

# TÁJÉKOZTATÓ

## Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap

**Alapkezelő: Budapest Alapkezelő Rt.**

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 188.

**Vezető Forgalmazó: Budapest Bank Rt.**

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 188.

**Letétkezelő: Citibank Zrt.**

Székhely: 1051 Budapest, Szabadság tér 7.

2006. április

Az Alapra kibocsátott befektetési jegy a szokásostól eltérő kockázatú

# TÁJÉKOZTATÓ

## TARTALOMJEGYZÉK

1. Összefoglaló .....	4
1.1. A létrehozandó Alap rövid bemutatása .....	4
1.2. Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése .....	6
2. Kockázati tényezők .....	6
3. Felelős személyek a Tájékoztatóban közölt információkra vonatkozóan .....	9
4. Bejegyzett Könyvvizsgáló .....	10
5. Az Alap bemutatása .....	10
6. Megtekinthető dokumentumok, a befektetők tájékoztatása .....	10
7. Befektetési célkitűzés és politika, befektetési korlátozások .....	10
7.1. Az Alap befektetési politikája .....	10
7.2. Az Alapra vonatkozó befektetési szabályok a Törvény alapján .....	12
7.3. Hitelfelvétel, eszközök megterhelése .....	13
8. Az Alapot érintő költségek .....	13
9. Az Alap Alapkezelője .....	14
10. Az Alap Letétkezelője .....	14
11. Az Alap értékelése, nettó eszközérték számítása .....	15
11.1. A nettó eszközérték megállapítása, számítási módja, közzétételének időpontja, módja, helye .....	15
11.2. A nettó eszközérték közzétételének időpontja, módja, helye .....	15
11.3. Az egyes elemek értékelési módszerei .....	15
12. Egyéb információ .....	17
13. Az Alapra vonatkozó információk .....	17
13.1. Az Alap neve, típusa, fajtája .....	17
13.2. Az Alap létrehozásához szükséges határozatok, engedélyek .....	17
13.3. Az Alap üzleti éve .....	17
13.4. Az Alap befektetési jegyei .....	17
13.5. A befektetési jegy vásárlók köre .....	18
13.6. Az Alap befektetési jegyeihez fűződő jogok .....	18
13.7. Az Alap nyilvántartásba vétele .....	18
13.8. Az Alap saját tőkéje .....	18
13.9. Az Alap futamideje .....	18
13.10. Az Alap tőkegaranciája .....	18
13.11. A tőke felhasználásának célja, befektetési politika és a befektetések lehetséges piacának összefoglalása .....	19
13.12. Hozamfizetés .....	19
13.13. Hozam .....	19
13.14. Az Alap megszűnése .....	21
13.14.1. Az Alap megszűnésének, a tőke és hozam kifizetésének menetrendje: .....	21
14. Az Ajánlattétel feltételei .....	22
14.1. A jegyzési időszak .....	22
14.2. A jegyzési hely .....	22
14.3. A jegyzési ár .....	22
14.4. A jegyzésre jogosultak köre .....	22
14.5. Túljegyzés .....	22
14.6. Aluljegyzés .....	22
14.7. Érvénytelen jegyzés .....	22
14.8. A jegyzés, fizetés módja .....	22
A Citibank Zrt., mint Letétkezelő a jegyzés folyamán az Alap nyilvántartásba vételéig a jegyzésre befolyt összeget elkülönített letéti számlán tartja, amely számlára az Alap nyilvántartásba vételéig a Letétkezelő az Alapkezelőtől terhelésre szóló megbízást nem fogad el. A jegyzés eredményéről a jegyzési hely (Forgalmazók) az Alap nyilvántartásba vételét követő 5 napon belül postai úton, írásban teljesítési igazolást küld a befektetőknek .....	23
14.9. Jegyzési garancia .....	23
15. A befektetési jegyek tőzsdei bevezetésének kezdeményezése, másodlagos forgalmazása .....	23
16. Adózás .....	23
16.1. Az Alap adózása .....	23
16.2. A befektetők adózása .....	23

17. Háttér szabályok.....	24
18. Jogviták rendezése .....	24
19. További információk.....	24
<b>I. MELLÉKLET .....</b>	<b>25</b>
<b>Az Alap jegyzési helyeinek listája - Forgalmazók .....</b>	<b>25</b>

## 1. Összefoglaló

A jelen pont egy rövid összefoglalást tartalmaz a **Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap** (továbbiakban: Alap) Tájékoztatójáról, mely összefoglaló rész (továbbiakban: Összefoglaló) a Tájékoztató kötelező bevezető része, a Tájékoztatóban bemutatásra kerülő Alap befektetési jegyeibe történő megalapozott befektetési döntést a befektetőknek csak a teljes Tájékoztató ismeretében lehet meghozniuk. Ez fokozottan vonatkozik az Alap befektetési politikájának, és a kockázati tényezőknek a megismerésére.

Ha a Tájékoztatóban foglaltakkal kapcsolatban keresetindításra kerül sor, előfordulhat, hogy a tagállamok nemzeti jogszabályai alapján a felperes befektetőnek kell viselnie a bírósági eljárást megelőzően a Tájékoztató fordításának költségeit.

Az Összefoglaló tartalmáért felelősséget vállaló személyt, illetve az Összefoglaló fordítását végző személyt kártérítési felelősség terheli a befektetőknek okozott kárért, abban az esetben, ha az Összefoglaló félrevezető, pontatlan, vagy nincs összhangban a Tájékoztató más elemeivel.

A Tájékoztató részei egységes dokumentumként, összevontan kezelendők.

A jelen tájékoztatót (továbbiakban: Tájékoztató) a Budapest Alapkezelő Rt., mint a **Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap** nevében eljáró alapkezelője a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény (továbbiakban: Törvény) előírásai szerint állította össze.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (továbbiakban: Felügyelet) a Tájékoztató jóváhagyása során a Tájékoztatóban szereplő adatok valódiságát nem vizsgálja, s ezért felelősséget nem vállal.

### 1.1. A létrehozandó Alap rövid bemutatása

Az Alapkezelő a Vezérigazgató. 2006. február 27-ei hatályú, 004/2006. számú vezérigazgatói utasítása alapján, a Törvény szerint **Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap** elnevezésű, zártvégű, határozott futamidejű, származtatott ügyletekbe befektető értékpapír befektetési alapot hoz létre, és a nyilvántartásba vételt követően kezdeményezi a Törvény alapján a tőzsdei bevezetését a befektetési jegyeknek.

Az Alap neve: Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap

Az Alap rövidített neve: Metropolisz Alap

Az Alap befektetési jegyeinek ISIN kódja: HU0000704226

(Az Alap Felügyeleti lajstrom száma: 1112-87)

Az Alap a Törvény alapján nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű, származtatott ügyletekbe fektető befektetési alap.

#### Az Alap Alapkezelője

**Budapest Alapkezelő Rt.** (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.)

Az Alapkezelő felügyeleti engedélyszáma, dátuma: 100.006/1992; 1992. szeptember 22.

Az Alapkezelő alapítása: 1992. augusztus 3. (Alapító Okirat)

#### Az Alap Vezető Forgalmazója

**Budapest Bank Rt.** (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.)

A Vezető Forgalmazó felügyeleti engedélyszáma, dátuma: 41.038-16/2002.; 2002. december 27.

A forgalmazási helyek listája az I. számú mellékletben részletes felsorolásra kerül.

#### Az Alap Letétkezelője

**Citibank Zrt.** (székhelye: 1051 Budapest, Szabadság tér 7.) (továbbiakban: Letétkezelő) felügyeleti engedélyszáma, dátuma: 41.048-9/2002; 2002. december 20.

#### Az Alap Könyvvizsgálója

KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó és Közgazdasági Tanácsadó Kft. (székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.)

Könyvvizsgáló neve/bejegyzési száma: Rózsai Rezső / 005879

#### Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vétel napját követő 5. munkanaptól számított 3 naptári évig tart (amennyiben a futamidő vége munkaszüneti napra esne, úgy a futamidő vége, az azt követő munkanap).

## **A befektetési jegyek másodlagos forgalmazása**

Az Alap zártvégű alap, ezért a Törvény értelmében az Alapkezelő köteles az Alap létrehozatalát, illetve a nyilvánosság válását követő egy hónapon belül a befektetési jegy tőzsdei bevezetését kezdeményezni. A befektetési jegyek másodlagos forgalmazásának szabályait a Tájékoztató tartalmazza.

## **Az Alap saját tőkéje**

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

Az Alap induló saját tőkéje a befektetők által ténylegesen lejegyzett befektetési jegyek össznévértéke, de minimum 200,000,000 Ft, azaz kettőszázmillió forint, a Törvény alapján.

Az Alap forgalomba hozott befektetési jegyei az Alap futamidejének vége előtt nem válthatók vissza.

## **Hozamfizetés**

Az Alap a futamidő alatt nem fizet hozamot. A teljes futamidő alatt elért hozamot a befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratát követően befektetési jegyük visszaváltásával realizálják. A hozam kifizetésének szabályait a Tájékoztató tartalmazza.

## **Az Alap tőkegaranciája**

Az Alap tőkegaranciája az Alap lejáratokor az Alap befektetési jegyeinek névértékére vonatkozó garancia, melyet a befektetési politika támaszt alá és biztosít. A befektetési politika biztosítja, hogy lejáratkor – függetlenül a tőkepiacok futamidő alatt elért teljesítményétől – az Alap nettó eszközértéke ne legyen alacsonyabb az Alap befektetési jegyeinek névértékénél, így a befektetők legalább a befektetett tőkéjüket, azaz a tulajdonukban lévő befektetési jegyek névértékét visszakapják.

A befektetési politika által biztosított tőkegarancia feltétele, hogy az Alap futamideje alatt a befektetési alapok vonatkozásában lényeges, kedvezőtlen és el nem hárítható jogszabályi változás ne következzen be. Ilyen változásnak számít, amennyiben az alapok adóalanyokká válnak és társasági vagy bármilyen más – a kibocsátás időpontjában nem ismert - állami vagy helyi adót kell fizetniük, illetve amennyiben valamely hatóság vagy harmadik személy felé jogszabályban előírt módon – a kibocsátás időpontjában nem ismert - díjat, térítést kötelesek teljesíteni. Ezen események bármelyikének bekövetkezése esetén a befektetők számára a tőke visszafizetését az Alap lejáratokor a befektetési politika nem biztosítja.

**A tőkegaranciát, azaz a névérték lejáratkori kifizetését kizárólag a befektetési politika biztosítja, arra az Alapkezelő, vagy más, harmadik személy garanciát nem vállal.**

## **A tőke felhasználásának célja, befektetési politika és a befektetések lehetséges piacának összefoglalása:**

Az Alap célja, hogy alacsony kockázati besorolás mellett magasabb elvárt hozamú tőkepiaci befektetési lehetőséget nyújtson a befektetési jegyek tulajdonosainak. Az Alap által nyújtott befektetési lehetőség a tőkepiacok egyedi, magas hozamlehetőséget nyújtó szegmensét biztosítja a befektetők számára, mivel az Alap három földrajzi régió – Európa, Észak-Amerika és Ázsia – ingatlanpiacát reprezentáló eszközökbe fektet be, így a befektetők által elért hozamot ezen ingatlanpiacok árfolyam alakulása határozza meg lejáratkor. Az Alap lejáratokor a jelenlegi jogszabályokat és az ebből adódó terheket figyelembe véve a befektetési politika biztosítja a lejegyzett tőke (névérték) kifizetését a befektetési jegy tulajdonosok számára, függetlenül a tőkepiacoknak és ingatlanpiacnak az Alap futamideje alatti teljesítményétől.

