

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	19. oldal
VI.	AZ ALAPKEZELŐ BEMUTATÁSA	20. oldal
VII.	AZ ALAP LETÉTKEZELŐJÉNEK, VEZETŐ FORGALMAZÓJÁNAK, FORGALMAZÓINAK ÉS JEGYZÉSI GARANCIÁVÁLLALÓJÁNAK BEMUTATÁSA	25. oldal
VIII.	AZ INGATLANÉRTÉKELŐ BEMUTATÁSA	32. oldal
IX.	KÖNYVVIZSGÁLÓ	42. oldal
X.	ADÓZÁS	43. oldal
XI.	KOCKÁZATI TÉNYEZŐK	44. oldal
XII.	NYILATKOZAT	48. oldal

ALAPKEZELÉSI SZABÁLYZAT 49. oldal

I.	ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	49. oldal
II.	BEFEKTETÉSI CÉLOK ÉS BEFEKTETÉSI POLITIKA	50. oldal
III.	A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA	55. oldal
IV.	A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK SZÁMÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI	59. oldal
V.	AZ ALAPOT TERHELŐ DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	64. oldal
VI.	A BEFEKTETŐK RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSA	66. oldal
VII.	A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSÉNEK ÁTADÁSÁVAL AZ ALAPKEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁVAL, AZ ALAP MEGSZŪNÉSÉVEL, ÁTALAKULÁSÁVAL, BEOLVADÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK	68. oldal
VIII.	AZ ALAPKEZELŐ FELELŐSSÉGE	71. oldal
IX.	JOGVITÁK RENDEZÉSE	71. oldal

MELLÉKLETEK

1. sz. melléklet: OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt. mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok, OTP Bank Nyrt. 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 Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 4-6.), rövidített cégnév: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

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.

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

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 vállalkozások.

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 képezték.

Ingatlanértékelő: A KPMG Tanácsadó Kft. (1139 Budapest, Váci út 99.) és a SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft. (1094 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1-6)

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

KELER Rt.: Központi Elszámolóház és Értéktár (Budapest) Zrt., (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: a Tpt. 295. § (1) bekezdése alapján a befektetési alapkezelő által az általa kezelt alap letétkezelésével (a Tpt. 295. § (4) bekezdésében meghatározott feladatok végzésével) megbízott, a Bszt. 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező magyarországi székhelyű befektetési vállalkozás, illetve hitelintézet (az Alap tekintetében az OTP Bank Nyrt. (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 portfóliójában szereplő eszközeinek, ideértve a kölcsönbe adásból származó követeléseket is, - az Alapkezelési Szabályzat IV. fejezetében meghatározott értékelési elvek alapján számított - értéke, csökkentve az Alap portfólióját 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 vállalkozásokat tömörítő forgalmazási konzorciumot szervező Forgalmazó. Jelen tájékoztatóban a Vezető Forgalmazó (továbbiakban: Vezető Forgalmazó) az OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság, rövidített megnevezése: OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.)

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Jelen Tájékoztató az OTP Ingatlanbefektetési Alap által kibocsátott Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalához az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., 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. § (1)-(2) bekezdései, 30. §-a és 57. § (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, adatcsoportosításnak, 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 tény, 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 felelősségvállásának.

(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.

57. § (1) A szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó felel.

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 Befektetési Alapkezelő Zrt., mint az Alap kezelője, az Alap mint Kibocsátó nevében és képviselőjében eljárva és az OTP Bank Nyrt., 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 Befektetési Alapkezelő Zrt. és az OTP Bank Nyrt. a Tájékoztató 47. 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 engedélye szükséges.

A Tájékoztató és a Nyilvános ajánlattétel közzétételét a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyezte. A határozat száma: PSZÁF III/120.013/2002. Jelen Tájékoztató legutóbbi módosítását a Felügyelet a PSZÁF III/120.013-6/2008. számú határozatával 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 valódiságáért.

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 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 Befektetési Alapkezelő Zrt. 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 értéknapal 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”.

9. §

„(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 azon forgalmazási napra vonatkozó, visszaváltási jutalékkal csökkentett, nettó eszközértéken történő visszaváltására, a Forgalmazási Helyeken, a Kezelési Szabályzatban részletezett korlátozásokkal, illetve szabályok szerint; amely napon a visszaváltási megbízás teljesítésre kerül (mely nap nem lehet későbbi, mint a visszaváltási megbízás felvételétől számított 90. forgalmazási nap);
- az Alap megszűnése esetén az Alap felosztható tőkéjéből a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek arányában történő részesedésre;
- a Tpt. 289 §. (2) bekezdése, valamint a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló, többször módosított 215/2000. (XII.11.) Kormányrendelet 3. számú mellékletében szereplő „Portfóliójelentés

- ingatlanalapra” 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 Nyrt. jegyzési garanciát vállalt. A jegyzési garanciavállaló OTP Bank Nyrt. bemutatását lásd a VII. fejezetben.

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

1.

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

2.

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

Az OTP Bank Nyrt. alábbi fiókjai:

Irányítószám	Város	Cím
1011	Budapest	Iskola u. 38-42.
1013	Budapest	Alagút u. 3.
1015	Budapest	Széna tér 7.
1021	Budapest	Hüvösvölgyi út 138. (Stop Shop)
1024	Budapest	Fény u. 11-13.
1025	Budapest	Törökvész út 1/a.
1025	Budapest	Szépvölgyi út 4/b.
1027	Budapest	Margit krt. 8-10.
1033	Budapest	Flórián tér 15.
1037	Budapest	Bécsi út 314
1039	Budapest	Heltai J. tér 9.
1041	Budapest	Erzsébet u. 50.
1042	Budapest	Árpád út 63-65.
1048	Budapest	Kordován tér 4.
1051	Budapest	Nádor u. 6.

1051	Budapest	Nádor u. 16.
1052	Budapest	Deák Ferenc u. 7-9.
1052	Budapest	Semmelweis u. 11.
1053	Budapest	Ferenciek tere 11.
1054	Budapest	Széchenyi rkp. 19.
1054	Budapest	Szabadság tér 7-8. (Bank Center)
1055	Budapest	Szent István krt. 1.
1055	Budapest	Nyugati tér 9.
1061	Budapest	Dalszínház u. 2.
1061	Budapest	Andrássy út 6.
1062	Budapest	Andrássy út 83-85.
1062	Budapest	Váci út 1-3. (Westend City Center)
1066	Budapest	Oktagon tér 3.
1073	Budapest	Erzsébet krt. 41.
1074	Budapest	Rákóczi út 84.
1075	Budapest	Károly krt. 1.
1077	Budapest	Király utca 49.
1085	Budapest	József krt. 33.
1085	Budapest	József krt. 53.
1085	Budapest	Üllői út 39-43.
1085	Budapest	Vámház krt. 13.
1095	Budapest	Tinódi u. 9-11. Ferenc krt. 13. (902)
1098	Budapest	Lobogó u. 18.
1102	Budapest	Kőrösi Csoma sétány 6.
1105	Budapest	Román u. 2.
1106	Budapest	Őrs vezér tere 25. (Árkád)
1111	Budapest	Karinthy F. út 16.
1111	Budapest	Szt. Gellért tér 3.
1113	Budapest	Bartók Béla u. 92-94.
1117	Budapest	Móricz Zsigmond körtér 18.
1118	Budapest	Gazdagréti tér 7.
1124	Budapest	Apor Vilmos tér 11-12.
1124	Budapest	Jagelló 20/a
1126	Budapest	Böszörményi út 9-11.
1131	Budapest	Babér u. 9.
1134	Budapest	Váci út 23-27.
1136	Budapest	Tátra u. 10.
1137	Budapest	Pozsonyi út 38.
1146	Budapest	Thököly út 102/b.
1148	Budapest	Nagy Lajos király útja 19-21.
1149	Budapest	Fogarasi út 15/b.
1149	Budapest	Bosnyák tér 17.

1151	Budapest	Fő utca 64.
1152	Budapest	Szentmihályi út 131. (Pólus Center)
1157	Budapest	Zsókavár u. 28.
1161	Budapest	Rákosi út 118.
1163	Budapest	Jókai u. 3/b.
1173	Budapest	Ferihegyi út 93.
1181	Budapest	Üllői út 377.
1183	Budapest	Üllői út 440. (Delta Center)
1188	Budapest	Vasút u. 48.
1195	Budapest	Üllői út 285. Csokonai u. 3
1203	Budapest	Bíró M. u. 7.
1204	Budapest	Kossuth Lajos u. 44-46.
1211	Budapest	Kossuth u. 86. Kossuth L. u. 99.
1221	Budapest	Kossuth L. 31.
1222	Budapest	Nagytétényi út 37-45 (Campona)
1238	Budapest	Grassalkovich u. 160.
2000	Szentendre	Dumtsa J. u. 6.
2030	Érd	Budai u. 24.
2040	Budaörs	Szabadság u. 131/a.
2040	Budaörs	Sport út 2-4. (Auchan üzletközpont)
2060	Bicske	Bocskai köz 1.
2082	Solymár	Szent Flórián u. 2. (Auchan)
2085	Pilisvörösvár	Fő u. 70.
2092	Budakeszi	Fő u. 181.
2100	Gödöllő	Szabadság tér 12-13.
2119	Pécel	Kossuth tér 4.
2120	Dunakeszi	Barátság u. 29.
2143	Kistarcsa	Hunyadi u. 7.
2170	Aszód	Kossuth L. u. 42-46.
2200	Monor	Kossuth u. 88/b.
2220	Vecsés	Fő u. 170.
2230	Gyömrő	Szt. István u. 17.
2300	Ráckeve	Szt. István tér 3.
2310	Szigetszentmiklós	Ifjúság u. 17
2330	Dunaharaszti	Dózsa Gy. u. 25.
2340	Kiskunlacháza	Dózsa Gy. u. 219.
2370	Dabas	Bartók B. u. 46
2400	Dunaújváros	Dózsa Gy. u. 4.
2441	Százhalombatta	Szent István tér 8.
2483	Gárdony	Szabadság u. 18.

