

TÁJÉKOZTATÓ

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek nyilvános forgalomba hozataláról

Alapkezelő:

OTP Ingatlan Alapkezelő Rt.

Letétkezelő:
OTP Bank Rt.

Ingatlanértékelők:
KPMG Tanácsadó Kft.
SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.

Vezető Forgalmazó:

OTP Bank Rt.

Forgalmazók:

Budapest Bank Rt. **BNP Paribas Hungária Bank Rt.**
Erste Bank Befektetési Magyarország Rt.
CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Rt.
EQUILOR Befektetési Rt.

Jelen Tájékoztatót a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete PSZÁF III/120.013/2002. számú határozatával hagyta jóvá.

Módosítás: 2003. június 4-én kelt, PSZÁF III/120.013-2/2003. számú határozattal

Módosítás: 2003. december 19-én kelt, PSZÁF III/120.013-3/2003. számú határozattal

Módosítás: 2004. szeptember 14.-én kelt, PSZÁF III/120.013-4/2004. számú határozattal.

Módosítás: 2006. április 14-én kelt, PSZÁF E-III/120.013-5/2006. számú határozattal.

TARTALOMJEGYZÉK

TÁJÉKOZTATÓ

	A TÁJÉKOZTATÓBAN ELŐFORDULÓ FOGALMAK, RÖVIDÍTÉSEK, KIFEJEZÉSEK	3. oldal
I.	ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	6. oldal
II.	A FORGALOMA KERÜLŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK	8. oldal
III.	JEGYZÉSI GARANCIÁVÁLLALÓ	10. oldal
IV.	VEZETŐFORGALMAZÓ, FORGALMAZÓK, FORGALMAZÁSI HELYEK, INGATLANÉRTÉKELŐ, KÖNYVVIZSGÁLÓ	10. oldal
V.	A BEFEKTETÉSEK LEHETSÉGES PIACÁNAK ELEMZÉSE	16. oldal
VI.	AZ ALAPKEZELŐ BEMUTATÁSA	18. oldal
VII.	AZ ALAP LETÉTKEZELŐJÉNEK, VEZETŐ FORGALMAZÓJÁNAK, FORGALMAZÓINAK ÉS JEGYZÉSI GARANCIÁVÁLLALÓJÁNAK BEMUTATÁSA	21. oldal
VIII.	AZ INGATLANÉRTÉKELŐ BEMUTATÁSA	27. oldal
IX.	KÖNYVVIZSGÁLÓ	35. oldal
X.	ADÓZÁS	36. oldal
XI.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	37. oldal
XII.	NYILATKOZAT	40. oldal

ALAPKEZELÉSI SZABÁLYZAT 41. oldal

I.	ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	41. oldal
II.	BEFEKTETÉSI CÉLOK ÉS BEFEKTETÉSI POLITIKA	42. oldal
III.	A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA	47. oldal
IV.	A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK SZÁMÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI	51. oldal
V.	AZ ALAPOT TERHELŐ DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	54. oldal
VI.	A BEFEKTETŐK RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSA	56. oldal
VII.	A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSÉNEK ÁTADÁSÁVAL AZ ALAPKEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁVAL, AZ ALAP MEGSZÜNÉSÉVEL, ÁTALAKULÁSÁVAL, BEOLVADÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK	58. oldal
VIII.	AZ ALAPKEZELŐ FELELŐSSÉGE	61. oldal
IX.	JOGVITÁK RENDEZÉSE	61. oldal

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok, OTP Bank Rt. mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok
2. sz. melléklet: Okirat dematerializált befektetési jegyről
3. sz. melléklet: OTP Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Jegy adás-vétele az OTPdirekt szolgáltatás segítségével
4. sz. melléklet: a KPMG Tanácsadó Kft mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok, a Seratus Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok

A Tájékoztatóban előforduló fogalmak, rövidítések, kifejezések

Alap: az OTP Ingatlanbefektetési Alap

Befektetési alapkezelő vagy Alapkezelő: befektetési alapkezelési tevékenységre engedéllyel rendelkező részvénytársaság, vagy fióktelep. Jelen tájékoztatóban az alapkezelő (továbbiakban: Alapkezelő) az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Részvénytársaság (1024 Budapest, Margit körút 43-45.), rövidített cégnév: OTP Ingatlan Alapkezelő Rt.

Befektetési Alap: befektetési jegyek nyilvános vagy zártkörű kibocsátásával létrehozott és működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg, amelyet a befektetési alapkezelő a Befektetők általános megbízása alapján, azok érdekében kezel. Jelen tájékoztatóban a befektetési alap az OTP Ingatlanbefektetési Alap.

Befektetési alap saját tőkéje: a befektetési alap saját tőkéje induláskor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezik meg, működése során a saját tőke a befektetési alap összesített nettó eszközértékével azonos.

Befektetési Jegy: befektetési alap nevében (javára és terhére) – a Tpt.-ben meghatározott módon és alakszerűséggel – sorozatban kibocsátott, vagyoni és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír.

Dematerializált értékpapír: a Tpt.-ben és a 284/2001. (XII. 26.) Kormányrendeletben meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség.

Értékpapírszámla: a dematerializált értékpapírról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír-tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.

Felügyelet vagy PSZÁF: Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (1013 Budapest, Krisztina krt. 39.), illetve annak jogelődjei

Forgalmazási Helyek: A Forgalmazók azon szervezeti egységei, illetve fiókjai, amelyek a Befektetési Jegyek eladását, illetve visszaváltását végzik, s amelyek jegyzékét a Tájékoztató IV. fejezetének 2. és 3. pontjai tartalmazzák

Forgalmazási Nap: minden munkanap, kivéve a Forgalmazó által bejelentett zárva tartás, a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének időtartamát.

Forgalmazók: a Vezető Forgalmazó, valamint az értékpapír forgalomba hozatalában, folyamatos forgalmazásában a Vezető Forgalmazó által szervezett forgalmazási konzorcium tagjaként közreműködő más befektetési szolgáltatók.

Hpt.: a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény

Induló Portfólió: Az Alap Felügyelet által történő nyilvántartásba vételét követően, a CD Hungary Rt-től előzetes egyeztetés alapján megvásárolt ingatlancsomag, valamint likvid eszközök, amelyek az Alap induló ingatlan portfólióját képezik.

Ingatlanértékelő: A KPMG Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.) és a SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft. (1085 Budapest, Üllői út 14. 4/5.)

Jegyzési hely: Az OTP Bank Rt. Központi Fiókja (1052 Budapest, Deák Ferenc u. 7-9.)

KELER Rt.: Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Rt., (továbbiakban: KELER) (1075 Budapest, Asbóth u. 9-10.)

Kezelési Szabályzat: A Tájékoztató mellékletét képező, a Tpt. 16. sz. mellékletének megfelelő dokumentum, amely az Alap kezelésének különös szabályait tartalmazza, mely megfelel az Alapkezelő és a Befektetők közti általános szerződési feltételeknek

Kibocsátó: az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mint a Befektetési Jegyek kibocsátója

A nyilvános forgalomba hozatal pénzneme: magyar forint (HUF)

Könyvvizsgáló: Deloitte Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.)

Letétkezelő: Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Részvénytársaság, rövidített megnevezése: OTP Bank Rt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)

Likvid eszközök: a pénz, hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repo, az átruházhatóságában nem korlátozott, bármikor pénzzé tehető állampapír, továbbá a felmondhatóságában nem korlátozott bankbetét.

Nettó eszközérték: Az Alap portfoliójában szereplő eszközeinek, ideértve a kölcsönbe adásból származó követeléseket is, - az Alapkezelési Szabályzat IV. fejezetében meghatározott értékelési elvek alapján számított - értéke, csökkentve az Alap portfolióját terhelő – az Alapkezelés Szabályzat V. fejezetében felsorolt – összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is.

Nyilvános ajánlattétel: Értékpapír nyilvános forgalomba hozatala keretében, egyedileg előre meg nem határozott Befektetők részére közzétett eladási ajánlat.

Nyilvános forgalomba hozatal: Az értékpapír nem zártkörű (egyedileg előre meg nem határozott Befektetők részére történő) forgalomba hozatala.

Nyíltvégű befektetési alap: Az olyan befektetési alap, amelynél visszaváltható befektetési jegyek kerülnek folyamatos forgalmazásra.

Szja tv.: A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény

Tájékoztató: A Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalához a Tpt. 17. számú melléklete alapján összeállított és a Felügyelet által jóváhagyott, jelen nyilvános dokumentum.

Törvény vagy Tpt.: a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

Vezető Forgalmazó: az értékpapír forgalomba hozatalában közreműködő befektetési szolgáltatókat tömörítő forgalmazási konzorciumot szervező Forgalmazó. Jelen tájékoztatóban a Vezető Forgalmazó (továbbiakban: Vezető Forgalmazó) az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Részvénytársaság, rövidített megnevezése: OTP Bank Rt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.)

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Jelen Tájékoztató az OTP Ingatlanbefektetési Alap által kibocsátott Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalához az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. mint az Alap nevében eljáró befektetési alapkezelő által készített alapidokumentum, mely az annak mellékletét, s ekként részét képező Kezelési Szabályzattal együtt a Tpt. rendelkezéseinek megfelelően tartalmaz minden, a Kibocsátó piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzete és annak várható alakulása Befektetők részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

Az Alapot a Felügyelet III/120.013-1/2002 szám alatt vette nyilvántartásba, a Befektetési Jegyek 2002. november 26-28-ig tartó jegyzési időszakban lezajlott nyilvános forgalombahozatalának eredménye alapján. A jegyzési időszakban 4.509.590.000 darab, dematerializált formában előállított, egyenként 1 Ft névértékű Befektetési Jegy értékesítésére került sor.

A Tpt. 245. § (1) bekezdése értelmében a nyílt végű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegy nyilvános forgalomba hozatalának feltétele, hogy az alapkezelő a forgalomba hozatali eljárást megelőzően, a Felügyelet által jóváhagyott, a Tpt. 17. számú mellékletének megfelelő tartalommal nyilvános tájékoztatót, illetve a Tpt. 16. számú mellékletének megfelelő tartalommal kezelési szabályzatot valamint a Tpt. 18. számú mellékletnek megfelelő tartalommal rövidített tájékoztatót és nyilvános ajánlattételt tegyen közzé a Tpt. 34. § (3) bekezdésében meghatározott módon.

A nyíltvégű alap Tájékoztatójával szembeni követelményekről a Tpt. 26. § (1)-(3) bekezdései, a Kibocsátó és a Forgalmazó Tájékoztatóval kapcsolatos felelősségéről a Tpt. 29-30. §-ai és 55. § (1) bekezdése rendelkeznek, az alábbiak szerint:

26. § (1) A tájékoztatónak tartalmaznia kell minden, a kibocsátó, illetőleg az értékpapírban foglalt kötelezettség teljesítésére kezességet (garanciát) vállaló személy piaci, gazdasági, pénzügyi, jogi helyzetének és annak várható alakulásának, valamint az értékpapírhoz kapcsolódó jogoknak a befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatot.

(2) A tájékoztatóban, illetőleg az arról és az értékpapírról közzétett hirdetményben közölt adatnak, adatcsoporthoz tartozásnak, állításnak, elemzésnek a valóságnak megfelelőnek, helytállónak, az (1) bekezdésben meghatározott cél elérésére alkalmasnak kell lennie.

(3) A tájékoztató és a hirdetmény félrevezető adatot, téves következtetés levonására alkalmas csoportosítást, elemzést nem tartalmazhat, és nem hallgathat el olyan tényt, amely az (1) bekezdésben meghatározott cél elérését veszélyezteti.

29. § (1) Az értékpapír tulajdonosának a tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó, a forgalmazó (forgalmazási konzorcium esetében a vezető forgalmazó), az értékpapírban foglalt jogokért kezességet (garanciát) vállaló személy, az ajánlattevő vagy az értékpapír szabályozott piacra történő bevezetését kezdeményező személy felel. A tájékoztatóban pontosan, egyértelműen azonosítható módon meg kell jelölni annak a személynek a nevét/megnevezését, a forgalomba hozatalban betöltött szerepét, valamint lakcímét/székhelyét, aki/amely a tájékoztató vagy annak valamely részének tartalmáért felel. A tájékoztatóban foglalt minden információra, illetőleg az információ hiányára is ki kell terjednie valamely személy felelősségvállalásának.

(2) A tájékoztatót az (1) bekezdés szerint felelős valamennyi személy köteles külön aláírt felelősségvállaló nyilatkozattal ellátni. A nyilatkozatnak tartalmaznia kell azt, hogy a tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmazza, illetve nem hallgat el olyan tényeket és

információkat, amelyek az értékpapír, valamint a kibocsátó és az értékpapírban foglalt kötelezettségért kezességet (garanciát) vállaló személy helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

30. § A 29. § (1) bekezdésében meghatározott személyt a hirdetmény közzétételétől számított öt évig terheli a 29. §-ban meghatározott felelősség. E felelősség érvényesen nem zárható ki és nem korlátozható.

A rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó felel. Ezt a körülményt a féléves és az éves jelentésnek tartalmaznia kell.

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt., mint az Alap kezelője, az Alap mint Kibocsátó nevében és képviselőjében eljárva és az OTP Bank Rt., mint a Befektetési Jegyek Vezető Forgalmazója felelősséget vállalnak azért, hogy a Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat tartalmazza, nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek a Befektetési Jegy, illetve a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak. E felelősségvállalást az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. és az OTP Bank Rt. a Tájékoztató 40. oldalán aláírásukkal igazolják.

A Tpt. 244. § (1) bekezdésében foglalt utalószabály alapján alkalmazandó Tpt. 36. § (1) bekezdése értelmében a tájékoztató, illetve a nyilvános ajánlattételt tartalmazó hirdetmény közzétételéhez a Felügyelet engedélyre szücsészes.

A Tájékoztató és a Nyilvános ajánlattétel közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyezte. A határozat száma: PSZÁF III/120.013/2002. Jelen Tájékoztató módosítását a Felügyelet a PSZÁF III/120.013-2/2003. számú, PSZÁF III/120.013-4/2004.számú és a PSZÁF III/120.013-5/2006.számú határozataival engedélyezte.

A Felügyelet a Tájékoztató jóváhagyása és nyilvános közzétételének engedélyezése során az abban szereplő adatok hitelességét nem köteles vizsgálni, és nem vállal felelősséget az abban foglalt információ valóságáért.

A Tájékoztató melléklete az Alap Kezelési Szabályzata, amely az Alap kezelésének különös szabályait, s e körben az Alapkezelő és a Befektetők közötti általános szerződési feltételeket tartalmazza.

A Tájékoztató és az annak mellékletét képező Kezelési Szabályzat együtt tartalmazza mindazon információkat, melyek ismerete a Befektető számára a befektetési lehetőség, a befektetési eszköz megalapozott megítéléséhez szükséges, ezért a Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat együtt kezelendő és alkalmazandó. Minden, a Tájékoztatóra vagy a Kezelési Szabályzatra vonatkozó hivatkozást a két dokumentum együttesére, mint egységes dokumentumra való hivatkozásként kell értelmezni, hacsak a szövegösszefüggésből kifejezetten más nem következik.

A Tájékoztatóban szereplő Alapkezelőn, Letétkezelőn és Forgalmazókon kívül senki sem rendelkezik felhatalmazással arra, hogy bármilyen tájékoztatást vagy ajánlatot adjon a Befektetési Jegyek nyilvános forgalombahozatalával és forgalmazásával kapcsolatban. A fent

nevezettektől különböző személyek által adott tájékoztatást vagy ajánlatot nem szabad hitelt érdemlőnek, azaz olyannak tekinteni, amely az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. jóváhagyásán alapul.

A Tájékoztató adózással kapcsolatos, az engedélyezésekor hatályos magyar jogszabályokon alapuló információkat is tartalmaz. Mindazonáltal, felhívjuk a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy a Tájékoztató nem értelmezhető a Befektetők részére nyújtott adózási tanácsként. A befektetők a Tájékoztató ismeretében, saját kockázatviselő képességük figyelembe vételével hozzák meg döntésüket a befektetésről, amely döntéshez javasoljuk kikérni saját befektetési tanácsadóik, jogi tanácsadóik véleményét.

II. A FORGALOMBA KERÜLŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK

1. A kibocsátás alapjául szolgáló döntés

Az Alapkezelő 2002. 07. 11-én megtartott rendkívüli közgyűlésének 5/2002.07.11. számú határozatában döntött arról, hogy OTP Ingatlanbefektetési Alap néven befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával, nyíltvégű ingatlan befektetési alapot hoz létre.

2. A Befektetési Jegyek

A Befektetési Jegyek névértéke: egyenként 1 (Egy),- Ft

A Befektetési Jegy neve: OTP Ingatlanbefektetési Jegy

A Befektetési Jegy megjelenési formája: az Alap Befektetési Jegyei dematerializált értékpapírként kerültek előállításra. A Tpt. 6. § (3) bekezdése szerint: „Nyilvánosan forgalomba hozni kizárólag névre szóló és – állampapír kivételével – kizárólag dematerializált formában előállított értékpapírt lehet.”

A Tpt. 244. §. (4) bekezdése a dematerializált formában előállított befektetési jegyek keletkeztetéséről az alábbiak szerint rendelkezik:

„A dematerializált formában előállított befektetési jegyeket a befektetési alapkezelő kezdeményezésére az általa megállapított értéknappal a központi értéktár keletkezteti, illetve törli. Nyíltvégű befektetési alap által kibocsátott dematerializált formában előállított befektetési jegy esetében a központi értéktár naponta állítja elő, illetve vonja ki a forgalomból a befektetési jegyeket az alapkezelő utasítása alapján.”

A dematerializált értékpapír előállításáról a Tpt. 7-9. §-a rendelkezik, ezek alapján:

„... az értékpapír dematerializált értékpapírként történő előállításáról ... a kibocsátó egy példányban – értékpapírnak nem minősülő – okiratot állít ki ...”

az „... okiratot a kibocsátó a központi értéktárban helyezi el, és egyidejűleg megbízza a központi értéktárat az értékpapír előállításával.

(2) A dematerializált értékpapír kibocsátása esetén, ha a tulajdonosnak az értékpapír kiadására vonatkozó követelési joga megnyílt, a kibocsátó haladéktalanul köteles a központi értéktárat az allokáció eredménye alapján értesíteni az értékpapír tulajdonos számlavezetőjének személyéről és a központi értékpapírszámlán jóváírandó értékpapír darabszámáról. A

kibocsátó utasítására a központi értéktár a központi értékpapír-számlákat a 7. §. (2) bekezdése szerinti okirat és a kibocsátó értesítése alapján az értékpapír jóváírásával megnyitja.

(3) Az értékpapírszámla vezető – a központi értéktárnak a központi értékpapírszámla megnyitásáról szóló értesítését követően – az abban megjelölt értéknappal, az általa vezetett értékpapírszámlán jóváírja az értékpapírt és erről a számlatulajdonost értesíti. A dematerializált értékpapír előállításakor az előállítás visszamenőleges értéknappal nem lehetséges.

(4) A központi értéktár felel azért, hogy a központi értékpapírszámlák összesített állománya folyamatosan megegyezzen az adott értékpapír-sorozat kibocsátási mennyiségével. Ha a központi értékpapír-számlákon nyilvántartott értékpapír mennyisége a forgalomba hozott mennyiségtől eltér, a központi értéktár az eltérés okát köteles haladéktalanul kivizsgálni, és annak megszüntetése érdekében intézkedni.”

A Befektetési Jegy ISIN kódja: HU 0000702451

3. Nyilvántartásba vétel

Az Alapot a Felügyelet 2002. december 5-én, PSZÁF III/120.013-1/2002. számú határozatával vette nyilvántartásba.

4. Befektetési Jegyek jóváírása

A Befektetési Jegyeket a felügyeleti nyilvántartásba vételt követően a KELER 2002. december 9-én keletkeztette.

A Tpt. 138. §-a a dematerializált értékpapír tulajdonjogáról az alábbiak szerint rendelkezik:

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

(2) Az értékpapír tulajdonosának – az ellenkező bizonyításig – azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.”

5. A Befektetési Jegyekhez fűződő jogok

A Befektetési Jegyek mindenkorai tulajdonosai jogosultak:

- a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek adott napra vonatkozó, visszaváltási jutalékkal csökkentett, nettó eszközértéken történő visszaváltására, a Forgalmazási Helyeken, a Kezelési Szabályzatban részletezett korlátozásokkal;
- az Alap felszámolása esetén az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek arányában történő részesedésre;
- a Tpt. 289 §. (2) bekezdése, valamint a 289/2001. (XII.26.) Kormányrendelettel módosított 215/2000. (XII.11.) számú, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló Kormányrendelet 3. számú mellékletében szereplő „Portfóliójelentés ingatlanalagra” szerinti jelentés havonta, az adott hónapot követő 10. forgalmazási naptól történő megtekintésére, a Forgalmazási Helyeken és az Alapkezelő székhelyén;
- kérésükre a Tájékoztató, valamint annak mellékletét képező Kezelési Szabályzat ingyenes átvételére;

- a Tpt. 289. §. (1) bekezdése szerinti félévenkénti jelentések Forgalmazási Helyeken és az Alapkezelő székhelyén történő megtekintésére;
- az Alap megszűnése esetén a végelszámolási jelentés Forgalmazási Helyeken történő megtekintésére;
- a Tpt-ben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

III. JEGYZÉSI GARANCIÁVÁLLALÓ

A jegyzési időszakban forgalomba hozott legalább 4.500.000.000,- Ft névértékű befektetési jegy lejegyzésére az OTP Bank Rt. jegyzési garanciát vállalt. A jegyzési garanciavállaló OTP Bank Rt. bemutatását lásd a VII. fejezetben.