Az Alap lejáratokor a befektetési jegy tulajdonosok a Tájékoztatóban leírtak szerint részesedhetnek az Alap futamideje alatti pozitív ingatlanpiaci teljesítményből, előnyösen kihasználva az egyes ingatlanpiaci régiók (Európa, Észak-Amerika, Ázsia) egymáshoz viszonyított teljesítményét. A három ingatlanpiaci régióból a legjobban teljesítő régió teljesítménye 50%-os, a második teljesítményt elérő régióé 30%-os, a harmadiké pedig 20%-os súllyal kerül figyelembe vételre a lejáratkori hozam meghatározásánál (ld. 13.13. Hozam).

Az Alap a jegyzés során összegyűjtött tőkének túlnyomó részét a tőke megőrzése és lejáratkori tőkegarancia érdekében biztonságos befektetési eszközökbe, bankbetétbe, és/vagy állampapírba fekteti. A tőke bankbetétben elhelyezett része várhatóan a Budapest Bank Rt.-nél elhelyezett hosszú lejáratú betétként kerül lekötésre. Az ingatlanpiaci teljesítményből való részesedés biztosítása érdekében az Alap indulásakor a Kezelési Tájékoztatóban leírtak szerint az ingatlanpiaci eszközökre szóló összetett opciós struktúrát vásárol.

A részletes befektetési politika a Tájékoztatóban olvasható.

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az Alapot érintő kockázati tényezők részletesen a Tájékoztatóban bemutatásra kerülnek.

## 1.2. Az Alap befektetési jegyeinek jegyzése

A jegyzés részletes leírása kifejtésre kerül a Tájékoztatóban.

### A jegyzési hely

A befektetési jegyek a **Budapest Bank Rt.**, a **Citibank Zrt.** (továbbiakban együttesen: Forgalmazók) I. számú mellékletben felsorolt fiókjaiban, a pénztári órákban jegyezhető.

### A jegyzési ár

A befektetési jegyeket névértéken lehet jegyezni. A befektetési jegyek névértéke 10,000 Ft, azaz tízezer forint. Egy befektető által minimálisan jegyezhető összeg 1,000,000 Ft, azaz egymillió forint.

### A jegyzési időszak

2006. április 18-ától 2006. május 12-éig a jegyzési helyeken.

### A jegyzésre jogosultak köre

Az Alap befektetési jegyeit a Budapest Bank Rt. fiókjaiban devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, a Citibank Zrt. fiókhálózatában devizabelföldi és devizakülföldi magánszemélyek vásárolhatják.

### A jegyzéshez kapcsolódó költségek

Jegyzéskor 10,000,000 Ft jegyzési összeg alatt 1.7%, míg a 10,000,000 Ft-ot elérő jegyzés esetén 1.5% forgalmazói díj kerül levonásra. A Forgalmazók kondíciós listájában megjelölt, befektetőket közvetlenül érintő, jegyzéskor fizetendő díj, a jegyzési helyeken a jegyzés ideje alatt megtekinthető, és hozzáférhető.

Az Alapot terhelő költségek részletes bemutatására kerül sor a Tájékoztatóban.

## 2. Kockázati tényezők

### Aluljegyzés kockázata

Az Alap befektetési jegyeinek kibocsátása meghiúsul abban az esetben, ha az Alap minimális induló alaptőkéje, azaz 200,000,000 Ft a jegyzési időszak zárónapjáig nem kerül lejegyzésre

### Általános gazdasági kockázat

A nemzetközi pénz- és tőkepiacok egyre erősödő integráltsága miatt egy-egy ország, illetve régió értékpapírpiacaira más országok és régiók tőkepiaci folyamatai is hatást gyakorolnak olyan mozgásokat indukálva, melyek az adott ország makrogazdasági adottságaiból kiindulva első látásra indokolatlannak tűnnek. Ezek a rövid- és középtávú ingadozások negatívan is befolyásolhatják az Alap eszközeinek árfolyamát.

### A tőke- és ingatlan piacok árfolyam kockázata

A tőke- és ingatlanpiaci eszközökre általánosságban igaz, hogy azok kockázatos eszközök, mivel árfolyamuk a piaci folyamatok függvényében jelentősen ingadozhat. Mivel az Alap befektetési politikája szerint eszközei között tőke- és/vagy ingatlanpiaci eszközökhöz kötött származtatott ügyletek is szerepelnek, ezen piacok árfolyam ingadozása közvetlen hatással van az Alap befektetési jegyeinek árfolyam alakulására. A tőke- és ingatlanpiaci eszközök árfolyamának ingadozása miatt az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértékének árfolyama az Alap futamideje alatt (az Alap lejáratát megelőzően) a névérték alá is eshet.

Amennyiben az Alap befektetési profiljába választott három régió ingatlanpiaca kedvezőtlen árfolyam alakulást mutatnak az Alap futamideje alatt, az Alap hozama lejáratkor esetleg 0 is lehet.

### Kamatláb kockázat

Az Alap eszközei között az Alap befektetési politikájának megfelelően magas részt képviselhetnek a kamatozó, illetve diszkont típusú értékpapírok, melyek piaci árfolyamát elsősorban a piaci hozamszint határozza meg. Ezért a befektetési jegyek árfolyamának alakulása nagymértékben függhet a piaci hozamszint változásától. A piaci hozamszint változása a kamatozó és származtatott eszközök árfolyamváltozásán keresztül negatívan befolyásolhatja az Alap befektetési jegyeinek árfolyamát az Alap futamideje alatt.

### Devizaárfolyam kockázat

Az Alapban a származtatott ügyletek mögött lévő tőkepiaci eszközök (indexek) külföldi devizában denominált tőkepiaci indexek. A tőkepiaci indexek árfolyamának alakulása külföldi devizában van kifejezve, forintra átszámított hozamuk lényegesen eltérhet a saját devizájukban számított hozamtól. Az Alap által kötött származtatott ügyletek

ezt a kockázatot semlegesítik, így a tőkepiacok teljesítményétől függő hozam független a devizaárfolyamok alakulásától, az minden esetben az adott eszköz saját devizájában számított teljesítményéhez kötött. Az Alap eszközeinek értékére a devizaárfolyam alakulása nincs közvetlen hatással, tehát az nem jelent közvetlen kockázati tényezőt a befektetők számára.

### **Likviditási kockázat**

Az Alap portfóliójába tartozó eszközök likviditása, forgalomképessége bizonyos időszakokban alatta maradhat a kívánatosnak, azaz nehéz rájuk eladót/vevőt találni. Ilyen piaci körülmények között a portfólióban lévő, eladni kívánt egyes értékpapírok értékesítése nehézségekbe ütközhet, esetlegesen csak a korábbi értéküknél alacsonyabb árfolyamon értékesíthetők, ami befektetési jegyek értékét negatívan befolyásolhatja.

### **A származtatott ügyletek, és a mögöttük lévő tőkepiaci eszközök árazási és elszámolási kockázata**

Az ingatlanpiac teljesítményéből a befektetési politika által részletesen meghatározott feltételek szerint részesedik az Alap. Az Alap számára az ingatlanpiacok teljesítményét a három régiót reprezentáló tőkepiaci eszközök (indexek) árfolyam alakulása határozza meg. Ezen indexek számításában, közzétételének módjában bekövetkező változások hatással lehetnek az index teljesítményére, így az Alap által elérhető hozamra is. Szélsőséges esetben az indexek kereskedését végző tőzsdék huzamosabb ideig zárva tarthatnak, vagy véglegesen bezárhatnak, illetve azok számítását hosszabb időre felfüggeszthetik, megszüntethetik. Ezekben az esetekben az Alapkezelő a befektetési jegy tulajdonosok érdekeinek kizárólagos szem előtt tartásával a származtatott eszközök eladójával új elszámolási és árazási rendben állapodhat meg.

### **Értékpapírok, tőkepiacok összeomlásának árazási, értékelési kockázata**

Szélsőséges esetben előfordulhat, hogy a tőkepiaci eszközökben, illetve az indexek kereskedését végző tőzsdék piacán olyan szélsőséges árfolyam változás következik be az indexek értékelésének napján, hogy az piaci összeomlásnak tekinthető. Az ilyen esetekben az érintett index értéke reális módon nem meghatározható meg, illetve az nem tükrözi megfelelően a tényleges piaci folyamatokat és árfolyamot, így az érintett index értékének meghatározása ilyen esetben az összeomlást követő első értékelésre alkalmas napon történik.

### **Származtatott ügyletekhez kapcsolódó partner kockázat**

Az Alap portfóliójában lévő származtatott ügyletek nem tőzsdéi ügyletek keretében kerülnek megkötésre, mivel a szabványosított tőzsdéi termékek nem megfelelőek a befektetési politikában meghatározott célok eléréséhez. Ezért az Alapban szereplő származtatott ügyletek nem szabványosított (tőzsdén kívüli) szerződések keretében kerülnek megkötésre partner pénzügyi intézetekkel és/vagy pénzügyi szolgáltatókkal. Az Alapkezelő gondos kockázati elemzésnek veti alá az Alap minden partnerét, akivel tőzsdén kívüli ügyletet köt, azonban ennek ellenére előfordulhat, hogy a származtatott ügyletek megkötésében részt vevő partner fizetőképessége megszűnik a szerződés érvényességi ideje alatt, és ezáltal nem teljesíti a szerződésből adódó fizetési kötelezettségét az Alap számára. Ez rendkívül szélsőséges esetben akár azt is eredményezheti, hogy lejáratkor az Alap eszközértéke nem biztosít hozamot a befektetőknek.

### **Az Alap tőkegaranciája**

Az Alap tőkegaranciája az Alap lejáratkor az Alap befektetési jegyeinek névértékére vonatkozó garancia, melyet a befektetési politika támaszt alá és biztosít. A befektetési politika biztosítja, hogy lejáratkor – függetlenül a tőkepiacok futamidő alatt elért teljesítményétől – az Alap nettó eszközértéke ne legyen alacsonyabb az Alap befektetési jegyeinek névértékénél, így a befektetők legalább a befektetett tőkájukat, azaz a tulajdonukban lévő befektetési jegyek névértékét visszakapják.

A befektetési politika által biztosított tőkegarancia feltétele, hogy az Alap futamideje alatt a befektetési alapok vonatkozásában lényeges, kedvezőtlen és el nem hárítható jogszabályi változás ne következzen be. Ilyen változásnak számít, amennyiben az alapok adóalanyokká válnak és társasági vagy bármilyen más – a kibocsátás időpontjában nem ismert – állami vagy helyi adót kell fizetniük, illetve amennyiben valamely hatóság vagy harmadik személy felé jogszabályban előírt módon – a kibocsátás időpontjában nem ismert – díjat, térítést kötelesek teljesíteni. Ezen események bármelyikének bekövetkezése esetén a befektetők számára a tőke visszafizetését az Alap lejáratkor a befektetési politika nem biztosítja.