2500	Esztergom	Rákóczi tér 2-4.
2510	Dorog	Bécsi u. 48.
2536	Nyergesújfalu	Kossuth u. 126.
2600	Vác	Széchenyi u.3-7.
2651	Rétság	Rákóczi F. u. 28-30.
2660	Balassagyarmat	Rákóczi fejedelem u. 44.
2700	Cegléd	Szabadság tér 6.
2750	Nagykörös	Szabadság tér 2.
2760	Nagykátá	Bajcsiy Zs. 1
2800	Tatabánya	Fő tér 32.
2840	Oroszlány	Rákóczi u. 84.
2870	Kisbér	Városház tér 1.
2890	Tata	Ady E. u. 1-3.
2900	Komárom	Mártirok u. 23.
3000	Hatvan	Kossuth L. tér 8.
3021	Lőrinci	Szabadság tér 25/A
3060	Pásztó	Nagymező u. 12.
3100	Salgótarján	Rákóczi u. 22.
3100	Salgótarján	Rákóczi u. 12.
3170	Szécsény	Feszty Á. u. 1.
3200	Gyöngyös	Fő tér 1.
3300	Eger	Hatvani kapu tér 7. Széchenyi u. 2
3360	Heves	Hősök tere 4.
3390	Füzesabony	Rákóczi u. 83.
3400	Mezőkövesd	Mátyás kir. u. 149.
3525	Miskolc	Rákóczi út 1.
3530	Miskolc	Uitz B. utca 6.
3531	Miskolc	Györi kapu 51.
3534	Miskolc	Miskolc-Kilián, Iván u. 31.
3534	Miskolc	Árpád u. 2.
3580	Tiszaújváros	Kazinczy u. 9.
3600	Ózd	Városház tér 1/a.
3630	Putnok	Kossuth u. 45.
3700	Kazincbarcika	Egressy u. 50.
3770	Sajószentpéter	Bethlen u. 1/a.
3780	Edelény	Tóth Á. u. 1.
3800	Szikszo	Kassai u. 16.
3860	Encs	Bem J. u. 1.
3900	Szerencs	Kossuth tér 3/a.
3950	Sárospatak	Eötvös J. u. 2.
3980	Sátoraljaújhely	Széchenyi tér 13.

4025	Debrecen	Piac u. 45-47.
4026	Debrecen	Hatvan u. 2-4. Pásti u. 1-3 Piac u.5
4027	Debrecen	Füredi u. 43.
4032	Debrecen	Egyetem tér 1.
4060	Balmazújváros	Veres Péter u. 3.
4066	Tiszacsege	Fő u. 47.
4080	Hajdúnánás	Köztársaság tér 17-18.
4090	Polgár	Barankovics tér 15.
4100	Berettyóújfalu	Oláh Zs. u. 1.
4110	Biharkeresztes	Kossuth u. 4.
4130	Derecske	Köztársaság u. 111.
4150	Püspökladány	Kossuth u. 2.
4181	Nádudvar	Fő u. 119.
4200	Hajdúszoboszló	Szilfákajla u. 6-8.
4220	Hajdúböszörmény	Kossuth u. 14-16.
4242	Hajdúhadház	Kossuth u. 2.
4244	Újfehértó	Fő tér 15
4300	Nyírbátor	Zrínyi u. 1.
4320	Nagykálló	Árpád u. 10-12
4400	Nyíregyháza	Rákóczi u. 1.
4400	Nyíregyháza	Sóstói u. 31/B
4400	Nyíregyháza	Damjanich u.6
4440	Tiszavasvári	Kossuth u. 12.
4600	Kisvárd	Szt. László u. 30.
4625	Záhony	József A. u. 34.
4700	Mátészalka	Szalkai L. u. 34.
4800	Vásárosnamény	Szabadság tér 33.
4900	Fehérgyarmat	Móricz Zs. 4
5000	Szolnok	Szapáry u. 31., Baross u. 18.
5000	Szolnok	Nagy I. krt. 2/a.
5100	Jászberény	Lehel vezér tér 28.
5123	Jászárokszállás	Rákóczi u. 4-6.
5200	Törökszentmiklós	Kossuth u. 134-136.
5300	Karcag	Kossuth tér 15.
5310	Kisújszállás	Szabadság tér 6.
5321	Kunmadaras	Karcagi út 2-4.
5340	Kunhegyes	Szabadság tér 4.
5350	Tiszafüred	Piac u. 3.
5400	Mezőtúr	Szabadság tér 29.
5420	Túrkeve	Táncsics M. u. 1/a.
5430	Tiszaföldvár	Kossuth u. 191.
5435	Martfű	Lenin u. 1/b.

5440	Kunszentmárton	Kossuth u. 2.
5500	Gyomaendrőd	Fő u. 173-179.
5520	Szeghalom	Tildy u. 4-8.
5540	Szarvas	Kossuth tér 1.
5600	Békéscsaba	Szt. István tér 3. andrassy u. 29-33 Andrassy u. 4/2
5600	Békéscsaba	Andrassy út 37-43. (Csaba Center)
5630	Békés	Széchenyi tér 2.
5650	Mezőberény	Kossuth tér 12.
5700	Gyula	Bodoky u.9.
5800	Mezőkovácsháza	Hársfa u. 1-3.
5820	Mezőhegyes	Zala Gy. ltp. 7.
5900	Orosháza	Kossuth u. 20.
5920	Csorvás	Rákóczi u. 12.
6000	Kecskemét	Korona u.2 Szabadság tér 5. Dobó krt 7.
6050	Lajosmizse	Dózsa Gy. u. 102/a.
6060	Tiszaécske	Béke tér 6.
6070	Izsák	Szabadság tér 1.
6100	Kiskunfélegyháza	Petőfi tér 6-7 Hunyadi út 1
6120	Kiskunmajsa	Csendes köz 1.
6200	Kiskőrös	Petőfi tér 13.
6230	Soltvadkert	Szenháromság u. 4.
6237	Kecel	Császártöltési u. 1.
6300	Kalocsa	Szt. István kir. u. 43-45.
6320	Solt	Kossuth Lajos u.48-50
6400	Kiskunhalas	Bokányi D. u. 8.
6430	Bácsalmás	Szt. János u. 32.
6440	Jánoshalma	Rákóczi u.10.
6449	Mélykút	Petőfi tér 18.
6500	Baja	Deák F. u. 1.
6600	Szentes	Kossuth u. 26.
6640	Csongrád	Szenháromság tér 2-6.
6720	Szeged	Takaréktár u. 7.
6720	Szeged	Aradi vértanúk tere 3.
6724	Szeged	Vértói u. 1.
6760	Kistelek	Kossuth u. 5-7.
6782	Mórahalom	Szegedi u. 3.
6800	Hódmezővásárhely	Andrassy u. 1.
6900	Makó	Széchenyi tér 14-16.

7000	Sárbogárd	Ady E. u. 170.
7020	Dunaföldvár	Béke tér 11.
7030	Paks	Dózsa Gy. u. 33., Kishegyi u. 44/a
7090	Tamási	Szabadság u. 31.
7100	Szekszárd	Szent István tér 5-7.
7130	Tolna	Kossuth u. 31.
7150	Bonyhád	Szabadság tér 10.
7200	Dombóvár	Dombó Pál u. 3.
7300	Komló	Kossuth L. u. 95/1.
7400	Kaposvár	Fő utca 12.(Ankerház), Széchenyi tér 2.
7400	Kaposvár	Honvéd utca 55.(Szolgáltatóház)
7500	Nagyatád	Széchenyi tér 15.
7570	Barcs	Séta tér 5.
7621	Pécs	Rákóczi út 44.
7621	Pécs	Rákóczi út 1.
7624	Pécs	Budai Nagy Antal u. 1.
7632	Pécs	Pécs-Kertváros, Diana tér 14.
7633	Pécs	Pécs-Újmecekalja, Ybl M. u. 7/3.
7700	Mohács	Jókai u. 1.
7773	Villány	Baross G. u. 36.
7800	Siklós	Felszabadulás u. 60-62.
7900	Szigetvár	Vár u. 4.
7940	Szentlőrinc	Munkácsy u. 16
7960	Sellye	Köztársaság tér 4
8000	Székesfehérvár	Ősz u. 13. Fő u. 7.
8060	Mór	Deák F. u. 24.
8100	Várpalota	Újlaki u. 2.
8200	Veszprém	Budapest u. 4. Óváros tér 24
8220	Balatonalmádi	Baross G. u. 5/a.
8230	Balatonfüred	Petőfi Sándor u. 8.
8300	Tapolca	Fő tér 2.
8360	Keszthely	Kossuth u. 38.
8380	Hévíz	Erzsébet királyné u. 11.
8400	Ajka	Szabadság tér 18.
8420	Zirc	Rákóczi tér 15.
8500	Pápa	Fő tér 22., Fő u. 5
8600	Siófok	Szabadság tér 10/a
8630	Balatonboglár	Dózsa Gy. u. 1.
8640	Fonyód	Ady E. u. 25.

