

QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap teljes kezelési szabályzata

1.1. Általános információk

1.2. Az Alap neve

QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
Rövidített elnevezés: QUAESTOR Első Hazai Lakásalap (QEHLA)

1.3. Az Alap nyilvántartásba vétele

Az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alap Kibocsátási Tájékoztatóját az ÁÉTF a 120.008/95 számú, 1995. november 13-án kelt határozattal hagyta jóvá.

Az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alapot az ÁÉTF 120.008-3/96. számú határozatával 1996. február 2-án vette nyilvántartásba 521.460.000.-Ft saját tőkével, mint még zártvégű ingatlan alapot.

Az Alapkezelő alapítója 1999. október 30-án kelt alapítói döntéssel az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alap nyíltvégűvé történő alakítását határozta el, és kezdeményezte a vonatkozó Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat módosításának Felügyeleti jóváhagyását. A Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat módosítását az ÁPTF 1999. december 30-án kelt, 120.008-4/99. számú határozattal hagyta jóvá és az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alapot mint nyíltvégű ingatlan befektetési alapot 1211-01 lajstromozási szám alatt nyilvántartásba vette. A QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap 2000-ben Magyarország első nyíltvégű ingatlanalapjaként működött.

Az Alapkezelő alapítója a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap Tájékoztatójának és Kezelési Szabályzatának átfogó módosítását kezdeményezte annak érdekében, hogy nevezett dokumentumok megfeleljenek a 2002. január 1. napján hatályba lépett, a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény rendelkezéseinek. A PSZÁF a 2002. szeptember 26-án kelt III-120.008-5/2002. számú határozatával engedélyezte a nevezett dokumentumok átfogó módosítását

Az Alapkezelő alapítója a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap Tájékoztatójának és Kezelési Szabályzatának módosításáról döntött és kezdeményezte annak Felügyeleti jóváhagyását. A módosított Tájékoztatót és Kezelési Szabályzatot, valamint rövidített Tájékoztatót a PSZÁF a 2003. október 20. napján kelt, 120 008-6/2003. számú határozatával hagyta jóvá.

Az Alapkezelő 2006. március 6-án kelt igazgatósági döntéssel a QUAESTOR Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap beolvadását határozta el a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alapba, és kezdeményezte a vonatkozó Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat módosítását, valamint az átváltási arányok pontosabb kialakítása érdekében a befektetési jegy névértékének 1 Ft-os összegre történő módosítását.

1.4. Az Alap típusa, fajtája

A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján Magyarországon nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű ingatlan befektetési alap.

1.5. Az Alap futamideje

Az Alap Felügyelet által történő nyilvántartásba vételétől határozatlan ideig tart.

1.6. Az Alap üzleti évei

Az üzleti év tartama megegyezik a naptári évvel.

1.7. A befektetők köre

Az Alap által kibocsátott befektetési jegyek vásárlói devizabelföldi és deviza külföldi - természetes és jogi személyek, illetve jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok lehetnek.

1.8. Az Alap saját tőkéje

Az Alap saját tőkéje a folyamatos forgalomba hozatalnak, valamint a befektetési jegyek visszavásárlásának és újraeladásának megfelelően változhat.

Az Alap saját tőkéje a működés során az Alap nettó eszközértékével azonos, amely megegyezik a forgalomban lévő befektetési jegyek egy jegyre jutó nettó eszközértékének és darabszámának a szorzatával.

A forgalomban lévő befektetési jegyek mennyiségének felső korlátja nincs.

1.9. Az Alap által kibocsátott befektetési jegyek

Az Alap nyíltvégű, 1 Ft névértékű dematerializált befektetési jegyeket bocsát ki.

A Tpt. előírásai alapján:

9. §

- (1) A 7. § (2) bekezdése szerinti okiratot a kibocsátó a központi értéktárban helyezi el, és egyidejűleg megbízza a központi értéktárat az értékpapír előállításával.
- (2) A dematerializált értékpapír kibocsátása esetén, ha a tulajdonosnak az értékpapír kiadására vonatkozó követelési joga megnyílt, a kibocsátó haladéktalanul köteles a központi értéktárat az allokáció eredménye alapján értesíteni az értékpapír-tulajdonos számlavezetőjének személyéről és a központi értékpapírszámlán jóváírandó értékpapír darabszámáról. A kibocsátó utasítására a központi értéktár a központi értékpapírszámlákat a 7. § (2) bekezdése szerinti okirat és a kibocsátó értesítése alapján az értékpapír jóváírásával megnyitja.
- (3) Az értékpapír-számlavezető - a központi értéktárnak a központi értékpapírszámla megnyitásáról szóló értesítését követően - az abban megjelölt értéknappal, az általa vezetett értékpapírszámlán jóváírja az értékpapírt és erről a számlatulajdonost értesíti. A dematerializált értékpapír előállítása során az előállítás visszamenőleges értéknappal nem lehetséges.
- (4) A központi értéktár felel azért, hogy a központi értékpapírszámlák összesített állománya folyamatosan megegyezzen az adott értékpapír-sorozat kibocsátási mennyiségével. Ha a központi értékpapírszámlákon nyilvántartott értékpapír mennyisége a forgalomba hozott mennyiségtől eltér, a központi értéktár az eltérés okát köteles haladéktalanul kivizsgálni, és annak megszüntetése érdekében intézkedni.

138. §

- (1) A dematerializált értékpapír (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban: értékpapír) megszerzésére és átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor.
- (2) Az értékpapír tulajdonosának - az ellenkező bizonyításáig - azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.

140. §

- (1) Az értékpapír-tulajdonos részére értékpapírszámlát a befektetési szolgáltató, a 335/A. § (1) bekezdésében meghatározott személyek tulajdonában álló értékpapírról értékpapírszámlát a központi értéktár vezet (a továbbiakban együtt: számlavezető).
- (2) Az értékpapírszámla értékpapír-számlaszerződéssel jön létre. Értékpapírszámlaszerződéssel a számlavezető kötelezettséget vállal arra, hogy a vele szerződő fél (számlatulajdonos) tulajdonában álló értékpapírt a számlavezetőnél megnyitott értékpapírszámlán nyilvántartja és kezeli, a számlatulajdonos szabályszerű rendelkezését teljesíti, valamint a számlán történt jóváírásról, terhelésről és a számla egyenlegéről a számlatulajdonost értesíti.

1.10. A befektetési jegyekhez fűződő jogok

A befektetési jegyek minden tulajdonosa:

- jogosult arra, hogy az Alapkezelési Szabályzatban meghatározottak szerint – a Forgalmazó pénztári óráiban - visszaváltsa a befektetési jegyeket vagy azok egy részét, a visszaváltási jutalékkal csökkentett egy jegyre jutó nettó eszközértéken,
- jogosult arra, hogy az Alap megszűnése esetén az Alap végelszámolását követően fennmaradó vagyonából a tulajdonában lévő befektetési jegyek névértékének az összes kibocsátott befektetési jegy névértékéhez viszonyított arányának megfelelően részesedjen,
- a Tpt. 245. §-ának (4) bekezdése szerint) a befektetési jegyek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítéskor az alap kezelési szabályzatát és rövidített tájékoztatóját a befektetőnek térítésmentesen át kell adni, az alap tájékoztatóját, a legutóbbi éves és féléves jelentését a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani,
- kérésére ingyenesen át kell adni, a jelen Tájékoztató, az Alap Kezelési Szabályzatának, és az Alapkezelő Üzletszabályzatának mindenkor hatályos példányát,
- a Tpt. 248. §-a szerint a befektető részére a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a rövidített tájékoztatót, a tájékoztatót, a kezelési szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat.
- jogosult Tpt-ben meghatározott rendkívüli tájékoztatásra és egyéb jogok gyakorlására.

1.11. Befektetési célok és befektetési politika

1.11.1. Célok

Az Alap tőkét (az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámának szorzata) telkek vásárlására, kész vagy építés alatt álló ingatlanok vásárlására és felújítására fordítja. A megvásárolt telkek egy részén saját beruházást valósíthat meg, vagy megbízhat harmadik felet kivitelezés végzésével. Az ingatlanokat értékesíti, lízingbe adja, bérbe adja, vagy azok hasznosítására harmadik felet bízhat meg.

1.11.2. Az Alap befektetési politikájának alapelvei

Az Alap befektetési politikájának fő alapelve, hogy a Befektetési jegy tulajdonosok alapvetően hosszú, éven túli futamidőre rendelkezésre álló megtakarításainak ingatlanokba történő befektetéseken keresztül, a befektetési jegyek zavartalan visszaváltásához szükséges likviditás fenntartása mellett, hosszú távon az adott kockázati szinten elérhető legmagasabb hozamot érje el. Az Alapkezelő az egyes befektetéseken rejülő egyedi kockázatok kiszűrése érdekében diverzifikációt hajt végre:

a) Az Alap befektetési politikájának alapvető célja az Alap nettó eszközértékének folyamatos és biztonságos növelése értékmegőrző ingatlanvagyon kialakításával (adás-vétel, csere), egyes ingatlanokon végzett értéknövelő beruházásokkal, illetve az ingatlanok hasznosításával (bérbeadás, lízingfajták) és ingatlanok építésével, vagy újépítésű ingatlanok továbbértékesítése során realizált hozambiztosításával.

b) Az alap a saját tőkét telkekbe, építés alatt álló ingatlanokba és kész ingatlanokba fekteti be.

c) Az ingatlanok kezelésével és üzemeltetésével, hasznosításával és értékesítésével az Alapkezelő harmadik személyeket és szervezeteket bízhat meg.

d./ Az Alap az ingatlanra vonatkozóan a hatályos jogszabályok szerinti ügyleteket köt.

Az alapkezelő az ingatlanbefektetési alap által vásárolt egyes ingatlanok, illetve adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének ötven százaléka erejéig jelzálog vagy óvadék fedezete mellett, ingatlanfinanszírozás, illetve ingatlanberuházás finanszírozása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében, amennyiben ez az alapkezelési szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az alap

- a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyombiztosításon,
- b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedélyezésén, vagy
- c) óvadékon

túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat. Az alap letétkezelője jelzáloggal fedezett kölcsön esetén hitelezőként nem szerepelhet

1.12. Portfólió lehetséges elemei, befektetési arányok

Az Alapkezelő az Alap portfóliójával a mindenkori piaci lehetőségeket a lehető leghatékonyabban kihasználva gazdálkodik.