**A tőkegaranciát, azaz a névérték lejáratkori kifizetését kizárólag a befektetési politika biztosítja, arra az Alapkezelő, vagy más, harmadik személy garanciát nem vállal.**

### **Hitelezési kockázat**

Az Alap portfólióját jelentős mértékben meghatározó befektetési eszközök, a bankbetétek és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a betét-felvevő pénzügyi intézetek, illetve értékpapír kibocsátók esetleges csődje, fizetésképtelensége szélsőséges esetben az Alap portfóliójában szereplő ezen eszközök értékének drasztikus csökke-

néséhez, akár teljes megszűnéséhez vezethet. Az Alapkezelő bankbetétbe, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba kizárólag gondos mérlegelés, a pénzintézet illetve értékpapírt kibocsátó állam, intézmény átfogó és részletekbe menő kockázati elemzését követően fekteti az Alap tőkéjét. A leggondosabb kiválasztás ellenére is teljes bizonyossággal nem zárható ki ezen intézmények, államok fizetéseképtelenné válása az Alap futamideje alatt, ami szélsőséges esetben a befektetési jegyek értékének drasztikus csökkenéséhez vezethet. Egy ilyen szélsőséges esetben a befektetési politika nem képes a tőkegaranciát biztosítani.

#### **A származtatott ügyletek árfolyam kockázata**

Az Alap befektetési politikájának megfelelően eszközeinek egy részét származtatott ügyletek alkotják. A származtatott eszközök piaci árfolyama rendkívül jelentős mértékben ingadozik a mögöttes tőkepiaci eszközök (indexek) árfolyamának változása függvényében. Ezáltal a befektetési jegyek árfolyamának alakulása, amely jelentős mértékben függ az Alapban lévő származtatott eszközök értékének változásától, a futamidő során komolyan ingadozhat.

#### **Alacsony részesedési mutató kockázata**

Az Alap a tőkepiacok teljesítményéből a portfólióban lévő összetett opciós struktúrák értéke, illetve lejáratkori kifizetése útján részesedik.

Amennyiben a piaci kamatszint csökken, illetve a tőkepiaci árfolyam-ingadozás emelkedik az opciós szerződés megkötéséig, az Alap által vásárolandó opciós struktúra ára növekedhet. Ez szélsőséges esetben akár nagyon alacsony részesedési mutató elérését eredményezheti, azaz hogy az Alap, és ezen keresztül a befektetők a tőkepiaci árfolyam emelkedés kisebb hányadából részesülnek. A részesedési mutató szélsőséges esetben 70% alá is csökkenhet a tőkepiaci folyamatok következtében.

#### **A befektetési jegyek másodpiaci árfolyamának alakulásából származó kockázat**

Az Alap befektetési jegyei a Budapesti Értéktőzsdére bevezetésre kerülnek, így azok másodpiaci értékesítésére tőzsdei keretek között van lehetőség. A Letétkezelő által a meghatározott értékelési szabályok alapján számolt egy jegyre jutó nettó eszközérték azonban eltérhet a befektetési jegy másodpiacán kialakult piaci árfolyamtól – a kereslet/kínálati viszonyok függvényében – befektetési jegyek másodpiaci árfolyama alul-, vagy felülértékeltiséget mutathat a Letétkezelő által számolt egy jegyre jutó nettó eszközértékhez képest.

#### **Az eszközök értékeléséből eredő kockázat**

Az Alapkezelő a törvényi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő eszközök aktuális piaci értékét. Ennek ellenére előfordulhat, hogy egyes eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutatnak, ami befolyásolhatja a befektetési jegyek értékét.

#### **Befektetési döntések kockázata**

Az Alapkezelő az optimálisnak tartott értékpapír állomány kialakítása során - legjobb tudása szerint - olyan befektetési döntéseket hoz, melyek várhatóan kedvezően befolyásolják az Alap teljesítményét. A piaci folyamatok azonban eltérhetnek az Alapkezelő szakembereinek elemzéseitől, a váratlanoktól eltérő hozamokat eredményezhetnek, amelyek kedvezőtlenül befolyásolhatják az Alap teljesítményét.

#### **Adózási kockázat**

A befektetési jegyekre vonatkozó személyi jövedelemadó szabályok és a befektetési alapok adózására vonatkozó előírások a jövőben változhatnak, ami negatívan érintheti a befektetési jegyek tulajdonosait.

#### **Egyéb kockázatok**

Az Alapot és befektetőit érinthetik az értékpapírpiacon meglévő általános befektetői kockázatok.



### 3. Felelős személyek a Tájékoztatóban közölt információkra vonatkozóan

A **Budapest Alapkezelő Rt.** (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.), mint az Alap nevében eljáró alapkezelő (Alapkezelő), és a **Budapest Bank Rt.** (székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.), mint forgalmazó (Vezető Forgalmazó), mint a Tájékoztatóban szereplő információkért egyetemlegesen felelősséget vállaló felek a jelen Felelősségvállaló nyilatkozattal kijelentik, hogy az elvárható gondosság mellett, a lehető legjobb tudásuk szerint a Tájékoztatóban szereplő információk megfelelnek a tényeknek, nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az Alapkezelő és az Alap helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak, valamint nem mellőzik azon körülmények bemutatását, amelyek befolyásolhatnák az információkból levonható fontos következtetéseket.

Budapest, 2006. március 13.

Budapest Alapkezelő Rt.

Budapest Bank Rt.

#### **4. Bejegyzett Könyvvizsgáló**

Az Alap könyvvizsgálója: KPMG Hungária Kft., székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.

Könyvvizsgáló neve/bejegyzési száma: Rózsai Rezső / 005879

#### **5. Az Alap bemutatása**

Az Alap neve: Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap

Az Alap rövidített neve: Metropolisz Alap

Az Alap létrehozása: Az Alapkezelő a Vezérigazgató 2006. február 27-ei hatályú 004/2006. számú vezérigazgatói utasítása alapján.

Felügyeleti határozatok:

az Alap tájékoztatója közzétételének jóváhagyása: E-III/110.392/2006., 2006. április 7.

az Alap nyilvántartásba vétele: E-III/110.392-1/2006., 2006. május 18.

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vétel napját követő 5. munkanaptól számított 3 naptári évig tart (amennyiben a futamidő vége munkaszüneti napra esne, úgy a futamidő vége, az azt követő munkanap).

Az Alap a Törvény alapján befektetési jegyek nyilvános kibocsátásával létrehozott és működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg, amelyet az Alapkezelő a befektetők általános megbízása alapján, azok érdekében kezel.

Az Alap Magyarországon létrehozott és bejegyzett befektetési alap, mely működését a Törvény szabályozza.

#### **6. Megtekinthető dokumentumok, a befektetők tájékoztatása**

Az Alapkezelő minden rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségeinek megfelelően, a Törvényben meghatározottak szerint tájékoztatja befektetőit, illetve a Felügyeletet.

A hivatalos hirdetményi helyek az Alapkezelő honlapja ([www.bpalap.hu](http://www.bpalap.hu)), valamint a Vezető Forgalmazó honlapja ([www.budapestbank.hu](http://www.budapestbank.hu)).

Az Alap Tájékoztatóját és az Alap Kezelési Szabályzatát valamint az éves és féléves jelentéseket az értékesítési helyeken tekinthetik meg a befektetők, illetve kérésükre ingyenesen rendelkezésükre bocsátják.

Az Alap féléves jelentéseit minden év június 30-át követő 45, az éves jelentéseket minden üzleti év végét követő 120 napon belül kell a Törvény szerint elkészíteni és nyilvánosságra hozni.

#### **7. Befektetési célkitűzés és politika, befektetési korlátozások**

##### **7.1. Az Alap befektetési politikája**

Az Alapkezelő az Alap tőkét kizárólag a jelen Tájékoztatóban foglaltakkal és a hatályos Törvényben pontosan meghatározott szabályokkal és befektetési korlátokkal összhangban fekteti be.

Az Alapkezelő a jelen Tájékoztatóban meghatározott befektetési politikát csak a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének (mint az Alap szabályozó hatóságának) engedélyével, a közzétételt követő 30 nap elteltével változtathatja meg.

Az Alapra vonatkozó befektetési arányszámok és befektetési korlátok az Alap aktuális összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva értendők.

##### **Az Alap célja**

Az Alap célja, hogy alacsony kockázatú – a tőke megővését előtérbe helyező -, de magas hozampotenciállal rendelkező tőkepiaci befektetési lehetőséget nyújtson a befektetési jegyek tulajdonosainak. Az Alap alacsony kockázati besorolása kizárólag az Alap teljes futamideje alatt valósul meg. Az Alap által nyújtott befektetési lehetőség a tőkepiacok egyedi, magas hozamlehetőséget nyújtó szegmensét biztosítja a befektetők számára, mivel az Alap három földrajzi régió – Európa, Észak-Amerika és Ázsia – ingatlanpiacát reprezentáló eszközökbe fektet be, így a befektetők által elért hozamot ezen ingatlanpiacok árfolyam alakulása határozza meg lejáratkor.

Az Alap lejáratakor a befektetési politika biztosítja a lejegyztett tőke (a névérték) kifizetését a befektetési jegy tulajdonosok számára, függetlenül a tőkepiacoknak az Alap futamideje alatti teljesítményétől.

Az Alap lejáratakor a befektetési jegy tulajdonosok a Tájékoztatóban leírtak szerint részesedhetnek az Alap futamideje alatti pozitív ingatlanpiaci teljesítményből, előnyösen kihasználva az egyes ingatlanpiaci régiók (Európa, Észak-Amerika, Ázsia) egymáshoz viszonyított teljesítményét. A három ingatlanpiaci régióból a legjobban teljesítő régió teljesítménye 50%-os, a második teljesítményt elérő régióé 30%-os, a harmadiké pedig 20%-os súllyal kerül figyelembe vételre a lejáratkor számított hozam meghatározásánál (ld. 13.13. Hozam).

Az Alap a jegyzés során összegyűjtött tőkének túlnyomó részét a tőke megőrzése és lejáratkori tőkegarancia érdekében biztonságos befektetési eszközökbe, bankbetétbe, és/vagy magyar állampapírba fekteti. A befektetési politika által biztosított tőkegarancia érdekében a bankbetétben és/vagy állampapírban elhelyezett tőke nagysága úgy kerül meghatározásra, hogy az az Alap lejáratakor fedezetet nyújtson a befektetők által az Alap indulásakor lejegyzett tőke visszafizetésére. A tőke bankbetétben elhelyezett része várhatóan a Budapest Bank Rt.-nél elhelyezett hosszú lejáratú betétekbe kerül lekötésre.

A tőkepiaci teljesítményből való részesedés biztosítása érdekében (hatékony portfólió kialakítása) az Alap indulásakor az egyes régiókat reprezentáló ingatlanpiaci eszközökből álló kosárra szóló összetett opciós struktúrát vásárol.

### **Az Alap által megcélzott befektetők köre**

Az Alapot azoknak a befektetőknek ajánljuk, akik a befektetett tőke megóvása mellett szeretnének részesedni az európai, ázsiai és észak-amerikai ingatlanpiac pozitív teljesítményéből. Az Alap alacsony kockázati besorolása kizárólag az Alap teljes futamideje alatt valósul meg.