8700	Marcali	Rákóczi u. 6-10.
8790	Zalaszentgrót	Batthyány u. 11.
8800	Nagykanizsa	Deák tér 15.
8868	Letenye	Szabadság tér 8.
8900	Zalaegerszeg	Kisfaludy u. 15-17.
8960	Lenti	Dózsa Gy. u. 1.
9011	Győr	Győr-Szentiván, Déryné u. 77.
9021	Győr	Baross G. u. 14.
9022	Győr	Teleki László 51. Kormos I. u. 6.
9024	Győr	Bartók B. u. 53/b.
9200	Mosonmagyaróvár	Fő u. 24
9300	Csorna	Soproni u. 58.
9330	Kapuvár	Szt. István kir. u. 4-6.
9400	Sopron	Teleki u. 22./A, Lackner K. u. 35.
9400	Sopron	Várkerület 96/a.
9431	Fertőd	Fő u. 9.
9444	Fertőszentmiklós	Szerdahelyi u. 2.
9500	Celldömök	Szentháromság tér 6.
9600	Sárvár	Batthyány u. 2.
9700	Szombathely	Fő tér 3-5 Rohonci u. 52.
9700	Szombathely	Király u. 10.
9730	Kőszeg	Kossuth L. u. 8.
9737	Bük	Kossuth L. u. 1-3.
9800	Vasvár	Alkotmány u. 2.
9900	Körmend	Vida J. u. 12.
9970	Szentgotthárd	Mártírok u. 2., Harisdülő u. 14.

3.

A Befektetési Jegyek további Forgalmazói:

Budapest Bank Nyrt.

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 188.

Cégjegyzékszám: 01-10-041037

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

Erste Bank Hungary Nyrt.

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

Cégjegyzékszám: 01-10-041054

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

Székhely: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26
Cégjegyzékszám: 01-10-041373

Az Erste Befektetési Zrt székhelyén, Budapest, Népfürdő u. 24-26 szám alatt, privátbanki kiszolgálásban Budapesten, Kossuth tér 13-15 szám alatt, valamint elektronikus úton a Hozam Plaza és az origo klikkbank befektetési szolgáltatási honlapokon (www.hozamplaza.hu és www.klikkbank.hu) végez.

BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe

Székhely: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.
Cégjegyzékszám: 01-17-000437

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

EQUILOR Befektetési Zrt.

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

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

CIB Bank Zrt.

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 Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt felelősségű

Társaság. (székhelye: 1094 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1-6.; 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 közép- és hosszú távon a teljes közép-kelet európai régió. Magyarországon, és a régió országaiban általában az iroda, kereskedelmi és ipari ingatlanok - összefoglalóan: üzleti célú ingatlanok- piacán az utóbbi két évtizedben jelentős átalakulási 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.

Magyarországon a rendszerváltozás óta 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 dinamikusán 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 és a modernizálódó belföldi kereskedelem 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 nagyobb megyeszékhelyeken 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 az ezredfordulótól kezdve folyamatos volt. A befektetők által elvárt bérleti hozamok jelenleg irodaházak esetében évi 7-9 % körül alakulnak helytől és épület színvonalától függően, míg az első osztályú iroda bérleti díjak 12-25 EURÓ/hónap/m² körül alakulnak a helytől függően. 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 13%-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 számos koncentrált projektre vonatkozik Budapesten és vidéki nagyvárosokban. 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. A kiskereskedelmi

fejlesztésekkel kapcsolatban is megállapítható, hogy a fejlesztők a hosszú távú hasznosulást tartják szem előtt, és így átmenetileg hajlandók elviselni az alacsonyabb jövedelmezőséget.

A lakóingatlanok piacán a kilencvenes évek végétől folyamatos fejlesztés figyelhető meg, ami részben az 1998-1999-es lakóingatlan árrobbanás, részben a még mindig kedvező lakáshitel feltételek, de nem utolsósorban a személyes jövedelmek növekedésnek is az 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 Alap ingatlanállományából a legjelentősebb részt az irodaház ingatlanok képviselik. Ezen irodaházak mind kisebb, mind nagyobb létszámú irodák elhelyezésére alkalmasak, ugyanakkor rugalmasan alakítható belső tereik miatt igazodhatnak a változó kereslethez. Az Alap irodaház ingatlanai Budapest belső kerületeiben helyezkednek el, jó infrastrukturális ellátottsággal bírnak.

Az Alap ingatlan-portfóliójában megtalálhatók továbbá a logisztikai-raktározási célú ingatlanok, valamint kereskedelmi (élelmiszer, drogéria ruházat, stb.) célra kialakított ingatlanok is. A földrajzi elhelyezkedést tekintve az ingatlanállomány jelentős része Budapesten összpontosul, de a vidék súlya az ingatlan-portfólióban növekvő. A kereskedelmi ingatlanok egy része több évre bérbeadásra került nemzetközileg ismert bérlők részére.

VI. AZ ALAPKEZELŐ BEMUTATÁSA

1. Az Alap kezelője

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, rövidített neve: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

2. Székhelye

1012 Budapest, Pálya u. 4-6. (telefon: 336-0900, fax: 201-9322, e-mail: alapkezelolo@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 6630'08 TEÁOR számú "Alapkezelés", amelyen belül kizárólagos tevékenységként 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

OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (51 %) (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: Cg.: 01-10-041585)

CD Hungary Ingatlanhasznosító, Forgalmazó és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság. (49 %) (székhelye: 1023 Budapest, Vérhalom u. 12-16. I. ép., cégjegyzékszám: Cg.: 01-10-044768)

10. A vezető tisztségviselők fontosabb személyi és szakmai adatai

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

A társaság Igazgatóságának tagjai:

Garai Frigyes (Elnök), Szabó János, Szigeti Zsolt

A Felügyelő Bizottság tagjai:

dr. Németh Miklós (Elnök), Garancsi István, Michnai András

A társaság vezérigazgatója: Tóth Balázs

Az Igazgatóság tagjainak bemutatása:

Garai Frigyes:

1977-ben a Budapesti Műszaki Egyetemen vegyészmérnöki, majd 1987-ben a Budapesti Közgazdasági Egyetemen mérnök-közgazdász diplomát szerzett.

Tejipari, húsipari vállalatok után 1983-92 között a Gabona Trösztnél, majd a Gabona Rt.-nél dolgozott közgazdasági vezetői állásokban. 1992-97-ig a K&H Banknál főosztályvezető, majd a Kvantum Investment Banknál vezérigazgató-helyettes volt. 1997-2001. között vállalkozóként pénzügyi tanácsadó, később gazdasági igazgató volt az ELTE Jogi Karán, majd a Duna Televíziónál.

2001-től dolgozik az OTP Banknál, a Bankcsoport és Hálózati Igazgatóságon osztályvezetőként, majd a Társasági Titkárságon főosztályvezető-helyettesként. Az OTP Egészségpénztár Ellenőrző Bizottságának tagja, továbbá az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. Igazgatóságának elnöke.

Szabó János:

1942-ben született. 1965-ben végzett a Budapesti Műszaki Egyetemen. 1965 és 1968 között építésvezető a Közlekedési Építő Vállalatnál, 1970 és 1993 között műszaki igazgató a Budapesti Lakásépítő Vállalatnál, 1994 és 1997 között a Strabag Hungária Rt. igazgatója, 1997-től az OTP Ingatlan Rt. vezérigazgatója. Szakmai munkájáért többek között Lechner Ödön díjban és a Magyar Köztársaság Érdemrend Tisztikeresztjével lett kitüntetve. Az Építőipari Vállalkozók Országos Szövetségének elnökségi tagja.

Szigeti Zsolt:

1966-ban született. 1989-ben diplomázott a Közgazdasági Egyetemen, majd a Postabank és Takarékpénztár Rt.-nél, 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 dolgozott.

Ugyanez év áprilisától a Raiffeisen Befektetési és Értékpapír Rt.-nél a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő megalapításánál és a vagyonkezelési 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.

*A Felügyelő Bizottság tagjainak bemutatása:***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 Karlsruhe-i 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 Nyrt.-nél. Részt vett a Bank befektetési és

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

Garancsi István:

1965-ben született. 1989-ben szerezte diplomáját a Pécsi Janus Pannonius Tudományegyetemen. 1989-90-ig a Mecsekvidéke Takarékszövetkezetnél kirendeltségvezető, 1990-91-ig az MNB Pécs Közigazgatási Osztályán főelőadó, 1991-94-ig a K & H Bank brókerházánál vezető üzletkötő. 1994-től a Takarékszövetkezet Rt. ügyvezető igazgatója, 1996-tól elnök-vezérigazgatója, 2000-2001-ig vezérigazgatója. 2001-től az Esztergom és Vidéke Takarékszövetkezet Igazgatóságának elnöke.

Michnai András:

1955-ben született. Diplomáját a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán szerezte. Az OTP Bank alkalmazásában áll 1972-től, ahol számos tisztséget töltött be, többek között fiókvezető, ügyvezető igazgató-helyettes pozíciókat. 2005-től kezdve igazgatói beosztásban a Compliance Önálló Osztály vezetője.