IV. VEZETŐ FORGALMAZÓ, FORGALMAZÓK, FORGALMAZÁSI HELYEK, INGATLANÉRTÉKELŐ, KÖNYVVIZSGÁLÓ

1.

Az Alap Vezető Forgalmazója: OTP Bank Rt., székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.

2.

A Vezető Forgalmazó a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását az alábbi Forgalmazási Helyeken végzi:

Az **OTP Bank Rt.** alábbi fiókjai:

1013BUDAPEST	ALAGÚT U. 3.
1011BUDAPEST	ISKOLA U. 38-42.
1027BUDAPEST	MARGIT KRT 8-10.
1015BUDAPEST	SZÉNA TÉR 7.
1021BUDAPEST	HÜVÖSVÖLGYI U. 138.
1024BUDAPEST	FÉNY U. 11-17.
1027BUDAPEST	TÖRÖKVÉSZ ÚT 1/a.
1033BUDAPEST	FLÓRIÁN TÉR 15.
1025BUDAPEST	SZÉPVÖLGYI ÚT 4/B.
1042BUDAPEST	ERZSÉBET U. 50.
1050BUDAPEST	FERENCIEK TERE 11.
1052BUDAPEST	DEÁK FERENC U. 7-9.
1053BUDAPEST	SZENT ISTVÁN KRT. 1.
1051BUDAPEST	NÁDOR U. 16.
1051BUDAPEST	NÁDOR U. 6.
1051BUDAPEST	BAJCSY ZS. U. 24.
1051BUDAPEST	NÁDOR U. 21. (KÖZPONTI FIÓK)
1054BUDAPEST	SZABADSÁG TÉR 7-9. (BANK CENTER)
1054BUDAPEST	BÁTHORI U. 9. ÖNKORMÁNYZATI FIÓK
1061BUDAPEST	ANDRÁSSY ÚT 23.
1062BUDAPEST	ANDRÁSSY ÚT 83-85.
1066BUDAPEST	OKTOGON TÉR 3.
1054BUDAPEST	SZÉCHENYI RKP. 19.
1077BUDAPEST	KIRÁLY U. 49.
1075BUDAPEST	KÁROLY KRT. 1.
1085BUDAPEST	JÓZSEF KRT. 33.

1085BUDAPEST	JÓZSEF KRT. 53.
1095BUDAPEST	TINÓDI U. 9-11.
1102BUDAPEST	KÖRÖSI CSOMA SÉTÁNY 6.
1113BUDAPEST	BARTÓK BÉLA ÚT 92-94.
1117BUDAPEST	MÓRICZ ZS. KÖRTÉR 18.
1116BUDAPEST	HUNYADI JÁNOS ÚT 19.
1111BUDAPEST	KARINTHY FRIGYES ÚT 16.
1118BUDAPEST	GAZDAGRÉTI TÉR 7.
1124BUDAPEST	JAGELLÓ ÚT 20/A.
1126BUDAPEST	BÖSZÖRMÉNYI ÚT 9-11.
1124BUDAPEST	APOR VILMOS TÉR 11-12.
1131BUDAPEST	BABÉR U. 9.
1136BUDAPEST	TÁTRA U. 10.
1137BUDAPEST	POZSONYI ÚT 38.
1055BUDAPEST	NYUGATI TÉR 9.
1148BUDAPEST	NAGY LAJOS KIRÁLY ÚTJA 19-21.
1146BUDAPEST	THÖKÖLY ÚT 102/B.
1152BUDAPEST	SZENTMIHÁLYI ÚT 131. (PÓLUS CENTER)
1151BUDAPEST	FŐ U. 64.
1163BUDAPEST	SASHALOM, JÓKAI U. 1/B.
1173BUDAPEST	FERIHEGYI ÚT 93.
1181BUDAPEST	ÜLLŐI ÚT 377.
1191BUDAPEST	ÜLLŐI ÚT 285.
1204BUDAPEST	KOSSUTH L. U. 44-46.
1238BUDAPEST	GRASSALKOVICH U. 160.
1211BUDAPEST	KOSSUTH L. U. 99.
1221BUDAPEST	BUDAFOK, KOSSUTH L. U. 31.
1222BUDAPEST	NAGYTÉTÉNYI ÚT 27-47. (CAMPONA)
7621PÉCS	RÁKÓCZI ÚT 44.
7633PÉCS-ÚJMECSEKALJA	YBL MIKLÓS U. 7/3.
7632PÉCS	DIANA TÉR 14.
7300KOMLÓ	KOSSUTH L. U. 95/1.
7700MOHÁCS	JÓKAI U. 1.
7800SIKLÓS	FELSZABADULÁS ÚTJA 60-62.
7900SZIGETVÁR	VÁR U. 4.
7773VILLÁNY	BAROSS G. U. 36.
6000KECSKEMÉT	KORONA U. 2.
6000KECSKEMÉT	SZABADSÁG TÉR 1/A.
6000KECSKEMÉT	SZÉCHENYI TÉR 12-14.
6500BAJA	DEÁK F. U. 1.
6300KALOCSA	SZENT I. KIRÁLY U. 43-45.
6200KISKÖRÖS	PETŐFI TÉR 13.
6400KISKUNHALAS	BOKÁNYI D. TÉR 5-7.
6100KISKUNFÉLEGYHÁZA	PETŐFI TÉR 6-7.
6237KECEL	CSÁSZÁRTÖLTÉSI U.1.
6430BÁCSALMÁS	SZENT JÁNOS U. 32.
6070IZSÁK	SZABADSÁG TÉR 1.
6120KISKUNMAJSA	CSENDES KÖZ 1.
6230SOLTVADKERT	SZENTHÁROMSÁG U. 4.
6060TISZAKÉCSKE	BÉKE TÉR 6.
6320SOLT	ARANYKULCS TÉR 6.
5600BÉKÉSCSABA	ANDRÁSSY U. 4/2.
5600BÉKÉSCSABA	ANDRÁSSY U. 29-33.
5700GYULA	BODOKY U. 9.

5800MEZŐKOVÁCSHÁZA	HÁRSFA U. 1-3.
5900OROSHÁZA	KOSSUTH U. 20.
5540SZARVAS	KOSSUTH TÉR 1.
5520SZEGHALOM	TILDY U. 4-8.
5630BÉKÉS	SZÉCHENYI TÉR 2.
5500GYOMAENDRŐD	FŐ U. 173-179.
5650MEZŐBERÉNY	KOSSUTH TÉR 12.
3530MISKOLC	SZEMERE U 5.
3525MISKOLC	SZÉCHENYI U.15-17.
3531MISKOLC	GYŐRI KAPU 51.
3534MISKOLC	ÁRPÁD U.2
3534MISKOLC	IVÁN U. 31.
3780EDELÉNY	TÓTH ÁRPÁD U. 1.
3400MEZŐKÖVESD	MÁTYÁS KIRÁLY U. 149.
3580TISZAÚJVÁROS	KAZINCZY U. 9.
3600ÓZD	VÁROSHÁZ TÉR 1/A.
3980SÁTORALJAÚJHELY	SZÉCHENYI TÉR 13.
3900SZERENCS	KOSSUTH TÉR 3/A.
3700KAZINCBARCIKA	EGRESSY B. U. 50.
3950SÁROSPATAK	EÖTVÖS J. U. 2.
3630PUTNOK	KOSSUTH U. 45.
3770SAJÓSZENTPÉTER	BETHLEN G. U. 1/A.
6720SZEGED	TAKARÉKTÁR U. 7.
6720SZEGED	ARADI VT. TERE 3.
6600SZENTES	KOSSUTH U. 26.
6640CSONGRÁD	SZENTHÁROMSÁG TÉR 2-6.
6800HÓDMEZŐVÁSÁRHELY	ANDRÁSSY ÚT 1.
6900MAKÓ	SZÉCHENYI TÉR 14-16.
6760KISTELEK	KOSSUTH U. 5-7.
6782MÓRAHALOM	SZEGEDI U. 3
8000SZÉKESFEHÉRVÁR	ŐSZ U. 13.
2060BICSKE	BOCSKAI KÖZ 1.
2400DUNAÚJVÁROS	DÓZSA GY. U. 4/E.
8060MÓR	DEÁK U. 24.
7000SÁRBOGÁRD	ADY U. 170.
9022GYŐR	TELEKI L. U. 51.
9300CSORNA	SOPRONI U. 58
9200MOSONMAGYARÓVÁR	FŐ U. 24.
9400SOPRON	VÁRKERÜLET U. 96/A
9330KAPUVÁR	SZENT ISTVÁN KIRÁLY U. 4-6.
9024GYŐR	KORMOS I. U. 6.
9431FERTŐD	FŐ U. 9.
9444FERTŐSZENTMIKLÓS	SZERDAHELYI U.2.
4026DEBRECEN	HATVAN U. 2-4
4025DEBRECEN	PIAC U. 45-47.
4027DEBRECEN	FÜREDI U. 43.
4032DEBRECEN	EGYETEM TÉR 1.
4100BERETTYÓÚJFALU	OLÁH ZS. U. 1.
4150PÜSPÖKLADÁNY	KOSSUTH U. 2.
4220HAJDUBÖSZÖRMÉNY	KOSSUTH U. 14-16.
4080HAJDUNÁNÁS	KÖZTÁRSASÁG TÉR 17-18
4200HAJDUSZOBOSZLÓ	SZILFÁKALJA U. 6-8.
4060BALMAZÚJVÁROS	DEBRECENI U. 2.
4110BIHARKERESZTES	KOSSUTH U. 4.

4181NÁDUDVAR	FŐ U. 119.
4130DERECSCHE	KÖZTÁRSASÁG U. 111
4090POLGÁR	BARANKOVICS TÉR 15.
3300EGER	SZÉCHENYI U. 2.
3390FÜZESABONY	RÁKÓCZI U. 83.
3200GYÖNGYÖS	FŐ TÉR 1.
3360HEVES	HÖSÖK TERE 4.
3000HATVAN	KOSSUTH L. TÉR 8.
3021LŐRINCI	SZABADSÁG TÉR 25/A.
5000SZOLNOK	SZAPÁRY U. 31.
5000SZOLNOK	NAGY I. KRT. 2/A.
5100JÁSZBERÉNY	LEHEL VEZÉR TÉR 28.
5350TISZAFÜRED	PIAC TÉR 3.
5200TÖRÖKSZENTMIKLÓS	KOSSUTH U. 134-136.
5300KARCAG	KOSSUTH L. TÉR 15.
5310KISÚJSZÁLLÁS	SZABADSÁG U. 1.
5400MEZŐTÚR	SZABADSÁG TÉR 29.
5420TÚRKEVE	TÁNCISIS M. U. 1/A.
5430TISZAFÖLDVÁR	KOSSUTH L. ÚT. 141.
5440KUNSZENTMÁRTON	KOSSUTH L. U. 2.
2800TATABÁNYA	FŐ TÉR 32.
2900KOMÁROM	MÁRTIROK U. 23.
2890TATA	ADY E. U. 1-3.
2500ESZTERGOM	RÁKÓCZI TÉR 2-4.
2840OROSZLÁNY	RÁKÓCZI U. 84
2870KISBÉR	VÁROSHÁZ TÉR 1
2536NYERGESÚJFALU	KOSSUTH U. 126.
2510DOROG	BÉCSI U. 48.
3100SALGÓTARJÁN	RÁKÓCZI ÚT 22.
2660BALASSAGYARMAT	RÁKÓCZI ÚT 44 - 46.
3060PÁSZTÓ	NAGYMEZŐ ÚT. 12
2651RÉTSÁG	RÁKÓCZI ÚT 30.
3170SZÉCSÉNY	FESZTY ÁRPÁD ÚT.1
1052BUDAPEST	SEMMELWEIS U. 11.
2700CEGLÉD	SZABADSÁG TÉR 6.
2370DABAS	SZENT ISTVÁN U. 68.
2100GÖDÖLLŐ	SZADADSÁG TÉR 12-13.
2200MONOR	KOSSUTH L. U. 88/B.
2760NAGYKÁTA	ISTVÁN KIRÁLY U. 3-5.
2300RÁCKEVE	SZENT ISTVÁN TÉR 3.
2000SZENTENDRE	DUMTSA J. U. 6.
2600VÁC	SZÉCHENYI U. 3-7.
2120DUNAKESZI	BARÁTSÁG U. 29.
2030ÉRD	BUDAI U. 24
2750NAGYKÖRÖS	SZABADSÁG TÉR 2.
2441SZÁZHALOMBATTA	SZENT J. TÉR 8.
2040BUDAÖRS	SZABADSÁG ÚT 131/A.
2340KISKUNLACHÁZA	DÓZSA GY. U. 219.
2310SZIGETSZENTMIKLÓS	LOSONCZI U. 1.
2220VECSÉS	FŐ U. 170.
2092BUDAKESZI	FŐ U. 181.
7400KAPOSVÁR	FŐ U. 12.
7400KAPOSVÁR	SZÉCHENYI TÉR 2.
8700MARCALI	SZÉCHENYI U. 11.

7500NAGYATÁD	SZÉCHENYI TÉR 15.
8600SIÓFOK	SZABADSÁG TÉR 10/A.
7570BARCS	SÉTA TÉR 5.
8630BALATONBOGLÁR	DÓZSA GY. U. 1.
8640FONYÓD	ADY E. U. 25.
4400NYÍREGYHÁZA	RÁKÓCZI ÚT 1.
4900FEHÉRGYARMAT	KOSSUTH TÉR 5.
4600KISVÁRDA	SZENT LÁSZLÓ U. 30.
4700MÁTÉSZALKA	SZALKAY L. U. 34.
4300NYÍRBÁTOR	ZRINYI U. 1.
4320NAGYKÁLLÓ	BÁTHORI U. 8.
4801VÁSÁROSNAMÉNY	SZABADSÁG TÉR 28-31.
4440TISZAVASVÁRI	KOSSUTH L. U. 12.
4244ÚJFEHÉRTÓ	BARTÓK B. U. 8.
7100SZEKSZÁRD	SZENT ISTVÁN TÉR 5-7.
7030PAKS	DÓZSA GY. U. 33.
7090TAMÁSI	SZABADSÁG u. 31.
7150BONYHÁD	SZABADSÁG TÉR 10.
7200DOMBÓVÁR	DOMBÓ PÁL U.3.
7130TOLNA	KOSSUTH L. U. 31.
7020DUNAFÖLDVÁR	BÉKE TÉR 11.
9700SZOMBATHELY	FŐ TÉR 3-5.
9700SZOMBATHELY	KIRÁLY U. 10.
9900KÖRMEND	VIDA J. U. 12.
9600SÁRVÁR	BATTHYÁNY U. 2.
9500CELLDÖMÖLK	KOSSUTH U. 18.
9730KÖSZEG	KOSSUTH U. 8.
9970SZENTGOTTHÁRD	MÁRTÍROK U. 2.
9737BÜK	KOSSUTH L. U. 1-3.
9800VASVÁR	ALKOTMÁNY U. 2.
8200VESZPRÉM	BUDAPEST U. 4.
8400AJKA	SZABADSÁG TÉR 18.
8500PÁPA	FŐ ÚT 5.
8300TAPOLCA	FŐ TÉR 2.
8230BALATONFÜRED	PETŐFI S. U. 8.
8100VÁRPALOTA	ÚJLAKI U. 2.
8420ZIRC	RÁKÓCZI TÉR 15.
8900ZALAEGERSZEG	KISFALUDY U. 15-17.
8800NAGYKANIZSA	DEÁK TÉR 15.
8960LENTI	DÓZSA GY. U. 1.
8360KESZTHELY	KOSSUTH U. 38.
8868LETENYE	SZABADSÁG TÉR 9.
8380HÉVIZ	ERZSÉBET KIRÁLYNÉ U. 11.
8790ZALASZENTGRÓT	BATTHYÁNY U. 11.

3.

A Befektetési Jegyek további Forgalmazói:

Budapest Bank Rt.

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 188.

Cégjegyzékszám: 01-10-041037

A Bank kizárólag az Észak-pesti fiókjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást.

Erste Bank Befektetési Magyarország Rt.

Székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 13-15.
Cégjegyzékszám: 01-10-041373

A Bank kizárólag budapesti központjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást.

BNP Paribas Hungária Bank Rt

Székhely: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.
Cégjegyzékszám: 01-10-041545

A Bank a 1055 Budapest, Honvéd u. 20. szám alatt lévő fiókjában végez forgalmazást.

EQUILOR Befektetési Rt.

Székhely: 1037 Budapest, Montevideo u. 6.
Cégjegyzékszám: 01-10-041431

A befektetési szolgáltató kizárólag budapesti központjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást.

CIB Közép-Európai Nemzetközi Bank Rt.

Székhely: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Cégjegyzékszám: 01-10-041004

A Bank a 1027 Budapest, Medve u. 4-14. szám alatti központjában, a Private Banking szervezeti egység útján végez forgalmazást.

4.

Az Alap Ingatlanértékelői:

KPMG Tanácsadó Kft. (székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.; cégjegyzékszám: 01-09-698768)

SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft. (székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 14. 4/5.; cégjegyzékszám: 01-09-698852)

5.

Az Alap Könyvvizsgálója a: **Deloitte & Touche Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**, székhelye: 1068 Budapest, Dózsa Gy. Út 84/C., természetes személy könyvvizsgáló: Binder Szilvia, kamarai azonosító: 003801.

V. A BEFEKTETÉSEK LEHETSÉGES PIACÁNAK ELEMZÉSE

Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország, illetve hosszú távon a teljes közép-kelet európai régió. A régió három legfejlettebb gazdaságában, így Magyarországon, a Cseh Köztársaságban, valamint Lengyelországban az iroda, kereskedelmi és ipari ingatlanok - összefoglalóan: üzleti célú - piacán az utóbbi másfél évtizedben hasonló folyamatok zajlottak. Az üzleti célú ingatlanok piacán a növekedés és a változás legfontosabb motorja a termelés és a kereskedelem növekedése, átalakulása, valamint az intenzív külföldi tőkeimport volt. A lakóingatlanok terén ugyanakkor mind országosan, mind területileg meglehetősen eltérők voltak a tendenciák.

Magyarországon a rendszerváltozás óta mind a lakó, mind az üzleti célú ingatlanok piacát meglehetősen nagy változások jellemezték. Az üzleti célú ingatlanok közül a kilencvenes évek elején az új irodaházak jelezték a külföldi tőke megjelenését a hazai ingatlanszektorban. A gazdasági fejlődéssel egyetemben, és szinkronban az egyre nagyobb számban betelepülő külföldi vállalkozással, egyre nőtt az igény a korszerű, magas igényeknek is megfelelő irodakomplexumok iránt. Utóbbi folyamatok eredményeképp napjainkig dinamikusan nőtt az irodapiac kínálata, és az utóbbi években is igen komoly bővülést tudhatott maga mögött. A kereskedelmi célú ingatlanok, a bevásárlóközpontok térhódítása már inkább a kilencvenes évek közepéhez kötődik, amikor a hazai vásárlóerő már részben maga mögött tudhatta a kilencvenes évek elejét jellemző komoly visszaesést. Bár a bérbeadási célú bevásárlóközponti bővítés is dinamikus volt, mára stabilizálódott, mivel a kereslet növekedése jóval kisebb ütemű volt, mint korábban a fejlesztők feltételezték. A raktár és ipari célú ingatlanokba történő új beruházás a kilencvenes évek végén jött lendületbe, köszönhetően a világgazdaságba integrálódó gazdaság egyre növekvő és új követelményeket támaztó szállítmányozási és raktározási igényeinek. A magyar piacra jellemző, hogy a befektetési célú ingatlanfejlesztések túlnyomó része egyelőre Budapestre és környékére koncentrálódik. Ettől csak néhány kivétel a százezer fő népességet meghaladó nagyvárosokban (Debrecen, Miskolc, Pécs, stb.) megfigyelhető bérbeadási célú kiskereskedelmi (un. *plazák*) ingatlanbővítés.