### **Az értékpapír állomány lehetséges elemei**

Az Alap az összegyűjtött tőkét kizárólag az alábbi eszközökbe fekteti:

- Bankbetét, lekötött betét, repo megállapodás
- Diszkont kincstárjegyek
- Kamatozó kincstárjegyek
- Fix és változó kamatozású magyar államkötvények
- MNB kötvények
- Származtatott és opciós ügyletek (fedezeti céllal, valamint a meghatározott ingatlanpiaci teljesítményből való részesedés biztosítására)

### **Az összetett opciós struktúra mögötti ingatlanpiacok, és az azokat reprezentáló tőkepiaci eszközök (indexek)**

Az ingatlanpiaci teljesítményből való részesedés biztosítására az Alap ingatlanpiaci eszközökből kialakított kosárra vásárol vételi opciót.

Az Alap által vásárolt opciós struktúra kifizetése lejáratkor az előre meghatározott ingatlanpiaci befektetési kosár teljesítményéhez kötött – a részesedési mutató arányában, oly módon, hogy a három ingatlanpiaci régiót reprezentáló indexek közül a legjobb teljesítménye kapja a legmagasabb súlyt, a leggyengébb teljesítménye pedig a legalacsonyabb súlyt a kosárban. Az opciós struktúrát meghatározó befektetési kosár a következő három régió ingatlanpiacát tartalmazza, illetve az egyes régiókat az alábbi ingatlanpiaci eszközök (indexek) reprezentálják:

#### **A tőkepiaci eszköz-csoportokat reprezentáló eszközök:**

<b>Európa:</b>	<b>EPRA Eurozóna Index:</b> - (Bloomberg kód: EPEU Index) az EPRA Eurozone Index reprezentálja az európai ingatlanpiacot. Az index az Eurozóna tagállamainak tőzsdén jegyzett ingatlan-forgalmazó és -fejlesztő társaságait tartalmazza, egy kapitalizációval súlyozott, euróban denominált index. Az index értékének alakulása jól tükrözi az Eurozóna Ingatlanpiacának árfolyam alakulását.
<b>Észak-Amerika:</b>	<b>S&amp;P 500 Real Estate Index:</b> - (Bloomberg kód: S5REAL Index) a Standard & Poor's 500 kapitalizáció súlyozású, US dollárban denominált ingatlanpiaci indexe reprezentálja az észak-amerikai ingatlanpiacot. Az index az S&P 500 Composite Index ingatlanpiaci társaságait tartalmazza. Az index értékének alakulása jól tükrözi az észak-amerikai (USA) ingatlanpiac árfolyam alakulását.
<b>Ázsia:</b>	<b>Japán Ingatlanpiac:</b> - (Bloomberg kód: TSEREIT Index) A Tokiói Részvény Tőzsde REIT Indexe, egy japán nyelven denominált, kapitalizáció súlyozású index reprezentálja az ázsiai ingatlanpiacot. Az index az összes tőzsdén jegyzett japán ingatlan forgalmazó és fejlesztő társaságot (REIT - Real Estate Investment Trusts) tartalmazza. Az index értékének alakulása jól tükrözi Japán ingatlanpiacának árfolyam alakulását.

#### **Az opciós struktúrát meghatározó befektetési kosarak**

Az opciós struktúra kifizetése az Alap lejáratakor egy – az ingatlanpiacot reprezentáló – befektetési kosár teljesítményéhez kötött, mely kosár a fenti három ingatlanpiaci régiót (Európa, Észak-Amerika, Ázsia), illetve az azokat reprezentáló tőkepiaci eszközöket (Indexeket) tartalmazza. Az egyes indexek súlyát a befektetési kosárban azok indulástól lejáratig számított teljesítménye határozza meg.

A legjobb teljesítményt nyújtó index 50%-os súllyal, a második 30%-os súllyal, a harmadik pedig 20% súllyal kerül a kosárba a kosár teljesítményének számításakor.

## 7.2. Az Alapra vonatkozó befektetési szabályok a Törvény alapján

Az ebben a pontban kiemelt befektetési korlátok a Törvény értelmében érvényesek az Alapra. A felsorolás a lényegesebb befektetési szabályokat tartalmazza, a teljes szabályokat a Törvény 267.§-276.; 278.§-a tartalmazza.

Az Alap saját tőkéje kizárólag az alábbi eszközökben tartható:

- tőzsdén vagy más elismert piacon jegyzett értékpapír;
- állampapír;
- kollektív befektetési értékpapír;
- bankbetét;
- deviza;
- származtatott termék (tőzsdei árualapú származtatott ügylet is);
- pénzügyi eszköz.

Az Alapkezelő az Alap részére nem vásárolhat:

- saját maga által kibocsátott értékpapírt;
- az alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a tőzsdére bevezetendő értékpapírokat.

Az Alapkezelő a tulajdonában lévő befektetési eszközöket az Alapba nem helyezheti el, és nem vásárolhat befektetési eszközt az Alaptól.

Az Alap saját tőkéje kizárólag olyan pénzügyi eszközbe fektethető be, amelynek a piaci ára naponta megbízható és ellenőrizhető módon megállapítható.

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét nem fektetheti be ugyanazon Alap által kibocsátott befektetési jegybe.

Az Alap nem szerezheti meg az egy kibocsátótól származó hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és egyéb pénzügyi eszközök több mint 20%-át, kivéve az OECD tagállamok által kibocsátott állampapírt.

Az OECD tagállamok által kibocsátott azonos sorozatú állampapírok saját tőkére vetített összértéke nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 35%-át.

A befektetési szabályoknak vásárláskor kell megfelelni, az egyes portfólió-elemek ügyletkötés kori piaci értékének az Alap ügyletkötés kori saját tőkéjére vetített aránya alapján.

Az Alapkezelő köteles a befektetési korlátoknak megfelelő helyzetet harminc napon belül helyreállítani, ha a Törvényben meghatározott befektetési korlátok az értékpapír forgalomba hozatalakor annak körülményei miatt előre nem látható okból nem érvényesíthetők.

### A likvid eszközök

A Törvény alapján a zártvégű befektetési alap befektetés jegyei a futamidő vége előtt nem válthatók vissza (Törvény 263.§ (1) bekezdés), ezért likvid eszközökre az Alapnak nincs szüksége.

### Származtatott ügyletekre vonatkozó szabályok a Törvény alapján

Az Alapkezelő a befektetési alap nevében származtatott ügyletet kizárólag a Tájékoztatóban és a Kezelési Szabályzatban megfogalmazott befektetési célok elérése érdekében köthet, befektetési eszközre és devizára.

A befektetési korlátokat az egyes értékpapírok a Törvény 273. §-ában leírtak szerinti nettó pozíciójára kell vonatkoztatni.

A befektetési korlátoknak való megfelelés szempontjából az értékpapírra, illetve indexre kötött határidős ügyleteket az alapul szolgáló eszköz piaci árfolyamán, az opciós szerződéseket pedig az alapul szolgáló eszköz piaci árfolyama és az opció deltatényezőjének szorzatán kell figyelembe venni.

Az összetett származtatott ügyleteket az alaptermékekre felbontva kell kezelni.

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 Tájékoztatóban és a Kezelési Szabályzatban meghatározott árfolyamon forintra átszámítva kell figyelembe venni.

Az Alapkezelő az Alap devizában, illetve befektetési eszközben meglévő nem származtatott hosszú (rövid) pozícióját az ugyanezen devizán, illetve befektetési eszközön alapuló rövid (hosszú) származtatott pozíciójával szemben, valamint a származtatott - ugyanazon alapul szolgáló eszközben meglévő - hosszú és rövid pozíciókat egymással szemben nettósíthatja.

Ugyanazon alapul szolgáló értékpapíron meglévő pozíciók az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén nettósíthatók:

- az értékpapírok kibocsátói, a névleges kamatláb, a lejárat időpontja megegyeznek, és
- az értékpapírok ugyanazon devizában denomináltak.

Az átváltható értékpapír pozíciója nem nettósítható olyan értékpapír ellentétes pozíciójával, amelyre az értékpapír átváltható.

Az Alap nettó pozícióját devizanemenként is meg kell állapítani. A nettó nyitott deviza pozíció a következő elemek együttes összege:

- a nem származtatott ügyletekből eredő pozíció,
- a nettó határidős pozíció (a határidős deviza ügyletek alapján fennálló követelések és fizetési kötelezettségek közötti különbség, ideértve a tőzsdei határidős devizaügyletek és a deviza swap-ügyletek tőkeösszegét is),
- a felmerült - teljesen lefedezett -, de még nem esedékes jövőbeni bevételek/kiadások,
- 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),
- egyéb, devizában denominált opciók piaci értéke.

Az indexre szóló származtatott ügylet nettósítható az indexkosárban szereplő értékpapírokkal, ha az értékpapírok összetétele legalább nyolcvan százalékban fedi az indexkosár összetételét.

A hitelfelvétel óvadékaul szolgáló vagy kölcsönadott értékpapírok nem nettósíthatók származtatott rövid pozícióval.

Az Alapban 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, mely nettó pozíciók abszolút értékeinek összege nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének kétszeresét.

Az Alap származtatott ügylet, illetve kölcsönvett értékpapír eladása útján nettó eladási pozíciót vehet fel.

A Törvényben meghatározott befektetési korlátozásokat a nettó eladási pozíciók abszolút értékére is alkalmazni kell.

### 7.3. Hitelfelvétel, eszközök megterhelése

Az Alapkezelő az Alap értékpapír állományában lévő eszközöket zálogjoggal vagy egyéb módon nem terhelheti meg, és az Alap nevében kötvényt vagy más, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki a következő kivétellel: Az Alapkezelő az Alap származtatott ügyleteihez jogosult az Alap eszközei terhére óvadékot nyújtani.

Az Alapkezelő az Alap eszközeinek terhére kölcsönt nem nyújthat és harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.

Az Alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt és egyéb pénzügyi eszközt, amely nincs az Alap tulajdonában.

## 8. Az Alapot érintő költségek

Az Alapra az alábbi költségek kerülnek terhelésre:

Az Alap létrehozásával kapcsolatos költségek:

- Alapkezelői díj: egyszeri, az Alap névértékének legfeljebb 1%-a. Az Alap nyilvántartásba vételét követő 5. munkanapon kerül levonásra és kifizetésre az Alapkezelő döntése alapján.

Az Alap folyamatos működésével kapcsolatos költségek:

- Alapkezelői díj.

Az Alapkezelői díj az Alap névértékének legfeljebb 3%-a éves szinten. Az így megállapított kezelési díj az Alapban naponta időarányosan elhatárolásra kerül.

Az alábbiakban felsorolt minden további költség nem az Alapot terheli, azokat az Alap, a cash-flow alakulásától függően, a fenti Alapkezelői díj terhére fizeti ki.

- Forgalmazói díj
- Letétkezelői díj
- Felügyeleti engedélyezés díja;
- Keler díjak;
- Tőzsdei bevezetéshez kapcsolódó költségek;
- Egyéb a létrehozással kapcsolatos költségek.
- Az Alap Könyvvizsgálójának fizetendő díjak és költségek.

- Tőzsdei forgalomban tartáshoz kapcsolódó költségek;
- Az Alap ügyletei során felmerült értékpapír forgalmazási, számlavezetési és őrzési díjak, opciós díjak, valamint banki költségek, az aktuális kondíciós listák alapján.
- A közzététel, a befektetési jegy tulajdonosok információkkal, alapkezelési tájékoztatóval való ellátásával összefüggő költségek.
- Az Alap működésével közvetlenül összefüggő egyéb költségek (pl. 0,03%-os felügyeleti díj).