A társaság vezérigazgatójának bemutatása:

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 Nyrt.-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.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A társaság mérlegfőösszege 2007. december 31-én 1.667.012 eFt, jegyzett tőkéje 100.000 eFt, saját tőkéje 100.000 eFt, adózott eredménye 722.265 eFt, mérleg szerinti eredménye (osztalékfizetés miatt) nem volt. Az Alapkezelő 2007. december 31-i állapot szerinti mérleg és eredményadatai az 1. számú mellékletben találhatóak.

A társaság alkalmazotti létszáma 14 fő.

12. Az Alapkezelő piaci helyzetének bemutatása

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. (1012 Budapest, Pálya u. 4-6) jelen Tájékoztató aláírásával nyilatkozik arról, hogy a Társaság pénzügyi helyzetében 2008. év folyamán a Társaság 2007. 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. A Társaság 2007-ben

szélesítette a befektetési lehetőségeket a befektetési jegyek piacán az OTP Real I. Tőke-és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap létrehozásával.

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,
- eljárás az Alap nevében (az Alap képviselte) az alapkezelési tevékenység végzése során kötendő szerződéseknel;
- minden olyan szerződés megkötése, amelynek az Alap javára való megkötését a Tpt. rendeli, (pl. az Alap részére nyújtandó közvetített szolgáltatások megrendeléséről, beleértve az alább külön is kiemelt szerződéseket is), illetve amelyet az Alapkezelő az Alap működésének 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 Alap képviselte az Alapot jogszerűen megillető követelések érvényesítése, illetve az Alappal szemben esetlegesen érvényesített követelések tekintetében, az Alap képviselte bíróságok, hatóságok, illetve bármely harmadik személy előtt;
- 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 Zrt. a Tájékoztató készítésekor egy további befektetési alapot kezel, melynek főbb adatait az alábbi tábla tartalmazza:

Alap neve	Nyilvántart. vétel napja	Méret Ft 2008.06.30.	Elért Hozam 2007.12.31.
OTP Reál I. Tőke-és Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap Alap	2007.11.06.	3.037.109.983,-	-0.0263

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

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

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített neve: OTP Bank Nyrt.).

2. Székhely

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

3. Alapítás időpontja

1990. december 31.

4. Cégjegyzékszám, cégbejegyzés helye

Az OTP Bank Nyrt-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 Nyrt. 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.

TEÁOR 6419'08 Egyéb monetáris közvetítés 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 6491'08 Pénzügyi lízing

TEÁOR 6713'03 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység ezen belül:

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

TEÁOR 6523'03 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 6712'03 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 6720'03 Biztosítást kiegészítő tevékenység ezen belül

- biztosítási ügynöki tevékenység

TEÁOR 5629'08 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.

6. Működés időtartama

Az OTP Bank Nyrt. működésének időtartama határozatlan időre szól.

7. Üzleti év

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

8. Alaptőke

28.000.001.000,- Ft, azaz Huszonnyolcmilliárd-egyezer forint

9. Tulajdonosi struktúra

A 2007. december 31-i időpont szerinti részvénytulajdonosokat a következő táblázat mutatja be.

Részvényes Állami tulajdon	Tulajdoni arány 1 db szavazatelsőbbbségi részvény
Államháztartás részét képező Tulajdonos	0,3%
Vezetők és alkalmazottak	2,0%
Egyéb hazai befektetők	9,4%
Külföldi befektetők	85,4%
Saját részvény	2,9%

10. A vezető tisztségviselők fontosabb személyi és szakmai adatai

Az OTP Bank Nyrt. Igazgatósága 2007. december 31-én:

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 Nyrt. elnök-vezérigazgatója. Tagja a Europay, a MATÁV, valamint a MOL igazgatóságának, továbbá a Magyar Bankszövetség elnökségének.

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 Élelmezésügyi 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 Nyrt. felügyelő bizottságának, 1999. április 29-től az OTP Bank Nyrt. 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 Nyrt. Igazgatóságának tagja.

Braun Péter: 1936-ban született. Villamosmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki Egyetemen. 1954. és 1989. között a Villamosenergiái 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 Nyrt. 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 Nyrt. Igazgatóságának külső 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 Nyrt. 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 Nyrt. 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 Nyrt. Törzskari Divíziójának vezetője, vezérigazgató-helyettes. 2002. április 26-tól az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának tagja.

Dr. Pintér Sándor: 1978-ban a Rendőrtiszti Főiskolán, majd 1986-ban az Eötvös Loránd Tudományegyetem Jogi Karán szerzett diplomát 1970-től a Belügyminisztérium állományában töltött be különböző pozíciókat, 1996 decemberében országos rendőr-főkapitányként vonult nyugdíjba. 1998-2002-ig a Magyar Köztársaság belügyminisztere volt. 1997. április 29. és 1998. július 7. között tagja volt az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának. 2003-tól 2006-ig tagja az OTP Bank Nyrt. Felügyelő Bizottságának, 2006. április 28-tól az OTP Bank Igazgatóságának tagja.

Dr. Urbán László: közgazdász, a pénzügyi szektorban 1995-től tevékenykedik. Dolgozott Washingtonban a World Bank munkatársaként, majd az ABN-AMRO tervezési és controlling igazgatójaként. 1998-2000. között a Postabank üzleti vezérigazgató-helyettese, 2000-2005-ig a Citigroup New York globális termékfejlesztésekért felelős vezetője. 2005-től a Magyar Nemzeti Bank igazgatója, az Általános titkárság vezetője. 2007. január 15-től az OTP Bank vezérigazgató-helyettese, a Stratégiai és Pénzügyi Divízió vezetője. 2008. április 25-től az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának tagja.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A konszern 2007. december 31-i mérlegfőösszege 8.461,9 milliárd forint, amely 19,2%-kal, 1.364,4 milliárd forinttal magasabb, mint az előző év végi.

A Bank konszolidált saját tőkéje 895,6 milliárd forint volt, ez 107,4 milliárd forinttal, 13,6%-kal haladta meg az előző évit és 25,2%-kal magasabb, mint a Bank nem konszolidált saját tőkéje. A konszolidált saját tőke mérlegfőösszeghez viszonyított aránya a 2006. év végi

11,1%-ról 10,6%-ra mérséklődött. Az OTP részvények könyv szerinti értéke (BVPS) 2007. december 31-én 3.198 forint volt, ami 383 forinttal több az előző év végénél.

Eszköz oldalon a pénztárak, betétszámlák, elszámolások az MNB-vel 33,7%-kal voltak alacsonyabbak, mint egy évvel korábban. A bankközi kihelyezések, követelések 2006. december vége óta 8,7%-kal nőttek és állományuk 654,8 milliárd forintot ért el 2007. december 31-én.

A pénzügyi eszközök valós értéken az eredménykimutatásban átvezetve egy év alatt 175,3 milliárd forinttal nőttek, állományuk év végén 285,9 milliárd forintot ért el.

Az értékesíthető értékpapírok állománya az év során 3,1%-kal, 473,9 milliárd forintra csökkent.

A hitelek nettó állománya az értékvesztés levonása után 28,4%-kal, a 2006. december 31-i 4.347,1 milliárd forintról 5.582,4 milliárd forintra nőtt. A nettó hitelek az összes eszköz 66,0%-át képviselték 2007. december 31-én.

A konszolidált bruttó ügyfélhitelek állomány 28,7%-kal növekedve 5.761,1 milliárd forintot ért el 2007 végén, ebből a vállalkozói ügyfelek hitelei 38,7%-kal (2.227,7 milliárd forint, éves változás +38,4%), a lakossági ügyfeleké 57,3%-kal (3.302,6 milliárd forint, +24,8%), illetve az önkormányzati ügyfelek hitelei 4,0%-kal (230,8 milliárd forint, +5,7%) részesedtek. A lakossági hitelekben belül a lakás- és jelzáloghitelek 1.766,2 milliárd forintot (éves változás +16,2%), a fogyasztási hitelek 1.536,4 milliárd forintot (éves változás +36,4 %) képviselték. Az összevont hitelállomány 43,1 %-át (2.526,6 milliárd forint) a Bank külföldi leányvállalatai nyújtották 2007. december 31-én.

A bruttó hitelállomány éves növekedési üteme a romániai OBR-nél (+60,8%), az ukrán CJSC Banknál (+45,1%), a DSK Csoportnál (+43,4%) és az orosz ISB-nél (+41,4%) volt a legdinamikusabb. A hitelállomány növekményéből az OTP Bank magyarországi alaptevékenysége² (+342,8 milliárd forint), a DSK Csoport (+231,0 milliárd forint), és az ukrán CJSC (+164,9 milliárd forint) részesedett a legnagyobb mértékben.

A hitelállomány dinamikus növekedése mellett a hitelállomány minősége javult, a bruttó hitelállomány 86,5%-a problémamentes volt 2007 végén az előző év végi 79,6%-kal szemben. A külön figyelendő állomány aránya 9,3%, a problémás állományé 4,2% volt, ami az előző évhez képest 5,5%-pontos, ill. 1,4%-pontos csökkenést jelent. Az összevont minősített állomány 45,6%-a, a problémás 55,9%-a volt a Bank külföldi leányai mérlegében.

Az IFRS konszolidált céltartaléklértékvesztés állomány 178,7 milliárd forint volt, ebből a minősített állományra vonatkozott 165,7 milliárd forint, ami 21,3%-os tartalékkal való fedezettséget eredményezett. Ezen belül a 243,7 milliárd forint problémás hitel fedezetére rendelkezésre álló 150,8 milliárd forint értékvesztés állomány 61,9%-os fedezettséget jelentett.

