	A működő tőkérről szóló nyilatkozat A kibocsátó nyilatkozata arról, hogy véleménye szerint a működő tőke elegendő-e a kibocsátó jelenlegi szükségleteire, és ha nem, akkor hogyan szándékozik biztosítani a további szükséges működő tőkét.	IV.3.1. fejezet
3.2.	Tőkeellátottság és kötelezettségek A tőkeellátottságról és a kötelezettségekről szóló nyilatkozat (megkülönböztetve a garanciával, illetve biztosítékkal fedezett és a garanciával, illetve biztosítékkal nem fedezett kötelezettségeket), amelynek dátuma nem lehet régebbi a dokumentum dátumát megelőző 90 napnál. A „kötelezettségek” kifejezés magában foglalja a közvetett és a függő kötelezettségeket is. A kibocsátó tőkeellátottságában és kötelezettségeiben a 90 napos időszakon belül beállt lényeges változás esetén kiegészítő információkat kell megadni a szóban forgó változások magyarázó leírás formájában történő bemutatásával vagy az érintett számadatok aktualizálásával.	IV.3.2. fejezet
3.3.	A kibocsátásban/ajánlattételben érintett természetes és jogi személyek érdekeltsége A kibocsátás/ajánlattétel szempontjából lényeges érdekeltségek bemutatása, ideértve az összeférhetlenségeket is, az érintett személyek és az érdekeltség jellegének részletezésével.	IV.3.3. fejezet



3.4.	<p>Az ajánlattétel okai és a bevétel felhasználása</p> <p>Az ajánlattétel okai, továbbá adott esetben a bevétel becsült nettó összege a főbb felhasználási célok szerinti bontásban, fontossági sorrendben. Amennyiben a kibocsátó tudja, hogy a várható bevétel nem lesz elegendő az összes felhasználási cél finanszírozására, akkor meg kell jelölni a szükséges kiegészítő finanszírozás összegét és forrását. Részletezni kell a bevételek felhasználását is, különösen akkor, ha az a szokásos üzletmeneten kívül eszközök megszerzésére, más vállalkozások bejelentett felvásárlásának finanszírozására, vagy tartozások kiegyenlítésére, csökkentésére vagy teljes törlesztésére szolgál.</p>	IV.3.4. fejezet
<b>4.</b>	<b>A FELAJÁNLOTT/PIACRA BEVEZETETT ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b>	
4.1.	A felajánlott és/vagy piacra bevezetett értékpapírok fajtája és osztálya, a nemzetközi értékpapír-azonosító számmal („ISIN”) együtt.	IV.4.1. fejezet
4.2.	Az értékpapírok létrehozásának alapjául szolgáló jogszabályok.	IV.4.2. fejezet
4.3.	Tájékoztatás arról, hogy az értékpapírok névre vagy bemutatóra szólnak-e, illetve nyomdai úton vagy dematerializált formában készültek-e. Ez utóbbi esetben a nyilvántartást vezető szervezet neve és címe.	IV.4.3. fejezet
4.4.	Az értékpapír-kibocsátás pénzneme.	IV.4.4. fejezet
4.5.	<p>Az értékpapírokhoz kapcsolódó jogok ismertetése, ideértve a jogok bármely korlátozását és a gyakorlásukra vonatkozó eljárást:</p> <p>a) osztalékjogok:</p> <p>i. a jogosultság keletkezésének rögzített időpontja(i);</p> <p>ii. az osztalékra való jogosultság elévülésének határideje, az ezt követően kedvezményezett személy megnevezése;</p> <p>iii. az osztalékkal kapcsolatos korlátozások és nem rezidens tulajdonosokra vonatkozó eljárások;</p> <p>iv. az osztalék mértéke vagy kiszámításának módja, az osztalékfizetés gyakorisága, halmozott vagy nem halmozott jellege;</p> <p>b) szavazati jogok;</p> <p>c) elővételi jog az azonos osztályú értékpapírok jegyzésekor;</p> <p>d) a kibocsátó nyereségéből való részesedés joga;</p> <p>e) likvidációs hányadhoz való jog;</p> <p>f) visszaváltási rendelkezések;</p> <p>g) átváltási rendelkezések.</p>	IV.4.5. fejezet
4.6.	Új kibocsátások esetén nyilatkozat azon határozatokról, felhatalmazásokról és jóváhagyásokról, amelyek alapján az értékpapírokat előállították és/vagy kibocsátották, illetve a jövőben előállítják és/vagy kibocsátják.	IV.4.6. fejezet
4.7.	Új kibocsátások esetén, az értékpapírok kibocsátásának várható időpontja.	IV.4.7. fejezet