A külföldi befektetők növekvő és domináns részvétele volt megfigyelhető az üzleti célú ingatlanpiacon, ami összefügg az időközben egyre csökkenő befektetési kockázatokkal is, valamint a már megvalósult EU csatlakozással kapcsolatos várakozásokkal. Ennek hatásaként a piacon elérhető beruházói hozamok a kilencvenes évek eleje óta fokozatosan csökkennek, miközben a bővülő helykínálat miatt a bérleti díjak csökkenése is folyamatos volt. A befektetők által elvárt bérleti hozamok jelenleg irodaházak esetében évi 6,5-12 % körül alakulnak helytől és épület színvonalától függően, míg az első osztályú bérleti díjak 12-18 EURÓ/hónap/m² körül alakulnak a legjobb helyszíneken. A növekvő, fejlődő piac sajátossága, hogy a kereslet és a kínálat még nem került szinkronba, ezért az ún. *ürességi ráta*, mely Nyugat-Európában általában 10% alatti, a budapesti színvonalas irodák piacán jelenleg közelíti a 20%-ot átlagosan, de helyszíntől függően is nagy változatosságot mutat. A viszonylag magas ürességi ráta miatt a bérleti díjak közeli jövőjét tekintve csak igen mérsékelt optimizmus érzékelhető az irodatulajdonosok körében. A távlati perspektíva azonban feltételezhetően az irodaingatlanok és a bérelt alapterület számának további növekedése, mivel nemzetközi összehasonlításban még jelentős az elmaradás a modern irodák terén, a tapasztalt igény a modern irodai elhelyezésre pedig nagy. A kiskereskedelmi célú ingatlanok fejlesztése főleg néhány koncentrált projektre vonatkozott Budapesten és vidéken. Ezen befektetések eddigi sikere igen eltérően alakult, nagyban függve a létesítmény helyszínétől, valamint a kialakításra kerülő üzlethelységek és a bérlők megválasztásától. Ezen ingatlanokba jellemzően külföldi intézményi és szakmai befektetők fektettek be, mivel a projektek mérete

hazai viszonylatban jelentős volt. Egyes vélemények szerint a kiadható kiskereskedelmi üzletek alapterületét alapul véve máris kínálati oldal túlsúlya jellemzi a piacot, bár még mindig akadnak olyan helyszínek, ahol érdemes ilyen jellegű fejlesztésbe belevágni. A kiskereskedelmi fejlesztésekkel kapcsolatban is megállapítható, hogy a fejlesztők a hosszú távú hasznosulást tartották szem előtt, és így átmenetileg hajlandók elviselni az alacsonyabb jövedelmezőséget.

Idővel, középtávon jelentős bővülés történhet a „vidéki” területeken is, amelyek jelenleg jelentős lemaradásban vannak Budapest és környékéhez képest. Az ország déli és keleti szomszédainak gazdasági fejlődése és a magyar tranzitszerep miatt további növekedést indukálhat a szomszédos és az érintett országrészekben is.

A lakóingatlanok piacán az utóbbi néhány évben gyorsuló és folyamatos fejlesztés figyelhető meg, ami részben az 1998-1999-es lakóingatlan árrobbanás, részben az egyre kedvezőbb lakáshitel feltételek, de nem utolsósorban a keresetek növekedésének is eredménye. Ennek eredményeként főleg Budapesten, de egyes vidéki nagyvárosokban is ugrásszerűen nőtt az új lakóingatlanok kínálata. Ugyanakkor a keresleti oldal is átalakult. Míg korábban a luxus, illetve a drágább árkategória bonyolított jelentős forgalmat, addig napjainkra a középosztály igényeihez és jövedelméhez igazodó többlakásos tömb és lakópark jellegű ingatlanok értékesítése futott fel. Az utóbbi 12 hónapban a hitelezési feltételek szigorodása miatt lelassult a hitelek által leginkább érintett kis és közepes méretű lakások értékesítése, valamint a használt lakások piaca is stagnált. Ezen a helyzeten kismértékben javít a deviza alapú kölcsönök jelenléte.

A befektetési céllal vásárolt lakóingatlanok piacán alapvetően már 2000-ben fordulat történt. Addig ugyanis a kereslet erős volt hazai és külföldi tehetős vevők részéről, akik bérbeadási céllal folyamatosan vásároltak főképp budai ingatlanokat. Az ilyen típusú befektetések fő motívumai az EU csatlakozással kapcsolatos áremelkedési várakozás, valamint a bérbeadási lehetőségek optimista megítélése volt. A belföldi befektetőket a tőzsde 1997-es és 1998-as nagy visszaesései, a deviza, illetve az állampapír befektetések jelentősen mérséklődő nominális hozama készítette az ingatlanpiacra történő belépésre. Ugyanakkor a magas presztízsű bérlemények iránt viszonylag korlátozott a kereslet. Az ilyen típusú ingatlanok bérlői leginkább külföldi állampolgárok, akik átmenetileg, vagy tartósan Magyarországon tartózkodnak, de számuk az utóbbi években stagnált. Mindeközben a bérlők is egyre inkább a tényleg luxus színvonalú és célszerűen kialakított (újabb) ingatlanok felé fordultak. Az EU csatlakozást követően újra a külföldi magánbefektetők fokozott érdeklődése várható ezen a piacon, akik igen magas árat is hajlandók fizetni a jó minőségű, bérbeadott ingatlanokért.

Az Alap befektetéseinek részét képező exkluzív, Buda és Pest diplomáciai képviseltek által kedvelt területein fekvő lakóingatlanok tekintetében mind a régebbi, mind az új építésű bérbeadási célú ingatlanokból jelenleg a korábbinál nagyobb kínálat jellemzi a piacot.

Az Alap jelen tájékoztató készítésekor meglévő ingatlan-állományában jelentős arányban a külföldi diplomáciai és kulturális képviseltek a bérlők. Ezen bérlőkre jellemző, hogy tartósan, akár évtizeden át is folyamatosan bérlik az általuk használt ingatlant. A bérlemények egy része rezidencia céljára szolgál, a nagykövet és a követségi alkalmazottak számára. Ezen bérlemények jórészt Budán helyezkednek el. A követségi bérlemények másik része hivatali célú. A követségi hivatalokban folyik a külképviseletek ügyintézése. Ezen bérleményeknél fontos szempont, hogy jelentős ügyfélforgalmat bonyolítanak, ezért a bérlők esetleges költözése előnytelenebb számukra, mint a lakás célú rezidenciák esetében. A bérlők többnyire már hosszú idő óta (több év) bérlik az ingatlanokat. Ezen okok miatt nem számolunk a diplomáciai bérlők gyakori költözésével.

Az induló ingatlanállományból igen jelentős részt képviselnek még az irodaház ingatlanok. Ezen irodaházak mind kisebb, mind nagyobb létszámú irodák elhelyezésére alkalmasak, ugyanakkor rugalmasan alakítható belső tereik miatt igazodhatnak a változó kereslethez. Ezen ingatlanok bérlőinek általános jellemzője, hogy gyakoribb a bérlők cserélődése, mint a korábban tárgyalt diplomáciai ingatlancsoport esetében. Az irodaingatlanok esetében azonban ezt a hátrányt kompenzálja a könnyebb kiadhatóság, ami a bérlőváltásoknál fontos szempont. Az Alap ingatlanai Budapest belső kerületeiben helyezkednek el, jó infrastrukturális ellátottsággal bírnak, ezért jelenleg 90%-ot meghaladó mértékű kihasználtsággal rendelkeznek. A bérlemények után fizetett bérleti díjak az Alapkezelő véleménye szerint piacinak minősülnek mind az irodák, mind a diplomáciai ingatlanok esetében.

VI. AZ ALAPKEZELŐ BEMUTATÁSA

1. Az Alap kezelője

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Részvénytársaság, rövidített neve: OTP Ingatlan Alapkezelő Rt.

2. Székhelye

1024 Budapest, Margit krt. 43-45. (telefon: 336-0900, fax: 201-9322, e-mail: alapkezelo@otpingatlanalap.hu)

3. Alapításának időpontja

Az Alapkezelő, a jogelőd Hungaro-Pool 2000 Befektetési Alapkezelő Kft. átalakulásával, Hungaro-Pool 2000 Befektetési Alapkezelő Rt. néven 1999. augusztus 3-án jött létre. A társaság névváltoztatásáról a tulajdonosok a 2002. május 29-i 12/2002. sz. közgyűlési határozattal döntöttek.

4. Cégjegyzékszám, cégbejegyzés helye

A társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1999. október 30-án, Cg. 01-10-044185 számon vette nyilvántartásba. Az Alapkezelő névváltoztatását a Fővárosi Cégbíróság 2002. szeptember 3-án, míg a társaság alaptőke emelését 2002. szeptember 24-i hatállyal jegyezte be a cégjegyzékbe.

5. Tevékenységi köre

A társaság tevékenységi köre a 6712 TEÁOR számú "Értékpapír – ügynöki tevékenység, alapkezelés", amelyen belül kizárólagos tevékenységként ingatlan befektetési alapok alapkezelését végzi az Állami Értékpapír Felügyelet 100.008/1992. sz. határozatában foglalt engedélye alapján.

6. Működés időtartama

A társaság működésének időtartama határozatlan időre szól.

7. Üzleti év

Az Alapkezelő üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

8. Jegyzett tőke

A társaság jegyzett tőkéje 100.000.000,-Ft.

9. Tulajdonosi kör

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. (51 %)
(székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzéki száma: Cg.: 01-10-041585)

CD Hungary Ingatlanforgalmazó és Szolgáltató Rt. (49 %)
(székhelye: 1025 Budapest, Józsefhegyi út. 28-30., cégjegyzéki száma: Cg.: 01-10-042236)

10. A vezető tisztségviselők fontosabb személyi és szakmai adatai

Az Alapkezelő vezető tisztségviselői megfelelnek a Tpt. 242. §-a szerinti összeférhetlenségi szabályoknak.

Vezérigazgató

Tóth Balázs: 1963-ban született. 1986-88 között a Vegyterv-nél, 1988-92 között az Ingatlanforgalmazó és Gazdasági Tanácsadó Rt-nél dolgozott ingatlan beruházás, forgalmazás és vagyoneértékelési területen. 1992-2002 között az OTP Bank Rt-nél dolgozott, 1999-ig tanácsadóként társasági és ingatlan befektetésekkel foglalkozott, 1999-2002 között a banki beruházási és költség controlling rendszer átalakításában vett részt. 1997-2000 között a Bank Center No.1. Beruházási és Fejlesztési Kft. ügyvezető igazgatója. 1986-ban a Bányai Donát Műszaki Főiskolán üzemmérnöki, 1992-ben a Budapesti Közgazdasági Egyetemen posztgraduális fővállalkozói szakközgazdász képzés keretében szerzett diplomát. Ingatlan értékbecslői és forgalmazói vizsgát 1990-ben tett.

Felügyelő Bizottság

A társaság tevékenységét – beleértve az Alapok kezelését – az alábbi személyekből álló Felügyelő Bizottság ellenőrzi:

dr. Németh Miklós: 1964-ben született. 1989-ben diplomázott a Budapesti Műszaki Egyetem Közlekedésmérnöki Karán. 1992-1994-ben posztgraduális képzésben elvégezte a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Külgazdasági Szakát, majd a Drezdai Műszaki Egyetem Közlekedésfejlesztési Szakán újabb diplomát szerzett. 1989-1990-ben a Magyar Tudományos Akadémián tudományos ösztöndíjasként dolgozik, ezt követően a Karlsruhei Egyetem (Németország) Közlekedési Intézetében vendégkutató. 1992-1994 között a Budapesti Műszaki Egyetem Közlekedésüzemi Tanszékén tanársegéd, 1994-től pedig egy holland-magyar mérnöki tanácsadó iroda (DHV Magyarország Kft.) vezető tanácsadója. 1996 óta dolgozik az OTP Bank Rt.-nél. Részt vett a Bank befektetési és projektfinanszírozási

területének kiépítésében, jelenleg a Projektfinanszírozási és Speciális Ügyletek Főosztályának igazgatója.

Szigeti Zsolt: 1966-ban született. 1989-ben diplomázott a Közgazdasági Egyetemen, majd a Postabank és Takarékpénztár Rt.-nél, mint lízing-finanszírozóként tevékenykedett, később a Befektetési Központi Igazgatóságnál ügyvezető igazgató. 1997-ben a Kvantum Befektetési Bank Rt.-nél ügyvezető igazgató, később a Fejlesztési Befektetési üzletágban dolgozik. Ugyanez év áprilisától a Raiffeisen Befektetési és Értékpapír Rt.-nél a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő megalapításánál és a vagyonnevelési tevékenység létrehozásában vett részt. 1999-ben a Láng Kiadó és Holding Rt. igazgatójaként feladata a holding portfólió ügyleteinek kezelése mellett a tőkebevonás és a külföldi tulajdonostársakkal való kapcsolattartás, illetve stratégiai tervezés, elemzés. 2001. szeptember 7. napjától a CD Hungary Rt. Igazgatóságának tagja és vezérigazgató.

Jánosi Dóra: 1975-ben született. 1999-ben szerezte diplomáját a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem (BKE) Pénzügy-Vállalatértékelés Szakán. 1998-ban ösztöndíjasként a University of Southern California Egyetemen (Los Angeles) tanul, részt vesz egy MBA programban. 1998-1999-ben a BKE Pénzügy Tanszékén demonstrátor, Modern Vállalati Pénzügyeket tanít. Az egyetem mellett 1999-ben a Magyar Külkereskedelmi Bank Projektfinanszírozási Osztályán, majd a diploma megszerzését követően a Postabank Értékpapír Rt. vállalatfinanszírozási területén dolgozik. 2001 óta az OTP Bank Projektfinanszírozási és Speciális Ügyletek Főosztályán dolgozik projektmenedzserként.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A társaság mérlegfőösszege 2004. december 31-én 270.221 eFt, jegyzett tőkéje 100.000 eFt, saját tőkéje 207.648 eFt, mérleg szerinti eredménye 100.388 eFt nyereség. A társaság tulajdonosai a 2002. július 11-i rendkívüli közgyűlésen döntöttek a társaság jegyzett tőkéjének 100 millió Ft-ra történő felemeléséről. Az Alapkezelő 2004. december 31-i állapot szerinti mérleg és eredményadatai az 1. számú mellékletben találhatóak.

A társaság által korábban kibocsátott Patex zártvégű ingatlan befektetési alapot a Felügyelet 1993. május 27-én kelt határozatával vette nyilvántartásba. Az alapot a Felügyelet végelszámolási jelentés alapján 1997. március 26-i dátummal törölte az alapok listájáról.

Az Alapkezelő ezt követően újabb alapot nem bocsátott ki. 2002 februárjában tulajdonosváltás történt az alapkezelőnél. Az új tulajdonosok, és management célja, hogy a társaság tevékenységét új alap(ok) kibocsátásával jelentősen fejlesszék, és a hazai befektetési alapkezelők egyik meghatározó szereplőjévé tegyék.

A társaság alkalmazotti létszáma 9 fő.

12. Az Alapkezelő piaci helyzetének bemutatása

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. (1024 Budapest, Margit krt. 43-45.) jelen Tájékoztató aláírásával nyilatkozik arról, hogy a Társaság pénzügyi helyzetében 2005. év folyamán a Társaság 2004. évi auditált éves beszámolójában bemutatott pénzügyi helyzetéhez képest lényeges változás nem következett be. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap az első nyíltvégű befektetési alap, amelyet az alapkezelő kialakít és kezel, egy olyan piaci szegmensben, ahol konkurens termékek korlátozott számban vannak jelen, illetve amelynek növekedési lehetőségei meghaladják az értékpapír befektetési alapok növekedési kilátásait.

13. Az Alapkezelő feladatai

- az Alap kialakítása és kezelése a Befektetők érdekében, a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően,
- az Alap befektetési politikájának gyakorlati megvalósítása,
- az Alap befektetéseinek folyamatos figyelemmel kísérése, ellenőrzése és a befektetések szükség szerinti módosítása,
- minden olyan szerződés megkötése, az esettől függően az Alap nevében vagy az Alapkezelő nevében, az Alap javára, amelyet az Alapkezelő az Alap tevékenységének kapcsán, céljainak eléréséhez szükségesnek tart,
- a Tpt. szerinti tájékoztatási kötelezettség teljesítése,
- a Felügyelet és a Magyar Nemzeti Bank számára készülő jelentések elkészítése,
- az Alap tevékenységével kapcsolatos adminisztratív feladatok elvégzése,
- az Alap számviteli rendszerének kialakítása és az Alap könyvvitele a törvényi előírásoknak megfelelően (az Alap a könyveit forintban vezeti),
- könyvvizsgáló kiválasztása és megbízása az Alap éves beszámolójának ellenőrzésére,
- a Letétkezelő kiválasztása és a letétkezelést célzó szerződés megkötése, az Ingatlanértékelő kiválasztása és az ingatlanértékelést célzó szerződés megkötése,
- az Alap tevékenységével kapcsolatban jogszerűen felmerülő, számlával igazolt díjak és költségek megfizetése az Alap nevében és terhére,
- az Alapot jogszerűen megillető követelések érvényesítése,
- az Alap megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos feladatok elvégzése,
- gondoskodás arról, hogy az Alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra vonatkozó, az alap mint kedvezményezett javára szóló, a teljes kockázati körre kiterjedő vagyonbiztosítás folyamatosan fennálljon,
- minden egyéb, a hatályos jogszabályok alapján az alapkezeléssel összefüggésben az Alapkezelőt terhelő kötelezettség teljesítése.

14. Az Alapkezelő által kezelt egyéb befektetési alapok

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Rt. a Tájékoztató készítésekor más alapot nem kezel.

VII. AZ ALAP LETÉTKEZELŐJÉNEK, VEZETŐ FORGALMAZÓJÁNAK, FORGALMAZÓINAK, ÉS JEGYZÉSI GARANCIÁVÁLLALÓJÁNAK BEMUTATÁSA

1. Az Alap Letétkezelője, Vezető Forgalmazója és a Jegyzési Garanciavállaló

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Részvénytársaság (rövidített neve: OTP Bank Rt.).

2. Székhely

1051 Budapest, Nádor u. 16. (telefonszám: 353-1444)

3. Alapítás időpontja

1990. december 31.

4. Cégjegyzékszám, cégbejegyzés helye

Az OTP Bank Rt-t a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1991. november 28-án, 1990. december 31-re visszamenő hatállyal Cg.: 01-10-041585 számon jegyezte be a cégjegyzékbe az Országos Takarékpénztár jogutódjaként.

5. Az OTP Bank Rt. meghatározott tevékenységi köre

A Bank tevékenységi köre kiterjed a természetes személyek, a jogi személyek és a jogi személynek nem minősülő szervezetek számára, bank által végezhető valamennyi tevékenységre, tekintet nélkül azok székhelyére, illetve tartózkodási helyére.

⁶
TEÁOR 6512 Egyéb monetáris tevékenység ezen belül különösen:

- betét gyűjtése és más visszafizetendő pénzeszköz - saját tőkét meghaladó mértékű - nyilvánosságtól történő elfogadása;
- pénzkölcsön nyújtása;
- pénzforgalmi szolgáltatások nyújtása;
- készpénz helyettesítő fizetési eszköz kibocsátása és az ezzel kapcsolatos szolgáltatás nyújtása;
- kezesség és bankgarancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása;
- valutával, devizával - ide nem értve a pénzváltási tevékenységet - váltóval, illetve csekkel saját számlára vagy bizományosként történő kereskedelmi tevékenység;
- befektetési alap letétkezelés;
- letéti szolgáltatás, széf szolgáltatás;
- hitel referencia szolgáltatás;
- likviditás- és kockázatkezelési tevékenység.

TEÁOR 6521 Pénzügyi lízing

TEÁOR 6713 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység ezen belül:

- pénzügyi szolgáltatás közvetítése (ügynöki tevékenység);
- pénzváltási tevékenység;
- pénzfeldolgozási tevékenység.

TEÁOR 6523 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység ezen belül:

- bizományosi és kereskedelmi tevékenység valamennyi befektetési eszköz tekintetében;
- egyéni portfóliók egyedi kezelése a Befektető által adott megbízás alapján (portfóliókezelés)
- jegyzési garanciavállalás;
- befektetési tanácsadás;
- befektetési hitel nyújtása a Befektetőknek;
- értékpapírszámlavezetés;
- ügyfélszámla vezetés;
- értékpapír letétkezelés;
- értékpapírok letéti őrzése és az azzal kapcsolatos nyilvántartások vezetése.

TEÁOR 6712 Értékpapír ügynöki tevékenység ezen belül

- ügynöki tevékenység valamennyi befektetési eszköz tekintetében;
- értékpapír forgalomba hozatalának, valamint nyilvános vételi ajánlat útján részvénytársaságokban történő befolyás szerzésének szervezése és az ehhez kapcsolódó szolgáltatás;
- tanácsadás társaságoknak tőkeszerkezettel, üzleti stratégiával összefüggő kérdésekben, és szolgáltatás vállalati fúziók és befolyásszerzés esetében.

TEÁOR 6720 Biztosítást kiegészítő tevékenység ezen belül

- biztosítási ügynöki tevékenység

TEÁOR 5551 Munkahelyi étkeztetés

A Bank engedélyhez kötött tevékenységeinek folytatását az Állami Bankfelügyelet az 1993. május 28-án kiadott 33/1993. számú határozatával engedélyezte, amelyet az ÁPTF az 1997. november 27-én kiadott 983/1997/7. számú határozatával vizsgált felül, illetve hagyott helyben. A Bank befektetési szolgáltatási tevékenységeinek folytatását az ÁPTF 1998. január 29-i keltű, 41.003/1998. számú, a PSZÁF 2001. április 27-i keltű 41.003-18/2001. számú és 2002. február 19-én kelt III/41.003-21/2002. számú határozataival engedélyezte.