A lejáratig tartandó értékpapírok állománya 18,4%-kal növekedett 2007 során, állománya 317,6 milliárd forintot ért el december 31-én. A Bank értékpapír portfóliója gyakorlatilag nem tartalmazott sem strukturált termékeket, sem jelentős árfolyamkockázatot hordozó befektetéseket.

Forrás oldalon az ügyfelek betéteinek állománya 2007. december 31-én 5.038,4 milliárd forint volt, ez 19,0%-kal magasabb, mint egy évvel korábban és 70,5%-kal nagyobb, mint a Bank állománya. Az ügyfélbetétek 64,4%-a a lakossági, 29,7%-a a vállalkozói és 5,9%-a az önkormányzati ügyfelektől származott.

A betétek állományának 806,2 milliárd forintos növekedéséhez legnagyobb mértékben az anyabank (+264,9 milliárd forint), a DSK (+126,6 milliárd forint), és az ISB (+37,5 milliárd forint) járult hozzá. A külföldi leánybankok részesedése az összevont betétállományban 34,2%-ról 38,9%-ra nőtt 2007-ben.

A kibocsátott értékpapírok állománya 26,1%-os éves növekedéssel 985,3 milliárd forintra emelkedett. Az alárendelt és járulékos kölcsöntőke állománya 20,1%-kal, 301,2 milliárd forintra nőtt.

12. Könyvvizsgáló

Az OTP Bank Nyrt. könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa Gy. Út 84/C.) A könyvvizsgálatért felelős személy: Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna (kamarai nyilvántartási szám: 005313), illetve akadályoztatása esetén Nagy Zoltán (kamarai nyilvántartási szám: 005027).

13. Alkalmazotti létszám

Az OTP Bank Nyrt. összes foglalkoztatottainak létszáma 2007. év végén 8.494 fő volt.

14. A Letétkezelő feladatai

Az Alapkezelő az Alap letétkezelésével a Bszt. 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező magyarországi székhelyű befektetési vállalkozást, hitelintézetet köteles megbízni. A letétkezelői megbízási szerződés hatálybalépéséhez a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

A befektetési alap letétkezelési tevékenység az a Bszt. 5. § (2) bekezdésének (b) pontjában meghatározott befektetési szolgáltatási tevékenységet kiegészítő szolgáltatás, amely során a letétkezelő a Bszt. hivatkozott rendelkezése értelmében a befektetési alapkezelő megbízása alapján letéteményesként a befektetési alap tulajdonában lévő értékpapírok letéti őrzését és az ahhoz kapcsolódó kezelését, továbbá a befektetési alap bankszámlájának - ideértve az alap saját tőkéjének összegyűjtése céljából nyitandó letéti számlát is -, illetve értékpapír számlájának vezetését végzi, mely feladatok a Tpt. 295. § (4) bekezdése alapján kiegészülnek az ott tételesen meghatározott, a befektetési jegyek eladásával, visszavásárlásával, a hozamok kifizetésével és a nettó eszközérték megállapításával kapcsolatos technikai tevékenységgel és az alapkezelő sajátos ellenőrzésével.

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, a Bszt. és a Tpt. előírásainak megfelelően:

- vezeti az Alap értékpapírszámláját és a befektetéshez kapcsolódó pénzmozgások lebonyolítására szolgáló ügyfélszámláját;
- meghatározza az Alap összesített és az egy jegyre jutó nettó eszközértékét;
- gondoskodik az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének közzétételéről, illetve a Befektetők részére történő közléséről;
- ellenőrzi, hogy az Alapkezelő megfelel-e a jogszabályokban és a Kezelési 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.

Az Alap kezelése során az Alapkezelő a Letétkezelőnek adott megbízás felmondása esetén az új letétkezelő megbízását a Felügyelet hagyja jóvá.

Tevékenysége során a jogszabályokban, a Kezelési 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/A. §-a értelmében az Alapkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával, legfeljebb ötéves időtartamra ingatlanértékelő természetes személyt, illetve ingatlanértékelő szervezetet - egyidejűleg megnevezve az alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző természetes személyt - bíz meg. A megbízás érvényességéhez a Letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

Az ingatlanértékelést végző természetes személynek és szervezetnek az általa végzett tevékenység felelősségbiztosítására mindenkor legalább káreseményenként 250 millió forint, illetve évente együttesen legalább 375 millió forint összegű felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. A Felügyelet jóváhagyásának feltétele, hogy az ingatlanértékelő természetes személy, ingatlanértékelő szervezet igazolja a felelősségbiztosítási szerződés megkötését.

Az első bekezdés szerinti megbízás alapján az ingatlanértékelést végző természetes személy az lehet, aki

- a) büntetlen előéletű,
- b) nem áll foglalkozástól eltiltó jogerős bírói ítélet hatálya alatt,
- c) rendelkezik a külön jogszabályban meghatározott végzettséggel, szakképzettséggel, illetőleg szakmai gyakorlattal,
- d) nem rendelkezik az alapkezelőben e törvény szerinti befolyásoló részesedéssel, és
- e) az alapkezelővel szemben nincs tartozása.

Az ingatlanértékelést végző természetes személy az első bekezdés szerinti jogviszonyban egyidejűleg legfeljebb öt befektetési alapnál láthat el ingatlanértékelői feladatot.

Az Alapkezelő – döntésétől függően - egy vagy több, az előzőeknek megfelelő szervezet 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 fennállásáról 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.

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 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.

Az ingatlanértékelő az előző bekezdés szerinti értékelés alapján tett megállapításairól

- a) építés alatt álló ingatlan esetében legalább félévente,
- b) egyéb ingatlan esetében legalább évente a (4) bekezdés szerinti szakvéleményt készít.

Az ingatlanértékelő az ingatlan értékelése során, szakvéleményében

- a) ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- b) részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- c) ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- d) ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit, és
- e) mellékletként becsatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

Az előzőek szerint elkészített szakvélemények közötti időben készülő ingatlanértékelés alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készíthet, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

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. Cégjegyzékszám, cégbejegyzés helye

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

5. Tevékenységi kör

- 70.22 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (fő tevékenység)
- 46.51 Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme
- 47.41 Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme
- 47.42 Telekommunikációs termék kiskereskedelme
- 47.53 Takaró, szőnyeg, fal-, padlóburkoló kiskereskedelme
- 47.59 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelme
- 58.11 Könyvkiadás
- 58.12 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása
- 58.14 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
- 58.19 Egyéb kiadói tevékenység
- 58.21 Számítógépes játék kiadása
- 58.29 Egyéb szoftverkiadás
- 62.01 Számítógépes programozás
- 62.02 Információ-technológiai szaktanácsadás
- 62.03 Számítógép-üzemeltetés
- 62.09 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
- 63.11 Adatfeldolgozás, web-hosztिंग szolgáltatás
- 63.12 Világháló-portál szolgáltatás
- 63.99 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
- 68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 69.20 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
- 70.21 PR, kommunikáció
- 71.12 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 72.11 Biotechnológiai kutatás, fejlesztés
- 72.19 Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés
- 72.20 Társadalomtudományi, humán kutatás, fejlesztés
- 73.20 Piac-, közvélemény-kutatás
- 74.90 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 77.33 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
- 77.40 Immateriális javak kölcsönzése
- 78.10 Munkaközvetítés
- 78.20 Munkaerőkölcsönzés
- 78.30 Egyéb emberierőforrás-ellátás, -gazdálkodás
- 82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
- 82.91 Követelésbehajtás
- 82.99 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- 85.32 Szakmai középfokú oktatás
- 85.51 Sport, szabadidős képzés
- 85.52 Kulturális képzés
- 85.59 M.n.s. egyéb oktatás
- 85.60 Oktatást kiegészítő 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 a 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 tőzsdei 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: Henkel, Heineken, UPC, GE, Diageo, Elcoteq. 1991-től dolgozik a KPMG budapesti irodájában.

Rábai György szenior menedzser

Felelős a KPMG Tanácsadó Kft. által az OTP Ingatlanbefektetési Alap számára nyújtott ingatlanértékelői szolgáltatások munkájának irányításáért, aktívan részt vesz a munkafolyamat minden fázisában. Ybl Miklós Építőipari Műszaki Főiskolán okleveles építész üzemmérnök diplomát szerzett 1991-ben, majd 1998-ban a Nottingham Trent University-n szerzett okleveles ingatlanszakértői diplomát. 1994-től az American Appraisal Magyarország Kft.-nél jelentős szakmai tapasztalatra tett szert ipari és kereskedelmi ingatlanok, illetve irodaházak és szállodák értékelésében. 2004-től a KPMG Tanácsadó Kft. munkatársa. 1999-től a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), 2005-től a Magyar Ingatlanszövetség értékelői tagozatának, 2006-tól a TEGOVA (The European Group of Valuers Associations) tagja. Számos szakmai publikáció szerzője vagy társszerzője.