Az Alap portfóliójának tervezett összetétele a következő:

- | | |
|---|----------|
| a./ Lakáscélú ingatlanok: | max. 80% |
| b./ Nem lakó célú ingatlanok
(üzletközpontok, szállodák, telephelyek) | max. 80% |
| c./ Telkek, földterületek: | max. 80% |
| d./ Likvid eszközök (kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, illetve OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt) | |
| e./ Más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt – beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását | |
| f./ Devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának | |
| g./ Hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat. | |

273. §

(5) A befektetési alap nettó pozícióját devizanemenként is meg kell állapítani. A nettó nyitott deviza pozíció a következő elemek együttes összege:

- a) a nem származtatott ügyletekből eredő pozíció,
- b) a nettó határidős pozíció (a határidős devizaügyletek alapján fennálló követelések és fizetési kötelezettségek közötti különbség, ideértve a tőzsdei határidős devizaügyletek és a deviza swap ügyletek tőkeösszeget is),
- c) a felmerült - teljesen lefedezett -, de még nem esedékes jövőbeni bevételek/kiadások,
- d) az ugyanazon devizára kötött opciós ügyletek nettó delta kockázata (A nettó delta kockázat a pozitív és a negatív deltakockázatok abszolút értékének különbsége. Valamely opciós ügylet delta kockázata az alapul szolgáló deviza piaci értékének és az opció delta tényezőjének szorzata),
- e) egyéb, devizában denominált opciók piaci értéke.

A magyar ingatlanpiac változásait hosszabb távon előre megjósolni nem lehet, így a portfólió összetételéről előre nyilatkozni felelőtlen, szakmailag kétségbe vonható ígéretés lenne. A piaci, jogszabályi változások és feltételek változásai esetén a portfólió %-os összetétele - az Alap üzleti eredményességének fokozása és a befektetők érdekében - az alábbiak szerint módosulhat.

Amennyiben az egyes ingatlan típusok iránti kereslet, azok ára, illetve a hasznosításukból származó bevétel drasztikusan csökken és nem biztosít megfelelő hozamot, vagy jogszabályi változások korlátozzák azok megszerzését, vagy előre nem látható módon emelik a vonatkozó illetékek, adók és közterhek mértékét, az Alap nem kíván azok vásárlásával foglalkozni, ill. csökkenti azok %-os arányát a portfólióban. **Ha az adott piaci helyzetben, adott típusú ingatlanok vásárlására azért nem kerülne sor, mert így azok aránya meghaladná a fenti %-os arányt, de így az Alap viselkedése ellentmondana a racionális piaci magatartásoknak (potenciális üzleti lehetőséget szalaszt el), ebben az esetben az Alapkezelő az egyes ingatlan típusok portfólión belüli arányát emelheti.**

1.13. Korlátozások

Az Alap portfóliójának lehetséges elemeivel együtt értendően az Alapkezelő a befektetési politika kialakítása során a Tpt. következőkben felsorolt paragrafusainak megfelelően jár el:

Általános befektetési szabályok

Ingatlanalapokra vonatkozó eltérő befektetési szabályok

A Tpt. a következőképpen rendelkezik az ingatlanalapokra vonatkozó eltérő befektetési szabályokról:

280. §

(1) Az ingatlanalap portfóliója az ingatlanokon felül kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt, illetve más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírt - beleértve ezen értékpapírok repo ügylettel történő vásárlását is -, valamint devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket tartalmazhat. Az ingatlanalap portfóliójában lévő kollektív befektetési értékpapírok aránya nem haladhatja meg az ingatlanalap saját tőkéjének húsz százalékát.

(2) Ingatlanalap az ingatlanok átruházása (elidegenítése, megszerzése) körében köthet adásvételi, csere, valamint más, adásvételre irányuló, azzal vegyes szerződéseket, így különösen a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket.

(3) Az ingatlanokra vonatkozó adásvételi, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó jelzálogkölcsön szerződések érvényességéhez a letétkezelő ellenjegyzése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősítheti, ellenjegyzése során az alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

281. §

(1) Az ingatlanforgalmazó alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az alap saját tőkéjének húsz százalékát.

(2) Az építés alatt álló ingatlanok értékének aránya nem haladhatja meg az ingatlanforgalmazó alap saját tőkéjének huszonöt százalékát.

283. §

(1) A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlanak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan.

(2) Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokként történő megosztását az illetékes építési hatóság jogerősen elbírálta vagy azt a hatályos Részletes Rendezési Terv előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlanak minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül.

(3) Az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot a földhivatalba benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlanak minősül, ahány különböző albetét kialakításra kerül.

(4) Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az ingatlanalap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján az építési naplót megnyitották és az ingatlanalap kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki. Az alap - az (5) bekezdésben írt kivétellel - kizárólag olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amelyre a használatbavételt követően teljesül az (1) bekezdésben meghatározott feltétel.

269. §

(1) Az e törvényben meghatározott befektetési szabályoknak vásárláskor kell megfelelni, az egyes portfólióelemek ügyletkötés kori piaci értékének az alap ügyletkötés kori saját tőkéjére vetített aránya alapján.

(2) Az alapkezelő köteles a befektetési korlátoknak megfelelő helyzetet harminc napon belül helyreállítani, ha e törvényben meghatározott befektetési korlátok az értékpapír forgalomba hozatalakor annak körülményei miatt előre nem látható okból nem évenyesíthetők.

(3) Ha nyíltvégű befektetési alap esetében az értékelési árak változása, illetve a visszaváltások következtében a befektetési alapban valamely portfólióelem aránya jelentősen (több mint huszonöt százalékkal) meghaladja a törvényi előírást, az alapkezelő köteles értékpapírok esetében harminc napon belül, ingatlanok esetében egy éven belül legalább a törvényben megengedett szintre csökkenteni az adott portfólióelem arányát.

Ingatlanalapok esetében - tekintettel arra, hogy az egyes ingatlanokat csak egyben lehet értékesíteni, a jelenlegi (a limitekre történő visszaállási idő) 1 éves időintervallum igen szigorú, és emiatt a befektetői érdekek sérüléséhez vezethet.

270. §

(1) Az alapkezelő az alap saját tőkéjét nem fektetheti be az alap által kibocsátott befektetési jegybe.

(2) Ha a befektetési alap saját tőkéjét olyan más kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjába fektetik be, amelyet az adott befektetési alap alapkezelője, vagy azzal szoros kapcsolatban lévő másik alapkezelő kezel - ideértve azt az esetet is, amikor az alapkezelő alvállalkozóként kezeli az adott alapot -, a befektetéssel, illetve annak megszüntetésével kapcsolatosan az adott befektetési alapra eladási és visszaváltási jutalék nem terhelhető.

270/A. § (1) Az alapkezelő az általa kezelt befektetési alap részére nem vásárolhat

a) saját maga által kibocsátott értékpapírt;

b) az alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a tőzsdére bevezetendő értékpapírokat.

(2) Az alapkezelő a tulajdonában lévő befektetési eszközöket az általa kezelt alapba nem helyezheti el, és nem vásárolhat befektetési eszközt az általa kezelt alapoktól.

(3) Az alapkezelő a kapcsolt vállalkozásai tulajdonában lévő befektetési eszközöket az általa kezelt nyilvános alapba nem helyezheti el, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok és a fél évnél rövidebb lejáratú állampapírok kivételével, ideértve a szabályozott piacra bevezetett értékpapírokat.

(4) Az (1) bekezdés b) pontjában, illetve a (3) bekezdésben kivételként szereplő befektetési eszközökre kötött ügyleteknél, valamint az alapkezelő által kezelt alapok, portfóliók egymás közötti ügyleteinél az ügylet kötésekor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.

Hitelfelvétel, eszközök megterhelése

A Tpt. a következőképpen rendelkezik a hitelfelvételről, és az eszközök megterheléséről:

271. §

(1) Az alapkezelő a befektetési alap portfóliójában lévő eszközöket - a (2)-(8) bekezdésben meghatározott eseteket kivéve - zálogjoggal vagy egyéb módon nem terhelheti meg, és a befektetési alap nevében kötvényt vagy más, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki.

(2) Az alapkezelő a nyílt végű befektetési alap befektetési jegyeinek visszavásárlása céljából jogosult hitelt felvenni az alap nevében, az alap saját tőkéjének legfeljebb tíz százaléka erejéig, legfeljebb harmincnapos lejáratú időszakokra. Az alapkezelő jogosult a befektetési alap eszközei terhére az alap nevében óvadékot nyújtani a hitel fedezeteként.

(3) Az alapkezelő az e törvényben előírt feltételekkel az értékpapíralap értékpapírjait legfeljebb a saját tőke harminc százaléka erejéig az alap nevében kölcsönadhatja.

(4) Az alapkezelő

a) az alap származtatott ügyleteihez, valamint

b) ingatlanbefektetési alap halasztott fizetés mellett kötött ingatlanvételi ügyletei esetében, ha az óvadék nyújtásának feltétele, hogy az alap tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó legkésőbb az óvadék rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg hozzájáruljon, jogosult az alap nevében az alap eszközei terhére óvadékot nyújtani.

(6) Az alapkezelő az ingatlanbefektetési alap által vásárolt egyes ingatlanok, illetve adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének ötven százaléka erejéig jelzálog vagy óvadék fedezete mellett, ingatlanfinanszírozás, illetve ingatlanberuházás finanszírozása céljából kölcsönt vehet fel az alap nevében, amennyiben ez az alapkezelési szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az alap

a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon,

b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén, vagy

c) óvadékon

túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat. Az alap letétkezelője jelzáloggal fedezett kölcsön esetén hitelezőként nem szerepelhet.

(7) Az alapkezelő jogosult nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon az ingatlanalap nevében részt venni, jogosult a pályázati kiírásban meghatározott bánatpénzt, óvadékot, bankgaranciát a pályázat kiírója javára, a pályázat kiírásának megfelelően rendelkezésére bocsátani, amennyiben a pályázaton meghirdetett ingatlan az alap számára az általános szabályok szerint megvásárolható. Az így megfizetésre kerülő bánatpénz vagy óvadék összege nem haladhatja meg az adott ingatlan ingatlanértékelő által meghatározott forgalmi értékének húsz százalékát.