A Bank a nyolcvanas évek elejétől, az értékpapírok hazai megjelenése óta aktív résztvevője az értékpapír-piacnak, mind kibocsátóként, mind pedig forgalmazóként. (Forgalmazóként leányvállalata, a korábban piacvezető OTP Értékpapír Rt-n keresztül, melynek ügyfélállományát 2002. március 15-én a Felügyelet engedélyével átvette.)

6. Működés időtartama

Az OTP Bank Rt. működésének időtartama határozatlan időre szól.

7. Üzleti év

Az OTP Bank Rt. üzleti éve megegyezik a naptári évvel.

8. Alaptőke

28.000.001.000,- Ft, azaz Huszonnyolcmilliárd-egyezer forint

9. Tulajdonosi struktúra

A 2004. december 31-i időpont szerinti részvénytulajdonosokat a következő táblázat mutatja be.

Részvényes Állami tulajdon	Tulajdoni arány 1 db szavazatelsőbbbségi részvény
Államháztartás részét képező Tulajdonos	0,4%
Vezetők és alkalmazottak	3,3%
Egyéb hazai befektetők	4,0%
Külföldi befektetők	83,9%
Saját részvény	6,4%

10. A vezető tisztségviselők fontosabb személyi és szakmai adatai

Az OTP Bank Rt. Igazgatósága 11 tagból áll. A jelen Tájékoztató aláírásának időpontjában az Igazgatóság tagjai a következők:

Dr. Csányi Sándor: 1953-ban született. 1974-ben a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán üzemgazdász, 1980-ban a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen közgazdász diplomát szerzett. 1974-től a Pénzügyminisztérium Bevételi Főigazgatóságán, illetve a Pénzügyminisztérium Titkárságán dolgozott. 1983-1986-ig osztályvezető volt a Mezőgazdasági és Élelmiszeripari Minisztériumban. 1983-ban egyetemi doktori címet szerzett. 1986-1989-ig a Magyar Hitelbank Rt. főosztályvezetője, 1989. és 1992. között a Kereskedelmi Bank Rt. vezérigazgató-helyettese. 1992-től az OTP Bank Rt. elnök-vezérigazgatója. Tagja a Europay, a MATÁV, valamint a MOL igazgatóságának, továbbá a Magyar Bankszövetség elnökségének.

Dr. Spéder Zoltán: 1964-ben született. Közgazdász, a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Pénzügy szakán diplomázott 1987-ben, egyetemi doktori címet 1990-ben szerzett. 1987-től 1996-ig a Pénzügykutató Rt. alkalmazottja, igazgatóként kutatásszervező, szakterülete a banki és vállalati pénzügyek. 1991-92 között a pénzügyminiszter tanácsadója. 1991 óta az OTP Bank Rt. Igazgatóságának tagja, 1995-től alelnök. 1996 januárjától a Bank vezérigazgató-helyettese.

Baumstark Mihály: 1949-ben született. 1970-ben üzemgazdasági üzemmérnöki, 1981-ben agrárközgazdász diplomát szerzett. 1970-től a Pilishegyi ÁG. osztályvezetője, 1978-tól a Mezőgazdasági és Élelmiszeripari Minisztérium osztályvezető helyettese, 1989-től a Balatonnagyberki ÁG, majd annak jogutódja, a Hubertus Bt. első számú vezetője. 1999-től a Villányi Borászat Rt. pénzügyi és gazdasági igazgatója, majd vezérigazgatója. 1995-1999 között az OTP Bank Rt. felügyelő bizottságának, 1999. április 29-től az OTP Bank Rt. Igazgatóságának tagja.

Dr. Bíró Tibor: 1952-ben született. Közgazdászként végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. A Tatabányai Városi Tanács Pénzügyi Osztályának vezetője 1978-82 között. 1982 óta a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán főiskolai tanár, jelenleg a Budapesti Gazdasági Főiskola Pénzügyi és Számviteli Karán tanszékvezető. Bejegyzett könyvvizsgáló. A Magyar Könyvvizsgálói Kamara Szakértő Tanácsának tagja. 1992 óta az OTP Bank Rt. Igazgatóságának tagja.

Braun Péter: 1936-ban született. Villamosmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki Egyetemen. 1954. és 1989. között a Villamosenergetikai Kutatóintézet munkatársa, távozásakor

főosztályvezető. 1989-1993-ig a Kereskedelmi Bank Rt. ügyvezető igazgatója, a Bank Számítástechnikai és Információs Központját vezeti. A GIRO Rt. Igazgatóságának tagja. 1993-2001-ig az OTP Bank Rt. vezérigazgató-helyettese, 1997 óta az Igazgatóságának tagja.

Dr. Kocsis István: 1952-ben született. A Budapesti Műszaki Egyetemen gépészmérnöki diplomát, majd ugyanott egyetemi doktori címet szerzett. 1991. és 1993. között az Ipari és Kereskedelmi Minisztérium osztályvezetője, főosztályvezetője majd helyettes államtitkára. 1993-1996-ig az ÁV Rt.-nél, majd az ÁPV Rt.-nél vezérigazgató- helyettes és vezérigazgató. Jelenleg az MVM Rt. vezérigazgatója. 1996 óta az OTP Bank Rt. Igazgatóságának külső tagja.

Lantos Csaba: 1962-ben született. 1986-ban a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen közgazdász-szociológus diplomát szerzett. 1986-1988-ig a Budapest Bank Rt.-ben kötvénykereskedelemmel foglalkozott. 1989-1997-ig a Creditanstalt Értékpapír Rt. igazgatója, majd ügyvezető igazgató-helyettese, illetve a Creditanstalt Értékpapír Befektetési Alapkezelő Kft. ügyvezető igazgatója. 1997-2000-ig a CA IB Értékpapír Rt. vezérigazgatója. 2000. szeptember 2-ától vezérigazgató-helyettesként az OTP Bank Rt. Lakossági Divízióját vezeti, 2001. április 25-től az Igazgatóság tagja

Lenk Géza: 1947-ben született. 1970-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett diplomát, majd ugyanott 1977-ben Nemzetközi Gazdasági Kapcsolatok szakot végzett. 1982-ben, Londonban elvégezte a Nemzetközi Bankárképző Iskolát. 1970-73-ig az Építésgazdasági és Szervezési Intézet tudományos munkatársa. 1973 és 1985 között a Magyar Nemzeti Bankban tölt be különböző vezetői beosztásokat. 1985-88-ig az Általános Vállalkozási Bank Rt., 1988-95-ig a Kereskedelmi és Hitelbank Rt. első számú vezetője. 1996-1998-ig a TRIGON Bank AG vezérigazgató-helyettese és alelnöke. 1998-ban az MKB Lízing és Pénzügyi Rt. cégcsoport vezetője, 1999-2000-ben a REORG Rt. elnök-vezérigazgatója. 2000. december 15-től az OTP Bank Rt. Hitelengedélyezési Divízióját vezeti vezérigazgató-helyettesi beosztásban. 2001. április 25-től az Igazgatóság tagja.

Dr. Utassy László: 1952-ben született Egerben. Jogi diplomát az ELTE Jogi Karán 1978-ban, míg biztosítási szakközgazdász másoddiplomát a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen 1995-ben szerzett. 1978-1996-ig az Állami Biztosítónál, majd a privatizációt követően az ÁB-AEGON Általános Biztosító Rt.-nél dolgozott különböző beosztásokban. 1996-tól az OTP Garancia Biztosító Rt. elnök-vezérigazgatója. 2001. március 23-tól a MABISZ elnöke. 2001. április 25-én az OTP Igazgatóságának tagjai közé választották.

Dr. Vörös József: 1951-ben született. 1974-ben szerzett diplomát a Budapesti Közgazdaság-tudományi Egyetemen. 1984-ben a közgazdaságtudományok kandidátusa, 1993-ban a közgazdaságtudományok doktora címet nyerte el. 1990-1993 között a JPTE Közgazdaságtudományi Karának dékánja. 1993-ban elvégzi a Harvard felső vezetői programját, 1994-től a Pécs Tudományegyetem tanszékvezető egyetemi tanára. Az OTP Bank Rt. Igazgatóságának 1992 óta tagja.

Dr. Pongrácz Antal: 1946-ban született. 1969-ben diplomázott a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen, 1971-ben doktori címet szerzett. Pályafutását a Petrolkémiai Beruházási Vállalatnál kezdte elemző közgazdászként, majd a Bevételi Főigazgatóságnál volt csoportvezető. 1976-1985-ig a Pénzügyminisztériumban töltött be különböző vezető beosztásokat. 1986-1987-ben az Állami Ifjúsági és Sporthivatal általános elnökhelyetteseként, 1988-1990-ig az OTP Bank Rt. első vezérigazgató-helyetteseként dolgozott. Ezt követően

1994-ig az Európai Kereskedelmi Bank Rt. vezérigazgatója, majd a Szerencsejáték Rt. elnök-vezérigazgatója volt. 1998-tól a Malév Rt. vezérigazgatója, 2001-től az OTP Bank Rt. Törzskari Divíziójának vezetője, vezérigazgató-helyettes. 2002. április 26-tól az OTP Bank Rt. Igazgatóságának tagja.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

Az OTP Bank Rt. az ország legnagyobb bankja, mérlegfőösszege 3044,7 milliárd forintot ért el 2004. december 31-én, amely a hazai bankrendszer összes eszközének 19,4%-át tette ki. Forrásainak döntő többségét az ügyfelek betétei teszik ki, 2004. december 31-én a forrásállomány 76,2%-át képviselték. Az ügyfélbetéteken belül a lakossági betétek 74,9%-ot, a vállalkozói betétek 18,2%-ot, az önkormányzati betétek 6,9%-ot képviseltek. A lakossági folyószámlákhoz kapcsolódóan kibocsátott bankkártyák száma 2004. december végén meghaladta a 3300 ezret. Az ATM-ek száma 2004. december 31-én 1400 volt, ezzel az országban működő ATM-ek több mint 40%-át mondhatta magáénak a bank. A bank stabilitását tükrözi, hogy fizetőképességi mutatója 2004. december 31-én a minimálisan előírt 8%-kal szemben 11,19%-ot tett ki. A bank mérlegfőösszege 2004. december 31-én 10,4%-kal haladta meg az egy évvel korábbi szintet, adózás előtti eredménye 123,52 milliárd Ft-ot ért el, amely 42,5%-kal magasabb, mint 2003-ban. A bank saját tőkéje 2004. december 31-én 325 milliárd forint volt, 24,1%-kal több, mint egy évvel korábban.

12. Könyvvizsgáló

Az OTP Bank Rt. könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa Gy. Út 84/C.) A könyvvizsgálatért felelős személy: Binder Szilvia (kamarai azonosító: 003801).

13. Alkalmazotti létszám

Az OTP Bank Rt. összes foglalkoztatottainak létszáma 2004. év végén 7777 fő volt.

14. A Letétkezelő feladatai

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

A Letétkezelő tevékenysége során független módon, kizárólag a Befektetők érdekében jár el. Az értékpapírszámla és a befektetésekhez kapcsolódó pénzmozgások lebonyolítására szolgáló számla vezetését az egyes alapok tekintetében kizárólag egyazon letétkezelő végezheti.

Befektetési alap részére végzett letétkezelés esetén a letétkezelő az alábbi feladatokat végzi:

- meghatározza a befektetési alap összesített és az egy jegyre jutó nettó eszközértékét;
- gondoskodik a befektetési alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének közzétételéről, illetve a Befektetők részére történő közléséről;
- ellenőrzi, hogy a befektetési alapkezelő megfelel-e a jogszabályokban és az alapkezelési szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak;
- biztosítja, hogy az alap eszközeit érintő ügyletekből, valamint a befektetési jegyek forgalmazásából származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az alaphoz kerüljön.

A befektetési alap kezelése során az Alapkezelő a Letétkezelőnek adott megbízás felmondása esetén az új letétkezelő megbízását a Felügyelet hagyja jóvá.

Tevékenysége során a jogszabályokban, az alapkezelési szabályzatban foglalt bármilyen eltérésről, valamint az Alap saját tőkéjének negatívvá válásáról a Letétkezelő köteles írásban értesíteni az Alapkezelőt, valamint a Felügyeletet.

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

A Letétkezelő a Tpt-ben foglalt kötelezettségeinek nemteljesítéséből adódó károkért felel, az ettől eltérő kitétel semmis.

A Letétkezelő tevékenysége végzése során közreműködők, így különösen alletétkezelőt vehet igénybe, amelynek cselekedeteiért és mulasztásáért, mint sajátjaként felel. Alletétkezelőként kizárólag a Tpt. előírásainak megfelelő másik letétkezelő, illetve ennek külföldi megfelelője vehető igénybe.

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

VIII. AZ INGATLANÉRTÉKELŐ(K) BEMUTATÁSA

A. Az Ingatlanértékelők megbízására, feladataira vonatkozó általános szabályok

1. Az Ingatlanértékelő(k) megbízása

A Tpt. 266. § (7) bekezdése értelmében az Alapkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával saját szervezetétől független, az Alap befektetéseiben nem érdekelt ingatlanértékelő személyt, illetve szervezetet köteles megbízni.

Az Alapkezelő – döntésétől függően - egy vagy több, az előzőeknek megfelelő szervezetet vagy személyt is megbízhat az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával. A Tájékoztató jelen módosításának elfogadásakor két szervezet rendelkezik megbízással az Alap ingatlanai értékének megállapítására. A két szervezet közti

feladatmegosztásról az Alapkezelő dönt, az ingatlanértékelőkkel kötött megbízási szerződésben írtak alapján. Abban az esetben, ha valamelyik ingatlanértékelő szervezetet összeférhetlenségi ok akadályozza abban, hogy valamely ingatlanügylet tekintetében ellássa az ingatlanértékelői feladatokat, a szervezet az összeférhetlenségi ok fennálltáról az Alapkezelőt haladéktalanul tájékoztatni köteles. Ilyen esetben az ingatlanértékelői feladatokat – az ingatlanértékelői szervezetekkel kötött szerződések e tárgyú rendelkezéseitől függetlenül – kizárólag a másik, az összeférhetlenségi okkal nem érintett ingatlanértékelő láthatja el az adott ügylet tekintetében.

A ingatlanértékelőnek adott megbízás érvényességéhez a Letétkezelő Ptk. 215 § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

Amennyiben a Felügyeletnek az ingatlanértékelő által kiadott értékbecslés elfogultságával, szakmai megalapozottságával kapcsolatban alapos kételye merül fel, úgy kötelezheti az Alapkezelőt, hogy más ingatlanértékelőt bízjon meg.

2. Az Ingatlanértékelő(k) feladata

Az Alapkezelő által az ingatlanok értékének megállapításával megbízott szervezet meghatározza:

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

Az Alapkezelő által az ingatlanok értékének megállapításával megbízott szervezet az értékelés során köteles ellenőrizni az ingatlan tehermentességét.

Az Alapkezelő az ingatlanon értékváltozást eredményező kivitelezési munkálatok megkezdését köteles az értékbecslő szervezetnek két munkanapon belül bejelenteni.

Az Alap portfoliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani.

Azon befektetési eszközök esetében, amelyekre per folyik, illetve amelyekre harmadik fél számára jogot biztosító jog került bejegyzésre, az értékeléskor felhasznált módszert illetve információkat dokumentálni kell.

B. A KPMG Tanácsadó Kft. mint megbízott ingatlanértékelő bemutatása

1. Az ingatlanértékelő neve

KPMG Tanácsadó Kft.

2. Székhely

1139 Budapest, Váci út 99.

3. Alapítás időpontja

2001. szeptember 6.

4. Cégbizjegyzékszám, cégbejegyzés helye

A társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, Cg. 01-09-698768 számon vette nyilvántartásba 2001. szeptember 6-án.

5. Tevékenységi kör

74.14 Üzletviteli tanácsadás
7210 Hardver-szaktanácsadás
7230 Adatfeldolgozás
7240 Adatbázis szolgáltatás, on-line kiadás
7260 Egyéb számítástechnikai tevékenység
7310 Műszaki kutatás, fejlesztés
7320 Humán kutatás, fejlesztés
7413 Piac-és közvélemény-kutatás
74.20 Mérnöki tevékenység, tanácsadás
7450 Munkaerő közvetítés
74.87 Máshová nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás
8042 Máshová nem sorolt felnőtt- és egyéb oktatás
7221 Szoftver-kiadás
7222 Egyéb szoftver-szaktanácsadás, ellátás
7412 Számviteli, adószakértői tevékenység

6. Működés időtartama

A társaság működésének időtartama határozatlan időre szól.

7. Üzleti év

A Társaság üzleti éve október 1-vel kezdődik és szeptember 30-val ér véget.

8. Jegyzett tőke

50.000.000,- Ft

9. Tulajdonosi struktúra

Az üzletrész tulajdonosa	Tulajdoni arány
KPMG Hungária Kft.	99%
KPMG Advisory (Cyprus) Ltd.	1%

10. Egyes vezető tisztségviselők és ingatlanértékelést végző személyek fontosabb személyi és szakmai adatai

Mark Bownas ügyvezető igazgató

2003-tól a KPMG Tanácsadó Kft. ügyvezető igazgatója, valamint a közép-és kelet-európai régió RAAS (Kockázatkezelési Szolgáltatások) üzletág vezetője. 1991-től az angliai és walesi könyvvizsgálói kamara tagja. A skóciai St.Andrews Egyetemen Master of Arts diplomát szerzett 1987-ben. Szakterületei: könyvvizsgálói és tanácsadási szolgáltatások nemzetközi és magyar társaságok részére IFRS, USGAAP és a magyar számviteli szabályok szerint. Társaságok tőzsdéi bevezetéséhez kapcsolódó könyvvizsgálati jelentések elkészítése, valamint tőzsdén levő társaságok pénzügyi jelentéseinek vizsgálata (az amszterdami tőzsde, az EASDAQ és NASDAQ). Pénzügyi, kereskedelmi és általános adó tanácsadás külföldi befektetők részére. Jelentősebb ügyfelei: a Philips magyarországi leányvállalatai, Henkel Magyarország Rt., Amstel Sörgyár Rt., UPC Kft. Euroweb Rt. Diageo Kft. 1991-től dolgozik a KPMG budapesti irodájában.

Dános Pál igazgató

Felelős a KPMG ingatlanértékelői munkájának irányításáért, aktívan részt vesz a munkafolyamat minden fázisában. 1978-ban szerzett építészmérnöki diplomát a Budapesti Műszaki Egyetemen. 1978. és 1990. között a BUVÁTI munkatársaként várostervezéssel foglalkozott. 1991-től az American Appraisal Magyarország Kft.-nél jelentős szakmai tapasztalatot szerzett ipari és kereskedelmi ingatlanok, illetve irodaházak és szállodák értékelésében. Szakmai pályafutását a TND Kft. tulajdonosaként folytatta. 1999 januárjától a KPMG Tanácsadó Kft. igazgatója. A Nottingham Trent University-n 1999-ben okleveles ingatlanszakértői diplomát szerzett. A Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) és magyarországi szervezete, a Hungarian Association of Chartered Surveyors vezetőségi tagja.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A magyarországi KPMG 1989-ben alakult Budapesten, a szakmai szolgáltatást nyújtó társaságok globális hálózatának, a KPMG International magyar tagjaként. A KPMG a világ 150 országában rendelkezik irodával, partnereinek és munkatársainak száma csaknem százezer fő, a budapesti iroda 400 munkatársat foglalkoztat. A KPMG globális erőforrás- és tudásbázisa felhasználására és a helyi gazdasági környezet pontos ismeretére alapozva minden ügyfele számára világszínvonalú megoldásokat nyújt a világ bármely pontján.

A KPMG Tanácsadó Kft. 2001.-ben jött létre Budapesten, akkor még KPMG Consulting Kft. néven, a KPMG Hungária Kft. korábbi tanácsadási üzletágából. Ma már 140 munkatársával, jogilag önálló egységként, a KPMG Tanácsadó Kft. értékelési-, adó- és más tanácsadási szolgáltatásokat kínál magyar és multinacionális társaságok, kormányzati szervek, valamint hazai befektetők számára.

A kiemelt területeken iparági szakértői csoportok dolgoznak, így például a banki és biztosítási szektorban, az ingatlanpiaci szektorban, az információs-kommunikációs üzletágban, néhány ipari szegmensben, valamint az állami szektorban. A komplex szakértői szervezet lehetővé teszi, hogy a KPMG Tanácsadó Kft. valóban testre szabott, iparág-specifikus szolgáltatásokat nyújtson ügyfeleinknek, legyenek akár nemzetközi, akár helyi társaságok. Ügyfelei között találhatóak a legjelentősebb bankok és biztosítótársaságok, minisztériumok, európai uniós és világbanki szervezetek, a legnagyobb iparvállalatok, jelentős ingatlanfejlesztők, valamint telekommunikációs cégek.