4.8.	Az értékpapírok átruházhatóságára vonatkozó korlátozások ismertetése.	IV.4.8. fejezet
4.9.	<p>Nyilatkozat olyan felvásárlásra vonatkozó nemzeti szabályozás meglétéről – ha van ilyen –, amely a kibocsátóra alkalmazandó és meghiúsíthat ilyen esetleges felvásárlásokat.</p> <p>A részvényesek jogainak és kötelezettségeinek rövid bemutatása az értékpapírokkal kapcsolatos kötelező vételi ajánlat és/vagy kizorítási vagy kényszereladási rendelkezések esetén.</p>	IV.4.9. fejezet

4.10.	Az előző pénzügyi évben és a folyó pénzügyi évben harmadik felek által a kibocsátó saját tőkéjére vonatkozóan tett nyilvános vételi ajánlat. Közölni kell az ajánlatbeli vételárat vagy átváltási feltételeket, valamint az eljárás végeredményét is.	IV.4.10. fejezet
4.11.	Arra vonatkozó figyelmeztetés, hogy a befektető tagállama és a kibocsátó bejegyzése szerinti ország adójogszabályai befolyással lehetnek az értékpapírokból származó jövedelemre. Az értékpapírok adóügyi kezelésére vonatkozó információk, amennyiben a javasolt befektetés az adott befektetéstípusra alkalmazandó külön adózási szabályok alá tartozik.	IV.4.11. fejezet
4.12.	Adott esetben a 2014/59/EU európai parlamenti és tanácsi irányelv (1) szerinti szanálás esetén a befektetésekre gyakorolt lehetséges hatás.	IV.4.12. fejezet
4.13.	Amennyiben nem azonos a kibocsátóval, az értékpapírok ajánlattevőjének, és/vagy a szabályozott piacra történő bevezetést kérő személynek a megnevezése és elérhetőségei, ideértve a jogalany-azonosítóját („LEI”), amennyiben az ajánlattevő jogi személy.	IV.4.13. fejezet
<b>5.</b>	<b>AZ ÉRTÉKPAPÍROKRA VONATKOZÓ NYILVÁNOS AJÁNLATTÉTEL FELTÉTELEI</b>	
5.1.	Feltételek, ajánlati statisztikák, várható ütemezés és az ajánlattételhez szükséges intézkedések.	
5.1.1.	Az ajánlattétel feltételei	V.1.1. fejezet
5.1.2.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes mennyisége, megkülönböztetve az eladásra kínált és a jegyzésre kínált értékpapírokat; ha a mennyiséget nem rögzítették, a felajánlott értékpapírok maximális mennyisége (ha rendelkezésre áll), valamint a végleges ajánlati mennyiség nyilvános bejelentésére vonatkozó feltételek és időtartam ismertetése. Amennyiben nem adható meg az értékpapírok maximális mennyisége a tájékoztatóban, a tájékoztató kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy – jegyzés elfogadása a nyilvánosan felajánlott értékpapírok mennyiségének benyújtása után legalább két munkanapig visszavonható.	V.1.2. fejezet
5.1.3.	Az ajánlattételre rendelkezésre álló idő, beleértve a lehetséges módosításokat is, és a jegyzési eljárás ismertetése.	V.1.3. fejezet
5.1.4.	Tájékoztatás arról, hogy az ajánlattétel mikor és milyen körülmények között vonható vissza vagy függeszthető fel, illetve visszavonható-e a kereskedés megkezdését követően is.	V.1.4. fejezet
5.1.5.	A jegyezhető mennyiség csökkentésének lehetőségével és az értékpapírt jegyzők által befizetett többlet visszafizetésének módjával kapcsolatos tájékoztatás.	V.1.5. fejezet
5.1.6.	A jegyzés legalacsonyabb és/vagy legmagasabb mennyisége (az értékpapírok darabszámában vagy az összesített befektetendő összegben meghatározva).	V.1.6. fejezet
5.1.7.	Annak az időtartamnak a megjelölése, amelyen belül a jegyzés visszavonható, feltéve, hogy a befektetőknek jogukban áll visszavonni a jegyzést.	V.1.7. fejezet
5.1.8.	Az értékpapírok kifizetésének és szállításának módja és határideje.	V.1.8. fejezet
5.1.9.	Az ajánlattétel eredményének nyilvánosságra hozatalára alkalmazott módszer teljes körű bemutatása, a nyilvánosságra hozatal időpontja.	V.1.9. fejezet
5.1.10.	Az elővételi jogok gyakorlásával, a jegyzési jog átruházhatóságával és a nem gyakorolt jegyzési jogok kezelésével kapcsolatos eljárás.	V.1.10. fejezet