Kohári Gábor szenior menedzser

Felelős a KPMG ingatlanértékelői munkájának irányításáért. Budapesti Műszaki Egyetemen szerzett szerkezetépítő mérnök diplomát szerzett 1995-ben, míg 2003-ban a Budapesti

Közgazdaságtudományi Egyetemen közgazdasági szakokleveles mérnök végzettséget szerzett. 1999-től a KPMG Tanácsadó Kft. munkatársa, jelentős szakmai tapasztalattal rendelkezik ipari és kereskedelmi ingatlanok, illetve irodaházak és szállodák értékelésében. 2005-től a TEGOVA (The European Group of Valuers Associations), 2006-tól a Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) tagja.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A KPMG könyvvizsgálati, adó- és üzleti tanácsadási szolgáltatásokat nyújtó társaságok globális hálózata. Tagtársaságaink 145 országban működnek, és több mint 123.000 szakembert foglalkoztatnak világszerte. A KPMG-hálózat független tagtársaságai a KPMG International, a Svájci Államszövetség joga alapján bejegyzett szövetkezet tagjai. A KPMG International nem nyújt ügyfelek számára szolgáltatásokat.

A KPMG 1989-ben Budapesten hozta létre első irodáját Közép- és Kelet-Európában. A magyarországi KPMG ma 530 munkatársat foglalkoztat – a KPMG Hungária Kft. könyvvizsgálati szolgáltatásokat, míg a KPMG Tanácsadó Kft. széles körű adó- és üzleti tanácsadási szolgáltatásokat kínál magyar és multinacionális társaságok, kormányzati szervek, valamint külföldi befektetők számára. 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.

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 kiemelt területeken működő iparági szakértői csoportok testre szabott, iparág-specifikus szolgáltatásokat kínálnak az ügyfeleknek.

2001 óta a KPMG és a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem (BME) közösen működteti a KPMG-BME Akadémiát, amely állandó, szervezett továbbképzési keretet biztosít a KPMG ügyfelei és dolgozói részére. Képzéseinket, fejlesztési programjainkat többek között pénzügyi, számviteli, vezetőfejlesztés, projektmenedzsment és tudásmenedzsment témában kínáljuk.

12. Az ingatlanértékelő szakembergárdája, referenciái

5 fő ingatlanértékelő (ebből 4 MAISZ tag, 2 RICS tag, az értékelők szerepelnek az ingatlanértékelői névjegyzékben)

Az ingatlanértékelő jelentősebb referenciái:

A KPMG Tanácsadó Kft. jelentős számú értékelési referenciával rendelkezik jövedelemtermelő ingatlanok, illetve nagy volumenű ingatlanportfóliók tekintetében.

Referenciák ingatlanportfólió 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.
- Horvátországi szállodaportfoliók értékelése.
- Németország szállóportfolió értékelése
- Budapesti Ingatlan Nyrt.: Iroda ingatlanportfolió értékelése.
- B. Braun Avitum Hungary Zrt: Dialízis központ ingatlanportfolió értékelése
- SCD Group Management Kft.: Balaton-parti ingatlanportfolió értékelése
- SCD Group Management Kft.: Országos kereskedelmi ingatlanportfolió értékelése
- MOL Nyrt.: Szlovák üdülők, szállodák, vendégházak portfoliójának értékelése
- Raiffeisen Ingatlan Zrt.: Ingatlanfejlesztési projektek 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.
- Pro-Mot Hungaria Kft.: Balatonvilágosi Club Aliga üdülőkomplexum értékelése.

- Castrum-BIF Kft.: Budapest VI. ker Andrassy úti irodaház értékelése.
- Issta Hotels Hungary Kft.: Dome hotel értékelése.
- Apollonia Hotels: Hotel Apollonia értékelése Prágában.
- Generali Ingatlan Kft.: Budapest II. ker. Csalogány utcai irodaház értékelése.
- Capital Pénzügyi Tanácsadó Zrt.: Skála Metró Áruház értékelése
- Luxus Áruház Ingatlanhasznosító Kft.: Luxus áruház értékelése

C. A SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság mint megbízott ingatlanértékelő bemutatása

1. Az ingatlanértékelő neve

SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság

2. Székhely

1094 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1-6.

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

Főtevékenység:

- 68.10 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
- 41.10 Épületépítési projekt szervezése
- 58.29 Egyéb szoftverkiadás
- 62.01 Számítógépes programozás
- 62.03 Számítógép-üzemeltetés
- 63.11 Adatfeldolgozás, web-hosztिंग szolgáltatás
- 63.12 Világháló-portál szolgáltatás
- 63.99 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
- 66.19 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
- 66.21 Kockázatértékelés, kárszakértés
- 68.20 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
- 68.31 Ingatlanügynöki tevékenység

- 68.32 Ingatlankezelés
- 70.21 PR, kommunikáció
- 70.22 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
- 71.11 Építésmérnöki tevékenység
- 71.12 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 74.20 Fényképészet
- 74.90 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
- 81.10 Építményüzemeltetés
- 82.91 Követelésbehajtás
- 82.99 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
- 85.32 Szakmai középfokú oktatás
- 85.59 M.n.s. egyéb oktatás
- 85.60 Oktatást 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	69 %
Simon Erzsébet	20 %
Mészáros István	10%
Máténé dr. Tibold Eszter	1 %

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

A Társaság vezetői felsőfokú szakirányú végzettséggel, többéves értékelői tapasztalattal, valamint EUFIM minősítéssel is rendelkeznek.

Név	Oktatás	Végzettség
Máté Miklós (ügyv. igazgató)	BME BME-BKE- ESSEC EUFIM	okl.építőmérnök, igazságügyi szakértő-, szakmérnök, okl. ingatlangazdálkodó, műszaki ellenőr, ingatlanvagyon értékelő és közvetítő (OKJ 5434101), PSZÁF névjegyzékben vezető szakértőként nyilvántartásba véve

Simon Erzsébet (műszaki igazgató)	BME EUFIM	okl.geológus-talajtanos, építészmérnök, igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő és közvetítő (OKJ 54343902), PSZÁF névjegyzékben vezető szakértőként nyilvántartásba véve
--------------------------------------	--------------	---

A SERATUS Kft-t 2008. májusában az igazságügyi szakértői névjegyzékbe, ingatlan-értékbecslés, beruházás, beruházás lebonyolítás építésgazdaság, építésszervezés valamint építéstechnológia szakterületre felvették.

11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A SERATUS Kft. tevékenységének három fő területe van:

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

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

Alkalmazottainak a száma: 26 fő

Szakmai szervezeti tagság: MAISZ (Magyar Ingatlan Szövetség)

Szakmai egyesülés: Első Ingatlan Konzorcium Egyesülés

Szakmai díjak: Tagjai: LIMIT Kft. RINPOCSE 94 Kft.

Ingatlanértékelés Nagyvállalkozás kategória

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

Felelősségbiztosítás: Ingatlanértékelés: 375 M Ft

Projekt ellenőrzés: 100 M Ft

12. Az ingatlanértékelő szakembergárdája, referenciái

Társaságunk szakemberei komoly tapasztalatokkal rendelkeznek értékbecslés és műszaki ellenőrzés területén, amelynek elismeréseképpen bekerültünk a

Általános Hitel és Finanszírozási Zrt.
 Banco Popolare Hungary Bank Zrt.
 Budapest Bank Nyrt.
 CIB Bank Zrt.
 CIB Lízing Csoport
 COOPER Ingatlan Finanszírozási Zrt.
 ELLA Első Lakáshitel Kereskedelmi Bank Zrt.
 Erste Bank Hungary Nyrt.
 HBW Express Takarékszövetkezet
 HSBC Credit Zrt. (korábban Beneficial Zrt.)
 KDB Bank Magyarország Zrt.
 Lombard Leasing Zrt.
 Magyarországi Volksbank Zrt.
 Oberbank AG
 Santander Consumer Finance Zrt.
 UniCredit Bank Hungary Zrt.

által elfogadott szakértők közé.

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.

Az előbbi felsorolás második és harmadik albekezdésében 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 társaságokkal szemben is követelmény, hogy a társaságon belüli, a fenti második bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelő 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

A magánszemélyek jövedelemadójáról szóló, többször módosított 1995. évi CXVII. törvény („SZJA-tv.”) 65.§ (1) bekezdés b) pontja alapján kamatból származó jövedelemnek minősül

„b) a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott hitelviszonyt megtestesítő értékpapir, kollektív befektetési értékpapír esetében

ba) a kamatra és/vagy hozamra való jogosultság megszerzése szempontjából meghatározott időpontban történő tulajdonban tartás alapján a magánszemélynek kamat és/vagy hozam címén kifizetett (jóváírt) bevétel,

bb) a beváltáskor, a visszaváltáskor, valamint az átruházáskor [ide nem értve a kollektív befektetési értékpapírnak a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT-államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén történő átruházását] a magánszemélyt megillető bevételből - függetlenül attól, hogy az miként oszlik meg nettó árfolyamérték és felhalmozott kamat vagy hozam

címén elszámolt tételekre - az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezések szerint megállapított rész;”

A kamatjövedelem után fizetendő adó mértékéről és megfizetésének módjáról az SZJA-tv. 65. § (2) bekezdése rendelkezik. Eszerint az adó mértéke 20%, amely adót .

„ - amennyiben a kamatjövedelem

a) kifizetőtől [e § alkalmazásában az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti esetben ideértve a kifizető helyett a kamatjövedelmet kifizető/juttató hitelintézetet, befektetési szolgáltatót is] származik - a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be;

b) nem kifizetőtől származik - a magánszemély a megszerzés időpontjának negyedévét követő hónap 12-éig állapítja meg és fizeti meg, továbbá az önadózásra vonatkozó rendelkezések szerint vallja be

a (3)-(4) bekezdések rendelkezései, valamint az adózás rendjéről szóló törvénynek a külföldi személyek egyes jövedelmei adózásának különös szabályai figyelembevételével.