12. Az ingatlanértékelő szakembergárdája, referenciái

6 fő ingatlanértékelő (ebből 5 MAISZ tag, 2 RICS tag, mindenki szerepel az ingatlanértékelői névjegyzékben)

1 fő gépértékelő

Az ingatlanértékelő jelentősebb referenciái:

A KPMG Ingatlantanácsadó Kft. megalakulása óta számos alkalommal értékelt jövedelemtermelő ingatlanokat, illetve nagy volumenű ingatlanportfoliókat.

Referenciák ingatlanportfolió értékelésre:

- MOL Rt. irodaházainak értékelése: A Duna Sétány Székház Kft. megbízásából a MOL Rt. tulajdonában lévő 17 darab budapesti és vidéki irodaház értékelése, illetve jövőbeni hasznosíthatóságuk vizsgálata.
- Magyar Posta Rt.: A Magyar Posta Rt. tervezett privatizációjával összefüggésben a Debreceni Igazgatóságához tartozó mintegy 470 ingatlant értékelése.
- Honvédelmi Minisztérium: A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő 46 darab – döntően Balaton parti – üdülőingatlan értékelése az ingatlanok hasznosításával összefüggő tervezéshez.
- American Properties: Az AUTÓKER Rt. privatizációja során a későbbi vevő megbízásából a vállalat tulajdonát képező ingatlanportfolió értékelése, a jelentősebb ingatlanok hasznosítási lehetőségeinek vizsgálata.
- IKARUS Járműgyártó Rt: A vállalat tulajdonában lévő mintegy 40 darab – termelő, jóléti és szociális – ingatlan értékelése.
- Magyar Fejlesztési Bank Rt: A BÁV Rt. tulajdonában lévő – döntően kereskedelmi funkciójú – ingatlanok értékelése.
- A Trigránit csoporthoz tartozó vállalatok fejlesztési ingatlanportfoliójának értékelése.

Jövedelemtermelő ingatlanok értékelése:

- ATRONYX Kft: Bérbeadott budaörsi irodaház értékelése, valamint az irodaház melletti területre vonatkozó hasznosítási tanulmány elkészítése a tulajdonos megbízásából.
- Immoconsult Leasing GmbH: A tulajdonos megbízásából egy Budapest, XIII. kerületi bérbeadott irodaház értékelése.

- SÜBA Immobilia Kft: Hosszú távra bérbeadott belvárosi irodaházak értékelése.
- Csaba Center Invest Kft: Békéscsabai üzletház értékelése a beruházással összefüggő finanszírozási tárgyalásokhoz.
- Capital Rt. tulajdonában lévő budapesti kereskedelmi ingatlanok értékelése.
- Bes-Net Hungaria Kft: Budapest XIV. kerületében lévő exkluzívan felújított bérirodaház értékelése a tulajdonos megbízásából.
- Művészeti és Szabadművelődési Alapítvány: Budapest belvárosi fejlesztéssel kapcsolatos due diligence keretén belül a jelenlegi és a tervezett irodaház egyenértékűségének vizsgálata.

C. A SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft. mint megbízott ingatlanértékelő bemutatása

1. Az ingatlanértékelő neve

Seratus Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.

2. Székhely

1085 Budapest, Üllői út 14. IV/5.

3. Alapítás időpontja

2001. szeptember 3.

4. Cégjegyzékszám, cégbejegyzés helye

A társaságot a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság, Cg. 01-09-698852 számon vette nyilvántartásba 2001. szeptember 3-án.

5. Tevékenységi kör

7013 03 Ingatlanforgalmazás - Főtevékenység:

- 7011 03 Ingatlan beruházás, - eladás
- 7020 03 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 7031 03 Ingatlanügynöki tevékenység
- 7032 03 Ingatlankezelés
- 7230 03 Adatfeldolgozás
- 7240 03 Adatbázis szolgáltatás, on-line kiadás
- 7414 03 Üzletviteli tanácsadás
- 7420 03 Mérnöki tevékenység, tanácsadás
- 7487 03 Máshová nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás
- 8042 03 Máshová nem sorolt felnőtt- és egyéb oktatás
- 6713 03 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- 6720 03 Biztosítást, nyugdíjalapot kiegészítő tevékenység

6. Működés időtartama

A társaság működésének időtartama határozatlan időre szól.

7. Üzleti év

A társaság üzleti éve: naptári év.

8. Jegyzett tőke

A társaság jegyzett tőkéje 20.000.000.-Ft, azaz Húszmillió forint, amely teljes egészében pénzbeli betétből áll.

9. Tulajdonosi struktúra

Az üzletrész tulajdonosa	Tulajdoni arány
Máté Miklós	79 %
Simon Erzsébet	20 %
Máténé dr. Tibold Eszter	1 %

10. Egyes vezető tisztségviselők és ingatlanértékelést végző személyek fontosabb személyi és szakmai adatai

Máté Miklós ügyvezető igazgató

1980-ban szerzett diplomát a BME Építőmérnöki Karán, majd 1990-ben igazságügyi műszaki szakértői szakmérnök lett. 1993-ban felsőfokú műszaki értékbecslő, 1999-ben pedig okleveles ingatlangazdálkodó diplomát szerzett (BME-BKE-ESSEC). Magasépítés területen építési műszaki ellenőri képesítéssel, illetve EUFIM 2003/8 (EN 45013 norma szerinti) minősítéssel rendelkezik. 1991-től a SERATUS Vagyoneértékelő Rt elnök-igazgatója, 1998-tól a Társaság elnök-vezérigazgatója, 2001-től pedig a SERATUS Ingatlan Tanácsadó Kft ügyvezető igazgatója. Szakmai tevékenységei: az Igazságügyi Szakértők Kamarája Ingatlanforgalmi Szakosztályának elnökhelyettese, a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége Elnökségének tagja, meghívott előadó a BME Mérnöktovábbképző Intézet Építőipari Ingatlanbecslés és Forgalom c. tanfolyamán, valamint meghívott szakértőként rendszeresen közreműködik különböző bizottságok munkájában.

Simon Erzsébet műszaki igazgató

Az Eötvös Lóránd Tudomány Egyetemen Természettudományi karán geológus talajtan ágazaton szerzett diplomát, majd elvégezte a BME Építészmérnöki karát. További szakirányú képzései: BME Mérnöktovábbképző Intézet Ingatlanközvetítői és értékbecslői szaktanfolyam, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő, felsőfokú ingatlan-értékbecslő, EUFIM 2003/44 (EN 45013 norma szerinti felsőszintű ingatlanminősítés). 1998-tól a SERATUS Vagyoneértékelő Rt műszaki irodavezetője, 1999-től a Társaság műszaki igazgatója, 2001-től a SERATUS Ingatlan Tanácsadó Kft műszaki igazgatója. Szakmai tevékenységei: az Igazságügyi Szakértők Kamarája Ingatlanforgalmi Szakosztályának titkára, meghívott előadó és vezető konzulens a BME Mérnöktovábbképző Intézet Építőipari

Felsőfokú Értékbecslők című tanfolyamán, meghívott vizsgáztató az EUFIM minősítésnél, a Magyar Ingatlanforgalmazók Szövetsége Oktatási Bizottság tagja, valamint meghívott szakértőként tevékenykedik az önkormányzati ingatlanok vagyoneértékeléséről szóló irányelvek kidolgozásában.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A SERATUS Kft. tevékenységének három fő területe van:

- Értékbecslés – vagyoneértékelés (ingatlan-, eszköz-, működő vállalkozás)
- Ingatlanközvetítés
- Projekt ellenőrzés

A SERATUS Kft. tevékenységét az ország egész területén és Szlovákiában végzi.

Alkalmazottainak a száma: 14 fő

Szakmai szervezeti tagság: MAISZ (Magyar Ingatlan Szövetség)

Szakmai egyesülés: Első Ingatlan Konzorcium Egyesülés

Tagjai: LIMIT Kft. RINPOCSE 94 Kft.

Szakmai díjak: Ingatlanértékelés Nagyvállalkozás kategória

2002 év: III. 2003. év: megosztott I. helyezet

Felelősségbiztosítás: Ingatlanértékelés: 50 M Ft

Projekt ellenőrzés: 100 M Ft

12. Az ingatlanértékelő szakembergárdája, referenciái

A társaság értékbecslési tevékenységét 10 fős alkalmazotti állománnyal végzi.

A Társaság szakemberei: 2 cégvezető, 9 alkalmazásban lévő értékelő-projektellenőr-asszisztens, 2 fő a titkárságon, 1 alkalmazásban lévő ingatlanközvetítő, akik jelentős tapasztalatokkal rendelkeznek értékbecslés és műszaki ellenőrzés területén.

Az értékbecslésben alkalmazott szakértők (6 fő) közül 3 fő felsőfokú műszaki szakképesítéssel és több éves értékelői gyakorlattal rendelkezik, 2 fő magasépítési technikus.

A műszaki szakértésben alkalmazott szakértők (7 fő) közül 5 fő felsőfokú műszaki-építőipari szakképesítéssel rendelkezik, 2 fő építőipari technikus.

A társaság bekerült az ING Bank Magyarország Rt., Magyar Külkereskedelmi Bank Rt., HVB Bank Hungary Rt., IC Bank Rt., Inter-Európa Bank Rt., HWB Express Takarékszövetkezet, Erste Bank Rt. és a Raiffeisen Bank Rt. által elfogadott szakértők közé.

A SERATUS Kft. 73-as sorszámú szerepel a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet szakértői névjegyzékében, részt vesz az M7, M8, M9 Autópálya nyomvonalára eső kisajátításra kerülő földterületek, ingatlanok értékének meghatározásában.

A társaság előminősített beszállítója a MOL Rt-nek, a MÁV Vagyonkezelő Rt-nek, ELMŰ Rt-nek, MATÁV Rt-nek, és a Budapest II. kerületi Önkormányzatnak.

Az MTV Rt. valamint az Adó és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatalok részére is folyamatosan végez szakértői tevékenységeket. Önkormányzatok, üzletláncok (Profi, S&C, Csemege-Match Rt., Pannonia Hotels Rt.) és minisztériumok is rendszeres megrendelőink közé tartoznak.

Hitelfedezeti értékelési referenciák:

A SERATUS Kft. 2001-ben 1.200 db, 2002-ben 3.500 db, 2003-ban 1.063 db 72,8 Md Ft ingatlan értékben, 2004-ban 1.043 db 75,0 Md Ft ingatlan értékben, és 2005-ben 1.909 db 95,7 Md Ft ingatlan értéknek megfelelő szakvéleményt készített el hitelfedezeti célból.

IX. KÖNYVVIZSGÁLÓ

Az Alapkezelő az Alap éves beszámolójának ellenőrzésével könyvvizsgálót köteles megbízni. Az Alapkezelő által megbízott könyvvizsgáló köteles ellenőrizni, hogy a társaság az Alap kezelése során betartja-e a kezelési szabályzatban előírtakat.

Az Alapkezelő a fentiekben meghatározott feladat ellátására csak olyan érvényes könyvvizsgálói engedéllyel rendelkező, bejegyzett könyvvizsgáló (könyvvizsgálói társaság) részére adhat megbízást, ha

- a Felügyelet az általa – a Hpt. szabályai alapján – vezetett pénzügyi intézményi könyvvizsgálók névjegyzékében, vagy a befektetési vállalkozási könyvvizsgálók névjegyzékében a könyvvizsgálót nyilvántartásba vette,
- a könyvvizsgáló nem rendelkezik az Alapkezelőben közvetlen, vagy közvetett tulajdonnal,
- a könyvvizsgálónak nincs az Alapkezelővel szemben fennálló tartozása,
- az Alapkezelő és annak befolyásoló részesedéssel rendelkező tulajdonosa a könyvvizsgáló cégben közvetlen, vagy közvetett tulajdonnal nem rendelkezik.

A Tpt. 358. §. (1) bekezdés b)-c) pontjaiban, valamint a (3) bekezdés b)-c) pontjaiban foglalt korlátozásokat a könyvvizsgáló közeli hozzátartozójára is alkalmazni kell.

Az Alap könyvvizsgálójának megbízatása legfeljebb 5 évig tarthat, és az nem hosszabbítható meg. A könyvvizsgálói társaság által alkalmazott vagy megbízott könyvvizsgáló legfeljebb 5 évig láthat el könyvvizsgálói feladatokat ugyanannál az alapnál.

További követelmény a természetes személy könyvvizsgálóval szemben, hogy egyidejűleg legfeljebb öt azonos típusú intézménynél, illetőleg öt befektetési alapnál láthat el könyvvizsgálói feladatot, és az egy intézménytől, illetőleg egy befektetési alaptól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg éves jövedelmének (bevételének) 30 %-át. Az egy tulajdonosi csoportba tartozó hitelintézetektől, pénzügyi vállalkozásoktól, befektetési vállalkozásoktól, befektetési alapkezelőtől, tőzsdétől és elszámolóházi tevékenységet végző szervezettől, illetőleg a tulajdonosi csoportba tartozó befektetési alapkezelő által kezelt befektetési alaptól származó összesített jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg éves jövedelmének (bevételének) 60 %-át.

A könyvvizsgáló egyidejűleg legfeljebb öt azonos típusú intézménynél, illetőleg öt befektetési alapnál láthat el könyvvizsgálói feladatot, és a könyvvizsgálói társaság egy intézménytől, illetőleg egy befektetési alaptól származó bevétele nem haladhatja meg éves nettó árbevételének 10 %-át. A könyvvizsgáló társaságnak az egy tulajdonosi csoportba tartozó hitelintézetektől, pénzügyi vállalkozásoktól, befektetési vállalkozásoktól, befektetési alapkezelőtől, kockázati tőkealap-kezelőtől, tőzsdétől és elszámolóházi tevékenységet végző szervezettől, valamint központi értéktártól, a tulajdonosi csoportba tartozó befektetési alapkezelő által kezelt befektetési alaptól származó összesített bevétele nem haladhatja meg éves nettó árbevételének 30 %-át.

Az Alap könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (cégjegyzékszám: Cg. 01-09-07-1057, székhelye: H-1068 Budapest, Dózsa György út 84/C., MKVK nyilvántartási száma:000083). A könyvvizsgálatért felelős személy: Binder Szilvia (kamarai azonosító száma: 003801).

X. ADÓZÁS

Jelen pont az adózással kapcsolatos legfontosabb szabályokat, bemutató jelleggel foglalja össze, a Tájékoztató jóváhagyásakor hatályos adójogszabályok alapján, nem tekinthető adótanácsnak. A Befektető felelőssége, hogy a rá vonatkozó pontos szabályokról adótanácsadójánál részletesen tájékozódjék.

1. Az Alap adózása

Az Alap a jogszabály szerint Magyarországon nem fizet adót a keletkező nyeresége után. A külföldi befektetéseken keletkező kamat-, osztalék-, árfolyamnyereség és esetleges egyéb jövedelmek esetén előfordulhat, hogy e jövedelmeket a forrás országban (a jövedelem keletkezésének helyén) adó terheli. A külföldi befektetéseken keletkező jövedelmek adózását az adott ország jogszabályai és – ha ilyen létezik – az adott ország és Magyarország között fennálló, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény határozza meg.

2. A magánszemély Befektetők adózása

A befektetési jegyből származó jövedelem után fizetendő adó

Az Szja tv. 65.§ (1) c) pontja alapján kamatból származó jövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott befektetési jegyeknek a Tpt. szerinti hozama, ideértve annak nyilvános másodlagos forgalmazása során elért árfolyamnyereséget is, ha a jegyzés/vásárlás és az eladás/visszaváltás a Tpt. szerinti befektetési szolgáltató forgalmazási helyén vagy egyéb nyilvános forgalmazás során (Szja tv. 65.§ (5) bekezdés) történt. A kamatjövedelem után fizetendő adó mértéke a hatályos törvény szerint 0%.

Egyéb esetekben a Befektetési Jegyből származó jövedelmet az Szja törvény vonatkozó rendelkezéseiben meghatározott adó terheli.

3. Intézményi Befektetők adózása

Belföldi intézmények adózása

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. törvény hatálya alá tartozó Befektetők esetén a befektetési jegy adás-vételéből származó árfolyamnyereség/veszteség az adóalapot növeli/csökkenti.

Külföldi Befektetők adózása

A devizakülföldi Befektető adófizetési kötelezettsége a devizakülföldi lakóhelye, illetve székhelye szerinti ország adójogszabályai valamint az illető ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló jogszabály figyelembevételével határozható meg.

XI. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Az ingatlanbefektetések tapasztalatilag többnyire alacsonyabb kockázattal bírnak, mint a részvénybefektetések, azonban mind az egyedi, mind a portfólióban megvalósított ingatlanbefektetések hordoznak kockázatokat. Ezen kockázatok a befektetések megtérülését, hozamát befolyásolják. Az Alapkezelő törekszik az Alap befektetési portfóliójának értékét befolyásoló bizonytalansági tényezők mérséklésére azzal, hogy több, eltérő funkciójú és eltérő típusú bérlő által használt ingatlant kíván az Alapba megvásárolni. Az Alapkezelő továbbá a rendelkezésére álló jogi és pénzügyi eszközökkel a felmerülő kockázatok további ésszerű csökkentésére törekszik. Ezen törekvések csökkenthetik, bár teljes mértékben nem küszöbölik ki az egyes ingatlankockázatok hatását a teljes portfólió kockázatosságára.

1. Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok

Az ingatlan, bár hagyományosan „biztonságos” befektetésnek tekintett eszköz, a történeti tapasztalatok alapján az ingatlanok ára érzékenyen reagál mind a politikai, mind a gazdasági viszonyok változására. Ezek okán az ingatlanbefektetések értéke mind rövid, mind hosszú távon ingadozhat, ciklikusan viselkedhet. A nemzetközi tapasztalatok alapján mind fellendülési, mind a visszaeséses időszakok megfigyelhetők voltak az ingatlanok piacán. Magyarországot a komolyabb negatív ingatlanpiaci hullámzások eddig elkerülték. Nincsen arra azonban sem garancia, sem jel, hogy a nemzetközileg megfigyelt tendenciák a hazai ingatlanbefektetési piacon jövőben nem érvényesülnek. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy utóbbi tendenciákat érzékelve elkerülje, vagy csökkentse azok hatását az Alapra. Az ingatlanbefektetések piacát kedvezőtlenül érinthetik továbbá az adózási, illeték, településszabályozási -, valamint környezetvédelmi, stb. hatósági intézkedések, valamint jogszabályi változások. Az Alap befektetési politikájának megváltoztatására kényszerülhet abban az esetben, ha a befektetéseket szabályozó jogszabályi rendelkezések megváltoznának. A külföldiek hazai ingatlanbefektetéseinél igen fontos szempont a magyar bel- és külpolitika iránya. A külföldiek jelentős ingatlanpiaci részvétele miatt a politikai változások adott esetben kedvezőtlenül érinthetik a az ingatlanbefektetések értékét és hozamát. A gazdasági kockázatok közül kiemelendők a gazdasági növekedéssel, a banki hitelezési politikákkal, a devizaárfolyamokkal kapcsolatos bizonytalanságok. Az ingatlanbefektetési alap jelenleg nem fizet adót eredménye után, valamint az ingatlan átruházási illeték mértéke is kedvező. Nincsen arra garancia, hogy ez a helyzet örökké változatlanul fennmarad. Továbbá kedvezőtlenül

érinthetik a Befektetési Jegyek tulajdonosait a személyi jövedelemadózás befektetések jövedelmére vonatkozó rendelkezéseinek változásai.

2. Befektetési és üzemeltetési kockázatok

Az Alap Induló Portfóliója túlnyomórészt, de nem kizárólag olyan ingatlanokat tartalmaz, melyek bérlői diplomáciai képviselők és szervezetek. Ezen bérlők a jelenlegi bérleti szerződések tartalma szerint diplomáciai okokból bármikor felmondhatják szerződéseiket. Ezen bérlőkkel leginkább devizás bérleti szerződéseket kötött az Alap. A forint árfolyamának erősödése ezen szerződések esetében rövid távon kisebb forintban számolt bérleti díjbevételt eredményezhet. Az egyes bérlők esetleges távozása folytán az ingatlanok átmeneti időre üresen állva nem termelnek bérleti díjbevételt, és az üresedés időtartama nem tervezhető. A bérbe adott ingatlanok többségénél a bérlőkre közvetlenül át nem hárított karbantartási, gondozási, őrzési, stb. költségek merülnek fel. Nincsen arra garancia, hogy amennyiben ezen költségek a jövőben növekednek, a növekmény áthárítható lesz a bérlőkre magasabb bérleti díjak formájában. Az Alap törekszik a befektetések diverzifikálására annak érdekében, hogy az egyedi ingatlanok által hordozott kockázatok súlyát az Alap egészére csökkentse illetve, hogy a kockázatok ellensúlyozzák egymást. Nem garantálható azonban, hogy az Alap belátható időn belül talál olyan ingatlanbefektetési lehetőségeket, amelyekkel az Induló Portfólió további diverzifikációja megvalósítható. Amennyiben az Alap kénytelen vonzó befektetési alternatíva hiányában eszközeinek növekvő hányadát bankbetétben, illetve rövid lejáratú állampapírban tartani, akkor az Alap hozamát ezen eszközök jelenleg alacsonyabb hozama kedvezőtlenül befolyásolhatja.