Az időigényes, bonyolult és drága földhivatali és közjegyzői jelzálog biztosíték nyújtás mellett az egyszerűbb készpénzes vagy azzal egyenértékű értékpapír fedezeti biztosíték nyújtását is célszerű lehetővé tenni az ingatlanbefektetési alapok számára. Az „alap nevében” szóösszetétel betoldása technikai jellegű pontosítás, egyértelművé teszi, hogy az alap a hitelfelvevő. A (7) bekezdés a hatályos törvénynek azt a hiányosságát pótolja, hogy nem egyértelműen teszi lehetővé pályázati bánatpénzek és egyéb - a kiírók szerint elvárt biztosítékok, így bankgarancia, óvadék - kifizethetőségét, ami hátrány az ingatlanpiac egyéb szereplőivel szemben.

(8) Az alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálog jog bejegyzéséhez az ingatlanbefektetési alap tulajdonában lévő, de érvényes adásvételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálog jog bejegyzését a teljes vételárhátralék kielégítése céljából a vevő részére bankhitelt nyújtó hitelintézet előzetesen írásban kéri, és a vételárhátralék összegének megfelelő hitelösszeget a hitelintézet közvetlenül az alap - letétkezelőnél vezetett - bankszámlájára utalja át. Az alapkezelő érvényes adásvételi szerződés alapján jogosult hozzájárulni az alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez.

(9) A hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és egyéb pénzügyi eszközök megvásárlását és a (3) bekezdésben foglaltakat kivéve az alapkezelő az alap eszközeinek terhére kölcsönt nem nyújthat és harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.

(10) Az óvadékba, illetve kölcsönbe adott - egyébként likvid eszköznek minősülő - értékpapír nem minősül a befektetési jegyek visszaváltását biztosító likvid eszköznek.

(11) Az egyes értékpapírok saját tőkén belüli arányának számításakor figyelembe kell venni az alap nevében kölcsönadott értékpapírokat, nem vehető figyelembe azonban kölcsönvett értékpapír.

(12) Az alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt és egyéb pénzügyi eszközt, amely nincs az alap tulajdonában.

239. §

(6) Ingatlanalap kezelése esetén a befektetési alapkezelő köteles gondoskodni az alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra vonatkozó, az alap mint kedvezményezett javára szóló, a teljes kockázati körre kiterjedő vagyonbiztosítás folyamatos fennállásáról.

1.14. A befektetési jegyek folyamatos forgalomba hozatala és forgalmazása

Az Alapkezelő Forgalmazói hálózatában végzi a befektetési jegyek folyamatos nyilvános forgalomba hozatalát, illetve visszaváltását.

1.15. Forgalmazási helyek

A QUAESTOR Értékpapírkereskedelmi és Befektetési Nyrt. fiókhálózata, valamint a Forgalmazó engedélyezett ügynökeként a QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt. fiókhálózata.

1.16. Forgalmazási órák

munkanapokon 9-17 óráig, pénztári órák: 9.00-16.30 óráig

1.17. Forgalmazás módja (eladás-visszaváltás)

Az Alapkezelő a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának lebonyolítására a Forgalmazót bízta meg. A Forgalmazó a fenti tevékenység ellátására harmadik személyt vehet igénybe, akinek a tevékenységéért úgy felel, mintha azt maga látta volna el. A forgalmazási helyek felsorolását a Kezelési szabályzat melléklete tartalmazza.

1.18. A Befektetési jegyek vételének módja

A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazási időszakában a Befektetők a Befektetési jegyeket a Forgalmazóval a megkötött befektetési számlaszerződés és a Befektetési jegyek vételére vonatkozó megbízási szerződés megkötésével, azok Forgalmazóhoz történő eljuttatásával, és a vételár és a vételi jutalék megfizetésével vásárolhatják meg.

A Befektetési jegyek vételére vonatkozó megbízási (bizományosi) szerződéseket a befektetők a Forgalmazási helyhez a Forgalmazó Üzletszabályzatban meghatározott módon juttathatják el. A vételi megbízási szerződésen megjelölt vételár, továbbá a Forgalmazó által felszámított vételi jutalék megfizetése készpénzzel a forgalmazási helyen a Forgalmazó pénztárába történő befizetéssel, illetve a Forgalmazó bankszámlájára történő átutalással teljesíthető.

A Forgalmazó a befektető vételi megbízását a vételárnak és a vételi jutalék összegének a Forgalmazó fent megjelölt számláján ténylegesen megtörtént jóváírásának értéknapiján, illetve a Forgalmazó a pénztárában történt befizetés napján (T nap) érvényes, T+2 nap közzétett forgalmazási árfolyam alapján, a T+2 napon teljesíti.

Azon megbízások esetében - ahol a megbízási szerződésen megjelölt vételi jutalékkal növelt vételár több, mint a befektető által átutalt és a Forgalmazó fent említett számláján ténylegesen jóváírt összeg - a Forgalmazó, a ténylegesen jóváírt összeg erejéig teljesíti a megbízást a díjak figyelembevételével és a megbízást módosítottként tekinti.

Amennyiben átutalás esetén a vételár/(rész) a megbízás napját követő 30. napon nem kerül jóváírásra a Forgalmazó számláján, akkor vételi megbízás semmis.

138. §

(1) A dematerializált értékpapír (e fejezet alkalmazásában a továbbiakban: értékpapír) megszerzésére és átruházására kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor.

(2) Az értékpapír tulajdonosának - az ellenkező bizonyításáig - azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.

140. §

(1) Az értékpapír-tulajdonos részére értékpapírszámlát a befektetési szolgáltató, a 335/A. § (1) bekezdésében meghatározott személyek tulajdonában álló értékpapírról értékpapírszámlát a központi értéktár vezet (a továbbiakban együtt: számlavezető).

(2) Az értékpapírszámla értékpapír-számlaszerződéssel jön létre. Értékpapírszámlaszerződéssel a számlavezető kötelezettséget vállal arra, hogy a vele szerződő fél (számlatulajdonos) tulajdonában álló értékpapírt a számlavezetőnél megnyitott értékpapírszámlán nyilvántartja és kezeli, a számlatulajdonos szabályszerű rendelkezését teljesíti, valamint a számlán történt jóváírásról, terhelésről és a számla egyenlegéről a számlatulajdonost értesíti.

1.19. A Befektetési jegyek visszaváltásának módja

A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazási időszakában a befektetők a tulajdonukban álló és a Forgalmazónál nyilvántartott befektetési jegyeket, a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó,

szabályszerűen kitöltött megbízási szerződés aláírásával és annak a Forgalmazóhoz történő eljuttatásával válthatják vissza. A visszaváltási megbízási előfeltétele, hogy a befektetési jegyeket az ügyfél a Forgalmazóhoz transzferáltassa.

Az Alapkezelő a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott - a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízási felvétele és a megbízási elszámolásának értéknapja közötti - időszakon belül az utolsó forgalmazási napon teljesíti. Az Alapkezelő a Felügyelet engedélye nélkül jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó forgalmazási napja és a megbízási felvételt követő 31. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt. A visszaváltási megbízási 31 naptári nappal korábbi teljesítéséhez a Felügyelet engedélye szükséges. Az Alapkezelő a visszaváltási megbízási a teljesítés napján (T nap) érvényes, a T+2 nap közzétett árfolyamon és a T+2 napon számolja el. Az 1.000.000,-Ft-tot meghaladó kifizetés esetén az Forgalmazó jogosult a visszaváltást kizárólag átutalással teljesíteni.

A Befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízási szerződéseket a befektetők egyrészt az általuk a vételnél használt forgalmazási helyen, illetve a Forgalmazónál személyesen vagy meghatalmazottjuk által adhatják át.

Amennyiben a befektető tulajdonában álló és a Forgalmazó által nyilvántartott Befektetési jegyek mennyisége kevesebb,

- mint a befektető által a visszaváltási megbízáson megjelölt Befektetési jegy mennyiség,
- vagy mint a visszaváltási szerződésen megjelölt visszaváltási ár és a napi forgalmazási árfolyam, továbbá a visszaváltási jutalék alapján kiszámított Befektetési jegy mennyiség, úgy a Forgalmazó a befektető visszaváltását a teljesíthető maximális mértékig, a befektető tulajdonában álló teljes Befektetési jegy mennyiség visszaváltásával teljesíti.

1.20. Forgalmazási jutalék

A Forgalmazó a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása során a befektetők felé eladási jutalékot számít fel, melynek mértéke megegyezik a forgalmazó mindenkori kondíciós listáján közzétett értékkel, ami jelenleg 2 (kettő) %. A Forgalmazó által a befektetők felé felszámított eladási jutalék megfizetése a befektetési jegyek vételének teljesítésével egyidejűleg esedékes.

Ha az Ügyfél 12 hónapon belül váltja vissza befektetési jegyét a visszaváltási jutalék maximális mértéke 2%, 12 hónapon túl 0%.

A Forgalmazási jutalék mértékétől a Forgalmazó saját hatáskörében az Ügyfél részére kedvezőbb irányba bármikor eltérhet.

A visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti, alapja a visszaváltott Befektetési jegyek árfolyamértéke.

1.21. Forgalmazási ár

A forgalmazási ár a T-napra vonatkozóan az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke, amelyet a Letétkezelő a T+1 napon állapít meg és a Letétkezelő T+2 napon tesz közzé.

1.22. Befektetési jegyek nyilvántartása

A dematerializált befektetési jegyek a folyamatos forgalmazás során a Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlán kerülnek nyilvántartásra. A befektetési jegyek magánszemély esetén a Forgalmazó által vezetett tőkeszámlán elhelyezhetőek a befektető rendelkezése és a hatályos jogszabályok alapján. A folyamatos forgalmazás során vásárolt és tőkeszámlára, vagy értékpapír számlára helyezett befektetési jegyekről igazolást állít ki a teljesítéskor. A Forgalmazó az értékpapír- és tőkeszámla megnyitásáért, vezetéséért a kondíciós listájában szereplő mindenkori hatályos díjakat felszámíthatja. A Forgalmazó a meghatározott díjazásban az Ügyfél irányában kedvezőbb módon eltérhet.