Az Alapkezelő díj terhére felmerülő költségek azok felmerülésekor kerülnek kifizetésre, a további elhatárolt Alapkezelői díj minden negyedévben, a tárgynegyedévet követő 10. munkanapig kerül kifizetésre, figyelembe véve az Alap cash-flow alakulását.

Az Alapot közvetlenül terhelik az esetleges adók, az Alap bejegyzését követően felmerülő hatóság vagy harmadik személy felé jogszabályban előírt módon fizetendő díjak, térítések, ide nem értve az évi 0,03%-os felügyeleti díjat.

Az Alap megszűnéséhez kapcsolódó költségek:

- Az Alap megszűnési alapkezelői díja: az Alap megszűnési utolsó értékelésnapján a portfólió értékének\* legfeljebb 1%-a. Az Alap futamidejének utolsó nettó eszközérték meghatározásakor kerül levonásra, és kifizetésre.
- Az Alap megszűnéséhez kapcsolódó egyéb díjak.

\*(portfólió érték: az Alap eszközeinek aktuális piaci értéke)

Az Alap éves jelentésében a költségek felsorolásra kerülnek.

## 9. Az Alap Alapkezelője

A társaság neve: **Budapest Alapkezelő Részvénytársaság**, a Budapest Bank-csoport tagja

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.; telefon +36 1 450 7262

Szabályozási státusa: csőd és felszámolási eljárás alatt nem álló felügyeleti engedéllyel rendelkező befektetési alapkezelő

Cégbejegyzés: Magyarország

1992. október 12., Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1-10-041964/02 sz.

Az Állami Értékpapír Felügyelet engedélyének száma: 100.006 /1992; 1992. szeptember 22.

### Az Alapkezelő tapasztalata

A hazai befektetési alapok kialakulásától kezdve a Budapest Alapkezelő a piac meghatározó szereplője. 1998-ig a legnagyobb piaci szereplő volt, és azóta napjainkig őrzi második helyét, jelenleg 17 befektetési alapot és 4 nyugdíjpénztárt kezel.

## 10. Az Alap Letétkezelője

A társaság neve: **Citibank Zrt.**

Székhelye: 1051 Budapest, Szabadság tér 7.; telefon: +36 1 374 5000

Szabályozási státusa: csőd és felszámolási eljárás alatt nem álló felügyeleti engedéllyel rendelkező hitelintézet

Az alapítás ideje: 1985. 11. 22.

Cégbejegyzés: 1990. április 02., Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 01-10-041029

Állami Pénz és Tőkepiaci Felügyelet engedélyének száma: 41.048-9/2002; 2002. december 20.

### A Letétkezelő feladatai

- vezeti az Alap bankszámláját;
- letétben tartja az Alap birtokában lévő összes értékpapírt;
- kiszámítja és közzéteszi az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékét;
- elvégzi a hozamfizetéssel kapcsolatos technikai teendőket;
- ellátja az adásvételi megbízások lebonyolításával kapcsolatos banki, technikai teendőket;
- biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből, valamint a befektetési jegyek forgalmazásából származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerüljön;
- ellenőrzi az Alapkezelő jogszabályok és a Kezelési Tájékoztatóban foglalt szabályoknak való megfelelését;
- tevékenysége során független módon, kizárólag a befektetők érdekében jár el;
- elvéggez minden, a Törvény által számára előírt feladatot.

- A Letétkezelő megváltoztatása felügyeleti engedélyhez kötött.

## 11. Az Alap értékelése, nettó eszközérték számítása

### 11.1. A nettó eszközérték megállapítása, számítási módja, közzétételének időpontja, módja, helye

A Letétkezelő az Alap nettó eszközértékét a tulajdonában lévő befektetések piaci értéke alapján forintban határozza meg, az Alapot terhelő költségek levonása után.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap mindenkor nettó eszközértékének és a befektetési jegyek számának hányadosa a következők szerint.

A Letétkezelő minden munkanapra (T nap) T+1 (munka)napon állapítja meg az Alap nettó eszközértékét, és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket, a következő adatok figyelembe vételével:

- T napig megkötött tranzakciók alapján összeállított értékpapír és betétállomány,
- T napig megkötött származtatott termékek T napra számolt piaci értéke,
- T napig ismertté vált tételes költségek, kötelezettségek,
- T napig elhatárolt folyamatos díjak
- T napig ismertté vált követelések,
- Az Alap indulásakor forgalomba hozott befektetési jegy darabszám.

Az értékpapír állományban lévő befektetések piaci értékét a 11.3. pontban lefektetett szabályok szerint kell megállapítani.

### 11.2. A nettó eszközérték közzétételének időpontja, módja, helye

A Letétkezelő az Alap és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket minden munkanapra (T nap) T+1 (munka)napon állapítja meg.

Az Alap utolsó nettó eszközértékét, a futamidő utolsó napjára a Letétkezelő legkésőbb a futamidő végét követő 5. munkanapig állapítja meg.

Az Alap nettó eszközértékét a Letétkezelő a megállapítást követő második munkanapig megjelenti az Alap hivatalos hirdetményi helyein.

A hivatalos hirdetményi helyek az Alapkezelő honlapja ([www.bpalap.hu](http://www.bpalap.hu)), valamint a Vezető Forgalmazó honlapja ([www.budapestbank.hu](http://www.budapestbank.hu)).

### 11.3. Az egyes elemek értékelési módszerei

#### a) Folyószámla

A folyószámlán lévő eszközök T napig megszolgált kamata és a T napi záró állománya kerül elszámolásra, majd a tényleges havi zárlat alapján kerül sor az esetleges korrekció elszámolására.

#### b) Úton lévő pénzek

Tranzakciókból származó követelések, kötelezettségek T napi várható értékét hozzá kell adni, vagy le kell vonni az eszközök értékéből. Kötbért, késedelmi kamatot, illetve peres úton érvényesíthető követeléseket nem lehet a nettó eszközérték meghatározásakor figyelembe venni.

#### c) Lekötött betét

A lekötött betétek esetében a betét összegét T napig megszolgált kamatokkal együtt kell figyelembe venni a nettó eszközérték számítása során.

#### d) Repoügyletek

Az eladási és a visszavásárlási ár közötti árfolyamnyereség / veszteség időarányosan kerül T napi esedékességgel elszámolásra. Ha az értékpapír a repoügylet időszakában kamatot és/vagy tőketörlesztést fizet, ami az Alapot illeti meg, a szerződésben szereplő eladási/visszavásárlási árfolyamban megjelenik.

#### e) Kamatozó értékpapírok

A kuponfizető nem diszkont értékpapírok esetében az értékelésnél T napig felhalmozott kamattal kell a következő nettó árfolyamok közül a **legfrissebbet** (T napig) figyelembe venni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

A magyar értékpapírok esetén az elsődleges árjegyzői rendszer (ÁKK) legutolsó elérhető közép árfolyama.

A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam

Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg, napilapok, stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyam (16:00-16:15 között)

Az utolsó üzletkötés árfolyama.

Diszkont államkötvényeket (kincstárjegyeket) az alábbiakban felsoroltak közül a **legfrissebb** (T napig) árfolyam alapján számított hozamokkal kalkulált jelenértéken kell értékelni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

A magyar értékpapírok esetén az elsődleges árjegyzői rendszer (ÁKK) legutolsó elérhető közép árfolyama.

A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam (amennyiben 16:30 óráig az adott napi záróárfolyam elérhető).

Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg, napilapok, stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyam (16:00-16:15 között)

Az utolsó üzletkötés árfolyama.

Egyéb diszkont értékpapírok esetén az értékelés alapja a következő árfolyamok alapján számított hozamokkal kalkulált jelenértékek közül a **legfrissebb** (T napig). Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam (amennyiben 16:30 óráig az adott napi záróárfolyam elérhető).

Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg, napilapok, stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyam (16:00-16:15 között)

Az utolsó üzletkötés árfolyama.

#### f) Származtatott ügyletek

##### *Határidős ügyletek*

Az értékelés napjára az összes pozíciót értékelni kell. Repo ügylet esetén - ha a határidős eladási ügylet értékpapírfedezete az Alapok birtokában van -, akkor az értékpapír és a pozíció együtt értékelődik. (Isd.: a d., pontban leírt repoügyletek értékelését.). Határidős vásárlás esetén az alábbiak szerint kell az értékelést elvégezni. Az érvényességi nap és a teljesítési időpont közötti idő függvényében kiválasztott kockázatmentes piaci benchmark hozamból képzett diszkontrátával a határidős árfolyamból jelenértéket kell számolni az érvényességi napra, majd ezt kell összevetni az érvényesség napi piaci árfolyammal. Ezen árfolyam-különbözetnek és a kötés névértéken vett nagyságának a szorzata adja a pozíció értékét (veszteség/nyereség nagyságát).

##### *Opció és swap ügyletek, egyéb származtatott ügyletek*

Az értékelés alapja az alább felsoroltak közül a **legfrissebb** (legutolsó napi) árfolyam. Amennyiben több árfolyamadat elérhető az értékelés napjára, illetve ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

- Amennyiben az adott származtatott eszköznek szabványosított piacon (tőzsdén) elérhető árfolyama van, az adott tőzsdén elérhető legfrissebb kétoldali árjegyzésből számított középárfolyam, vagy záróárfolyam,
- Befektetési vállalkozó, bank által jegyzett kétoldali árfolyamból számított középárfolyam,
- Az adott származtatott eszköz elismert értékelési módszerével számított elméleti árfolyam, a mögöttes eszközök árfolyamának figyelembevételével, és a számítás dokumentálásával,
- utolsó üzletkötés árfolyama.

(Származtatott devizaügyletekre vonatkozó eltérő szabályokat lásd a h) bekezdésben)

#### g) Deviza

Az Alap devizájától eltérő, más devizában denominált eszközöket, követeléseket, stb. az Alap bázisdevizájára kell átszámítani a következő árfolyamok valamelyikén az alábbi sorrendben:

- A Magyar Nemzeti Bank hivatalos devizaárfolyama.
- Amennyiben az MNB hivatalos devizaárfolyama és a bankközi közép árfolyam között 1%-nál nagyobb mértékű eltérés lehet az EUR/HUF és az USD/HUF árfolyamokban, akkor a Letétkezelő 3 az alábbiakban meghatározott árjegyzőtől kér be kétoldali árat a fenti két devizára. A portfólió eszközeit azok középárfolyamainak átlagán kell értékelni.  
Árjegyzők: ING Bank Rt., HVB Bank Hungary Rt., Deutsche Bank Rt.
- A Letétkezelő aktuális közép árfolyama.
- Amennyiben valamely devizára nincs hivatalos árfolyam, úgy az adott devizanem USD keresztárfolyama (Reuters 16:00) és az USD/HUF keresztárfolyamból számolt árfolyamon kell értékelni.
- A deviza jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg, napilapok stb.) által közölt az értékelés-kori legutolsó elérhető árfolyama



h) Származtatott devizaügyletek

*Határidős devizapozíciók*

Határidős devizapozíciókat (deviza forwardok) a kötési árfolyamnak a vonatkozó devizák pénzügyi kamataival diszkontált napi értékének, valamint a devizapár azonnali árfolyamának különbségeként kell értékelni.

*Deviza futures*

A deviza futures értéke az elszámolóház, illetve az illetékes tőzsde által az adott lejáratra kalkulált záró árfolyam és a kötési árfolyam különbsége.