3. A Befektetési Jegyek azonnali visszaváltásának korlátozása, a forgalmazás felfüggesztése

A Befektetési Jegyeket a Forgalmazók a Tpt. vonatkozó rendelkezései szerint forgalmazzák. Ennek keretében azonban lehetnek olyan esetek, amikor a Befektetési Jegyek azonnali visszaváltása, vagy forgalmazása felfüggesztésre kerül (részletezve: Kezelési Szabályzat III. fejezete). Ez a Befektető számára likviditási kockázatot jelent.

- I. Nagyobb mennyiségű Befektetési Jegy visszaváltásakor a Forgalmazók jogosultak a kifizetéseket maximum 90 napos határidővel teljesíteni. Azon Befektetők számára, akik ilyen mennyiségű Befektetési Jegyet vásárolnak, ez további likviditási kockázatot jelent. Mindemellett az Alapkezelő célja, hogy a Befektetési Jegyek forgalmazása során az Alap likviditásának figyelembe vételével a lehető leggyorsabban teljesítse a kifizetéseket.
- II. Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását a Tpt. 249.§-ban szabályozott feltételekkel és esetekben felfüggesztheti.

4. Az Alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok

Az Alap nyíltvégűként működik, aminek fő jellemzője a folyamatosan változó saját tőke. Bár az Alap induló mérete relatíve magas összeg, és az Alapkezelő a kezelt vagyon folyamatos növekedését várja, nem zárható ki az a lehetőség, amikor az Alap a Befektetési Jegyek visszaváltása miatt tartósan alacsony tőkeállománnyal legyen kénytelen működni. Ilyen esetekben az ingatlan-portfólió célzott összetétele nem biztos, hogy elérhető, ami mind a

hozamot, mind az Alap kockázati szintjét kedvezőtlenül érintheti. Szükséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alap végelszámolása mellett dönthet (részletezve: Alapkezelési Szabályzat VII. fejezet). 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.

5. Az Alap befektetési eszközeiből fakadó kockázatok

Az Alap likvid eszközei között lehetnek bankbetétek, valamint állampapírok. A bankbetétek kockázata abban rejlik, hogy a betétet elfogadó bank fizetéseképtelenné válhat, amely esetben a betét megtérülése bizonytalan. Az Alap betéteire nem vonatkozik állami garancia. Az állampapírok esetében elhanyagolható a vissza nem fizetés kockázata. Az állampapírok lejárat előtti eladásakor az Alap kockázata az eladási árfolyam bizonytalansága. Mivel az Alap állampapírokat tart, ezek árfolyamkockázata viszonylag alacsony, ugyanakkor szélsőséges esetben történő értékesítéskor nem zárható ki a részleges tőkeveszteség.

XII. NYILATKOZAT

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. (1024 Budapest, Margit krt. 43-45.), mint a Befektetési jegyeket kibocsátó OTP Ingatlanbefektetési Alap nevében eljáró Alapkezelő és az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. (1051 Budapest, Nádor u. 16.), mint Vezető Forgalmazó a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 29. §. (1)-(2) bekezdésének megfelelően kijelentik, hogy az OTP Ingatlanbefektetési Alap által kibocsátott Befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalához és forgalmazásához készített jelen Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír és az Alap helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

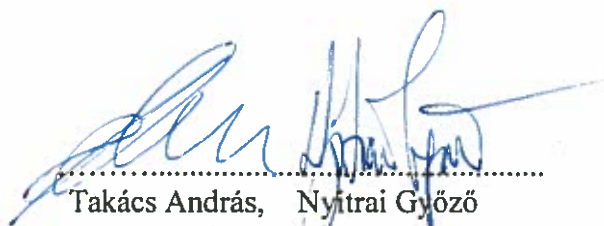
A Tpt. 29. § (1) bekezdése alapján a Befektetési Jegy tulajdonosával a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel.

Budapest, 2006. február 24.



.....

Tóth Balázs
vezérigazgató
OTP Ingatlan Alapkezelő Rt.
az OTP Ingatlanbefektetési Alap mint
Kibocsátó képviseletében eljárva



.....

Takács András, Nyitrai Győző
az OTP Bank Rt.
mint Vezető Forgalmazó képviseletében
eljárva

Kezelési Szabályzat

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1. Az Alapkezelő neve, székhelye

OTP Ingatlan Alapkezelő Rt.
1024 Budapest, Margit krt. 43-45.

2. Az Alap neve

OTP Ingatlanbefektetési Alap

3. Az Alap fajtája, típusa

Az OTP Ingatlanbefektetési Alap nyilvános, határozatlan futamidejű, nyíltvégű befektetési alapként működik.

4. Az Alap futamideje

A Felügyelet által történő nyilvántartásba vétel napjától határozatlan ideig tart.

5. Üzleti év

Az üzleti év megegyezik a naptári évvel, az első üzleti év a nyilvántartásba vétel napjától 2002. december 31-ig szól.

6. A Kezelési Szabályzat jóváhagyása

Jelen Kezelési Szabályzatot a Felügyelet III/120.013-5/2006. számú határozatával 2006. február [.]. napján hagyta jóvá.

7. A Letétkezelő neve, székhelye

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt.
1051 Budapest, Nádor u. 16.

8. Az Ingatlanértékelők neve, székhelye

KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.

SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.
1085 Budapest, Üllői út 14. IV/5.

9. A Könyvvizsgáló neve, székhelye, a könyvvizsgálatért felelős személy

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
A könyvvizsgálatért felelős személy: Binder Szilvia

10. Az Alap működése során igénybevett alvállalkozók

Az Alapkezelő az Alap kezeléséhez alvállalkozót nem vesz igénybe.

11. Befektetői kör

A Befektetési Jegyeket devizabelföldi és devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok és szervezetek vásárolhatják meg.

12. Az Alap saját tőkéje

Az Alap saját tőkéje induláskor a Befektetési Jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezik meg, működése során a saját tőke az Alap összesített nettó eszközértékével azonos. Az Alap induló saját tőkéje a nyilvánosan forgalomba hozott Befektetési Jegyek névértékének összege, minimum 4.500.000.000 Ft.

Az Alap saját tőkéjének összege a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása valamint az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és likvid eszközök piaci értékének függvényében változik.

13. Jegyzési garanciavállalás

A jegyzés során az Alapkezelő által legalább forgalomba hozni kívánt 4.500.000.000 darab befektetési jegy lejegyzésére az OTP Bank Rt. jegyzési garanciát vállalt.

II. BEFEKTETÉSI CÉLOK ÉS BEFEKTETÉSI POLITIKA

1. A befektetési célok és befektetési stratégia

- Az Alap induló portfóliója a CD Hungary Rt. (székhelye: 1025 Budapest, Józsefhegyi út 28-30.) ingatlanállományából került ki. Az Alap működése során az Alapkezelő iroda, kereskedelmi, raktár-logisztikai, lakó, valamint telekingatlanokat vásárolt.
- Az ingatlanportfólió bővítésénél az elsődleges kritérium a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt jövőbeni hozam. Az Alapkezelő már az Alap indulásától kezdve jelen kíván lenni az ingatlanpiacon keresve és elemezve a befektetési stratégiájába illő ingatlan kínálatokat, beleértve a bankcsoport többi tagja – akár az OTP Ingatlan Rt. – adta kínálatot is. Cél, hogy a mindenkori portfólió diverzifikáltabb legyen, mint az induló.
- Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetése mind földrajzi, mind felhasználási cél szempontjából milyen ingatlanokban testesüljenek meg. Az Alapkezelő a döntések egyedüli kritériumaként az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a hozam és kockázat viszonyát, a döntések portfóliót érintő kritériumaként pedig a likviditás és diverzifikáció mértékét vizsgálja. A fenti döntésekhez az ingatlanpiaci

hozamelvárások, valamint utóbbival szemben az Alapkezelő által elfogadhatónak ítélt kockázati szint adja meg a keretet.

- Az Alapkezelő mérlegeli a közép és hosszú távú regionális és makrogazdasági és pénzügyi folyamatokat, valamint azon sajátosságokat, amelyek az egyes ingatlanok értékét és megtérülési kilátásait befolyásolják. Az Alapkezelő a befektetési döntéseinek (beleértve a vétel, a felújítás, az eladás, a funkcióbővítés, bérleti szerződések stb.) megalapozása érdekében az utóbbiakon túl törekszik az egyes portfólióelemek (ingatlanok) nyújtotta lehetőségek teljes körű megismerésére. Az Alapkezelő a portfóliót folyamatosan vizsgálja a célzott kockázati és hozam kombináció elérése és tartása céljából.
- Az Alap befektetéseinél a portfólió diverzifikálására - az egyes portfólióelemek kis súlyára, és eltérő jövedelmi függőségére - fog törekedni, ezt mind a hazai ingatlanpiac mérete, mind a kockázatsökkentés szempontjai indokolják. A befektetések diverzifikációjánál mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja.
- Földrajzi elhelyezkedés szempontjából a jövőben közép és kelet-európai ingatlanokba is, induláskor és az első időszakban magyarországi ingatlanokba fektethet az Alap. Az Alapkezelő úgy véli, kiépülő kapcsolatai, valamint hazai tapasztalatai jelentős háttérként szolgálhatnak abban az esetben, ha külföldi ingatlanokba történő befektetésre kerülne sor.
- Az Alapkezelő a folyó bérleti bevétellel rendelkező (túlnyomó részben bérbe adott), hosszú távú üzemeltetésre alkalmas ingatlanok vételét kívánja előnyben részesíteni. A folyó jövedelmet termelő ingatlanok jelentik befektetési szempontból a kisebb kockázatot. Kisebb részben azonban kifejezett tőkenövekedési, továbbértékesítési illetve fejlesztési céllal olyan ingatlanokat is vásárolna az Alap, amelyek nagyobb hozam reményében nagyobb kockázatvállalást is tükröznek.
- Az Alapkezelő középtávú célja, hogy az egyedi ingatlanok értéke lehetőleg ne haladja meg a mindenkori portfólió 10%-át. Az Alap általában el kíván kerülni olyan ingatlanokba történő befektetést, amelyek a használati célt tekintve a szokványostól eltérőnek, rendkívülinek minősülnek, vagy amelyek nem kezelhető kockázatot hordoznak. (pl. környezeti kár, egyéb veszélyeztetettség, stb.)
- Az Alapkezelő az ingatlan üzemeltetést részben, vagy egészben harmadik félnek kiszervezi. Az Alap részt vehet az ingatlanfejlesztés-hasznosítás vertikális integrációjának minden elemében (telekvásárlás, építés, tulajdonlás, bérleménykezelés, bérlői szolgáltatások nyújtása, stb.) az előző bekezdésben foglaltaknak megfelelően.
- Az Alapkezelő a fentiekkel összhangban általában jelen kíván lenni az ingatlan befektetési piac minden szegmensében, azonban nem célja, hogy mindenkor minden szegmensben jelen legyen.
- Az Alapkezelő elsősorban az Alap fölős, ingatlanbefektetésre váró pénzeszközeinek befektetése céljából vásárolhat más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírokat. Ezek összesen nem haladhatják meg a nettó eszközérték 20%-át.

- Az Alapkezelő nem határoz meg minimumot a portfolióban tartandó ingatlanok arányát illetően.
- Az Alap *ingatlan*portfoliójának tervezett megoszlása az alábbi:

Ingatlantípus	Tervezett maximális arány	Megjegyzés
Lakás célra bérbeadott ingatlanok	60 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az Alap ilyen befektetésekből.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	80 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projektekből is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Az Alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.
Kiskereskedelmi célú ingatlanok	50 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, center jellegű létesítmények.
Idegenforgalmi célú ingatlanok	50 %	Jellemzően üzemeltetés- és szolgáltatásigényes terület, melybe csak megfelelő partner és garanciák megléte esetén fektet az Alap.
Telek	45 %	Jellemzően fejlesztési céllal, vagy továbbértékesítési céllal vásárolt telekingatlanok.

1.1 Fedezeti ügyletek alkalmazása

Az alapkezelő a befektetési alap nevében olyan származtatott ügyletet köthet, amely csökkenti az egyes befektetésekből fakadó kockázatokat (fedezeti ügylet). Az alap bevételeinek – időszakosan változó hányadú – része a külföldi állam devizájához kötött, illetve abban megállapított bérleti díj. A szerződő partnerek, valamint a piac sajátosságai miatt a szerződések bizonyos részét tekintve az Alapkezelőnek nem áll módjában azokat forint alapú elszámolásra változtatni. A szerződésekkel fedezett jövőbeni devizás bevételek forint ellenértékét övező bizonytalanság csökkentése érdekében az Alapkezelő a bevételek egy részére határidős - fedezeti - ügyletet köthet. Az ügylet eredményeképp az Alapkezelő rögzíti a jövőbeni devizás bevételek ezen ügylettekkel fedezett hányadának jövőbeni forintban számított értékét.

2. A portfólió lehetséges elemei

- ingatlanok, vagy ingatlanok átruházása (elidegenítése, megszerzése) körében kötött adásvételi, csere, valamint más, adásvételre irányuló, azzal vegyes szerződések, így különösen a Ptk.-ban az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződések, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződések, illetve ezen felül kizárólag
- a Magyar Állam vagy az MNB által kibocsátott állampapírok;
- OECD tagállam által kibocsátott állampapírok;
- más alapkezelő által kezelt, ingatlanokba fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír;
- az előbbi értékpapírok un. repo – visszavásárlási megállapodásos - ügylettel történő vásárlása;
- látra szóló és lekötött bankbetétek;
- devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyletek.

3. Befektetési arányok, törvényi korlátozások

- Az Alapban építés alatt álló ingatlanok aránya nem haladhatja meg az Alap saját tőkéjének 25 %-át. Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján az építési naplót megnyitották és az Alap kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki. Az Alap – az alábbi bekezdésében írt kivétellel - kizárólag olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amelyre a használatbavételt követően teljesül az alábbi negyedik bekezdésben meghatározott feltétel.
- Az Alap a tulajdonát képező ingatlanokhoz funkcionálisan kapcsolódó, vagy azzal határos közterületen is folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, ha erre vonatkozóan a tulajdonában álló ingatlanokra kiadott építési engedély rendelkezést tartalmaz vagy ha ezen munkák elvégzése az Alap tulajdonában álló ingatlanok rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.
- Az ingatlanforgalmazó alap portfóliójában egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az alap saját tőkéjének 20 %-át.
- A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan. Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokként történő megosztását az illetékes építési hatóság jogerősen elbírálta, vagy azt a hatályos Részletes Rendezési Terv előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül. Az olyan felépítmény, amelyre az albetétek létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot a földhivatalba benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány különböző albetét kialakításra kerül.
- Az ingatlanokra vonatkozó adásvételi, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó jelzálogkölcsön szerződések érvényességéhez a Letétkezelő ellenjegyzése szükséges. A Letétkezelő az adott ügyletet csak törvényességi szempontok szerint

- minősítheti, ellenjegyzése során nem köteles, illetőleg nem jogosult az Alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából értékelni.
- Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag a devizában megállapított jövőbeli bevételei devizaárfolyamának változásából adódó kockázatainak, valamint a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak csökkentésére köt fedezeti ügyleteket.
 - Az Alapkezelő az Alap eszközeinek legalább 5 %-át likvid eszközben kívánja tartani.
 - Az Alapkezelő a tulajdonában lévő befektetési eszközöket az általa kezelt alapba nem helyezheti el, és nem vásárolhat befektetési eszközt az általa kezelt Alapoktól.
 - Az Alapkezelő a kapcsolt vállalkozásai tulajdonában lévő befektetési eszközöket az általa kezelt nyilvános alapba nem helyezheti el, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok és a fél évnél rövidebb lejáratú állampapírok kivételével, ideértve a szabályozott piacra bevezetett értékpapírokat. Ez utóbbi ügyleteknél, valamint az Alapkezelő által kezelt alapok, portfóliók egymás közötti ügyleteinél az ügylet kötéskor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.
 - Az Alapban a visszaváltási igények teljesítése céljára elkülönített likvid eszközök és hitelkeret együttes legkisebb aránya legalább 15 % kell, hogy legyen. Az Alapkezelő az általa kezelt nyíltvégű Alap Befektetési Jegyeinek visszavásárlása céljából jogosult hitelt felvenni az Alap nevében, az Alap saját tőkéjének legfeljebb 10%-áig, legfeljebb 30 napos lejáratra. A hitel fedezetéül az Alapkezelő jogosult az Alap eszközei terhére az Alap nevében óvadékot nyújtani. A hitelfelvételre vonatkozó keretszerződés megkötéséhez az Alapkezelő Felügyelő Bizottságának jóváhagyása szükséges, a keretszerződésen belüli hitel lehívásáról az Alapkezelő önállóan dönt.
 - Az Alapkezelő az Alap nevében, annak eszközei terhére az alábbi esetekben jogosult (a fenti hitelfedezeten túl) óvadékot nyújtani
 - a) az Alap származtatott ügyleteihez, valamint
 - b) az Alap halasztott fizetés mellett kötött ingatlanvételi ügyletei esetében, ha az óvadék nyújtásának feltétele, hogy az alap tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez az eladó legkésőbb az óvadék rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg hozzájáruljon.
 - Az Alapkezelő az Alap által vásárolt egyes ingatlanok vételárának, illetve adott ingatlanberuházások nettó eszközérték számításakor figyelembe vehető értékének 50 %-a erejéig jelzálog vagy óvadék fedezete mellett, ingatlanfinanszírozás, illetve ingatlanberuházás finanszírozása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében. Az ilyen kölcsön fedezeteként az Alap a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon, az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén, vagy óvadékon túl egyéb biztosítékot nem nyújthat. Az Alap Letétkezelője jelzáloggal fedezett kölcsön esetén hitelezőként nem szerepelhet.
 - Az Alapkezelő jogosult az Alap nevében nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon részt venni, jogosult a pályázati kiírásban meghatározott bánatpénzt, óvadékot, bankgaranciát a pályázat kiírója javára, a pályázat kiírásának megfelelően rendelkezésre bocsátani, legfeljebb az adott ingatlan ingatlanértékelő által meghatározott forgalmi értéke 20 %-nak erejéig, amennyiben a pályázaton meghirdetett ingatlan az Alap számára az általános szabályok szerint megvásárolható.

- Az Alapkezelő az Alap nevében kötvényt, vagy más hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt nem bocsáthat ki.
- Az Alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálogjog bejegyzéséhez az Alap tulajdonában lévő, de érvényes adásvételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálogjog bejegyzését a teljes vételárhátralék kielégítése céljából a vevő részére bankhitelt nyújtó hitelintézet előzetesen írásban kéri, és a vételárhátralék összegének megfelelő hitelösszeget a hitelintézet közvetlenül az Alap – Letétkezelőnél vezetett – bankszámlájára utalja át. Az Alapkezelő érvényes adásvételi szerződés alapján jogosult hozzájárulni az Alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez.
- Az Alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt, amely nincs az Alap tulajdonában.
- Az Alapkezelő nem adhat kölcsön, és nem vehet kölcsön az Alap nevében értékpapírt.
- Az Alapkezelő az Alap nevében, - az Alap által megvásárolható, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kivételével - annak eszközei terhére kölcsönt nem nyújthat, harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.
- Az óvadékba adott – egyébként likvid eszköznek minősülő – értékpapír nem minősül a befektetési jegyek visszaváltását biztosító likvid eszköznek.

Az Alap befektetési politikája csak a VII. 3. pontban foglalt módon változtatható meg.

III. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

A Befektetési Jegyeknek a Befektetők felé való értékesítésére az Alapkezelő Forgalmazókat bíz meg. A Forgalmazók a Befektetési Jegyek értékesítésére ügynököt vehetnek igénybe. A Forgalmazó az ügynök tevékenységéért a Befektetők felé, mint sajátjáért felel. A nyílt végű Befektetési Jegyek forgalmazási árának alapja az egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközérték. Az Alapkezelő – a Forgalmazók útján – az Alap Befektetési Jegyeinek pénztári órák alatt azonnal köteles visszaváltási megbízást elfogadni és legfeljebb 90 forgalmazási napon belül teljesíteni. A nyilvános, nyíltvégű befektetési jegyet a Forgalmazók kötelesek minden munkanapon forgalmazni, kivéve a Felügyelet által engedélyezett zárva tartást és a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, melyek időtartamába tartozó napok nem minősülnek forgalmazási napnak. Az engedélyezett zárva tartás vagy a forgalmazás felfüggesztése vagy a forgalmazás szünetelése előtt felvett és még el nem számolt megbízások elszámolására az Alap Kezelési Szabályzata szerint irányadó határidő számításakor az előbbiek időtartama figyelmen kívül marad.