Számlavezetési díjak	
letétkezelés	kifizetett hozam, osztalék vagy kamat 5 %-a
transzfer	5 000 Ft
transzfer VIBER-ben	5.000 Ft
aukción megvásárolt diszkont kincstárjegy	0 Ft
- transzfer	5 000 Ft
- transzfer VIBER-ben	5.000 Ft
- letéti őrzés	0 Ft
rendkívüli állomány igazolás	1 000 Ft
ügyfélszámla nyitás	0 Ft
ügyfélszámla vezetés havi díja (ha nincs tőkeszámla)	300 Ft

1.23. Tőkenövekmény és hozamfizetés

A befektetési alap tőkenövekménye az adott napon számított nettó eszközérték és az alapra kibocsátott forgalomban lévő befektetési jegyek névértékének különbözete, amennyiben pozitív.

Az Alap nem fizet hozamot, a működés során képződő tőkenövekményt – mely kamatból és árfolyamnyereségből tevődhet össze – folyamatosan újra befekteti. Az egyszeri hozam, illetve tőkefizetés helyett az Alapkezelő folyamatos napi értéken történő visszavásárlási kötelezettséget vállal, amivel garantálja, hogy a befektetők jegyeik részleges vagy teljes visszaváltásával nyereségükhöz tetszőleges időpontban hozzájussanak és azt, mint árfolyamnyereséget realizálhassák.

1.24. A Befektetési jegyek visszavásárlásának felfüggesztése

A nyílt végű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegy folyamatos forgalmazását az alapkezelő kizárólag elháríthatatlan külső ok miatt, a befektetők érdekében az alábbi rendkívüli esetekben, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggesztheti, ha:

- a) az alap nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az alap saját tőkéje több mint tíz százaléka vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik, vagy
 - b) a forgalmazás technikai feltételei legalább a forgalmazási helyek felén nem adottak.
- (2) a forgalmazást a kiváltó ok megszűnésével, vagy a Felügyelet felhívására haladéktalanul folytatni kell.

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel lehet függeszteni, ha a befektetési alap megszüntetését, illetve beolvadását jóváhagyó felügyeleti engedély ezt tartalmazza.

A Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb tíz napra felfüggesztheti a befektetési jegy folyamatos forgalmazását, ha az alapkezelő nem tesz eleget a tájékoztatási kötelezettségének, vagy ha azt a befektetők érdekeinek védelme egyébként szükségessé teszi.

1.25. Az alapot terhelő díjak és költségek, azok elszámolása

1.25.1. Az Alap működtetésével kapcsolatos költségek

Az Alap átalakításával és működésével kapcsolatos költségek az Alapot terhelik, melyek a következőkből tevődnek össze:

- Alapkezelési díj, az alapkezelői tevékenység folyamatos ellátásáért, az Alap működtetéséért az Alapkezelő kezelési díjat számít fel. Az alapkezelői díj éves összege az Alap nettó eszközértékének 2%-a. Az Alap a megállapított kezelési díj időarányos részét számvitelileg naponta számolja el (elhatárolás), de ténylegesen minden hónap utolsó napját követően kerül kifizetésre az Alapkezelő részére.

- Minden egyéb, az Alap működésével közvetlenül kapcsolatos költségek, így különösen, a marketing költségek. Az egyéb költségek hozzávetőleges éves összege 0,5%-1%, amelyet az alapkezelő naponta számol el. Az alapkezelő törekszik, hogy a költségek éves összege a 3 %-ot ne haladja meg.
- Letétkezelési díj, a Letétkezelő kondíciós listája alapján a letétkezelői tevékenységért fizetett díj, amelynek éves összege az Alap nettó eszközértékének 0,2 %-a. A letétkezelési díj a nettó eszközérték megállapítása során naponta kerül elszámolásra és minden hónap utolsó napjával kerül kifizetésre.
- Az Alap pénzforgalmi számlájának vezetéséért és a baki tranzakcióért járó díj a Letétkezelő mindenkor hatályos kondíciós listája szerint.
- A Könyvvizsgálónak fizetendő díj.
- Az Alap ügyletei során felmerült értékpapír-forgalmazási díjak és banki költségek.
- A közzétételi és a befektetési jegyek tulajdonosainak tájékoztatásával kapcsolatos költségek.
- A Felügyelet folyamatos felügyeleti tevékenységének díja, amelynek éves összege jelenleg 0,03%.
- Az Alap azonnali fizetőképesség érdekében felvett hitelek kamatai, amelyet a hitelnyújtó pénzintézet mindenkor kondíciós listája határoz meg.
- egyéb, az Alap működésével közvetlenül kapcsolatos költségek, így különösen, tanácsadói díj és szállítók
- ingatlanok vásárlásával, hasznosításával, értékesítésével összefüggő ügynöki-közvetítói díjak és megbízási költségek; továbbá az értékesítési sikerdíjak a vételár és/vagy a nyilvántartási értéket meghaladó vételárrész %-ban
- jogi költségek
- az értékbecslő szervezet készenléti és megbízási díjai
- az Alap ingatlanjaival kapcsolatos ingatlan-biztosítási költségek
- az Alap ingatlanjaival kapcsolatos állagmegőrzések és felújítások költsége
- az Alap ingatlanjaival kapcsolatos őrzés-védelem költségei
- az Alap ingatlanjaival kapcsolatos beruházási költségek
- az Alap ingatlanjaival kapcsolatos helyi adók, illetékek és hatósági díjak
- az Alap ingatlanjához kapcsolódó hitelekkel kapcsolatos hitelkamatok és a hitelekkel kapcsolatos költségek
- minden egyéb, az Alap működésével közvetlenül kapcsolatos költségek

A költségek az adott pillanatban átlagosnak tekinthető piaci szintet nem haladhatják meg!

A jogszabályok változásaiból eredő költségnövekedés nem zárható ki !

Az alapkezelő semmilyen díjat illetve költséget nem terhelhet a nyilvános befektetési alapra, (ide nem értve a nem az Alapkezelő által terhelt, hanem az alap szerződéses kötelezettségei alapján harmadik felek felé fennálló kötelezettségeinek teljesítését) ha az alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát (250.000.000,-Ft-tot), mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételen el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő költségek utólagosan sem terhelhetők az alapra.

1.26. Az alap nettó eszközértéke

Az Alap nettó eszközértékét naponta, az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének, valamint a likvid eszközei összértékének az Alapot terhelő kötelezettségek levonása utáni részének alapulvételeivel kell megállapítani. Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték megállapítása az Alap teljes nettó eszközértékének a befektetési jegyek számával való osztásával történik.

A portfólióban lévő ingatlanokat a nettó eszközérték számítása során az Értékbecslő szervezet által megállapított forgalmi értéken kell nyilvántartani. Az ingatlanok értékének megállapítása három hónapnál, építés alatt álló ingatlanok esetében 1 hónapnál régebbi nem lehet.

1.27. Kötelezettségek megállapítása

Törekedni kell arra, hogy az alap mindenkori nettó eszközértéke az alap ismert várható kötelezettségeit tükrözze, ennek megfelelően folyamatosan előre kimutatásra kerül minden várható és tervezhető kötelezettség (például, de nem kizárólagosan: adók, helyi adók, illetékek, szerződéses kötelezettségek, megrendelések, stb.)

Az időbeli teljesítésnek megfelelően arányosan kell figyelembe venni a folyamatosan jelentkező kötelezettségeket (például, de nem kizárólagosan: könyvvizsgálói díj, értékbecslő szervezet díja, letétkezelő díj, alapkezelői díj, kötelező közzétételek díja, stb.).

Minden más kötelezettséget a megismerés pillanatában kell a kötelezettségek között kimutatni (pl. számla befogadásának napja, szerződés aláírásának napja, megrendelés napja, jogszabály által előírt kötelezettség esetén a feltétel bekövetkezésekor stb.)

Folyamatos beruházás esetén – a két értékbecslés közötti időszakban – a beruházás bekerülési értékének növekményét (nettó költséget) külön értéknövekményként kell kimutatni a teljesítésről szóló számla alapján. Az értéknövekményt a következő esedékes értékbecslés során az értékbecslő módosíthatja.

Értékbecslésben értéknövekményként kimutatott, de még nem számlázott beruházási érték esetén, azt a kötelezettségek között külön el kell határolni az Alapkezelő által meghatározott várható költségek alapján.

1.28. Ingatlanok értékelése, értékelési szabályok

Az ingatlanok értékbecsléséhez hivatalos ingatlanforgalmi értékbecslőt kell alkalmazni. Az Alap portfólióját képező vagyontárgyak értékét a következőképpen állapítják meg:

- I/ az ingatlanok értékbecslését független értékbecslő szervezet végzi. Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékét az értékbecslő szervezet legalább három (3) havonta, építés alatt álló ingatlanok esetében egy (1) havonta állapítja meg az alábbiak szerint:
 - a) az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget;
 - b) az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget;
 - c) az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint
 - d) az építés alatt álló ingatlanok értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését.
 - e) ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása esetén (csere)
 - ea) az ingatlanalap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értékének legalacsonyabb összegét,
 - eb) az ingatlanalap által megszerzett ingatlan beszámítási értékének legmagasabb összegét.
- II/ az Alap tulajdonában lévő ingatlanokra vonatkozó értékelésére a fenti szabályok vonatkoznak.
- III/ a lízingbe adott ingatlanok értékelésénél a nettó eszközérték megállapítása oly módon történik, hogy az ingatlan nettó értékéből (forgalmi érték) a már kifizetett lízingdíj (bruttó lízingdíj) tőkeértékének összegét levonják. (Az ingatlan nettó értékéből akkora összeg kerül leírásra, amekkora hányadot a lízingbevevő a bruttó lízingdíjből megfizetett.)
- IV/ bérleti vagy hasznosítás szerződéssel érintett ingatlanok esetében az ingatlanok értékét az I. pont szerint kell megállapítani azzal, hogy a bérleti (hasznosítási) díjat az esedékességi időszakon belül időarányosan naponta a követelések között kell kimutatni a pénzügyi teljesítésig.
- V/ a lekötött betétek esetében a tőkének az időarányos kamattal növelt összege a nettó eszközérték.