*Devizaopciók*

Devizaopció vétele esetén, a pozíció értéke a kötési árfolyamnak a vonatkozó devizák pénzügyi kamataival diszkontált mai értékének, valamint a devizapár azonnali árfolyamának különbsége, amennyiben ez pozitív, illetve nulla, ha ez az érték negatív.

Devizaopció eladása esetén a pozíció értéke a kötési árfolyamnak a vonatkozó devizák pénzügyi kamataival diszkontált mai értékének, valamint a devizapár azonnali árfolyamának különbsége, amennyiben ez negatív, illetve nulla, ha ez az érték pozitív.

## 12. Egyéb információ

Az Alap a Törvény alapján a befektetési jegyek nyilvános kibocsátásával létrehozott és működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg, amelyet az Alapkezelő a befektetők általános megbízása alapján, azok érdekében kezel.

Az Alap speciális struktúrájából adódóan a Törvény értelmében, a Bizottság 809/2004/EK Rendeletének XV. melléklete alapján összeállított tájékoztató alábbiakban felsorolt pontjai értelmezhetetlenek az Alapra:

A Bizottság 809/2004/EK Rendeletének I. mellékletének 3.; 5.1.2.; 5.1.5.; 7.; 9.1.; 9.2.1.; 9.2.3.; 10.4.; 13.; 14.; 15.; 16.; 17.2.; 18.; 19.; 20.; 21.; 22.; 23.; 24.; 25.; XV. mellékletének 7.; 8. pontja.

## 13. Az Alapra vonatkozó információk

### 13.1. Az Alap neve, típusa, fajtája

Az Alap neve: Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap (továbbiakban: Alap)

Az Alap rövidített neve: Metropolisz Alap

Az Alap befektetési jegyeinek ISIN kódja: HU0000704226

Az Alap a Törvény alapján nyilvános, zártvégű, határozott futamidejű, származtatott ügyletekbe fektető befektetési alap.

### 13.2. Az Alap létrehozásához szükséges határozatok, engedélyek

Az Alapkezelő a Vezérigazgató 2006. február 27-ei hatályú, 004/2006. számú vezérigazgatói utasítása alapján, a Törvény szerint **Metropolisz Garantált Származtatott Zártvégű Befektetési Alap** elnevezésű, zártvégű értékpapír befektetési alapot hoz létre, és a nyilvántartásba vételt követően kezdeményezi a Törvény alapján a tőzsdei bevezetését a befektetési jegyeknek.

Felügyeleti határozatok:

az Alap tájékoztatója közzétételének jóváhagyása: E-III/110.392/2006., 2006. április 7.

az Alap nyilvántartásba vétele: E-III/110.392-1/2006., 2006. május 18.

### 13.3. Az Alap üzleti éve

Az Alap üzleti éve a naptári évvel megegyező.

### 13.4. Az Alap befektetési jegyei

Az Alapkezelő a forgalomba hozatal során egyenként 10,000 Ft, azaz tízezer forint névértékű, zártvégű, névre szóló, dematerializált befektetési jegyet hoz forgalomba. A befektetési jegyek számítógépes jelként léteznek, forgalmazásuk kizárólag értékpapírszámla jóváírás és terhelés formájában történik.

Az Alapkezelő a jegyzés tényleges lezárását követő munkanapon értékpapírnak nem minősülő okiratot állít ki a dematerializált értékpapírról, amit a központi értéktárban (KELER Rt.) helyez el. A befektetési jegyet az Alapkezelő ezután (az Alap felügyeleti nyilvántartásba vételét követően) a KELER Rt.-nél megkeletkezeti.

Az Alap befektetési jegyei dematerializált értékpapírként kerülnek forgalomba, ezért az a személy vásárolhatja az Alap befektetési jegyeit, aki az értékpapír-számlavezetésre az arra jogosult értékpapír-forgalmazóval szerződést kötött.

A dematerializált értékpapír olyan névre szóló értékpapír, amelynek nincs sorszáma, a tulajdonos nevét, egyértelmű azonosítására szolgáló adatokat pedig az értékpapírszámla tartalmazza. A befektetési jegy fizikailag nem kerül kinyomtatásra, éppen ezért fizikai formában nem kérhető ki.

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

### **13.5. A befektetési jegy vásárlók köre**

Az Alap befektetési jegyeit a forgalomba hozatal során a Budapest Bank Rt. fiókjaiban devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, a Citibank Zrt. fiókhálózatában devizabelföldi és devizakülföldi magánszemélyek vásárolhatják.

### **13.6. Az Alap befektetési jegyeihez fűződő jogok**

A befektetési jegyek minden tulajdonosa

- az Alap futamidejének végén jogosult az Alap nettó eszközértékének a tulajdonában lévő befektetési jegyekkel arányos részére,
- jogosult a tőzsdén keresztül, másodpiaci forgalomban a befektetési jegyeinek értékesítésére, tőzsdei kereskedési joggal rendelkező befektetési szolgáltató igénybevételével (részvény szekciótág), az által alkalmazott jutalékkal csökkentett tőzsdei áron;
- jogosult a befektetési jegyekhez, mint értékpapírhoz kapcsolódó, a Törvényben meghatározott jogosultságok gyakorlására.

### **13.7. Az Alap nyilvántartásba vétele**

A jegyzés sikeres lezárását követően az Alapkezelő haladéktalanul kezdeményezi az Alap nyilvántartásba vételét a Törvény 253.§-ának rendelkezései szerint.

Az Alap a nyilvántartásba vétellel jön létre.

Az Alap működését és befektetési jegyeinek forgalomba hozását jelenleg a Törvény szabályozza.

### **13.8. Az Alap saját tőkéje**

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

Az Alap induló saját tőkéje a befektetők által ténylegesen lejegyezett befektetési jegyek össznévértéke, de minimum 200,000,000 Ft, azaz kettőszázmillió forint, a Törvény alapján.

Az Alap forgalomba hozott befektetési jegyei az Alap futamidejének vége előtt nem válthatók vissza.

### **13.9. Az Alap futamideje**

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vétel napját követő 5. munkanaptól számított 3 naptári évig tart (amennyiben a futamidő vége munkaszüneti napra esne, úgy a futamidő vége, az azt követő munkanap).

### **13.10. Az Alap tőkegaranciája**

Az Alap tőkegaranciája az Alap lejáratakor az Alap befektetési jegyeinek névértékére vonatkozó garancia, melyet a befektetési politika biztosít. A befektetési politika biztosítja, hogy lejáratkor – függetlenül a tőkepiacok futamidő alatt elért teljesítményétől – az Alap nettó eszközértéke ne legyen alacsonyabb az Alap befektetési jegyeinek névértékénél, így a befektetők az Alap lejáratát követően legalább a befektetett tőkéjüket, azaz a tulajdonukban lévő befektetési jegyek névértékét visszakapják.

A befektetési politika által biztosított tőkegarancia feltétele, hogy az Alap futamideje alatt a befektetési alapok vonatkozásában lényeges, kedvezőtlen és el nem hárítható jogszabályi változás ne következzen be. Ilyen változásnak számít, amennyiben az alapok adóalanyokká válnak és társasági vagy bármilyen más – a kibocsátás időpontjában nem ismert – állami vagy helyi adót kell fizetniük, illetve amennyiben valamely hatóság vagy harmadik személy felé jogszabályban előírt módon – a kibocsátás időpontjában nem ismert – díjat, térítést kötelesek teljesíteni. Ezen események bármelyikének bekövetkezése esetén a befektetők számára a tőke visszafizetését az Alap lejáratakor a befektetési politika nem biztosítja.

**A tőkegaranciát, azaz a névérték lejáratkori kifizetését kizárólag a befektetési politika biztosítja, arra az Alapkezelő, vagy más, harmadik személy garanciát nem vállal.**

### 13.11. A tőke felhasználásának célja, befektetési politika és a befektetések lehetséges piacának összefoglalása

Az Alap célja, hogy alacsony kockázatú – a tőke megóvását előtérbe helyező, de magas hozampotenciállal rendelkező tőkepiaci befektetési lehetőséget nyújtson a befektetési jegyek tulajdonosainak. Az Alap alacsony kockázati besorolása kizárólag az Alap teljes futamideje alatt valósul meg. Az Alap által nyújtott befektetési lehetőség a tőkepiacok egyedi, magas hozamlehetőséget nyújtó szegmensét biztosítja a befektetők számára, mivel az Alap három földrajzi régió – Európa, Észak-Amerika és Ázsia – ingatlanpiacát reprezentáló eszközökbe fektet be, így a befektetők által elért hozamot ezen ingatlanpiacok árfolyam alakulása határozza meg lejáratkor.

Az Alap lejáratokor - a jelenlegi jogszabályokat és az ebből adódó terheket figyelembe - véve a befektetési politika biztosítja a lejegyzett tőke (a névérték) kifizetését a befektetési jegy tulajdonosok számára, függetlenül a tőke- és ingatlanpiacoknak az Alap futamideje alatti teljesítményétől.

Az Alap lejáratokor a befektetési jegy tulajdonosok a Tájékoztatóban leírtak szerint részesedhetnek az Alap futamideje alatti pozitív ingatlanpiaci teljesítményből, előnyösen kihasználva az egyes ingatlanpiaci régiók (Európa, Észak-Amerika, Ázsia) egymáshoz viszonyított teljesítményét. A három ingatlanpiaci régióból a legjobban teljesítő régió teljesítménye 50%-os, a második teljesítményt elérő régióé 30%-os, a harmadiké pedig 20%-os súllyal kerül figyelembe vételre a lejáratkor számított hozam meghatározásánál (ld. 13.13. Hozam).

Az Alap a jegyzés során összegyűjtött tőkének túlnyomó részét a tőke megőrzése és lejáratkori tőkegarancia érdekében biztonságos befektetési eszközökbe, bankbetétbe, és/vagy magyar állampapírba fekteti. A befektetési politika által biztosított tőkegarancia érdekében a bankbetétben és/vagy állampapírban elhelyezett tőke nagysága úgy kerül meghatározásra, hogy az az Alap lejáratokor fedezetet nyújtson a befektetők által az Alap indulásakor lejegyzett tőke visszafizetésére. A tőke bankbetétben elhelyezett része várhatóan a Budapest Bank Rt.-nél elhelyezett hosszú lejáratú betétekbe kerül lekötésre.

Mivel előreláthatólag az Alap bruttó eszközeinek több mint 20%-át helyezi el a Budapest Banknál, a Bankról további információk az alábbiak szerint érhetőek el a befektetők számára:

A Budapest Bank Rt. nyilvános társaság, így tájékoztatásait a Törvény szerint teszi közzé. Az éves jelentések, és az évközi gyorsjelentések a Bank honlapján is elérhetőek (<http://www.budapestbank.hu/info/irattar/irattar-eves.php>). A rendkívüli illetve egyéb tájékoztatások pedig ugyancsak a honlapon találhatóak meg (<http://www.budapestbank.hu/info/irattar/irattar-kozl.php>).

A tőkepiaci teljesítményből való részesedés biztosítása érdekében (hatékony portfólió kialakítása) az Alap indulásakor az egyes régiókat reprezentáló ingatlanpiaci eszközökből álló kosárra szóló összetett opciós struktúrát vásárol.