A nyíltvégű befektetési jegyek forgalmazási árának alapja az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték. A folyamatos forgalmazás során a befektető terhére eladási, illetve visszaváltási jutalék számítható fel, amely – részben, vagy egészében – az Alapot, a Forgalmazót, vagy az Alapkezelőt illeti. A jutalék mértékéről a befektetőt előzetesen tájékoztatni kell.

A befektetési jegy eladása és visszaváltása a Forgalmazók feladata. Az értékesítésért kizárólag a Forgalmazók felelnek.

1. Forgalmazási Helyek

A Befektetési Jegyek a Tájékoztató IV. fejezetének 2 -3. pontjában felsorolt Forgalmazási Helyeken vásárolhatók meg és válthatók vissza, az Alap Felügyelet által történő nyilvántartásba vételét és a dematerializált Befektetési Jegyek KELER-nél történő keletkeztetését követő banki naptól kezdődően.

2. Forgalmazási órák

A Befektetési Jegyek forgalmazása az egyes Forgalmazási Helyek pénztári órái alatt történik.

3. Forgalomba hozatali és visszavásárlási ár

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértékén történik. A nettó eszközérték meghatározásának módját a Kezelési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza.

A Befektetési Jegy eladásakor a szerződéskötés napján, átutalással való fizetés esetén a vételár megfizetése napján, visszaváltáskor a szerződéskötés napján érvényes nettó eszközértéken történik a Befektetési Jegyek adás-vétele. Átutalás esetén az eladási jutalékkal növelt vételárnak az adás-vételi szerződésben meghatározott számlán történő jóváírásának napja, illetve ha az nem forgalmazási nap, akkor a jóváírást követő első forgalmazási napszámít a vételár megfizetése napjának. Ha az összeg beérkezéséig nem történt szerződéskötés, akkor a Forgalmazási Hely az összeget visszautalja arra a számlára, ahonnan az érkezett. A Forgalmazási hely abban az esetben is visszautalja a Befektető által átutalt ellenértéket, ha az adásvételi szerződésben rögzített jóváírási határidőn túl érkezett. Az átutalt összeg akkor is visszautalásra kerül a Befektető számlájára, ha kevesebb, mint a szerződésben rögzített költséggel növelt vételár.

A visszaváltás során a Befektetési Jegy visszaváltási árfolyama megegyezik az egy Befektetési Jegyre jutó, a megbízás teljesítésének napján érvényes napi nettó eszközértéken számított, visszaváltási jutalékkal csökkentett összeggel. Visszaváltás esetén a Befektető egyaránt megjelölheti a visszaváltani kívánt Befektetési Jegy darabszámát, illetve a visszaváltani kívánt összeget. A visszaváltási megbízás alapján a Forgalmazási Hely megállapítja, hogy a visszaváltani kívánt, adott forgalmazási napon érvényes nettó eszközértéken számított összeg meghaladja-e a 100 millió Ft-ot, illetve, hogy a visszaváltás összege a visszaváltás napját megelőző 90 forgalmazási napon visszaváltani kívánt év/vagy teljesített visszaváltásokkal együtt meghaladja-e a 100 millió Ft-ot. Ha a visszaváltás összege a fentiek szerinti összeget nem éri el, a Forgalmazók a visszaváltást a megbízás beérkezésének napján teljesíti. Ha a visszaváltani kívánt összeg a 100 millió Ft-ot meghaladja, a Forgalmazási Hely a megbízást rendszerében rögzíti és arról az Alapkezelőt értesíti. Az Alapkezelő 5 forgalmazási napon belül írásban értesíti a Forgalmazót, a visszaváltás teljesítésének időpontjáról. A Forgalmazók az Alapkezelő tájékoztatása alapján értesítik a Befektetőt a visszaváltásból származó összeg kifizetési határidejéről.

A Forgalmazási Hely a Befektetési Jegyek eladásakor és visszaváltásakor a mindenkor hatályos üzletszabályzatában meghatározott jutalékokat és díjakat számítja fel a Befektetővel szemben. A Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalakor érvényes eladási jutalék ügyletenként 1.000 Ft, a visszaváltási jutalék a visszaváltani kívánt Befektetési Jegyek árfolyamértékére vetített 0,5 %, de maximum 5.000 Ft. Az eladási jutalékot (a Forgalmazók

szempontjából) a (Befektető szempontjából vásárlás) Befektetési Jegyek vételárával egyidejűleg kell megfizetni. A visszaváltási jutalékot a Forgalmazási Hely, a Befektető által visszaváltani kívánt Befektetési Jegyek és az aktuális nettó eszközérték alapján számított ellenértékből vonja le. Amennyiben a befektető a befektetési jegyet a vásárlástól számított 274 napon belül kívánja visszaváltani, a visszaváltás értékére vetített – a visszaváltási jutalékon felül - további 1,75 %-ot kell fizetnie. A kilenc hónapon belüli visszaváltáskor felszámított 1,75 %-os visszaváltási jutalék az Alapba kerül befizetésre.

4. A vásárlás és eladás módja

A Befektetési Jegyek személyesen vagy meghatalmazott útján vásárolhatók meg és válthatók vissza a Forgalmazási Helyeken. A Forgalmazási Helyek az eladási, illetve a visszaváltási szerződés felvitelekor közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, kifejezetten a Befektetési Jegy vásárlására, illetve visszaváltására vonatkozó meghatalmazást fogadnak el. A meghatalmazott által történő vásárlás, illetve visszaváltás esetén az eladáshoz/visszaváltáshoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a Befektető személyére vonatkoznak, a felelősség a Befektetőt terheli, az értékpapír tulajdonjoga az értékpapírszámlán történő jóváírást/terhelést követően a Befektetőt illeti meg.

A Vezető Forgalmazó bármely fiókjában vásárolt Befektetési Jegy visszaváltható a Vezető Forgalmazó bármely más, a forgalmazásban részt vevő fiókjában.

OTP Bank Rt-nél bankszámlával, bankkártyával, értékpapírszámlával és érvényes „elektronikus szolgáltatási szerződéssel” rendelkező magánszemélyek - az OTP Bank Rt. vonatkozó üzletszabályzatában rögzített feltételekkel - az OTPdirect szolgáltatás segítségével telefonon keresztül is megvásárolhatják/visszaválthatják Befektetési Jegyüket, valamint tájékozódhatnak számlájukról.

5. Fizetési módok

a.) Vásárláskor a fizetés történhet

- az adásvételi szerződésben meghatározott számlára való átutalással,
- készpénz befizetésével.

Készpénzfizetés esetén az eladási jutalékkal növelt vételárát szerződéskötéskor kell megfizetni a Forgalmazási Hely részére.

Ha a Befektető az általa vásárolt Befektetési Jegyek vételárát átutalással kívánja kiegyenlíteni, akkor a szerződésben az átutalendő összeg és a beérkezés határideje kerül rögzítésre. Az átutalás teljesítési időpontja a szerződés aláírásától maximum 7 munkanap lehet. Az átutalt összeget a Forgalmazó Hely az MNB pénzforgalomról szóló rendelete előírásainak megfelelő napon köteles beérkezettnek tekinteni. A GIRO rendszeren történő továbbítás esetén az indítást követő banki nap másnapja a beérkezés napja. Az ügyfél részére a vételár beérkezésének napján (a forgalmazás szüneteltetése esetén az összeg beérkezését követő első forgalmazási napon) jóváírandó Befektetési Jegyek darabszáma megegyezik az eladási jutalékkal csökkentett átutalt összeg és a beérkezés napján érvényes egy jegyre jutó nettó eszközérték hányadosának egész részével.

Amennyiben az összeg legkésőbb a megadott határidő utolsó napjáig beérkezik a Forgalmazási Hely jóváírja a Befektető értékpapírszámláján a részére járó Befektetési Jegy

mennyiségét. Fontos, hogy az ügyfél tüntesse fel az ügylet számát a megbízáson, mert azzal lehet egyértelműen beazonosítani a beérkezett összeget. Amennyiben az összeg a megadott határidőig nem érkezik be, illetve az adásvételi szerződésben rögzített összegnél kevesebb érkezik, a Forgalmazási hely visszautalja az összeget arra a számlára, ahonnan az beérkezett. A megjelölnél nagyobb összeg beérkezése esetén a többletet kell visszautalni arra a számlára, ahonnan az érkezett.

Az átutalás külső bank által felszámított költségei a terhelt számla tulajdonosát terhelik.

b.) Visszaváltáskor a fizetés történet

- a Befektető rendelkezése szerinti, az adott Forgalmazónál, vagy más banknál Kibocsátási Pénznemben vezetett számlára,
- készpénz kifizetésével.

A Befektetési Jegyek visszaváltási jutalékkal csökkentett ellenértékét - figyelembe véve ezen fejezet 6. pontjában leírt korlátozásokat - az adásvételi szerződés megkötésekor azonnal kifizeti a Forgalmazási Hely a Befektető részére.

Ha a Befektető a visszaváltott Befektetési Jegyek visszaváltási jutalékkal csökkentett ellenértékének átutalását kéri, kifizetés alatt az összeg átutalásának indítását kell érteni. Más banknál vezetett számlára történő utaláskor a Forgalmazási Hely a mindenkor hatályos üzletszabályzatban meghatározott átutalási díjat számolja fel. Az átutalás külső banknál felmerülő költségei a kedvezményezett számla tulajdonosát terhelik.

6. A megbízás teljesítésének időpontja

A megbízást a Forgalmazási Hely, vagy ügynöke a megbízás leadásának/beérkezésének (vásárláskor a pénzügyi teljesítésnek) napján teljesíti, az adott napra érvényes és meghirdetett egy jegyre jutó nettó eszközértéken, kivéve, ha a visszaváltás összege a 100 millió Ft-ot meghaladja, illetve ha az egy Befektető által 90 napon belül visszaváltott és/vagy visszaváltani kívánt Befektetési Jegyek együttes értéke a 100 millió Ft-ot meghaladja.

Ha visszaváltás összege a 100 millió Ft-ot meghaladja, illetve ha az egy Befektető által 90 napon belül visszaváltott és/vagy visszaváltani kívánt Befektetési Jegyek együttes értéke a 100 millió Ft-ot meghaladja, a megbízást legfeljebb 90 forgalmazási napon belül kell teljesíteni, amelynek várható időpontjáról az Alapkezelő legfeljebb 5 forgalmazási napon belül, írásban értesíti a Forgalmazási Helyet. A Forgalmazási Hely ez alapján értesíti a Befektetőt a megbízás teljesítési határidejéről. Az Alapkezelő fenntartja magának a jogot, hogy amennyiben az Alapban a visszaváltási igények teljesítése céljára elkülönített likvid eszközök és a rendelkezésre álló hitelkeret együttes összegének aránya 15 % alá csökken, az azonnali visszaváltásra vonatkozó fenti limitet csökkentse, vagy kizárólag a törvény adta lehetőségekkel élve 90 forgalmazási napra vonatkozó visszaváltási megbízást fogadjon el. Ez utóbbi esetekben az Alapkezelő a visszaváltásra vonatkozó módosításról az adott napra vonatkozóan a pénztári nyitva tartást megelőzően kell, hogy a Forgalmazási Helyeket értesítse. A Forgalmazási Helyek a visszaváltás módosításáról az ott kifüggesztett hirdetés útján értesítik a Befektetőket.

A megbízás visszavonására a Befektetőnek csak a megbízás megadása napján van lehetősége.

7. Forgatás

Ha a Befektető az értékpapír számláján lévő Befektetési Jegyek megforgatását (eladás és ugyanazon mennyiség azonnali visszavásárlása) kívánja végrehajtani, a Forgalmazási Hely a megbízás napján érvényes, egy jegyre jutó nettó eszközértéken azonnal teljesíti a vételt és az eladást, függetlenül attól, hogy a visszaváltás összege meghaladja-e a 6. pontban szereplő azonnali visszaváltásra vonatkozó korlátot. Forgatás esetén a Forgalmazók Üzletszabályzatának megfelelően csak a visszaváltáskor érvényes jutalék kerül felszámításra, ami a nyilvános forgalomba hozatal időpontjában a visszaváltott befektetési jegyek értékére vetített 0,5 %, de maximum 5.000 Ft.

Ha a Befektető olyan Befektetési Jegyet forgat, melyet 274 napon belül vásárolt, a visszaváltást terhelő 1,75%-os jutalék nem kerül felszámításra.

8. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése

A nyílt végű befektetési alapra kibocsátott Befektetési Jegy folyamatos forgalmazását az Alapkezelő kizárólag elháríthatatlan külső ok miatt, a Befektetők érdekében az alábbi rendkívüli esetekben, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett függesztheti fel:

- a) az alap nettó eszközértéke nem állapítható meg (így különösen, ha az Alap saját tőkéje több mint tíz százalékára vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik), vagy
- b) a forgalmazás technikai feltételei legalább a Forgalmazási Helyek felén nem adóttak.

A forgalmazást a kiváltó ok megszűnésével vagy a Felügyelet felhívására haladéktalanul folytatni kell.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását fel lehet függeszteni, ha az Alap megszüntetését, illetve beolvadását jóváhagyó Felügyeleti engedély ezt tartalmazza.

A Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb tíz napra felfüggesztheti a Befektetési Jegy folyamatos forgalmazását, ha az Alapkezelő nem tesz eleget a tájékoztatási kötelezettségének, vagy ha azt a Befektetők érdekeinek védelme egyébként szükségessé teszi.

IV. A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK SZÁMÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI

Az Alap nettó eszközértékét a Letétkezelő határozza meg. Az Alap nettó eszközértékét az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci ár/árfolyam-információk alapján kell meghatározni. Az Alap nettó eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközértéket minden forgalmazási napra meg kell állapítani és közzétenni, valamint a Forgalmazási Helyeken Befektetők számára hozzáférhetővé tenni.

Az Alap nettó eszközértékét a tulajdonában lévő ingatlanok – ingatlanértékelő által meghatározott – forgalmi értékének, az ingatlanok hasznosítása során realizált bevételek és ráfordítások, az Alapban lévő likvid eszközök piaci értékének és realizált hozamainak, valamint jelen Alap Kezelési Szabályzata szerint az Alapra terhelhető költségek, kötelezettségek, és követelések figyelembe vételével kell megállapítani.

1. Az ingatlanok értékelésének szabályai

Az Alap portfoliójában lévő ingatlanok forgalmi értékének rendszeres megállapítását az Alapkezelő szervezetétől független ingatlan értékelő végzi. Az Alapkezelő és ingatlan értékelő között kötött megbízási szerződés érvényességéhez a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

Az Ingatlanértékelő feladatai

- a.) az ingatlan megvásárlásakor az Alap által kifizethető legmagasabb összeg megállapítása,
- b.) az ingatlan eladásakor az Alap által elfogadható legalacsonyabb összeg megállapítása,
- c.) az Alap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékének meghatározása,
- d.) az építés alatt álló ingatlanok értékének megállapítása
- e.) a kivitelezési terv teljesülésének ellenőrzése
- f.) ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása esetén (csere)
 - az Alap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értéke legalacsonyabb összegének meghatározása,
 - az Alap által megszerzett ingatlan beszámítási értéke legmagasabb összegének meghatározása.

Az Ingatlanértékelő az Alap portfolióban lévő ingatlanok forgalmi értékét 3 havonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét havonta állapítja meg. Az egyes ingatlanok értékelésére eltérő időpontokban kerül sor az egyenletesebb nettó eszközérték alakulása érdekében.

Az Ingatlanértékelő az értékelés során köteles ellenőrizni az ingatlan tehermentességét. Az Alapkezelő az ingatlanon értékváltozást eredményező kivitelezési munkálatok megkezdését köteles az ingatlanértékelőnek 2 munkanapon belül bejelenteni.

Azon eszközök esetében, amelyekre terv folyik, illetve amelyekre harmadik fél számára jogot biztosító jog kerül bejegyzésre, az értékeléskor felhasznált módszert, illetve információkat dokumentálni kell. Az Alapkezelő köteles minden, az Alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot naponta megküldeni a Letétkezelőnek.

Az ingatlanok értékelése a hazai és nemzetközi előírásoknak, gyakorlatnak megfelelő, általánosan alkalmazott értékelési módszerek alapján történik. Az ingatlanértékelő a piaci összehasonlításon, a hozamszámításon, valamint az újraelőállítási költségek meghatározásán alapuló módszereket alkalmazza annak megfelelően, hogy az adott ingatlan piaci értékének meghatározásánál mely módszer(ek) alkalmazása felel meg leginkább az ingatlan sajátosságainak, a piacon kialakult értékítéletnek.

A *piaci összehasonlításon alapuló módszer* lényege, hogy az adott ingatlan összehasonlításra kerül más, hasonló adottságú ingatlanokkal, melyekre az értékelést közvetlenül megelőző időszakban adás-vételeket kötöttek, vagy értékesítésre kínáltak. A módszer alkalmazása elsősorban azoknál az ingatlanoknál célravezető, ahol kiegyensúlyozott piaci viszonyok között nagy számú keresleti és kínálati adatok állnak rendelkezésre.

A *hozamszámításon alapuló módszer* azt veszi figyelembe, hogy az elsősorban befektetési céllal vásárolt ingatlanok piaci értékének alakulásánál közvetlen összefüggés van az ingatlan bevétel termelő képessége és piaci értéke között. Így az értékelés során az ingatlan értékelő az ingatlan várható nettó bevételeit diszkontálja vissza – egy, a piac által az adott időpontban elvárt hozamrátaival – az értékelés időpontjára.

A *költségalapú értékelési módszer* azon a feltételezésen alapul, hogy a lehetséges vevők nem fizetnek többet egy adott ingatlanért, mint amennyibe egy hasonló használati értékű ingatlan megépítése kerülne az értékelés időszakában.

Az Alap ingatlanértékelője a különböző értékelési módszerek alkalmazásánál az ingatlan sajátosságainak figyelembe vételével dönt az értékelési módszer alkalmazhatóságáról, illetve arról, hogy ha az adott ingatlan értékelésénél több módszer is alkalmazható, akkor a különböző módszerekkel kapott értékek összevetésénél melyik értéket tekintse mérvadónak, illetve a többi módszer alapján kapott értékkel milyen mértékben korrigáljon.

Az értékelések aktualizálása az eredeti értékelés során alkalmazott módszer(ek) szerinti aktualizálással történik.

2. A likvid eszközök értékelésének szabályai

A látra szóló és a lekötött bankbetétek értékét a nettó eszközérték kiszámításakor (nettó eszközérték számításának napja: T) a T napi időarányos kamatokkal megnövelt összegben kell figyelembe venni.

Az értékpapírtőzsdére bevezetett állampapírokat a T napi tőzsdei átlagárfolyamon kell értékelni.

Az értékpapírtőzsdére nem bevezetett állampapírok esetében a rendelkezésre álló utolsó kötési árfolyamot, vagy a rendelkezésre álló árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi árfolyamot kell figyelembe venni.

Kamatozó értékpapír esetében a fentiek szerint meghatározott árfolyamból le kell vonni annak kamattartalmát, és meg kell növelni az adott papírra a T napon érvényes felhalmozott kamattal. Diszkont értékpapírok esetén a fentiek szerint meghatározott árfolyamot meg kell növelni az árfolyamhoz tartozó hozam T napi időarányos részével.

Amennyiben a Letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama alacsonyabb, mint a fentiek szerinti tőzsdei árfolyam, illetve a kötési árfolyam, vagy a legjobb vételi árfolyam, akkor az általa meghatározott likvidációs árfolyamot tekintí a nettó eszközérték számításakor irányadónak.

A nyilvános forgalomba hozatal pénznemétől eltérő pénznemben kifejezett árfolyammal rendelkező eszközök értékét a T napon az OTP Bank által jegyzett deviza-vételiárfolyamok alapján kell a nyilvános forgalomba hozatal pénznemére átszámítani.

3. Bevételek elszámolása

Az Alapkezelő az egyenletesen felmerülő, de időszakonként befolyó bevételeket (elsősorban bérleti díj bevételek) időarányosan veszi figyelembe a nettó eszközérték számításánál.

4. Kötelezettségek elszámolása

A nettó eszközérték számításakor, a költségeket az Alapkezelő felmerüléskor terheli rá az Alapra, kivéve a folyamatos teljesítésekből származó, egyenletesen felmerülő, de időszakosan

fizetendő díjakat és költségeket, melyek, mint kötelezettségek időarányosan kerülnek elszámolásra.

A Kibocsátási Pénznemtől eltérő pénznemben fennálló követelések és kötelezettségek értékét az OTP Bank által a T napi nettó eszközérték meghatározásának napján jegyzett deviza-vételi árfolyamok alapján kell a nyilvános forgalomba hozatal Pénznemére átszámítani.