VI/ Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

- A tőzsdére bevezetett értékpapírok T napi piaci értékét az adott értékpapír vásárlása szerinti tőzsdén kialakult, T tőzsdenapi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.
- Ennek sikertelensége esetén a fenti számításokat a Magyar Állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok körében az Államadósság Kezelő Központ által publikált T napra vonatkozó az elsődleges forgalmazók legjobb vételi és eladási árfolyamai alapján kalkulált középárfolyam alapján kell elvégezni. Külföldi devizában denominált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, illetve hazai devizában denominált gazdasági társaságok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében, vagy az Államadósság Kezelő Központ publikációjának hiányában a számításokat az értékpapír piaci hír és adatszolgáltató cégek (pl. Reuters, Bloomberg) által közzétett, legutolsó záróárfolyamához tartozó lejáratig számított hozam alapján T napra számított nettó árfolyam szerint kell kiszámítani.
- Amennyiben a tőzsdén az adott értékpapírokra nettó árfolyamon történik a kereskedés, és így az átlag- vagy záróárfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapírok nettó árfolyamértékéhez.

VII./ Folyószámla

A folyószámlán elhelyezett pénzüsszegek értékelésekor a T napi folyószámla-egyenleget az előző kamatfizetés óta a T napig előjegyzett kamatok összegével meg kell növelni.

VIII./ Határidős és vételi jogra vonatkozó ingatlan ügyletek értékének meghatározása

Jelen ügyletek értelmezése során határidős és vételi jogra vonatkozó ügyleten nem a Tpt. szerinti származékos ügyleteket, hanem az egyes hatályba léptető idő feltételekhez és a Földhivatalok által bejegyezhető vételi jogra vonatkozóan kötött ingatlan szerződéseket értjük.

V/1 *határidős vétel, vételi jog megszerzése:* a piaci ár (az értékbecslő szervezet által megállapított ár) és a kötési ár különbségeként adódó nyereség vagy veszteség időarányos részével kell korrigálni a nettó eszközértéket.

V/2 *határidős eladás, vételi jog adása:* a kötési ár és a piaci ár (az értékbecslő szervezet által megállapított ár) különbségeként adódó nyereség vagy veszteség időarányos részével kell korrigálni a nettó eszközértéket.

IX. Fedezeti ügyletek értékelése

- A tőzsdei határidős ügyleteket és a tőzsdén kívüli határidős ügyleteket az alapul szolgáló eszköz és az ügylet által generált fiktív vagy valós pénzáramlás összetételeként kell kezelni.
- A nem forintban denominált pozíciókat a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett deviza középárfolyamon forintra átszámítva kell figyelembe venni.
- A devizák, az azonos jogokat megtestesítő értékpapírok, valamint az azonos devizára, illetve befektetési eszközre és lejáratra szóló határidős ügyletek, opciók, opciós utalványok hosszú (rövid) pozícióinak a rövid (hosszú)pozíciókkal szembeni többlete az adott befektetési eszköz nettó pozíciója.
- Az Alapkezelő az Alap devizában meglévő nem származtatott hosszú pozícióját az ugyanezen devizán alapuló rövid származtatott pozíciójával szemben, valamint a származtatott – ugyanazon alapul szolgáló eszközben meglévő – hosszú és rövid pozíciókat egymással szemben nettósíthatja.

- Az Alap a nettó pozícióját devizanemenként is megállapítja. A nettó nyitott deviza pozíció a következő elemek együttes összege:
 - a) a nem származtatott ügyletekből eredő pozíció,
 - b) a nettó határidős pozíció (a határidős devizaügyletek alapján fennálló követelések és fizetési kötelezettségek közötti különbség, ideértve a tőzsdei határidős devizaügyletek és a deviza swap-ügyletek tőkeösszegét is),
 - c) a felmerült - teljesen lefedezett –, de még nem esedékes jövőbeni bevételek/kiadások,
 - d) az ugyanazon devizára kötött opciós ügyletek nettó delta kockázata (A nettó delta kockázat a pozitív és a negatív deltakockázatok abszolút értékének különbsége. Valamely opciós ügylet delta kockázata az alapul szolgáló deviza piaci értékének és az opció delta tényezőjének szorzata)

1.29. Ingatlan kivezetése a portfolióból

Az Alap által értékesített ingatlanokat a birtokbaadás napjával kell kivezetni a portfolióból. A birtokbaadásig befizetett előlegeket a kötelezettségek között kell kimutatni. A birtokbaadás után a vételár hátralékot a követelések között kell kimutatni azzal, hogy az Alap a vevő tulajdonjogának végleges bejegyzéséhez, csak a teljes vételár megfizetését követően járulhat hozzá, addig csak a tulajdonjog fenntartással történő bejegyzést kérheti az illetékes földhivaltaltól.

A vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az ingatlant jelzálogjoggal, elidegenítési és egyéb tilalommal semmilyen formában nem lehet megterhelni. Ez alól kivételt jelent, ha a vevő a teljes vételár hátralék összegéig megfelelő óvadékot helyez el a Letétkezelőnél, ami lehet bankbetét, vagy államilag garantált értékpapír.

Az Alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálogjog bejegyzéséhez az ingatlan befektetési alap tulajdonában lévő, de érvényes adás-vételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálogjog bejegyzését a teljes vételárhátralék kielégítése céljából a vevő részére bankhitelt nyújtó hitelintézet előzetesen írásban kéri, és a vételárhátralék összegének megfelelő hitelösszeget a hitelintézet közvetlenül az alap - letétkezelőnél vezetett - bankszámlájára utalja át.

1.30. A nettó eszközérték megállapításának időpontja és közzététele

A Letétkezelő naponta, de az előző napra vonatkozóan állapítja meg az Alap nettó eszközértékét és arról az Alapkezelőt értesíti. A Letétkezelő köteles a befektetési jegyek nettó eszközértékét naponta, a T napra vonatkozóan T+2. napon közzétenni oly módon, a megállapított nettó eszközértéket a Befektetési Alapkezelők Magyarországi Szövetsége (BAMOSZ) által létrehozott adatbázisban rögzíti, ahonnan a rendszerhez csatlakozó újságok naponta letöltik és megjelentetik az adatokat. Amennyiben ez bármilyen akadályba ütközik, a Letétkezelő köteles a hirdetési helyeket megkeresve közvetlenül közzétenni az adatokat a Tpt. 34. §-ának (4) bekezdésében megjelölt helyen.

1.31. A Befektetési jegy forgalom figyelembe vétele a nettó eszközérték számítása során

Az Ügyfél visszaváltási igényének teljesítési (elszámolási) napján, illetve a vétel teljesítésének napján (T nap) a Forgalmazó a Keler számláján a szükséges darabszámot szegregálja, illetve a Keler keletkezteti az Alapkezelő kezdeményezésére. A T+1 napra vonatkozó eszközérték számításakor kerül átvezetésre a T napi befektetési jegy forgalom a T napi árfolyamon. A forgalomból adódó pénzügyi követelést/kötelezettséget a Forgalmazóval történő pénzügyi elszámolásig a napi eszközértékben szerepeltetni kell.

1.32. Az alap megszűnése

Az Alap megszűnésére a Tpt. rendelkezései az irányadók.

255. §

A befektetési alap a Felügyelet által vezetett nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Felügyelet törli az alapot a nyilvántartásból

- a) a pozitív saját tőkéjű, határozott futamidejű alap futamidejének lejáratakor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;
- b) a pozitív saját tőkéjű alap megszüntetésekor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;
- c) a negatív saját tőkéjű alap megszüntetésekor a vagyon értékesítéséből származó ellenérték teljes kifizetésekor;
- d) más befektetési alapba történő beolvadás esetén a beolvadás napjával;
- e) a nyílt végű befektetési alap esetében az összes befektetési jegy visszaváltásakor, az utolsó befektetési jegy visszaváltása napját követő nappal.

256. §

- (1) Az alapkezelő jogutód nélküli megszűnésekor, illetőleg az alapkezelő tevékenységi engedélye visszavonásakor - ha az alapkezelést másik alapkezelő nem vállalja el - az alapot meg kell szüntetni.
- (2) A határozatlan futamidejű, pozitív saját tőkéjű befektetési alapot az alapkezelő a Felügyelet engedélyével megszüntetheti.
- (3) A nyilvános nyílt végű befektetési alapot az alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben az alap saját tőkéje három hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot.
- (4) Az alap megszüntetését a Felügyelet határozatban elrendeli, ha az alap saját tőkéje negatív.
- (5) A befektetési alap (1)-(4) bekezdés szerinti megszüntetését az alapkezelő, illetőleg a letétkezelő a megszüntetésről szóló felügyeleti határozat kézhezvételét, illetve a (3) bekezdésben foglalt időszak elteltét követő kettő munkanapon belül köteles közzétenni.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti közzététel napjától a nyílt végű befektetési jegyek visszaváltását és eladását fel kell függeszteni.
- (7) Az alap hitelezői az (5) bekezdés szerinti közzététel napjától számított harmincnapos jogvesztő határidőn belül jelenthetik be követeléseiket a letétkezelőnél.
- (8) Amennyiben a megszüntetési eljárás során az alap saját tőkéje a (7) bekezdés szerint bejelentett kötelezettségek figyelembevételével együtt negatívvá válik, akkor a letétkezelő köteles azt a Felügyeletnek haladéktalanul bejelenteni.

257. §

- (1) Ha e törvény másként nem rendelkezik, az alap megszűnésekor felmerülő feladatokat az alapkezelő, az alapkezelő akadályoztatása, illetve felszámolása esetén pedig a letétkezelő köteles elvégezni.
- (2) A 255. § a)-c) pontjában foglalt esetben a portfólióban lévő befektetési eszközöket egy hónapon belül, az ingatlanokat hat hónapon belül értékesíteni kell.
- (3) Pozitív saját tőkével rendelkező befektetési alap esetében a befektetési eszközök értékesítését az alapkezelő maga is elvégezheti. Ennek hiányában a befektetési eszközök értékesítésével befektetési szolgáltatót kell megbízni, amelynek bizományosi díja megszűnési költségként az alapot terheli.
- (4) Pozitív saját tőkével rendelkező ingatlanalap megszűnésekor az ingatlanok értékesítését az alapkezelő maga is elvégezheti. Ennek hiányában az értékesítéssel ingatlanforgalmazó céget kell megbízni. Az értékeléshez, illetve az értékesítéshez igénybe vett ingatlanforgalmazó cég által felszámított díj megszűnési költségként az alapot terheli.
- (5) A (2) bekezdésben meghatározott határidő a Felügyelet engedélyével egy alkalommal három hónappal meghosszabbítható.
- (6) Amennyiben az ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlanokat a (2) és (5) bekezdésben meghatározott rendelkezésre álló időtartam alatt nem sikerül legalább az értékbecslő szervezet által meghatározott értéken értékesíteni, akkor az ingatlanokat nyilvános árverésen kell értékesíteni a letétkezelő és az értékbecslő szervezet felügyelete mellett. Az árverési felhívást az alap hivatalos közzétételi helyein az árverés időpontját legalább harminc nappal megelőzően meg kell jelentetni.
- (7) A befektetési alap tulajdonába tartozó vagyon értékesítését, az értékesítésből származó ellenérték befolyását, valamint a 256. § (7) bekezdésében foglalt határidő elteltét követően öt, ingatlanalap esetében tizenöt napon belül megszűnési jelentést kell készíteni, a Felügyelethez benyújtani és ezzel egyidejűleg a 34. § (3) bekezdésében meghatározott módon a befektetők rendelkezésére bocsátani. A letétkezelő ezt követően tíz napon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a befektetők részére. A megszűnési jelentés - a 19. számú mellékletben foglaltakon túlmenően - legalább

az éves jelentés kötelező tartalmi elemeit tartalmazza. A kifizetés megkezdéséről rendkívüli közleményt kell közzétenni.