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 kockázatoságára.

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 visszaesés időszakok megfigyelhetők voltak az ingatlanok piacán. Magyarországot a nagyobb mértékű 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 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 a beszerzéskor alkalmazható ingatlan átruházási illeték mértéke is kedvező. Ugyanakkor az ingatlanok értékesítésekor az alapoktól vásárlók jelenleg a kedvezőtlenebb mértékű illetéket fizetnek, amely ronthatja az értékesítési eredményességet elsősorban az üzleti célú ingatlanok esetén. Továbbá kedvezőtlenül érinthetik a Befektetési Jegyek tulajdonosait a személyi jövedelemadó befektetések jövedelmére vonatkozó rendelkezéseinek változásai.

2. Befektetési és üzemeltetési kockázatok

Az Alap Portfóliója olyan ingatlanokat tartalmaz, melyek bérlői többségében gazdálkodó szervezetek. Ezen bérlők normális gazdálkodásában bekövetkezhetnek olyan események, amelyek a cég jövőjét és így a bérleti díj fizetést veszélyeztetik. Az egyes bérlők esetleges távozása folytán az ingatlanok átmeneti időre üresen állva nem termelnek bérleti díjbevételet, és az üresedés időtartama nem tervezhető. Megjelenik devizákkal kapcsolatos bizonytalanság is, különös tekintettel arra, hogy a hazai ingatlanpiacon a bérleti díjakat jellemzően euróban számítják, az Alap viszont forintban számol el a befektetőkkel. 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 a 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 hozama és árfolyam változékonysága jelentősen befolyásolhatja.

3. Likviditási kockázat

Az ingatlanbefektetési alap sajátos tulajdonságokkal rendelkezik, hosszú távú befektetés, az alapon lévő eszközök értékesítése lényegesen több időt vehet igénybe, ebből kifolyólag a befektetési jegy visszaváltása esetén megbízások felvétele és kifizetése között hosszabb időtartam is eltelhet.

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

4. Az Alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok

Az Alap nyíltvégűként működik, aminek fő jellemzője a folyamatosan változó saját tőke (vagyon). Bár az Alap 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 kénytelen működni. Ilyen esetekben az ingatlan-portfólió célzott összetétele nem biztos, hogy elérhető, ami mind a hozamot, mind az Alap kockázati szintjét kedvezőtlenül érintheti. Szélsőséges 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.

A Befektetési Jegyeket a Forgalmazók a Tpt. vonatkozó rendelkezései szerint forgalmazzák. Tekintettel a fent részletezett likviditási kockázatra és az ingatlanok értékesítéséhez jellemzően szükséges időtartamra, a Tpt. 247. § (3) bekezdése a visszaváltási megbízás teljesítésére a megbízás felvételétől számított legfeljebb 90 (kilencven) forgalmazási napot biztosít.

Tekintettel arra, hogy visszaváltási megbízás teljesítése során a megbízás teljesítése napján érvényes nettó eszközérték kerül figyelembe vételre a visszaváltási ár meghatározásakor, a megbízás felvétele és a teljesítés napján érvényes nettó eszközértékek között akár lényeges eltérés is lehet. Ennek oka, hogy a megbízás felvétele és teljesítése között jelentősebb idő telik el, mely alatt az alap nettó eszközértéke folyamatosan változhat.

A Tpt. lehetőséget ad arra, hogy a nyílt végű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegy adott sorozatába tartozó befektetési jegy folyamatos forgalmazását az alapkezelő kizárólag elháríthatatlan külső ok miatt, a befektetők érdekében, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggeszse a Tpt-ben meghatározott esetekben.

A Tpt. emellett lehetőséget ad arra is, hogy a Felügyelet a Tpt-ben meghatározott időre felfüggeszse az adott sorozatot alkotó befektetési jegy folyamatos forgalmazását, ha az alapkezelő nem tesz eleget a tájékoztatási kötelezettségének vagy ha azt a befektetők érdekeinek védelme egyébként szükségessé teszi.

A felfüggesztés időtartama alatt a forgalmazás szünetel, azaz ezen időszak alatt sem befektetési jegy vásárlásra, sem visszaváltásra nincs lehetőség. Ez a Befektető számára likviditási kockázatot jelent.

5. Az Alap likvid 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 változatlan kamatkörnyezetben viszonylag alacsony, ugyanakkor szélsőséges esetben történő értékesítéskor nem zárható ki a részleges tőkevesztés.

XII. NYILATKOZAT

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (1012 Budapest, Pálya u. 4-6.), mint a Befektetési jegyeket kibocsátó OTP Ingatlanbefektetési Alap nevében eljáró Alapkezelő és az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (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, 2008. november 12.

Tóth Balázs Feketéné Erdész Katalin
Vezérigazgató Back office Igazgató
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. és
a
az OTP Ingatlanbefektetési Alap mint
Kibocsátó képviseletében eljárva

Sándor Tamás Nyitrai Győző
az OTP Bank Nyrt.
mint Vezető Forgalmazó képviseletében
eljárva

Kezelési Szabályzat

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

1. Az Alapkezelő neve, székhelye

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt.
1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

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/120.013-6/2008. számú határozatával 2008. .. [.]. napján hagyta jóvá.

7. A Letétkezelő neve, székhelye

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
1051 Budapest, Nádor u. 16.

8. Az Ingatlanértékelők neve, székhelye

KPMG Tanácsadó Kft.
1139 Budapest, Váci út 99.

SERATUS Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft.
1094 Budapest, Mester u.54. 1.em.1-6.

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 Nyrt. jegyzési garanciát vállalt.

II. BEFEKTETÉSI CÉLOK ÉS BEFEKTETÉSI POLITIKA

1. A befektetési célok és befektetési stratégia

- Az Alap Induló Portfóliója a CD Hungary Zrt. (székhelye: 1023 Budapest, Vérhalom u. 12-16. I. ép.) 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 az ingatlanpiacon keresi és elemzi a befektetési stratégiájába illő ingatlan kínálatokat, beleértve a bankcsoport többi tagja – akár az OTP Ingatlan Zrt. – adta kínálatot is. Cél, hogy a mindenkori portfólió diverzifikált legyen.
- Az Alapkezelő nem kívánja magát korlátozni abban, hogy befektetései 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 hozamelmvárások, 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 kockázatcsökkentés 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 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 bérbé 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 ingatlanüzemeltetést részben, vagy egészben harmadik félnek kiszervezi. Az Alap részt vehet az ingatlanfejlesztés-hasznosítás vertikális integrációjának minden elemében (telekvásárlás, építés, tulajdonlás, bérleménykezelés, bérleti 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 fölös, 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 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.

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. Az Alap továbbá fedezeti ügyletet köthet kamatingadozások (pl. felvett hiteleknel) fedezése céljából.

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;
- az Európai Unió vagy az OECD tagállama által kibocsátott állampapírok;
- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;
- 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 (forint, vagy deviza);
- 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 ingatlan 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 ingatlan 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 ingatlan minősül, ahány különböző albetét kialakításra kerül.

- Az ingatlanok átruházására, valamint megterhelésére vonatkozó szerződések érvényességéhez a Letétkezelő ellenjegyzése szükséges. A Letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősítheti, ellenjegyzése során az Alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.
- 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 15 %-át likvid eszközben köteles 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 az általa kezelt Alap részére nem vásárolhat
 - a) saját maga által kibocsátott értékpapírt;
 - b) az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt, a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a tőzsdére bevezetendő értékpapírokat.
- 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 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, 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 vagyonszámvetésen, az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedélyezésén, vagy óvadékon túl egyéb biztosítékot nem nyújthat. Az Alap jelzáloggal fedezett kölcsönt a törvényi előírások szerint vehet fel.

- 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. Az Alapkezelő a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott – a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti – időszakon belül az utolsó forgalmazási napon teljesíti. Az Alapkezelő a Felügyelet engedélye nélkül jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó

forgalmazási napja és a megbízás felvételét követő 31. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazóinál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt. A visszaváltási megbízás 31 naptári nappal korábbi teljesítéséhez a felügyelet engedélye szükséges.

A nyilvános, nyíltvégű befektetési jegyet a Forgalmazók kötelesek minden munkanapon forgalmazni, kivéve a Felügyelet által engedélyezett zárva tartást és a forgalmazás felfüggesztésének eseteit, melyek időtartamába tartozó napok nem minősülnek forgalmazási napnak. Az engedélyezett zárva tartás vagy a forgalmazás felfüggesztése előtt felvett és még el nem számolt megbízások elszámolására az Alap Kezelési Szabályzata szerint irányadó határidő számításakor az előbbieket 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 vásárlásakor a szerződéskötés napján, átutalással való fizetés esetén a vételár megfizetése napján, visszaváltáskor a visszaváltási megbízás teljesítése napján érvényes nettó eszközértéken történik a Befektetési Jegyek adás-vétele. Átutalás esetén a vételi jutalékkal növelt vételárnak az adásvételi szerződésben meghatározott számlán történő jóváírásának napja, illetve ha az nem forgalmazási nap, akkor a jóváírást követő első forgalmazási nap számít 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. Az Alapkezelő a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott – a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti, a megbízásfelvételtől számított legfeljebb kilencven forgalmazási napot kitevő – időszakon belül az utolsó, azaz a 90. forgalmazási napon teljesíti.