5. A nettó eszközérték megállapításának gyakorisága, közzététele

A nettó eszközértéket a Letétkezelő naponta állapítja meg az eszközértékelési elvek figyelembe vételével. A nettó eszközérték megállapításának napján (T) a Letétkezelő az Alap eszközeinek T napon ismert és az Alapkezelési szabályzat szerint meghatározott értékelési elvek alapján számított összértékéből vonja le az Alapot „T” napig terhelő esedékes és időarányos költségeket, kötelezettségeket. Az így megállapított nettó eszközérték közzététele a Letétkezelő feladata. A Letétkezelő a nettó eszközértéket a megállapítást követő forgalmazási napon teszi közzé a Napi Gazdaság és Magyar Tőkepiac c. lapokban. A Forgalmazási Helyek az adott napon közzétett (előző napon megállapított) nettó eszközérték figyelembe vételével teljesítik a vételi és visszaváltási megbízásokat.

V. AZ ALAPOT TERHELŐ DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

1. Az Alap létrehozatalával kapcsolatos költségek

Az Alap létrehozásával kapcsolatos költségeket az Alapkezelő viseli, azok nem terhelik az Alapot.

2. Az Alapkezelőnek fizetendő díj

Az Alapkezelő a Tájékoztató VI.13. pontjában meghatározott tevékenységek ellátásáért alapkezelői díjat számol fel. Az éves alapkezelési díj mértéke az ingatlanbefektetési állomány után legfeljebb évi 2 %, a likvid eszközökben lévő portfóliórész után legfeljebb évi 1,5 %.

Az alapkezelési díj számításának alapja, a naponta megállapított és közzétett nettó eszközérték. Az alapkezelési díj - utolsó nettó eszközértékre vetített időarányos részének - elszámolására naponta, kifizetésére havonta (a következő hónap 10. napjáig) kerül sor.

Az alapkezelési díj terhelésének módja: Az alapkezelői díj - utolsó nettó eszközértékre vetített - időarányos része naponta kerül felszámításra, kifizetése a tárgy hónapot követő első napján esedékes.

A Befektetési Jegyek forgalmazásáért, mint az Alapkezelő által az Alap részére közvetített szolgáltatásért járó forgalmazói díjat az Alapkezelő az alapkezelési díjből fizeti a Forgalmazónak.

3. Ingatlanértékelő díja

Az ingatlanértékelők díját az Alapkezelő által az ingatlanértékelőkkel kötött megbízási szerződések határozzák meg, az ingatlanértékelők által végzett egyes feladatokra munkaegységenkénti tételes díj meghatározásával, más feladatokra pedig a feladatokkal

érintett ingatlanportfólió összesített nyilvántartási értékére vetített %-os, éves díjmérték meghatározásával.

Az ingatlanértékelői díj forgalmi adó köteles, melynek mértéke a Tájékoztató készítésének időpontjában 20 %.

4. Letétkezelői díj

A Letétkezelői díj éves mértéke:

15 milliárd Ft eszközértékig: az ingatlanbefektetési állomány után 0,15 %, a likvid eszközökben lévő portfóliórész után 0,2%

15 milliárd Ft eszközérték felett: évi 0,125 % az ingatlanbefektetési állomány, 0,15% a likvid eszközökben lévő portfóliórész után.

A letétkezelői díj számításának alapja a naponta megállapított és közzétett nettó eszközérték. A letétkezelői díj – utolsó nettó eszközértékre vetített időarányos részének – elszámolására naponta, kifizetésére havonta (a következő hónap 10. napjáig) kerül sor.

5. Könyvvizsgálói díj

A könyvvizsgálói díj a 2005. üzleti évre vonatkozóan 1.050.000 Ft + ÁFA.

6. Felügyeleti díj

Az Alap a Felügyelet részére a vonatkozó törvényi szabályozás szerinti felügyeleti díjat köteles fizetni. A felügyeleti díj mértéke 0,075 ezrelék negyedévente, melyet a nettó eszközértékek negyedéves számtani átlagára vetítve, a negyedévet követő 20. napig kell a Felügyeletnek megfizetni.

7. Az Alap nevében felvett hitelekkel kapcsolatos költségek

Az Alap nevében felvett hitelek kapcsán felmerülő hiteldíjak és egyéb bankköltségek az Alapot terhelik.

8. Alap működésével kapcsolatos költségek és kiadások

Az Alapot terheli minden, az Alap kezelésével és befektetéseivel kapcsolatban felmerülő költség és kiadás, többek között:

- az ingatlanok állagmegóvásához szükséges karbantartások, felújítások költségei,
- az ingatlanok fejlesztéséhez szükséges beruházási költségek,
- az építés alatt álló ingatlanok befejezése kapcsán felmerülő beruházási költségek,
- az ingatlanok bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek,
- az ingatlan- és építményadók, vagy más, jogszabály által előírt adó,
- az ingatlanokra megkötött biztosítások díjai,
- az Alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításával és értékesítésével megbízott szervezetek díjai,

- jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az Alapot terhelő fizetési kötelezettségek,
- az Alap követeléseinek érvényesítésével kapcsolatban felmerült költségek,
- eljárási költségek és az ezzel kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadás és költség,
- az Alap Befektetési Jegyeinek értékesítése kapcsán felmerülő marketing költségek,
- az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával és felszámolásával kapcsolatos minden egyéb költség és díj,
- az értékpapírok adás-vételével kapcsolatos bizományosi díj, és egyéb költségek.

Az Alapkezelő a költségeket felmerüléskor terheli rá az Alapra, kivéve az Alapot terhelő, folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségeket, melyek időarányosan kerülnek elszámolásra, ezek lehetnek:

- átalánydíjas üzemeltetési szerződések alapján fizetett díjak,
- az Alapban lévő ingatlanok után fizetendő, adott időszakra vonatkozó ingatlan- és építményadók,
- egyéb, egyenletesen felmerülő, de időszakosan fizetendő díjak és költségek.

Az Alapkezelő minden olyan egyéb, a fentiekben nem részletezett kötelezettséget és követelést, ahol e kötelezettségek és követelések keletkezésének időpontja és pénzügyi teljesítése nem esik egybe a követelés és kötelezettség keletkezésének időpontjában veszi figyelembe a nettó eszközérték számításánál.

Az Alapkezelő az egyes költségek mértékéről, a felmerülés, és az Alapra terhelés idejéről a féléves és éves tájékoztatókban részletesen beszámol.

Az Alapkezelő semmilyen díjat, illetve költséget nem terhelhet az Alapra, ha az Alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételen el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. Az átmeneti időszakban felmerülő költségek utólagosan sem terhelhetők az Alapra.

VI. A BEFEKTETŐK RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSA

1. Rendszeres tájékoztatási kötelezettség

- A nettó eszközértéket minden forgalmazási napon közzé kell tenni az Alap hirdetményi helyein (az Alapkezelő és a Vezető Forgalmazó honlapján) és valamennyi Forgalmazási Helyen a Befektetők számára hozzáférhetővé kell tenni.
- A Befektetési Jegyekre felosztott tőke megfizetésével kapcsolatos tájékoztatást valamennyi Forgalmazási Helyen a Befektetők számára hozzáférhetővé kell tenni (legkésőbb az esedékesség napján).
- Az Alapkezelő félévente, a tárgyfélévet követő 45 napon belül, valamint a pénzügyi év lezárását követő 120 napon belül köteles az Alapról a Tpt. 21. sz. melléklete szerinti féléves és éves jelentést készíteni, a Felügyeletnek megküldeni, és ezzel egyidejűleg közzétenni a Tpt. 34. § (3) bekezdésében meghatározott módon..

- Az Alapkezelő köteles az Alapról havonta portfóliójelentést készíteni, a hónap utolsó forgalmazási napjára vonatkozóan, melyet meg kell küldenie a Felügyeletnek és az adott hónapot követő 10. forgalmazási naptól kell, hogy hozzáférhetővé tegye a Forgalmazási Helyeken és az Alapkezelő székhelyén (a jelentésnek tartalmaznia kell a portfólió eszközfajták, illetve a befektetési politikájában részletezett egyéb kategóriák szerinti bemutatását, az elszámolt költségek felsorolását, az alap hitelfelvételét, a zárolt, illetőleg óvadékba adott eszközöket, a saját tőkét és az egy egységre jutó nettó eszközértéket).
- A Befektetők részére a Befektetési Jegy folyamatos forgalmazása során a rövidített tájékoztatót, a tájékoztatót, a kezelési szabályzatot, a féléves és éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a Befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a Befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat.
- Az Alapkezelőnek a jogszabályok által előírt minden egyéb információt a jogszabályban előírt határidőben és módon közzé kell tennie.

2. Rendkívüli tájékoztatási kötelezettség

Az Alapkezelő az Alap működésére vonatkozóan az alábbi információkat köteles közzétenni, a Felügyeletnek megküldeni és a Forgalmazási Helyeken a Befektetők számára hozzáférhetővé tenni:

- az átalakulási, beolvadási hirdetményt, legkésőbb 30 nappal az átalakulás, beolvadás hatálybalépése előtt,
- a befektetési szabályok változását, legkésőbb 30 nappal a hatálybalépés előtt,
- a futamidőnek határozottá alakítását, a határozott futamidő csökkentését, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;
- a befektetési jegy visszaváltásával kapcsolatos költség változását legkésőbb a hatálybalépés előtt 5 nappal,
- az Alapkezelő engedélyének visszavonását, 2 munkanapon belül,
- a befektetési alapkezelési tevékenység átadását, legkésőbb 15 nappal a hatálybalépés előtt,
- a Befektetési Jegyek forgalmazásának felfüggesztését, illetve újraindítását, 2 munkanapon belül,
- az Alapkezelővel szembeni felszámolás megindítását 2 munkanapon belül,
- az Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést, annak a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg,
- az egy jegyre jutó nettó eszközérték 3 értékelési napon belül bekövetkezett jelentős (20 százalékot meghaladó) mértékű csökkenésének okát, legkésőbb a felmerülést követő 2 munkanapon belül,
- a közzétételi kötelezettségek teljesítésére igénybe vett közzétételi helyet két munkanapon belül;
- a Forgalmazási Helyek felsorolásában bekövetkezett bármely változást, legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon; és

- az ügynökök felsorolásában bekövetkezett bármely változást, a felsorolás bővülése esetén legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon, a felsorolás szűkülése esetén a legkésőbb a változás napját követő két munkanapon belül.
- jelen Kezelési Szabályzat esetleges egyéb módosításait, legkésőbb a hatálybalépés napján).

3. A hirdetések megjelentetésének helye

Az Alap hirdetései a Tpt. 34. § (4) bekezdés b) pontja szerinti közzétételi helyen, azaz az Alap nevében eljáró Alapkezelő honlapján (www.otpingatlanalap.hu), valamint a vezető Forgalmazóként eljáró OTP Bank Rt. honlapján (otpbank.hu) jelennek meg.

VII. A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSÉNEK ÁTADÁSÁVAL, A KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁVAL, AZ ALAP MEGSZŪNÉSÉVEL, ÁTALAKULÁSÁVAL, BEOLVADÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK

1. Az Alap kezelésének átadása

Az Alapkezelő az Alapot kizárólag más befektetési alapkezelő részére jogosult kezelésre átadni. Az Alap átadásához a Felügyelet engedélye szükséges, az átadásról a Tpt. 34. § (3) bekezdésében meghatározott módon nyilvános közleményt kell közzétenni.

2. Érdekkonfliktusok

Az Alapkezelő vezető tisztségviselőinek, illetve a befektetési döntéshozatalban, végrehajtásban résztvevő alkalmazottainak, a vele munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyeknek meg kell felelniük a Tpt. 242. §-ban megfogalmazott összeférhetlenségi szabályoknak.

Az a személy, aki esetében az előzőekben meghatározott összeférhetlenség merül fel, köteles azt haladéktalanul a Felügyeletnek bejelenteni és az összeférhetlenséget haladéktalanul megszüntetni.

Az Alapkezelő feladatait olyan módon köteles ellátni, hogy a Befektetési Jegy tulajdonosokat mindenkor egyenlő elbánásban részesítse. Az Alapkezelő és az Alap egymással az alapkezelési tevékenységtől eltérő egyéb üzleti kapcsolatban nem állhat.

3. A Tájékoztató és az Alapkezelési Szabályzat módosítása

Az Alap Tájékoztatójában és Kezelési Szabályzatában foglalt feltételeket az Alapkezelő egyoldalúan, a Felügyelet engedélyével jogosult módosítani. Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben

- a Befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti,
- a Forgalmazási Helyek számának növelését, vagy csökkentését tartalmazza, ha az új forgalmazó ilyen tevékenységre felügyeleti engedéllyel már rendelkezik,
- jogszabály módosítás átvezetését jelenti, ha ez nem érinti az Alap befektetési politikáját, kockázati jellegét,
- piaci- vagy mérlegadatokat frissítését szolgálja,
- az Alapkezelő, illetve Letétkezelő vezető állású személyei, a Forgalmazó, illetve az Ingatlanértékelő körében, cégeiben bekövetkező változás átvezetését jelenti,

- az engedélyhez kötött változások esetében a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

A módosítást az Alap hirdetményei helyein (VI.3. pont) közzé kell tenni. A hatálybalépés napja a hirdetményben közölt nap, amelyet a VI.2. pontban írtakhoz igazodóan kell meghatározni.

A módosítás során a Befektetési Jegyek tulajdonosainak érdekeit szem előtt kell tartani.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a szabályozók és a gazdasági környezet változása időről időre szükségessé teheti a Kezelési Szabályzat módosítását.

4. Az Alap megszűnése, beolvadása, átalakulása, felszámolása

Az Alap a Felügyelet által vezetett nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Felügyelet törli az alapot a nyilvántartásból:

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

Az Alapkezelő jogutód nélküli megszűnésekor, illetőleg az Alapkezelő tevékenységi engedélyének visszavonásakor – ha az alapkezelést másik alapkezelő nem vállalja el – az Alapot meg kell szüntetni. A pozitív saját tőkéjű Alapot az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével megszüntetheti. Az Alapot az Alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben az Alap saját tőkéje három hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a 20 millió Ft-ot.

Az Alap megszüntetését a Felügyelet határozatban elrendelheti, ha az Alap saját tőkéje negatív.

Az Alap fentiek szerinti megszüntetését az Alapkezelő, illetőleg a Letétkezelő a megszüntetésről szóló felügyeleti határozat kézhezvételét követő két munkanapon belül köteles közzétenni. A közzététel napjától a Befektetési Jegyek visszaváltását és eladását fel kell függeszteni.

Az Alap hitelezői a közzététel napjától számított 30 napos jogvesztő határidőn belül jelenthetik be követeléseiket a Letétkezelőnél.

Amennyiben a megszüntetési eljárás során az Alap saját tőkéje a hitelezői bejelentett kötelezettségek figyelembe vételével együtt negatívvá válik, akkor a Letétkezelő köteles azt a Felügyeletnek haladéktalanul bejelenteni.

Az Alap megszűnésével kapcsolatos feladatokat az Alapkezelő, akadályoztatása, vagy felszámolása esetén a Letétkezelő köteles elvégezni. A portfolióban lévő likvid eszközöket, a megszűnést követő egy hónapon belül, az ingatlanokat hat hónapon belül értékesíteni kell. E határidők a Felügyelet engedélyével, legfeljebb egy alkalommal három hónappal meghosszabbíthatók.

Amennyiben a portfolióban lévő ingatlanokat nem sikerül az előbbiekre szerinti határidőn belül legalább az Ingatlanértékelő által meghatározott értéken értékesíteni, az ingatlanokat nyilvános árverésen kell értékesíteni, a Letétkezelő és az Ingatlanértékelő felügyelete mellett. Az árverésre vonatkozó felhívást az Alap közzétételi (hirdetményi) helyein az árverés időpontját legalább 30 nappal megelőzően közzé kell tenni.

Pozitív saját tőkével rendelkező ingatlanalap megszűnésekor az ingatlanok értékesítését az Alapkezelő maga is elvégezheti. Ennek hiányában az értékesítéssel ingatlanforgalmazó céget kell megbízni. Az értékesítéshez, illetve az értékesítéshez igénybe vett ingatlanforgalmazó cég által felszámított díj megszűnési költségként az Alapot terheli.

Az Alap tulajdonába tartozó vagyon értékesítését, az értékesítésből származó ellenérték befolyását, valamint a Tpt. 256. § (7) bekezdésében foglalt harmincnapos határidő elteltét követő tizenöt napon belül megszűnési jelentést kell készíteni és azt a Felügyeletnek megküldeni és ezzel egyidejűleg a Tpt. 34. § (3) bekezdésében meghatározott módon a Befektetők rendelkezésére bocsátani. A Letétkezelő ezt követő 10 napon belül kezdi meg a rendelkezésre álló összeg kifizetését a Befektetők részére.

A megszűnési jelentés a Tpt. 19. számú mellékletében foglaltakon túlmenően legalább az éves jelentés kötelező tartalmi elemeit tartalmazza. A kifizetés megkezdéséről rendkívüli közleményt kell közzétenni. Az Alap eszközei értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőke a Befektetőket Befektetési Jegyeik 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.

Negatív saját tőkével rendelkező Alap megszüntetését a Felügyelet által a Hpt. alapján létrehozott közhasznú társaság végzi. Az Alap tulajdonába tartozó vagyon értékesítését az értékesítésből származó ellenérték befolyását követően a közhasznú társaság a hitelezők követeléseit a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi XL. törvény előírásai szerint, kielégítési sorrendben egyenlíti ki.

Beolvadás

Az Alapkezelő nyilvános befektetési alapok esetén beolvadási tájékoztató felügyeleti jóváhagyásával és nyilvánosságra hozatalával kezdeményezheti befektetési alapok beolvadását. Az Alap kizárólag hasonló befektetési politikával rendelkező, nyilvános nyíltvégű befektetési alappal olvadhat egybe. A beolvadó alap befektetési politikája a jogutód alapéval hasonlóan minősül, amennyiben az alapok azonos, a Tpt. 67. § (1) bekezdésének a)-d) pontjában meghatározott eszközökbe fektetnek, és a jogutód alap befektetési politikáját nem sérti a beolvadó alap portfóliójának összetétele.

A beolvadás során meg kell jelölni a jogutód alapot. A jogutód alap zártvégű befektetési alap nem lehet.

A beolvadásról szóló tájékoztatóban be kell mutatni a beolvadás indokát, a beolvadó alapok befektetési politikáját, a beolvadás határnapját, a beolvadás feltételeit, a befektetési jegy tulajdonosok teendőit, valamint – befektetési jegy sorozatonként – az alapok nettó eszközértékeinek és az egy jegyre jutó nettó eszközértékeknek az alakulását, az értékelési

szabályokat, az átváltási névérték meghatározását. és A beolvadási tájékoztatónak tartalmaznia kell a jogutód befektetési alap Tpt. szerinti teljes kezelési szabályzatát.

A jogutód befektetési alap alapkezelője a felügyeleti engedély megszerzését követően a beolvadás napját legalább 30 nappal megelőzően köteles a beolvadás tényét a beolvadó befektetési alap hirdetményi helyein közzétenni.

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

A jogutód alapkezelő a beolvadásról, a befektetési alapok beolvadásának napjára érvényes portfóliójáról jelentést készít, melyet a beolvadást követő 8 munkanapon belül köteles megküldeni a Felügyeletnek, közzétenni a jogutód befektetési alap forgalmazójának honlapján, valamint mind a jogutód, mind a jogelőd befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyek forgalmazási helyein a Befektetők rendelkezésére bocsátani. A jelentésnek tartalmaznia kell a portfóliókban lévő eszközök tételes felsorolását, azok értékét; továbbá - befektetési jegy sorozatonként - az összesített nettó eszközértékeket; a befektetési jegyek darabszámát, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket, az átváltási arányt.

A jelentést a jogutód befektetési alap letétkezelője és könyvvizsgálója is aláírja.

Az Alap átalakulása

Átalakulásnak minősül a befektetési alap fajtájának, típusának vagy futamidejének megváltoztatása. Nyílt végű nyilvános befektetési alap nem alakulhat zárt végű nyilvános befektetési alappá. Nyilvánosan létrehozott befektetési alap csak az összes Befektető hozzájárulásával alakulhat át zártkörű befektetési alappá.

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

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

VIII. AZ ALAPKEZELŐ FELELŐSSÉGE

Az Alapkezelő az Alap működtetése során a Befektető érdekében a jogszabályoknak, működési szabályoknak és a mindenkor érvényes Kezelési Szabályzatnak megfelelően köteles eljárni. Az Alapkezelő az egyenlő elbánás elve alapján köteles eljárni a Befektetők tekintetében.

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátása során közreműködőket vehet igénybe, akiknek eljárásáért, mint sajátjáért felel.

IX. JOGVITÁK RENDEZÉSE

Az Alapkezelő a Befektető által szóban vagy írásban benyújtott panaszt, amennyiben azt már a közléskor megalapozottnak találja, azonnal orvosolja. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy arra a közléstől számított nyolc vagy – ha az ügy hosszabb vizsgálatot kíván – harminc napon belül írásban válaszol.

Arra az esetre, ha a jogviták békés úton való rendezésére tett törekvés bármely okból nem vezet eredményre, a felek jogvita esetére kikötik a Pesti Központi Kerületi Bíróság, illetve – a hatásköri szabályok megfelelő figyelembevételével – a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét.

Budapest, 2006. február 27.


OTP Ingatlan Alapkezelő Rt.