(8) A befektetési alap eszközei értékesítéséből befolyt ellenértékből az alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a befektetőket befektetési jegyei névértékének az összes forgalomban lévő befektetési jegy névértékéhez viszonyított arányában illeti meg.

(9) A befektetők részére kifizetendő összeget a letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a befektetők részére történő kifizetésig, illetve az elévülési idő elteltéig.

258. §

(1) Negatív saját tőkével rendelkező alap megszüntetését a Felügyelet által a Hpt. alapján létrehozott közhasznú társaság végzi.

(2) A befektetési alap tulajdonába tartozó vagyon értékesítését, az értékesítésből származó ellenérték befolyását követően a közhasznú társaság a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben egyenlíti ki.

1.33. Az Alap felszámolása

A befektetési alap felszámolása során a Tpt.-ben foglalt eltérésekkel a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi II. törvény szabályait kell értelemszerűen alkalmazni.

1.34. Az alap beolvadása és átalakulása

Átalakulásnak minősül a befektetési alap fajtájának, típusának, vagy futamidejének megváltoztatása.

Nyíltvégű nyilvános befektetési alap nem alakulhat zártvégű nyilvános befektetési alappá.

Nyilvánosan létrehozott befektetési alap csak az összes befektető hozzájárulásával alakulhat át zártkörű befektetési alappá.

Az alapkezelő az átalakulás indokát, napját és feltételeit tartalmazó tájékoztatót köteles a Felügyeletnek jóváhagyásra benyújtani. Az alapkezelő a Felügyeleti engedély megszerzését követően köteles az átalakulás tényét a befektetési alap hirdetményi lapjaiban, az átalakulás napját legalább harminc nappal megelőzően közzétenni.

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

Az alapkezelő nyilvános befektetési alapok esetén beolvadási tájékoztató felügyeleti jóváhagyásával és nyilvánosságra hozatalával kezdeményezheti befektetési alapok beolvadását.

Kizárólag hasonló befektetési politikával rendelkező, valamint azonos fajtájú és típusú alapok olvadhatnak egybe. Nyíltvégű nyilvános befektetési alapnak nem lehet a jogutóda zártvégű befektetési alap.

262. §

(1) A beolvadásról szóló tájékoztatóban be kell mutatni a beolvadás indokát, a beolvadó alapok befektetési politikáját, a beolvadás határnapját, a beolvadás feltételeit, a befektetési jegy-tulajdonosok teendőit, valamint - befektetési jegy-sorozatonként - az alapok nettó eszközértékeinek és az egy jegyre jutó nettó eszközértékek alakulását, az értékelési szabályokat, és az átváltási névérték meghatározását. A beolvadási tájékoztatónak tartalmaznia kell a jogutód befektetési alap e törvény szerinti teljes kezelési szabályzatát.

(2) A jogutód befektetési alap alapkezelője a felügyeleti engedély megszerzését követően a beolvadás napját legalább harminc nappal megelőzően köteles a beolvadás tényét a beolvadó befektetési alap hirdetményi lapjaiban közzétenni.

(3) A beolvadás értéknapi befektetési jegy-sorozatonként meg kell állapítani a beolvadó alap befektetési jegyeinek - a jogutód befektetési alap befektetési jegyének névértékére átszámított - egy jegyre jutó napi nettó eszközértékét. Az alapkezelő és a forgalmazó a jogutód befektetési alap befektetési jegyeit - az érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértékeknek megfelelő átváltási arányban - jóváírja a beolvadó befektetési alap befektetési jegy-tulajdonosainak a forgalmazónál vezetett értékpapír számláján.

(4) A jogutód alapkezelő a beolvadásról, a befektetési alapok beolvadásának napjára érvényes portfóliójáról jelentést készít, amelyet a beolvadást követő nyolc munkanapon belül köteles megküldeni a Felügyeletnek, közzétenni a jogutód befektetési alap forgalmazójának honlapján, valamint a befektetők rendelkezésére bocsátani mind a jogutód, mind a jogelőd befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyek forgalmazási helyein. A jelentésnek tartalmaznia kell a portfóliókban lévő eszközök tételes felsorolását, azok értékét; továbbá - befektetési jegy sorozatonként - az összesített nettó eszközértékeket; a befektetési jegyek darabszámát, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket, az átváltási arányt. A jelentést a jogutód befektetési alap letétkezelője és könyvvizsgálója is aláírja.

1.35. Alapkezelő

Név: **QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Az Alapító 1999. 06. 30-i fordulónappal kezdeményezte a jogelőd QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Kft. részvénytársasággá történő alakítását, amelyet a Cégbíróság 1999. október 27-én Cg.01-10-04417/6 számon jegyzett be.

Székhelye: 1132, Budapest Váci út 30.

1.35.1. Feladatai

- kidolgozza az Alap befektetési politikáját és meghatározza célkitűzéseit;
- megvalósítja az Alap befektetési politikáját
- legjobb tudása szerint az adott piaci helyzetnek megfelelően a legmagasabb hozam elérésére törekszik;
- mérlegeli, hogy gyakorolja-e – és milyen módon, illetve mértékben - az adott befektetésekhez kapcsolódó jogokat
- elkészíti az Alapkezelési Szabályzatot és a kibocsátási Tájékoztatót; és a Rövidített tájékoztatót
- kialakítja az Alap számviteli rendjét;
- szerződést köt és biztosítja a folyamatos együttműködést a Letétkezelővel és a Könyvvizsgálóval;
- kezeli az Alapot, biztosítja annak folyamatos működését, rendelkezéseket és utasításokat ad az Alap pénzeszközeivel és befektetéseivel kapcsolatban;
- tartja a kapcsolatot az Felügyelettel, és a törvény által előírt jelentéseket elkészíti;
- elkészíti és nyilvánosságra hozza az Alap éves és féléves jelentéseit, havi portfóliójelentéseket és az Alappal kapcsolatos összes tájékoztatást;
- ellátja az Alap adminisztrációját és gondoskodik az Alappal kapcsolatban felmerült díjak és költségek kifizetéséről;
- elvégzi az Alap megszűnésével kapcsolatos teendőket.
- ellátja a rendkívüli tájékoztatási kötelezettséget

1.35.2. Érdekellentét

Az Alapkezelő tisztségviselői, magasabb vezető állású dolgozói és a többségi tulajdonosok által végzett szerteágazó tevékenység folytán előfordulhat az érdekek összeütközése. A fenti személyeknek joguk van támogatással, irányítással, tanácsadással vagy egyéb módon közreműködni más társaságok működésében és irányításában, más alapok kezelésében, illetve joguk van befektetni olyan portfólió elemekbe, amelyekbe az Alap is befektethet. Az Alapkezelő feladatait olyan módon köteles teljesíteni, hogy minden ügyfele egyenlő elbírálásban részesüljön. Az Alap a befektetési szolgáltatások, ingatlan kivitelezés, hasznosítás és közvetítés, valamint a marketing tevékenységek során igénybe fogja venni a Quaestor vállalatok szolgáltatásait, továbbá az Alapnak ingatlanjait bérbe/hasznosításba adhatja a Quaestor Csoport érdekeltségi körébe tartozó vállalatoknak, de sem az Alapkezelő, sem bármely más Quaestor érdekeltségű társaság vagy bármilyen olyan alap, amelyet az Alapkezelő irányít, nem fog az Alappal, az Alap portfóliójában lévő értékpapírokkal és ingatlanokkal kapcsolatos ügyleteket kötni az Alap szokásos üzletvitelének alapján kötött ügyletek feltételeinél előnytelenebb feltételekkel.

A Tpt. **242. §** alapján:

(1) A befektetési alapkezelő vezető tisztségviselője, illetve a befektetési döntéshozatalban, végrehajtásban résztvevő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye nem lehet közvetlenül a befektetési alapkezeléshez kapcsolódó területen tevékenykedő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye

a) a letétkezelőnek;

b) a befektetési döntések végrehajtásában közreműködő szolgáltatónak, így különösen a befektetési szolgáltatónak, az ingatlanértékelőnek, ingatlanforgalmazónak, másik befektetési alapkezelőnek, valamint

c) a befektetési alapkezelő ügyfelének.

(2) Az a személy, aki esetében az előzőekben meghatározott összeférhetetlenség merül fel, köteles azt haladéktalanul a Felügyeletnek bejelenteni és az összeférhetetlenséget haladéktalanul megszüntetni.

1.35.3. Új alapkezelő megbízása

Az Alapkezelő az általa kezelt befektetési alap kezelését elháríthatatlan külső ok (vis major), az alapkezelésre adott engedély visszavonása, valamint az Alapkezelő végelszámolása esetén a TpT-ben foglalt követelményeknek megfelelő, más Alapkezelőnek a Felügyelet engedélyével átadhatja. Erről a befektetési alap kezelését átadó Alapkezelő rendkívüli tájékoztatóban ad értesítést.

1.36. Letétkezelő

Az Alap letétkezelője: UniCredit Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.

1.36.1. A Letétkezelő főbb feladatai:

Letétkezelő tevékenysége során független módon, kizárólag a befektetők érdekében jár el.