5.2.	Forgalmazási terv és allokáció.	

5.2.1.	Azon lehetséges befektetők különböző kategóriáinak a megadása, akiknek felajánlják az értékpapírokat. Amennyiben az ajánlattétel egyidejűleg kettő vagy több ország piacán is zajlik, és az értékpapírok egy részét az említett piacok közül bizonyos piacok számára tartották fenn vagy tartják fenn, az elkülönített részsorozattal kapcsolatos tájékoztatás.	V.2.1. fejezet
5.2.2.	Amennyiben a kibocsátó számára ismert, tájékoztatás arról, hogy főrésztvényesek vagy a kibocsátó igazgatási, irányító és felügyelő testületének tagjai szándékoznak-e értékpapírt jegyezni, illetve vannak-e olyan személyek, akik az ajánlattételben megjelölt mennyiség több mint öt százalékát le kívánják jegyezni.	V.2.2. fejezet
5.2.3.	Közzététel az allokáció előtt: a) az ajánlat részsorozatokra osztása, ideértve az intézményi és lakossági részsorozatot, a kibocsátó alkalmazottainak fenntartott és bármely más részsorozatot; b) a visszakövetelés feltételei, felső határa és az egyes részsorozatokra alkalmazandó legkisebb százalék; c) a lakossági és a kibocsátói alkalmazotti részsorozatra vonatkozó allokáció módja vagy módjai ezen részsorozatok túljegyzése esetén; d) az allokáció során egyes befektetői vagy rokoni csoportoknak (ideértve a baráti és családi programokat) biztosított, előre meghatározott elsőbbségi bánásmód bemutatása, az ajánlattételnek az elsőbbségi bánásmód számára fenntartott százaléka és az adott osztályba vagy csoportba történő bekerülés feltételei; e) az allokáció során a jegyzések vagy jegyzési ajánlattételek kezelése függ-e attól, hogy azt melyik vállalkozáson keresztül vagy által tették; f) a tervezett egyedi allokáció legkisebb összege a lakossági részsorozaton belül, ha van ilyen; g) az ajánlattétel lezárásának feltételei, valamint a legkorábbi lehetséges lezárás időpontja; h) elfogadható-e többszörös jegyzés, ha nem, miként fogják kezelni a többszörös jegyzéseket.	V.5.2.3. fejezet
5.2.4.	Az értékpapírt jegyzőknek a részükre allokált mennyiségről történő értesítésének módja, és tájékoztatás arról, hogy az értesítést megelőzően megkezdődhet-e a kereskedés.	V.5.2.4. fejezet
5.3.	Árazás	
5.3.1.	Az értékpapírok várható ajánlati árával és az értékpapírt jegyzőre vagy vásárlóra terhelt költségek és adók összegével kapcsolatos tájékoztatás.  Amennyiben nem ismert az ár, az (EU) 2017/1129 rendelet 17. cikkével összhangban a következők valamelyikét kell megadni:  a maximális ár, amennyiben rendelkezésre áll;  az értékelési módszerek és kritériumok és/vagy azok a feltételek, amelyekkel összhangban a végleges ajánlati árat meghatározták vagy meghatározzák, valamint az alkalmazott értékelési módszerek magyarázata.  Amennyiben sem az a), sem a b) pontban szereplő információ nem adható meg az értékpapírjegyzeőkben, az értékpapírjegyzeők kijelenti, hogy az értékpapír-vásárlás vagy -jegyzés elfogadása a nyilvánosság felajánlott értékpapírok végleges ajánlati árának benyújtása után legfeljebb két munkanapig visszavonható.	V.5.3.1. fejezet
5.3.2.	Az ajánlati ár nyilvánosságra hozatala.	V.5.3.2. fejezet