### 13.12. Hozamfizetés

Az Alap a futamidő alatt nem fizet hozamot. A teljes futamidő alatt elért hozamot a befektetési jegy tulajdonosok az Alap futamidejének lejáratát követően befektetési jegyük visszaváltásával realizálják. Az Alap lejáratát után az Alap teljes nettó eszközértékéből a befektetők a befektetési jegyeik névértékének az összes forgalomban lévő befektetési jegy névértékéhez viszonyított arányában részesülnek. A részletes szabályok „Az Alap megszűnése” című részben kerülnek kifejtésre.

### 13.13. Hozam

Az Alap befektetési politikája – a Szabályzatban meghatározott futamidő alatt – az Alap indulásakor előre kiszámítható minimum hozamot nem biztosít. Az Alap a tőkepiaci teljesítményéből a portfólióban lévő összetett opciós struktúra értéke, illetve lejáratkori kifizetése útján részesedik.

#### A tőkepiaci teljesítményéhez kötött hozam

Az Alap – a befektetési politikában meghatározott cél elérése érdekében – nyilvántartásba vételét követően A három ingatlanpiaci régiót reprezentáló tőkepiaci eszközökből (ingatlanpiaci indexek) álló befektetési kosárra szóló összetett opciós struktúrát vásárol. Az Alapnak az ingatlanpiaci teljesítményéből való részesedését lejáratkor a vásárolt opciós struktúra kifizetése határozza meg.

Az ingatlanpiaci teljesítményét a három eltérő régió – Európa, Észak-Amerika, Ázsia – ingatlanpiacaiból összeállított kosár teljesítménye adja, amely kosárban az egyes ingatlanpiaci régiókat egy-egy ingatlanpiaci index reprezentálja. A befektetési kosárban a három ingatlanpiaci index az alábbi súlyokkal szerepel:

- 50% - az Alap futamideje alatt legjobb teljesítményt nyújtó index,
- 30% - az Alap futamideje alatt második teljesítményt nyújtó index,
- 20% - az Alap futamideje alatt harmadik teljesítményt nyújtó index.

Az opciós struktúra az Alap lejáratokor az ingatlanpiacot reprezentáló befektetési kosár hozamát fizeti ki a részesedési mutató (Y) arányában.

Az ingatlanpiacot reprezentáló befektetési kosár részletesen a jelen Tájékoztató befektetési politika című fejezetében lett ismertetve.

### Az összetett opciós struktúra

Az Alap eszközeinek jelentős része – a befektetési politikában meghatározott módon – rendkívül biztonságos eszközökbe, bankbetétbe és/vagy állampapírba kerül lekötésre oly módon, hogy az biztosítsa a tőkegaranciának megfelelő kifizetést a futamidő végén, eszközeinek kisebb hányada pedig – az ingatlanpiaci teljesítményből való részesedés biztosítására – a három régió ingatlanpacát reprezentáló tőkepiaci eszközökből álló befektetési kosárra kötött összetett opciós pozíció. Az Alap által vásárolt opciós struktúra kifizetését lejáratkor az alábbi három elem szorzata adja:

**névérték:** Az Alap befektetési jegyeinek teljes névértéke, azaz a lejegyzett tőke összege,

**részesedési mutató (Y):** egy százalékos arányszám, várhatóan 70% és 110% közötti értékkel, azt mutatja meg, hogy az Alapban lévő opciós struktúra az Alap teljes névértékének mekkora hányadát fedi le, azaz az Alap az ingatlanpiaci teljesítményéből milyen arányban részesedhet. A részesedési mutató tényleges (a megkötött opciós szerződés szerinti) értékére vonatkozó információt az Alapkezelő az Alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételétől számított tíz banki napon belül teszi közzé a forgalmazási helyeken és az Alap hirdetményi helyein.

**ingatlanpiaci teljesítménye:** a három Tájékoztatóban meghatározott ingatlanpiaci indexből álló *befektetési kosár teljesítménye* az Alap futamideje alatt, amennyiben az pozitív. Az *ingatlanpiaci teljesítménye* az alábbi képlettel definiálható:

$$\text{Max}[0\% ; \text{befektetési kosár teljesítménye}],$$

ahol a *befektetési kosár teljesítménye*:

$$\text{Befektetési kosár teljesítménye} = 0,5 \times \text{Perf}_1 + 0,3 \times \text{Perf}_2 + 0,2 \times \text{Perf}_3$$

ahol

**Perf<sub>1</sub>:** a legjobb teljesítményt nyújtó index teljesítménye az Alap futamideje alatt,

**Perf<sub>2</sub>:** a második helyezett (teljesítményt tekintve) index teljesítménye az Alap futamideje alatt,

**Perf<sub>3</sub>:** a harmadik helyezett (teljesítményt tekintve) index teljesítménye az Alap futamideje alatt.

A fentieket figyelembe véve az Alap által vásárolt opciós struktúra kifizetése az Alap lejáratokor az alábbi képlettel definiálható:

Opciós struktúra kifizetése = névérték \* részesedési mutató (Y) \* ingatlanpiaci teljesítménye

### A befektetési kosár teljesítményét meghatározó tőkepiaci eszközök (indexek) teljesítménye

A befektetési politikában meghatározott tőkepiaci eszközök (indexek) futamidő alatt elért teljesítménye az egyes eszközöket reprezentáló tőkepiaci index (bloomberg kód-dal meghatározva) induló és záró értéke közötti százalékos változás, ahol

**index induló értéke (index<sub>0</sub>):** az Alap nyilvántartásba vételét követő 5. munkanap záró indexértéke,

**index záró értéke (index<sub>z</sub>):** az Alap lejárat napjának záró indexértéke.

$$\text{index teljesítménye} = \frac{\text{index}_z - \text{index}_0}{\text{index}_0}$$

### Szám példa

Az Alap ingatlanpiaci teljesítményből való részesedésének fent leírt számítását az alábbi szám példa illusztrálja, az egyszerűbb megértés érdekében. A példában szereplő adatok csak illusztrációként szolgálnak, az Alap és a tőkepiacok jövőbeni tényleges teljesítménye ettől számottevően eltérhet.

**Példa:** Tegyük fel, hogy az opciós struktúra által meghatározott részesedési mutató Y=95%, az alap befektetési jegyének névértéke 10,000 Ft, és az egyes tőkepiaci eszközöket (indexek) és azok teljesítményét (a fenti képlet szerint számítva) a futamidő végén az alábbi táblázat első két oszlopa tartalmazza:

indexek	teljesítmény	súly	Súlyozott teljesítmény
EPEU Index	76%	50%	76% x 50% = <b>38%</b>
S5REAL Index	49%	20%	49% x 20% = <b>9,8%</b>
TSEREIT Index	61%	30%	61% x 30% = <b>18,3%</b>
<b>Befektetési kosár teljesítménye:</b>			<b>66,1%</b>

A táblázat utolsó két oszlopa a befektetési kosár teljesítményének kiszámítását mutatja: az adott tőkepiaci eszköz (index) teljesítménye valamint a befektetési kosárban hozzá rendelt súly (50%, 30% vagy 20% a teljesítmény függvényében) összesorzásra kerül, majd az így kapott „rész-teljesítmények” összege adja a befektetési kosár teljesítményét.

Tehát a fentiek alapján az ingatlanpiacot reprezentáló befektetési kosár teljesítménye:

- $76\% \times 50\% + 49\% \times 20\% + 61\% \times 30\% = \mathbf{66,1\%}$

A példa alapján tehát a befektetési kosarat alkotó egyes ingatlanpiaci indexek közül 50%-s súllyal szerepel a kosárban a legjobb teljesítményt elérő európai ingatlanpiaci index (EPEU Index), 30%-os súllyal a második teljesítményt elérő ázsiai ingatlanpiaci index (TSEREIT Index) és 20%-os súllyal a harmadik teljesítményt elérő észak-amerikai ingatlanpiaci index (S5REAL Index).

A számpélda alapján az opciós struktúra kifizetése lejáratkor egy befektetési jegy névértékére vonatkozóan:

**névérték \* részesedési mutató (Y) \* tőkepiac teljesítménye = opciós struktúra kifizetése**

$10,000 * 95\% * 66,1\% = \mathbf{6279,5 \text{ Ft.}}$

Azaz a példa szerint a befektető egy befektetési jegyre 6279,1 Ft hozamot kap a lejáratkor, mely hozamot a példában szereplő opciós struktúra kifizetése biztosítja, és azt a befektetési jegyek visszaváltásával realizálhatja.

### 13.14. Az Alap megszűnése

Az Alap a Felügyelet által vezetett nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Felügyelet törli az Alapot a nyilvántartásból az Alap futamidejének lejáratkor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal.

Az Alapot meg kell szüntetni, ha az Alapkezelő jogutód nélkül megszűnik, a tevékenységi engedélyét visszavonják, vagy ha az alapkezelést másik alapkezelő nem vállalja el.

A Törvény szerint az Alap megszűnésekor az Alapkezelő 1 hónapon belül értékesíti az Alap eszközeit. A Felügyelet engedélyével ez az értékesítési intervallum egyszer, három hónappal meghosszabbítható. Az értékesítést követő öt napon belül az Alapkezelő megszűnési jelentést köteles készíteni, és azt benyújtani a Felügyelethez és ezzel egyidejűleg a hirdetményi helyeken a befektetők rendelkezésére bocsátani. Ezt követően a Letétkezelő 10 napon belül megkezdi a rendelkezésre álló összeg (értékesítésből befolyt összeg csökkentve az alap tartozásaival és kötelezettségeivel) kifizetését a befektetőknek a Törvény előírásainak megfelelően.

A kifizetés megkezdéséről rendkívüli közleményt kell közzétenni.

#### 13.14.1. Az Alap megszűnésének, a tőke és hozam kifizetésének menetrendje:

Az Alapkezelő a tervek szerint a futamidő végét követő 5. munkanapig értékesíti az Alap eszközeit, majd elkészíti a megszüntetési jelentést, és beadja a Felügyeletnek és ezzel egyidejűleg a hirdetményi helyeken a befektetők rendelkezésére bocsátja.

A Letétkezelő tervek szerint a Forgalmazókon keresztül, az Alapkezelő rendelkezése alapján a futamidő végét követő 10. munkanapig megkezdi a rendelkezésre álló összeg kifizetését a befektetőknek, mely megkezdéséről az Alapkezelő rendkívüli közleményt tesz közzé az Alap hirdetményi helyein.

Az Alap eszközei értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke és hozam a befektetők befektetési jegyei névértékének az összes forgalomban lévő befektetési jegy névértékéhez viszonyított arányában illeti meg.

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

Az egyes befektetők befektetési jegyei után járó összeget (tőke és hozam) az Alapkezelő a befektetési jegy tulajdonosának, vagy annak meghatalmazottjának fizeti ki. A meghatalmazottra vonatkozó feltételek a Tájékoztató „A jegyzés, fizetés módja” című fejezetében találhatóak.

A tőkét és hozamot az Alapkezelő a Letétkezelő közreműködésével, a Számlavezetők útján fizeti ki a befektetőknek, a fentiekben leírt időpontok, és szabályok szerint.

A befektetési jegy tulajdonosának az Alapkezelő – az ellenkező bizonyításáig - azt tekinti, akinek az értékpapír számláján az Alap befektetési jegyeit a Számlavezető nyilvántartja.

A befektető a neki járó összeg kifizetését, a Számlavezetőjének az üzletszabályzata szerinti módokban kérheti (készpénzfelvétel, átutalás, stb.).

## **14. Az Ajánlattétel feltételei**

### **14.1. A jegyzési időszak**

2006. április 18-tól május 12-éig a jegyzési helyeken.

