

## Kiemelt befektetői információk

*Ez a dokumentum ellátja Önt az OTP Ingatlanbefektetési Alapra vonatkozó kiemelt befektetői információkkal. Nem marketinganyag. Ezeket az információkat törvény írja elő, hogy segítségükkel Ön megérthesse az ebbe az alapba történő befektetés jellegét és kockázatait. Javasoljuk, hogy a tájékozott befektetési döntés érdekében olvassa el az információkat.*

### OTP Ingatlanbefektetési Alap „A” sorozat (ISIN kód: HU0000702451)

Az Alap kezelője: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

#### Célkitűzések és befektetési politika

Az Alap jelenleg elsődlegesen magyarországi ingatlanokba és likvidnek minősülő eszközökbe fektet, azonban a befektetések diverzifikációjánál mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja. Az Alapkezelő az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál egyaránt törekszik a hozam termelésére és az értéknövekedés elérésére.

Az Alap ingatlanállományában többségében irodaház funkciójú ingatlanok találhatóak, de vannak logisztikai-raktározási célú, valamint kereskedelmi célra kialakított ingatlanok is. Földrajzilag az ingatlanállomány jelentős része Budapesten összpontosul. Az Alapkezelő célja hogy az Alapba kerülő ingatlanok megfelelően magas hozamtermelő képességgel és hosszú távú, stabil bérleti szerződésekkel rendelkezzenek. Az Alap eszközeinek legalább 15%-át köteles likvid eszközökben tartani, származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatsökkentési) célból köthet.

#### A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása

Forgalmazás: OTP Bank Nyrt. (Vezető Forgalmazó), Budapest Bank Zrt., CIB Bank Zrt. (Forgalmazók) Kezelési Szabályzatban megjelölt fiókjaiban, banki munkanapokon a nyitvatartási órákban, ilyen irányú külön szerződés esetén telefonon vagy interneten.

**Vétel:** megbízás nyilvántartásba vételének banki munkanapján történik a forgalmazás-elszámolása és a forgalmazás-teljesítése, ha a befektető a vételi megbízással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének (a vételi jutalékkal növelt eladási árfolyama) fedezete a Forgalmazónál vezetett számláján hiánytalanul rendelkezésre áll.

**Visszaváltás:** történhet előlegfizetéssel vagy a nélkül. Előlegfizetéses visszaváltás csak az OTP Bank Nyrt. forgalmazási helyein lehetséges és csak abban az esetben, ha a 90 napon belüli visszaváltások össz-árfolyamértéke nem haladja meg az 50 millió Ft-ot. Az előlegfizetéssel történő visszaváltást választó befektetők az előleg után külön jutalékot kötelesek fizetni, ez a külön jutalék részben a forgalmazót, részben az Alapot illeti. A visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételét követő 3. banki munkanap a forgalmazás-elszámolási és egyben a forgalmazás teljesítési nap is (előlegfizetés esetén a végső elszámolás és teljesítés napja).

**Hozamot** az Alap nem fizet, a teljes tőkenövekmény újrabefektetésre kerül. A befektetők a tőkenövekményt a tulajdonukban lévő befektetési jegyek vételi és visszaváltási árának különbözeteként realizálhatják.

**Az Alapkezelő által javasolt legrövidebb befektetési időtartam: 1-2 év**

#### Kockázat/nyereség profil

|                            |   |   |                         |   |   |   |
|----------------------------|---|---|-------------------------|---|---|---|
| ←Alacsonyabb kockázat      |   |   | Magasabb kockázat→      |   |   |   |
| 1                          | 2 | 3 | 4                       | 5 | 6 | 7 |
| ←Alacsonyabb várható hozam |   |   | Magasabb várható hozam→ |   |   |   |

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az Alap múltbéli hozama, teljesítménye nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra. A feltüntetett kockázati kategória nem feltétlenül marad változatlan, és idővel módosulhat. Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy a legalacsonyabb kategória sem jelent teljesen kockázatmentes befektetést. Az Alap 1-es kockázat/nyereség profilú besorolást kapott az elmúlt 5 évre visszatekintő heti hozamok szóródása alapján.