5.3.3.	Amennyiben a kibocsátó részvényesei elővásárlási joggal rendelkeznek, és ezt a jogukat korlátozzák vagy visszavonják, meg kell adni a kibocsátási ár alapját – ha a kibocsátott értékpapírokat készpénzért lehet megvásárolni –, valamint a korlátozás vagy visszavonás okait és kedvezményezettjeit.	V.5.3.3. fejezet
5.3.4.	Amennyiben jelentős aránytalanság áll vagy állhatna fenn a nyilvános ajánlati ár és az ügyvezető, igazgatósági vagy a felügyelő testület tagjai vagy a vezető tisztségviselők, valamint a kapcsolódó személyek által az előző év során vásárolt vagy általuk vételi jogaik alapján megvásárolható értékpapírokért ténylegesen, készpénzben kifizetett költség között, összehasonlító áttekintést kell mellékelni a nyilvános ajánlattételben kért árról és az említett személyek által készpénzben ténylegesen fizetett árról.	V.5.3.4. fejezet
5.4.	Elhelyezés és jegyzési garanciavállalás	
5.4.1.	Az ajánlattétel egészéért és az egyes részekért felelős kapcsolattartók, továbbá – amennyiben a kibocsátó vagy ajánlattevő számára ismertek – a forgalmazók neve és címe azokban az országokban, ahol az ajánlattétel történik.	V.5.4.1. fejezet
5.4.2.	A kifizetési ügynökök és letétkezelők neve és címe minden egyes országban.	V.5.4.2. fejezet
5.4.3.	A kibocsátás átvételére kötelezettséget vállaló szervezetek neve és címe, valamint azoknak a szervezeteknek a neve és címe, amelyek készek a kibocsátást kötelezettségvállalás nélkül, illetve megállapodás alapján „a legjobb tudásuk szerint” elhelyezni. A megállapodások lényegi elemei, ideértve a kvótákat is. Amennyiben nem a teljes kibocsátásra vállaltak jegyzési garanciát, a fennmaradó hányadra vonatkozó nyilatkozat. A jegyzési garanciavállalási és az elhelyezési jutalék teljes összegére vonatkozó tájékoztatás.	V.5.4.3. fejezet
5.4.4.	A jegyzési garanciavállalásra vonatkozó szerződés megkötésének időpontja.	V.5.4.4. fejezet
<b>6.</b>	<b>A PIACRA TÖRTÉNŐ BEVEZETÉSRE ÉS A KERESKEDEÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK</b>	
6.1.	Tájékoztatás arról, hogy a kínált értékpapírok tekintetében nyújtottak vagy nyújtanak-e be kérelmet piacra történő bevezetésre, és szabályozott piacon, harmadik országbeli piacon, kkv-tőkefinanszírozási piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kívánják-e forgalmazni; ennek során meg kell nevezni a szóban forgó piacokat. E körülményt olyan formában kell meghatározni, hogy az ne keltse azt a benyomást, hogy a piacra történő bevezetést feltétlenül jóvá fogják hagyni. Amennyiben ismert, az értékpapírok piacra történő bevezetésének legkorábbi időpontja.	V.6.1. fejezet
6.2.	Minden olyan szabályozott piac, harmadik országbeli piac, kkv-tőkefinanszírozási piac vagy multilaterális kereskedési rendszer, amelyen – a kibocsátó ismeretei szerint – a felajánlandó vagy bevezetendő értékpapírokkal azonos osztályú értékpapírokkal már kereskednek.	V.6.2. fejezet
6.3.	Amennyiben az értékpapírok szabályozott piacra történő bevezetése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg vagy majdnem egyidejűleg azonos osztályú értékpapírokat jegyeznek vagy helyeznek el zárt körben, vagy más osztályú értékpapírokat állítanak elő nyilvános vagy zártkörű elhelyezés céljából, részletezni kell e műveletek jellegét, valamint az érintett értékpapírok számát, jellemzőit és árát.	V.6.3. fejezet