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

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

a) meghatározza az Alapok összesített és az egy jegyre jutó nettó eszközértékét;

b) gondoskodik az Alapok összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének közzétételéről, illetve a Befektetők részére történő közléséről;

c) ellenőrzi, hogy az Alapkezelő megfelel-e a jogszabályokban és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak;

d) biztosítja, hogy az Alapok eszközeit érintő ügyletekből, valamint a Befektetési jegyek forgalmazásából származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alapokhoz kerüljön.

Az Alapok tulajdonában lévő értékpapírok kizárólag a Letétkezelőnél vagy az általa nyitott számlákon helyezhetők el, kivéve az óvadékba helyezett értékpapírok esetét. A fel nem használt óvadékot kizárólag a Letétkezelőhöz vagy az általa nyitott számlára lehet szállítani, transzferálni.

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

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

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

A Tpt. a következőképpen rendelkezik a Letétkezelő főbb feladatairól:

295. §

(1) Az alapkezelő az általa kezelt alap letétkezelésével Magyarországon bejegyzett, a Hpt. 3. § (1) bekezdésének i) pontjában meghatározott „letétkezelés kollektív befektetések részére” pénzügyi szolgáltatási tevékenység végzésére engedéllyel rendelkező hitelintézetet köteles megbízni. A letétkezelői megbízási szerződés hatálybalépéséhez a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

A Letétkezelőnek adott megbízás felmondásához és új letétkezelő megbízásához a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének jóváhagyása szükséges.

1.36.2. A Letétkezelő adatai

Általános adatok a Letétkezelőről

Neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.

Székhelye: 1051 Budapest Szabadság tér 5-6.

Bejegyzési száma: Cg. 01-10-041348

Bejegyzés helye: Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság

Bejegyzés időpontja: 1990.03.26

Időtartama: Határozatlan idejű

Alaptőke nagysága alapításkor: 1.400.000.000 Ft

Jelenlegi alaptőke: 24.118.220.000 Ft

Tevékenységi kör:

TEÁOR 65.12'03	Egyéb monetáris közvetítés
TEÁOR 65.21'03	Pénzügyi lízing
TEÁOR 65.22'03	Egyéb hitelnújtás
TEÁOR 65.23'03	Máshova nem sorolt, egyéb pénzügyi közvetítés
TEÁOR 67.12'03	Értékpapír-ügynöki tevékenység, alapkezelés
TEÁOR 67.13'03	Máshova nem sorolt, egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
TEÁOR 67.20'03	Biztosítást, nyugdíjalapot kiegészítő tevékenység

Tulajdonosok:

Bank Austria Creditanstalt AG

Könyvvizsgáló:

KPMG Hungária Kft.

(1139 Budapest Váci út 99)

A Letétkezelő vezető tisztségviselői

Igazgatóság tagjai

Dr. Patai Mihály

(HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató)

Radványi Ágnes

(HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettes)

Rác Tibor

(HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettes)

Mag. Markus Winkler

(HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettes)

Ralf Cymanek

(HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettes)

Dr. Patai Mihály, közgazdász (Közgazdaságtudományi Egyetem, Budapest), egyetemi doktor. 2006-tól a HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgatója. Korábban a Magyar Nemzeti Banknál hitel-előadó, majd a Pénzügykutató Intézetnél tudományos kutató. 1982 és 1988 között a Pénzügyminisztérium Nemzetközi Pénzügyi Főosztályának vezető helyettesi pozícióját töltötte be, majd 1988-ban került a Világbankhoz, ahol 1993-ig az ügyvezető igazgató asszisztenseként dolgozott. Ezt követően 1995-ig a Kereskedelmi Bank Rt. ügyvezető igazgatója, majd 1996-tól 2006-ig az Allianz Hungária Biztosító Rt. elnök-vezérigazgatója.

Radványi Ágnes, a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán szerzett diplomát. A Hungarocoop Külkereskedelmi Vállalatnál dolgozott export osztályvezetőként, majd a Modex Külkereskedelmi Vállalatnál import főosztályvezetőként. 1990 és 1992 között a Limpex Külkereskedelmi Vállalat képviselőjeként töltötte külszolgálatát Bécsben. 1992-ben csatlakozott a HVB Bank Hungary Zrt. jogelődjéhez, a Creditanstalt Rt.-hez, ahol vállalati üzletkötő, majd 1993-tól 1999-ig fiókigazgató. 1999-től 2006. áprilisáig a Bank Austria Creditanstalt Rt, majd a jogutód HVB Bank Hungary Zrt. vállalati értékesítési üzletágának ügyvezető igazgatója, és 2006. április 14-től a vállalati üzletág vezérigazgató-helyettese.

Rácz Tibor, közgazdász (Budapesti Közgazdasági Egyetem) végzettsége mellett agrármérnök diplomával (Gödöllői Egyetem) és MBA diplomával (Middlesex University, London) rendelkezik. Banki pályáját az OKHB Rt.-nél kezdte. 1992 elejétől a Unicbanknál (később Raiffeisen Bank) különböző vezető pozíciókban dolgozott. 1997-től a bank lakossági üzletágát irányította ügyvezető igazgatóként. 2001. október 1-jétől a HVB Bank Hungary Zrt. Magánügyfelek és Vállalkozások területét irányítja, vezérigazgató-helyettes, a bank Igazgatóságának tagja.

Markus-Stephan Winkler tanulmányait a bécsi székhelyű Közgazdasági Egyetemen végezte, majd részt vett a Creditanstalt BV vezetőképző programjában. 1991-ben került a bécsi Creditanstalt-Bankverein AG Treasury osztályára, majd később Prágában a Creditanstalt a.s.Treasury vezetőjének nevezték ki. 1998-tól 2000-ig a csehországi Bank Austria Creditanstalt Rt.-nél Treasurer, valamint a prágai Bank Austria Wien Company (BAWCO) igazgatósági tagja, illetve a Szlovéniában és Romániában végrehajtandó „Treasury 2000” projekt vezetője. 2000-tól a budapesti Bank Austria Creditanstalt Rt. vezérigazgató-helyettese. 2001-től a HVB Bank Hungary Zrt. vezérigazgató-helyettese.

Ralf Cymanek, mérnök-közgazdász, 2003. augusztusától a Bank Austria Creditanstalt AG Közép-Kelet-Európai divíziójának vezetője. Korábban, 1992-től 1998-ig az Andersen Consultingnál dolgozott különböző területeken, 1998-tól 2000-ig a McKinsey & Company munkatársa ajánlatokért felelős managerként. 2000-tól 2003-ig a PlanetHome AG (a Hypo Vereinsbank AG leányvállalta) igazgatóságának tagja.

1.37. Forgalmazó

1.37.1. Általános adatok

Neve: QUAESTOR Értékpapírkereskedelmi és Befektetési Nyrt.

Székhely: 1054 Budapest, Báthori u. 4.

Alapítás dátuma: 1996.09.02.

Alaptőke: 1 047 670 900,- Ft

Cégbíróság bejegyzés száma, kelte: cg. 01-10-043211, 1996. november 25.

TEÁOR:

67.12 Értékpapír ügynöki tevékenység

65.23 Máshova nem sorolt, egyéb pénzügyi tevékenység (főtevékenység)

1.37.2. Vezető tisztségviselők

Igazgatóság:

Tarsoly Csaba (elnök),

1964-ben született, okleveles közgazdász, diplomáit a Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügyi szakán, valamint a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem pénzügyi szakán szerezte, nős, három gyermek édesapja. Budapesten él.

Egyéb szakmai képzettség: Tőzsdei bróker vizsga

1990-től a QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Bt. cégvezetője, 1992-től a QUAESTOR Invest Befektető, Vagyonkezelő és Pénzügyi Tanácsadó Kft. Ügyvezető igazgatója, 1993-tól a QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Részvénytársaság elnök-vezérigazgatója.

Alapvető feladatai közé tartozik a holding hosszú távú stratégiájának kidolgozása, a vállalatok közötti kommunikáció és üzleti kapcsolatok koordinálása

Májjer Zsolt vezérigazgató

1968-ban született Budapesten, diplomáját a Széchenyi István Távközlési és Műszaki Főiskolán szerezte. 1991-től üzletkötőként részt vett a QUAESTOR Invest Befektető, Vagyonkezelő és Pénzügyi Tanácsadó Kft. tevékenységének beindításában. Március 1-től a QUAESTOR Értékpapír Kft. vezető brókere. 1994 február 1-től a QUAESTOR Értékpapír Kft. ügyvezető igazgatója, majd 1997-től a QUAESTOR Értékpapír Rt. vezérigazgatója.

Tarsolyné Rónaszéki Erika

1964-ben született, okleveles közgazdász. Diplomáját a Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügyi szakán, valamint a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Pénzügyi szakán szerezte. Angol és német nyelvtudással rendelkezik. Három gyermek édesanyja, Budapesten él.

Tevékenység bemutatása:

1986-ban a Magyar Nemzeti Banknál dolgozott a bank kötvényirodájánál

1998-Országos Kereskedelmi és Hitelbank Rt. Értékpapír Osztály

1988-Merkantil Bank Értékpapír Üzletág

1995- QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Rt. Gazdasági igazgató.

2006- QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Rt. Törzskari Divízió vezető

Felügyelő Bizottság:

Závodszy Zoltán – elnök

Révész László – tag

Dr. Bakódi Kálmán - tag

1.37.3. Forgalmazási helyek

A QUAESTOR Értékpapír Nyrt. fiókhálózatában

1054 **Budapest**, Báthori u. 4.

☎ (1) 299-9999/2212

1138 **Budapest**, Váci út 178. (Duna Plaza Üzletközpont, II. emelet)

☎ (1) 239-3725

A Forgalmazó Ügynökeként:

A QUAESTOR Pénzügyi Tanácsadó Zrt. fiókhálózatában

1138 **Budapest**, Váci út 178. (Duna Plaza Üzletközpont, II. emelet)

☎ (1) 239-3725

1054 **Budapest**, Báthori u. 4.