#### **Kockázatok**

##### - **Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok**

Az ingatlanpiacon ciklikusan változhatnak fellendülési és visszaesési időszakok. A piacot kedvezőtlenül érinthetik az adózási, illeték, településszabályozási, környezetvédelmi, valamint egyéb szabályozási változások. A politikai változások is kihathatnak az ingatlanok értékére és hozamára. A gazdasági kockázatok közül kiemelendők a gazdasági növekedéssel, a banki hitelezéssel és a devizaárfolyamokkal kapcsolatos bizonytalanságok.

##### - **Befektetési és üzemeltetési kockázatok**

Kockázatos a bérleti díj fizetés késedelme vagy elmaradása, valamint bérlők távozása folytán az ingatlanok átmeneti ideig tartó üresen állása, mely idő alatt bérleti díjbevételek nem keletkeznek. Az Alap törekszik a befektetések diverzifikálására. Amennyiben az Alap kénytelen vonzó befektetési alternatíva hiányában eszközeinek növekvő hányadát bankbetétben, illetve

állampapírban tartani, akkor az Alap hozamát ezen eszközök hozama és árfolyam változékonysága jelentősen befolyásolhatja.

##### - **Likviditási kockázat**

Az ingatlanalapok portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatóak, azok gyors értékesíthetősége általában korlátozottabb más befektetési formáknál (pl. részvény vagy kötvény). Nagymértékű tőke kivonásnál ezért ez utóbbi az egyik legfontosabb kockázati tényező. Az alapok likvid eszközeinek értékét meghaladó befektetési jegy visszaváltás az ingatlanok kényszer-értékesítéséhez vezethet, amely akár komoly veszteséget okozhat a befektetési jegyeket vissza nem váltó befektetőknek.

##### - **Az Alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok**

A nyílt végű Alap saját tőkéje (vagyon) folyamatosan változik. A befektetési jegyek visszaváltása miatt tartósan alacsony tőkeállománnyal nem érhető el a célzott ingatlan-portfólió, ami mind a hozamot, mind az Alap kockázati szintjét befolyásolhatja. Szélsőséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alap megszüntetése mellett dönthet. Az Alap saját tőkéjének esetleges gyors növekedésével és nagy méretével együtt járhat az, hogy az ingatlanok feltöltése csak jelentős késéssel követi a saját tőke növekedését. Ez utóbbi az Alap hozam-kockázati profiljának időleges megváltozásához vezethet, az Alapkezelő szándékai ellenére.

A visszaváltási megbízás és annak elszámolása, azaz a forgalmazás-elszámolási nap között az Alap nettó eszközértéke a befektetőre nézve kedvezőtlenül is változhat.

## Kiemelt befektetői információk

### - Az Alap likvid befektetési eszközeiből fakadó kockázatok

Az Alap likvid eszközei (pl. bankbetétek, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, állampapírok) árfolyamának ingadozása, valamint likviditási kölcsön esetében a kölcsönadó részéről történő, a szerződés lejáratú előtti felmondása, fizetési biztosítékok (garancia, egyéb fedezetek) érvényesíthetősége kockázatot jelenthet, ami hátrányosan befolyásolhatja a befektetési jegyek nettó eszközértékét.

### - Partnerkockázat

Az Alap befektetési jegyeinek nettó eszközértékét hátrányosan befolyásolhatja, ha az Alap szerződő partnerei szerződéses kötelezettségeiket akár csak részben megszegik, vagy fizetési képtelenné válnak.

### - Egy intézménnyel szembeni kockázat

Az Alap OTP Bank Nyrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokból, az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett betétekből, az OTP Bank Nyrt.-vel kötött OTC származtatott ügyleteiből adódó összevont kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 %-át. Az ebből eredő kockázat fokozottabb lehet, mint diverzifikáltabb befektetés elhelyezés esetén.

### - Devizakockázat

Az Alap által - befektetési politikája szerint - megszerezhető eszközök, illetve azokhoz kapcsolódó valamint az Alap működése során felmerülő esetleges devizakockázatokat vagy fedezeti célú származtatott eszközök alkalmazásával, vagy az egyes idegen devizális kitettségek (pl. bevételek-kiadások) egymással szembeni nettó pozícióinak nullához közelítésével („természetes fedezéssel”) kívánja kezelni.