6.4.	Szabályozott piacra történő bevezetés esetén azon szervezetek adatai, amelyek határozott kötelezettséget vállaltak arra, hogy közvetítőként működnek közre a másodlagos piacokon folytatott kereskedésben, és vételi és ajánlati árak révén biztosítják a likviditást, továbbá a kötelezettségvállalásaik főbb feltételeinek bemutatása.	V.6.4. fejezet
6.5.	Minden stabilizációra vonatkozó információ a 6.5.1–6.6. ponttal összhangban	V.6.5. fejezet

	olyan szabályozott piacra, harmadik országbeli piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rend- szerbe történő bevezetés esetében, amelynél a kibocsátó vagy az eladni kívánó részvényes túljegyzési opciót biztosított, illetve az ajánlattétel keretén belül árstabilizáló intézkedések megtétele egyébként javasolt, a következőket kell figyelembe venni:	
6.6.	Túljegyzés és meghirdetett mennyiségen felüli értékpapírok eredeti árfolyamon történő vásárlási opciója („greenhoe”):  Szabályozott piacra, kkv-tőkefinanszírozási piacra vagy multilaterális kereskedési rendszerbe történő bevezetés esetén:  a) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenhoe opciónak a megléte és mértéke;  b) a túljegyzés lehetőségének és/vagy greenhoe opciónak a fennállási időtartama;  c) a túljegyzés lehetőségének és a greenhoe opciónak az alkalmazási feltételei.	V.6.6. fejezet
<b>7.</b>	<b>ELADÓ ÉRTÉKPAPÍROKKAL RENDELKEZŐK</b>	
7.1.	Az értékpapírt eladásra kínáló személy vagy szervezet neve és üzleti elérhetősége, bármely beosztás vagy más jelentős kapcsolat, amely az eladót az elmúlt három évben a kibocsátóhoz, annak jogelődjéhez vagy kapcsolatos vállalkozásaihoz fűzte.	V.7.1. fejezet
7.2.	Az egyes eladni kívánó értékpapír-tulajdonosok által ajánlott értékpapírok száma és osztálya.	V.7.2. fejezet
7.3.	Amennyiben egy fő részvényes értékesíti az értékpapírokat, részesedésének nagysága a kibocsátás előtt és közvetlenül azután.	V.7.3. fejezet
7.4.	Lekötési megállapodások esetén a következő adatokat kell megadni:  a) az érintett felek;  b) a megállapodás tartalma és kivételek;  c) a lekötési időszak.	V.7.4. fejezet
<b>8.</b>	<b>A KIBOCSÁTÁS/AJÁNLTÁTEL KÖLTSÉGE</b>	
8.1.	A kibocsátás/ajánlattétel teljes nettó bevétele és a becsült összes költség.	V.8.1. fejezet
<b>9.</b>	<b>FELHÍGULÁS</b>	V.9. fejezet
<b>10.</b>	<b>KIEGÉSZÍTŐ INFORMÁCIÓK</b>	
10.1.	Amennyiben az értékpapírjegyekben a kibocsátással összefüggésben tanácsadókat is feltüntetnek, nyilatkozat arról, hogy a tanácsadók milyen minőségben működtek közre.	V.10.1. fejezet
10.2.	Az értékpapírjegyekben szereplő egyéb információk, amelyek könyvvizsgálatát vagy felülvizsgálatát jogszabály szerint engedélyezett könyvvizsgálók elvégezték, és erről jelentést készítettek. A jelentés másolata vagy – az illetékes hatóság engedélyével – a jelentés összefoglalója.	V.10.1. fejezet
10.3.	Az (EU) 2019/980 Rendelet 19. cikk (1) bekezdése alapján alkalmazandó (EU) 2019/980 Rendelet 17. melléklet 2.2.2. pontja	Nem alkalmazandó