☎ (1) 299-9999/2207

Elektronikus Ügyfélszolgálati Iroda

☎ (40) 222-111

1024 **Budapest**, Lövőház u. 1-5. (Mamut II. Üzletközpont, I. emelet)

☎ (1) 345-8352

1092 Budapest , Ráday utca 7.	☎ (1) 345-8352
4024 Debrecen , Csapó u. 9.	☎ (52) 430-740
2400 Dunaújváros , Devecseri Gábor utca 4.	☎ (25) 512-560
3300 Eger , Szent János u. 11.	☎ (36) 428-410
3200 Gyöngyös , Köztársaság tér 1.	☎ (37) 301-072
9022 Győr , Schweidel u. 15.	☎ (96) 324-324
7400 Kaposvár , Ady Ende út 9.	☎ (82) 321-300
6000 Kecskemét , Dobó krt. 3-11.	☎ (76) 416-504
3527 Miskolc , Bajcsy Zs. u. 1-3.	☎ (46) 349-218
4400 Nyíregyháza , Kossuth tér 8.	☎ (42) 346-386
8500 Pápa , – franchise fiók – Rákóczi út 6.	☎ (89) 321-221
7621 Pécs , Perczel Mór u. 2.	☎ (72) 224-049
3100 Salgótarján , – franchise fiók – Kassai sor 4.	☎ (32) 310-030
9400 Sopron , Füredi sétány 9. fsz. 1.	☎ (99) 326-921
6720 Szeged , Kölcsey u. 11.	☎ (62) 424-565
8000 Székesfehérvár , Táncsics M. u. 5.	☎ (22) 310-123
9700 Szombathely , Uránia udvar 4.	☎ (94) 509-222
8200 Veszprém , Rákóczi u. 7.	☎ (88) 420-298
7400 Kaposvár , Zárda u. 3.	☎ (82) 321-300
8900 Zalaegerszeg , Eötvös u. 1.	☎ (82) 346-386

1.38. Könyvvizsgáló

Az Alap könyvvizsgálója:

Dr. Rocskai János egyéni vállalkozó (MKVK 004148), aki rendelkezik a Tpt. által megkívánt pénzügyi szakértelemmel és megfelelő felelősségbiztosítással.

1.38.1. A Könyvvizsgáló feladatai és hatásköre

A Könyvvizsgáló jogait, feladatait és kötelezettségeit a Befektetési Alapokról szóló törvény és a jelen Tájékoztató rögzíti. Az alábbiakban összefoglalásra kerülnek a Könyvvizsgáló főbb feladatai, melyek azonban nem teljes körűek, így az csak a Befektetési Alapokról szóló törvény és a vonatkozó jogszabályok rendelkezéseivel együtt tekinthető teljesnek.

A Könyvvizsgáló feladatai:

- az éves beszámoló, a nettó eszközérték-számítás felülvizsgálata;
- ellenőrizni az Alapkezelőt, az Alapkezelő az Alap kezelése során betartja-e a törvényben, a PSZÁF által kiadott engedélyben, valamint a Kezelési Szabályzatban foglalt előírásokat
- a vonatkozó jogszabályban meghatározott esetekben a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének tájékoztatása.

1.39. Ingtalan értékbecslő szervezet

Neve: ESTRADE Kft.

Címe: 1054 Budapest, Alkotmány u. 15.

Feladatai:

- a) Megállapítja az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget;
- b) az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget;
- c) Legalább három havonta megállapítja az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint

- d) Legalább havonta megállapítja az építés alatt álló ingatlanok értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését.
- e) Az értékelés során köteles ellenőrizni az ingatlan tehermentességét.
- f) Azon befektetési eszközök esetében, amelyekre per folyik, illetve amelyekre harmadik fél számára jogot biztosító jog került bejegyzésre, az értékeléskor felhasznált módszert illetve információkat dokumentálnia kell.

A Tpt. a következőképpen rendelkezik az ingatlan értékbecslő szervezetről:

266. §

(7) Az alapkezelő az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával saját szervezetétől független, az alap befektetéseiben nem érdekelt ingatlanértékelő személyt, illetve szervezetet köteles megbízni. A megbízás érvényességéhez a letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges. Amennyiben a Felügyeletnek az ingatlanértékelő által kiadott értékbecslés elfogulatlanságával, szakmai megalapozottságával kapcsolatban alapos kételye merül fel, úgy kötelezheti az alapkezelőt, hogy más ingatlanértékelőt bízjon meg. Az alapkezelő által az ingatlanok értékének megállapításával megbízott ingatlan értékbecslő meghatározza

- a) az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget,
- b) az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget,
- c) az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint
- d) az építés alatt álló ingatlanok értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését,
- e) ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása esetén (csere)
- ea) az ingatlanalap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értékének legalacsonyabb összegét,
- eb) az ingatlanalap által megszerzett ingatlan beszámítási értékének legmagasabb összegét.

1.40. Tájékoztatók és közlemények

1.40.1. A befektetők tájékoztatása

A befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalának feltétele, hogy az Alapkezelő elkészítse, és közzétegye az Alap Tájékoztatóját és Kezelési Szabályzatát, valamint Rövidített Tájékoztatóját. Az Alapkezelő a befektető kérésére köteles ingyenesen rendelkezésre bocsátani az általa készített Tájékoztatót és Kezelési Szabályzatot az Alapkezelő irodáiban és a forgalmazási helyeken.

Az Alapkezelő az Alap működéséről féléves és éves jelentést készít. Alapkezelő a féléves jelentéseit a tárgyfélvélet követő 45 napon belül, az éves jelentést a tárgyévet követő 120 napon belül készíti el. A féléves és éves jelentésnek tartalmaznia kell minden olyan információt, amely lehetővé teszi a befektetési alap működésének, befektetési elveinek, kezelésének és a befektetési alapba történő befektetés kockázatának megítélését a Tpt. vonatkozó melléklete alapján.

Az alapkezelő köteles havonta az általa kezelt nyíltvégű befektetési alapok tekintetében, a hónap utolsó forgalmazási napjára vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján portfóliójelentést készíteni, a Felügyeletnek megküldeni és a megállapítás napját követő tizedik forgalmazási naptól a forgalmazási helyeken és a saját székhelyén hozzáférhetővé tenni. A jelentésnek tartalmaznia kell a portfólióbefektetési eszközfajták, illetve a befektetési politikájában részletezett egyéb kategóriák szerinti bemutatását, a saját tőkét és az egy egységre jutó nettó eszközértéket.

A Tpt. vonatkozó rendelkezései szerint:

- a Tpt. 245. §-ának (4) bekezdése szerint) a befektetési jegynek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az alap kezelési szabályzatát és rövidített tájékoztatóját a befektetőnek térítésmentesen át kell adni, az alap tájékoztatóját, a legutóbbi éves és féléves jelentését a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani,

- a Tpt. 248. §-a szerint a befektető részére a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a rövidített tájékoztatót, a tájékoztatót, a kezelési szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat.
- Az Alapkezelő a hirdetményi helyeken teszi közzé az Alappal kapcsolatos minden rendes és rendkívüli tájékoztatót, hirdetményt, valamint az Alap nettó eszközértékét.

Az Alapkezelőnek rendkívüli tájékoztatási kötelezettsége áll fenn a Befektetőkkel szemben az Alap átalakulása, beolvadása, megszűnése, befektetési szabályainak, futamidejének forgalmazással kapcsolatos költségeinek, kezelési szabályzatának megváltozása, az Alapkezelői engedély visszavonása, az alapkezelési tevékenység átadása, tőke- és hozam kifizetése, a forgalmazás felfüggesztése, az alapkezelővel szembeni felszámolási eljárás megindítása, az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértékének (hozamfizetés esetét kivéve) három értékelési napon belül bekövetkezett, húsz százalékot meghaladó mértékű csökkenése esetén.

A nyíltvégű befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket naponta kell megállapítani és közzétenni. Közzététel helye:

- a) legalább egy országos terjesztésű napilap, vagy
- b) a kibocsátó és - ha van - a forgalmazó honlapja, vagy
- c) annak a szabályozott piacnak a honlapja, amelyen az értékpapírral kereskednek, vagy
- d) a Felügyelet honlapja, ha a Felügyelet nyújt ilyen szolgáltatást az e törvény szerinti közzétételi kötelezettség teljesítése céljából.

1.40.2. Hirdetményi helyek

A közzététel helyei a kibocsátó és a forgalmazó honlapja (<http://www.quaestor.hu>) illetve a Napi Gazdaság.

1.41. Alapkezelő felelőssége

Az Alapkezelő a tevékenysége során a tőle elvárható gondossággal jár el és egyéb tekintetben a mindenkor hatályos Üzletszabályzatában foglaltak az irányadók.

1.42. Joghatóság

Az Alapkezelő és a befektetők között felmerülő esetleges jogviták során az Alapkezelő mindent elkövet a vita peren kívüli rendezésére.

Minden a befektetési jegyek jegyzésével, illetve a későbbiekben a folyamatos forgalomba hozatal és forgalmazás során, azzal kapcsolatban, - így különösen a jegyzéssel, a befektetési jegyek vételével, visszaváltásával - létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatokkal, szerződésekkel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket a szereplők, így különösen a befektetők, az Alapkezelő, a Forgalmazó és a Letétkezelő egyeztetéses eljárás útján kívánják rendezni. Amennyiben a jogviták békés úton való rendezésére tett törekvés, az egyeztetési eljárás nem vezet megegyezésre, a felek polgári peres eljárás során érvényesíthetik követeléseiket, és alávetik magukat a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességének.

1.43. Kezelési szabályzat és Tájékoztató módosítása

Jelen alapkezelési szabályzat módosítása csak a Pénzügyi- Szervezetek Állami Felügyeletének jóváhagyásával, a Tpt.-ben előírt eljárási rend betartásával, és a módosításnak az Alap közleményeire vonatkozó szabályok szerinti közzétételével lehetséges.

A módosítás során a befektetési jegyek tulajdonosainak érdekeit szem előtt kell tartani. Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a szabályozók és a gazdasági környezet változása időről időre szükségessé teheti az alapkezelési szabályzat módosítását.

Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben az

- a) az ügyfelet terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti,
- b) a forgalmazási helyek számának növelését vagy csökkentését tartalmazza, ha az új forgalmazó ilyen tevékenységre Felügyeleti engedéllyel már rendelkezik,
- c) jogszabálmódosítás átvezetését jelenti, ha ez nem érinti az alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- d) piaci- vagy mérlegadatokat frissítését szolgálja,
- e) az alapkezelő illetőleg letétkezelő tisztségviselői körében, cégadataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti,
- f) az engedélyhez kötött változások esetében a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

1.44. Egyéb

Jelen alapkezelési szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Tpt., a vonatkozó egyéb jogszabályok és az Alapkezelő üzletszabályzata az irányadó.

Budapest, 2008. november 18.

QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.