### **14.2. A jegyzési hely**

A befektetési jegyek a **Budapest Bank Rt.**, és a **Citibank Zrt.** I. számú mellékletben felsorolt fiókjaiban, a pénztári órákban jegyezhetők.

### **14.3. A jegyzési ár**

A befektetési jegyeket névértéken lehet jegyezni. A befektetési jegyek névértéke 10,000 Ft, azaz tízezer forint. Egy befektető által minimálisan jegyezhető összeg 1,000,000 Ft, azaz egymillió forint. Jegyzéskor 10,000,000 Ft jegyzési összeg alatt 1.7%, míg a 10,000,000 Ft-ot elérő jegyzés esetén 1.5% forgalmazói díj kerül levonásra.

### **14.4. A jegyzésre jogosultak köre**

Az Alap befektetési jegyeit a Budapest Bank Rt. fiókjaiban devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok, a Citibank Zrt. fiókhálózatában devizabelföldi és devizakülföldi magánszemélyek vásárolhatják.

### **14.5. Túljegyzés**

A kibocsátó túljegyzést korlátozás nélkül elfogad.

### **14.6. Aluljegyzés**

A kibocsátás meghiúsul, ha az Alap minimális induló saját tőkéje - minimum 200,000,000 Ft, azaz kettőszázmillió forint-, a jegyzés zárónapjáig nem kerül lejegyzésre.

### **14.7. Érvénytelen jegyzés**

A következő esetekben a jegyzés érvénytelen:

- a jegyzési ív nem felel meg a formai és tartalmi követelményeknek,
- a jegyzés ellenértéke a jegyzéskor a jegyzési íven megjelölt számlaszámon nem kerül jóváírásra,
- a jegyző személy nem rendelkezik érvényes jegyzési ívvel\*,
- a jegyzés nem a jegyzési időszak alatt, vagy nem a jegyzési helyen történik,
- a jegyzés beleütközik a Tájékoztató vagy egyéb jogszabály rendelkezéseibe.

\*(Érvényesnek minősül az a jegyzési ív, amelyből a jegyző, vagy meghatalmazottja személyi azonossága, valamint a jegyzett befektetési jegy darabszáma egyértelműen megállapítható, és azt a jegyző személy, valamint a Forgalmazó aláírásával ellátta.)

### **14.8. A jegyzés, fizetés módja**

A befektetési jegyeket jegyezni személyesen, vagy meghatalmazott képviselő útján lehet. A meghatalmazást teljes bizonyító erejű magánokiratba, vagy közokiratba kell foglalni. A meghatalmazást a befektető ügyfélszámlája felett rendelkezésre jogosult(ak) aláírásával ellátva kell megadni és abban részletesen meg kell határozni a meghatalmazás tartalmát (a meghatalmazott rendelkezési jogosultságának kereteit), időbeli hatályát. A meghatalmazás szükséges eleme a befektető ügyfél azonosító számlaszáma.

A jegyzés a jegyzési ív aláírásával történik. A nyilatkozat aláírását követően a jegyzési nyilatkozat nem vonható vissza. A jegyzési ív aláírásával a jegyző feltétlen kötelezettséget vállal a lejegyzett befektetési jegyek megvásárlására. Tekintettel arra, hogy a befektetési jegyek dematerializált értékpapírként kerülnek forgalomba, jegyzés csak olyan személytől fogadható el, aki értékpapír-számlavezetésre jogosult értékpapír-forgalmazóval (Forgalmazók) szerződést kötött. A jegyzési ív aláírásával egy időben a jegyző a befektetési jegyek névértékét fizeti meg.

A jegyzési ív aláírásával egy időben a jegyző a jegyzett befektetési jegyek ellenértékét a jegyzési helyen készpénzben befizeti, vagy átutalja a Forgalmazóknál vezetett, jegyzési íven megjelölt számlára. Átutalással történő fizetés esetén a jegyzés akkor minősül érvényesnek, ha a jegyzett befektetési jegyek kibocsátási ára a jegyzéskor a fenti számlán rendelkezésre áll. A jegyzett befektetési jegyek ellenértékét a jegyzési hely legkésőbb a jegyzési időszak utolsó napján átutalja az Alap Letétkezelőnél vezetett 10800007-14770005-00000000 számú, elkülönített letéti számlájára.

**A Citibank Zrt., mint Letétkezelő a jegyzés folyamán az Alap nyilvántartásba vételéig a jegyzésre befolyt összeget elkülönített letéti számlán tartja, amely számlára az Alap nyilvántartásba vételéig a Letétkezelő az Alapkezelőtől terhelésre szóló megbízást nem fogad el. A jegyzés eredményéről a jegyzési hely (Forgalmazók) az Alap nyilvántartásba vételét követő 5 napon belül postai úton, írásban teljesítési igazolást küld a befektetőknek.**

Az Alap indulását követően az alap jegyei szabadon forgalmazhatóak, illetve transzferálhatóak.

#### **14.9. Jegyzési garancia**

Az Alap minimális tőkéjének lejegyzésére harmadik személy, jegyzési garanciát nem vállal.

A befizetett összeg visszafizetésére vonatkozó eljárás el nem fogadott jegyzés esetén:

Aluljegyzés következtében, vagy érvénytelen jegyzés miatt el nem fogadott jegyzés esetén a jegyzési időszak utolsó napját követő 5 naptári napon belül az Alapkezelő a Letétkezelőn keresztül kötelezően kifizeti a Befektető által befizetett összeget a jegyzés helyén kamat- és levonásmentesen, a jegyzési ív bemutatása ellenében a jegyzőnek, vagy meghatalmazottjának. A befizetett összeget a Letétkezelő a Forgalmazókon keresztül a befektető ügyfélszámlájára térítésmentesen visszavezeti.

#### **15. A befektetési jegyek tőzsdei bevezetésének kezdeményezése, másodlagos forgalmazása**

A Törvény 263. § (1) bekezdése szerint a zárt végű befektetési alapra forgalomba hozott befektetési jegy a befektetési alap futamidejének vége előtt nem váltható vissza. Ennek értelmében az Alap befektetési jegyeit az Alapkezelő a lejárat előtt nem váltja vissza.

A Törvény 263. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az Alapkezelő, az Alap nyilvántartásba vételét követően – egy hónapon belül - kezdeményezi az Alap befektetési jegyeinek a Budapesti Értéktőzsdére történő bevezetését, mely biztosítja a befektetési jegyek tőzsdei forgalomképességét.

Az Alapkezelő a 2006. február 27-ei hatályú 004/2006. számú vezérigazgatói határozatában döntött az Alap létrehozásáról, és egyben a tőzsdei bevezetés kezdeményezéséről.

Az Alap befektetési jegyei a nyilvános forgalomba hozatal után szabadon átruházhatóak. Az átruházás tőzsdei forgalomban tőzsdei kereskedési joggal rendelkező befektetési szolgáltató igénybevételével történhet (részvény szekciótág). A tőzsdei árfolyam alakulását a mindenkorin kereslet és kínálat határozza meg, és előfordulhat, hogy alacsony vételi érdeklődés esetén a tőzsdei ár az Alap nettó eszközértékéhez képest jelentősen alacsonyabb lehet.

#### **A befektetési jegyek forgalomképessége**

A sikeres jegyzést követően, az Alap indulásának napján a befektetők Forgalmazóknál vezetett értékpapírszámláján a lejegyzett befektetési jegyek névértéken jóváírásra kerülnek.

Az Alap befektetési jegyei a futamidő alatt nem válthatóak vissza, de az előző pontban leírtak szerint a nyilvános forgalomba hozatal után szabadon átruházhatóak. A tőzsdei kereskedés során értékesített befektetési jegyek bármelyik értékpapírszámla vezetésre jogosult értékpapír forgalmazóhoz (Számlavezető) eltranszferálhatóak, ahol a vásárló személy az értékpapír számláját vezeti.

#### **16. Adózás**

##### **16.1. Az Alap adózása**

Az Alap az éves nyeresége után nem fizet adót.

##### **16.2. A befektetők adózása**

A jelenleg hatályos adótörvény értelmében a befektetési jegyek hozama kamatjövedelemnek minősül.

A belföldi természetes személyek kamatjövedelem utáni személyi jövedelemadójának mértékét a jelenleg hatályos 1995. évi CXVII. Törvény (továbbiakban: SZJA Törvény) tartalmazza. A jelenleg hatályos szabályozás értelmében a kamatjövedelem utáni adókulcs mértéke 0%, azonban ez az Alap futamideje alatt változhat.

Belföldi jogi személyeknél a befektetési jegyek hozama adóköteles árbevételüket növeli, ami után az érvényes adójogszabályok szerint kell adót fizetni.

## **17. Háttér szabályok**

Minden a Tájékoztató alapján létrejövő jogviszony, szerződésekben nem szabályozott kérdések tekintetében a Tájékoztató, a Törvény, továbbá a Polgári Törvénykönyv rendelkezései, valamint a Forgalmazók üzletszabályzatai az irányadók.

A befektetésekre a mindenkor hatályos adózási szabályozások az irányadók.

## **18. Jogviták rendezése**

A felmerülő vitás kérdéseket a szereplők, így különösen a befektetők, az Alapkezelő, a Letétkezelő és a Forgalmazók egyeztetéses eljárás útján kívánják rendezni. Ennek eredménytelensége esetén a felek a vitatott jogviszonyra vonatkozó szerződések rendelkezéseinek megfelelően járnak el.

## **19. További információk**

A jelen Tájékoztatóban foglalt feltételeket az Alapkezelő egyoldalúan a Felügyelet engedélyével módosíthatja a Törvény rendelkezései alapján.

Az Alapkezelővel és a Letétkezelővel szemben a megelőző három naptári éven belül csődeljárást nem rendeltek el.



## I. MELLÉKLET

### AZ ALAP JEGYZÉSI HELYEINEK LISTÁJA - FORGALMAZÓK

Budapest Bank Rt. (Vezető Forgalmazó)
Citibank Zrt.

#### Budapest Bank Rt. fiókjai:

Belvárosi fiók 1061 Budapest, Andrássy út 12.

#### Citibank Zrt.

1123 Budapest, Alkotás út 11.

1016 Budapest, Hegyalja út 7-13.

1051 Budapest, Vörösmarty tér 4.

1036 Budapest, Lajos u. 76-80.

1054 Budapest, Báthory u. 12.

1134 Budapest, Váci út 35.

2600 Vác, Káptalan u. 6.

5000 Szolnok, Kossuth Lajos u. 7.

7100 Szekszárd, Bezerédi u. 2.

8900 Zalaegerszeg, Kossuth Lajos u. 25-27.

3300 Eger, Deák Ferenc u. 1.

3527 Miskolc, Bajcsy-Zsilinszky u. 1-3.

4025 Debrecen, Piac u. 51.

4400 Nyíregyháza, Bethlen Gábor u. 1.

6722 Szeged, Nagy Jenő u. 1.

8200 Veszprém, Bruszniai Árpád u. 6.

9021 Győr, Király u. 14.

8002 Székesfehérvár, Liszt Ferenc u. 1.

7621 Pécs, Jókai tér 2.

9700 Szombathely, Kossuth Lajos u. 10.

6000 Kecskemét, Petőfi S. u. 1.

7400 Kaposvár, Fő u. 7.

5600 Békéscsaba, Munkácsy u. 3.