## Díjak

A befektető által fizetett díjakat az Alapkezelő az Alap működésére használja fel, többek között az Alap marketing és forgalmazási költségeire, ezek a díjak csökkentik a befektetés potenciális növekedését.

| Az Ön befektetése előtt vagy után felszámolt egyszeri díjak |  |
|---|--|
| Vételi jutalék:   | maximum 3000 Ft  |
| Visszaváltási jutalék:                                      | - normál visszaváltás maximum 5 %,<br>- előlegfizetéses visszaváltás (csak a Vezető Forgalmazónál lehetséges) maximum 3 %<br>- többlet jutalék a vásárlástól számított 274 napon belüli visszaváltáskor az alapösszegezen felül további 1,75 % |
| Visszaforgatási jutalék:                                    | maximum 5 %  |

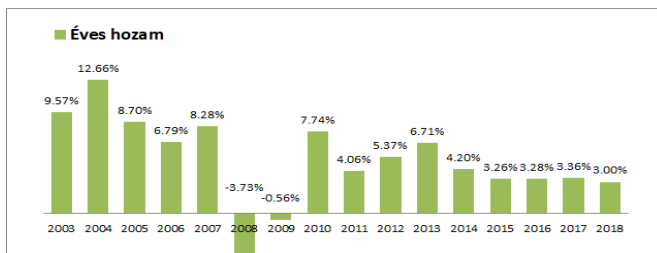
| Az Alapból levont díjak éves szinten |       |
|--------------------------------------|-------|
| Folyó költségek                      | 2.09% |

| Az Alapból bizonyos körülmények között levont díjak |       |
|---|-------|
| Teljesítménydíj                                     | Nincs |

A feltüntetett vételi és visszaváltási jutalékok a felszámítható maximum értékek, bizonyos esetekben a befektető ezeknél kevesebbet fizethet, részletes információk a Forgalmazónál elérhetők. A folyó költségekre vonatkozó adat a 2017 decemberében végződő évre vonatkozó költségeken alapul, ez az adat évről-évre változhat. A mutató nem foglalja magában a sikerdíjakat, valamint a portfólióhoz kapcsolódó tranzakciós költségeket.

A díjakkal kapcsolatos további információk megtalálhatók az Alap Kezelési Szabályzatának 36., 37., és 44. pontjában, illetve a [www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu) honlapon.

## Az Alap múltbeli teljesítménye



Az Alap létrehozásának éve: 2002.

A diagram az Alap magyar forintban elért hozamait tartalmazza.

A számításakor az Alapkezelő figyelembe vette az Alapot terhelő költségeket és díjakat, nem vette figyelembe a vételi és visszaváltási jutalékokat.

Az Alap múltbeli teljesítménye nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre.

## Gyakorlati információk

- A Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.
- Közzétételi helyek: a jelen dokumentum, a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, a napi nettó eszközérték adatok, az éves és féléves jelentések, a havi portfóliójelentések, valamint a hivatalos közlemények díjmentesen, magyar nyelven megtekinthetők a forgalmazási helyeken, az Alapkezelő székhelyén, az Alapkezelő honlapján ([www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu)), a vezető forgalmazóként eljáró OTP Bank Nyrt. honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és a [www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu) oldalon.
- Magyarország adójoga hatással lehet a befektető adózási helyzetére.
- Jelen Kiemelt befektetői információ tartalmazza OTP Ingatlanbefektetési Alap tömören összefoglalt jellemzőit, hogy a befektetők megismerhessék az Alap befektetési jegyeinek jellegét, kockázatait és segítse a befektetőket megalapozott befektetési döntéseik meghozatalában. Felhívjuk azonban a befektetők figyelmét, hogy a Kiemelt befektetői információ, mint azt az elnevezése is tartalmazza, kifejezetten informatív, kizárólag ennek alapján igény az Alappal és az Alap törvényes képviselőjével az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.-vel szemben nem érvényesíthető, kivéve, ha az információ félrevezető, pontatlan vagy nincs összhangban a Tájékoztató más részeivel.
- Az Alap Befektetési Jegyeinek megvásárlása előtt mindenképpen az Alap Tájékoztatójának és Kezelési Szabályzatának megismerése ajánlott.
- Ez az Alap Magyarországon engedélyezett, a Magyar Nemzeti Bank szabályozza.
- Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Magyarországon engedélyezett, és a Magyar Nemzeti Bank szabályozza.
- Ez a Kiemelt befektetői információ 2019. április 01-jén megfelel a valóságnak.