Forgalmazási napnak tekintendő minden olyan nap, amely az alap adott sorozata forgalmazási helyén munkanapnak minősül, kivéve a Felügyelet által engedélyezett zárva tartást, valamint a forgalmazás felfüggesztésének eseteit, melyek időtartamába tartozó napok nem minősülnek forgalmazási napnak. Az engedélyezett zárva tartás vagy a forgalmazás felfüggesztése előtt felvett és még el nem számolt megbízások elszámolására az alap kezelési szabályzata szerint irányadó határidő számításakor az előbbieket időtartama figyelmen kívül marad.

A Forgalmazási Hely a Befektetési Jegyek eladásakor és visszaváltásakor a mindenkor hatályos üzletszabályzatában meghatározott jutalékokat és díjakat számítja fel a Befektetővel szemben. A forgalmazási díjtételeket a mindenkor hatályos „Értékpapír Üzletági Szolgáltatásainak Díjtételeiről szóló Hirdetmény” tartalmazza. A vezető forgalmazó esetében a jelen Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor érvényes díjtételek a következők: vételi jutalék 1000 Ft (OTP direkt internetes szolgáltatáson keresztül 500 Ft), a visszaváltási jutalék 0,5 % de maximum 5000 Ft (OTP direkt internetes szolgáltatáson keresztül szintén 0,5 % de maximum 5000 Ft). A vételi jutalékot (a Forgalmazók szempontjából eladási jutalék) a 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 váltja vissza, a visszaváltás értékére vetített – a visszaváltási jutalékon felül - további 1,75 %-ot kell fizetnie. A 274 napon 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 felvételkor 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 Nyrt-nél bankszámlával, bankkártyával, értékpapírszámlával és érvényes „elektronikus szolgáltatási szerződéssel” rendelkező magánszemélyek - az OTP Bank Nyrt. vonatkozó üzletszabályzatában rögzített feltételekkel - az OTPdirect telefonos ügyintézői és internetes csatorna segítségével telefonon és interneten keresztül is megvásárolhatják/visszaválthatják Befektetési Jegyüket, valamint tájékozódhatnak számlájukról.

5. Fizetési módozatok

a.) Vásárláskor a fizetés történhet

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

Készpénzfizetés esetén a vételi jutalékkal növelt vételárat szerződéskötéskor kell megfizetni a Forgalmazási Hely részére.

Ha a Befektető az általa vásárolt Befektetési Jegyek vételárát átutalással kívánja kiegyenlíteni, akkor a szerződésben az átutalandó 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 a vételi 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 megjelöltnél 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 történhet

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

A Befektetési Jegyek visszaváltási jutalékkal csökkentett ellenértékét ezen fejezet 6. pontjában leírtak szerint fizeti ki 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 nyilvántartásba veszi.

Az Alapkezelő a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott – a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti, a megbízásfelvételtől számított legfeljebb

kilencven forgalmazási napot kitevő — időszakon belül az utolsó, azaz a 90. forgalmazási napon teljesíti. Az Alapkezelő a Felügyelet engedélye nélkül jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó forgalmazási napja és a megbízás felvételét követő 31. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazóinál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt. A visszaváltási megbízás 31 naptári napnál korábbi teljesítéséhez a felügyelet engedélye szükséges.

A megbízás visszavonására a befektetőnek csak a megbízás időtartama alatt, annak teljesítését megelőző napig 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. Forgatás esetén a Forgalmazók Üzletszabályzatának megfelelően csak a visszaváltáskor érvényes jutalék kerül felszámításra.

Ha a Befektető olyan Befektetési Jegyet forgat, melyet 274 naptári 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 adottak.

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 a Tpt. 251.§ szerinti időtartamra 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.

A befektetési alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell. A javítás során a hibás nettó eszközértéket a helyes értékre kell módosítani minden olyan napra vonatkozóan, amelyen nettó eszközérték kiszámítására került sor, s amelyet a feltárt hiba érintett.

Ha hibás nettó eszközértéken befektetési jegy forgalmazására került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a befektetővel legfeljebb harminc napon belül el kell számolni, kivéve ha

a) a hibás nettó eszközérték számítás miatt előállt, egy befektetési jegyre vonatkozó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,

b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az ezer forintot, vagy

c) a nettó eszközérték számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettség terheli, mert ennek megfizetésétől az Alapkezelő eltekint.

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 előző bekezdés szerinti értékelés alapján tett megállapításairól

- a) építés alatt álló ingatlan esetében legalább félévente,
- b) egyéb ingatlan esetében legalább évente a (4) bekezdés szerinti szakvéleményt készít.

Az ingatlanértékelő az ingatlan értékelése során, szakvéleményében

- a) ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- b) részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- c) ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- d) ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit, és
- e) mellékletként becsatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének

megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

Az előzőek szerint elkészített szakvélemények közötti időben készülő ingatlanértékelés alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készíthet, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot naponta megküldeni a Letétkezelőnek.

Az Alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az Ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az Alap tulajdonában lévő vagy az építés alatt álló ingatlanok értékét befolyásolhatja.

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 értékítéleteknek.

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 értékkelő 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 értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

Az értékelések aktualizálása az eredeti értékelés során alkalmazott módszer(ek) szerinti aktualizálással történik, azonban, ha az Ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

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.

A **befektetési jegyek** értékelése a nettó eszközérték számítás napját megelőző napon számított árfolyam alapján történik. Amennyiben T-1 napi árfolyam nem áll rendelkezésre, a legutolsó rendelkezésre álló árfolyam alapján történik az értékelés.

A **3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű fix kamatozású magyar államkötvények és diszkont kincstárjegyek** értékelésénél a T-1 napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az ÁKK által legutoljára megjelentetett legjobb vételi és eladási hozam középértéke alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre. Amennyiben T-1 napra az elsődleges forgalmazók árat nem jegyeztek, akkor ezen értékpapírokra vonatkozóan rendelkezésre álló, elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében legutoljára megjelentetett legjobb vételi és eladási hozam középértéke alapján számított bruttó árfolyam alapján történik az értékelés. Amennyiben elsődleges forgalmazói árjegyzés még nem történt az adott papírra, akkor a beszerzési hozammal T napra számított bruttó árfolyamon történik az értékelés.

A **3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű változó kamatozású magyar államkötvények** a T-1 napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár középértéke és a T napig számított időarányos kamat összegeként kerülnek értékelésre. Amennyiben a változó kamatozású államkötvényekre T-1 napon árjegyzés nem történt, akkor ezen értékpapírok legutolsó árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár és a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre. Amennyiben árjegyzők még nem jegyeztek árat az adott értékpapírra, akkor a T napig megszolgált kamattal növelt nettó beszerzési áron történik az értékelés.

A Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, 3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű államkötvények és diszkontjegyek T-1 napi záró ár hiányában az ÁKK T-1 napi referenciahozamaiból a hátralévő futamidő alapján lineárisan számított hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

A 3 hónapos vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű hazai állampapírok valamint MNB kötvények és diszkont jegyek az ÁKK T-1 napi 3 hónapos referenciahozama alapján, hátralévő futamidő alapján lineárisan számított hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre. A három hónapnál rövidebb futamidejű kötvények esetében szükség esetén az ÁKK referenciahozamot kötvényegyenértékes hozamra át kell számítani.

Amennyiben a Letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama lényegesen alacsonyabb, mint a fentiek szerint számított árfolyam, akkor az általa meghatározott likvidációs árfolyamot tekinti a nettó eszközérték számításakor irányadónak. A likvidációs árfolyam meghatározása magyar állampapírok esetében az ÁKK elsődleges forgalmazói rendszerének tagjai által a másodlagos piaci árfolyamjegyzés során közzétett legjobb vételi árfolyam alapján, egyéb értékpapíroknál a REUTERS/BLOOMBERG képernyőin megjelenített árfolyam alapján, mindezek hiányában a forgalmazóktól egyedileg bekért árjegyzés, illetve a tőzsdén jegyzett értékpapírok esetében a tőzsdei árfolyam alapján történhet.

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. A nyilvános forgalomba hozatal pénznemétől eltérő devizanemben számlázott árbevételek esetén a passzív elhatárolás számítása annak a hónapnak az első napján érvényes MNB középárfolyamon történik, amely hónapban a bérleti időszak elkezdődik.

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 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 az Alap hirdetményi helyein.. 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 alapkezelési 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.

A Befektetési Jegyek forgalmazásáért, mint az Alapkezelő által az Alap részére közvetített szolgáltatásért járó forgalmazói díjat az Alapkezelő az alapkezelési díjból 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 2008. üzleti évre vonatkozóan 1.500.000 Ft + ÁFA.

6. Felügyeleti díj

Az Alap a Felügyelet részére a vonatkozó törvényi szabályozás szerinti felügyeleti díjat köteles fizetni. A felügyeleti díj mértéke 0,25 ezrelék évente (negyedévente 0,00025/4), melyet a nettó eszközértékek negyedéves számtani átlagára vetítve, a negyedévet követő hó utolsó napjáig 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 egyéb 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, s az ezzel kapcsolatos tanácsadással megbízott szervezetek díjai,
- jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az Alapot terhelő fizetési kötelezettségek,
- az Alap követeléseinek érvényesítésével, s az Alappal szemben érvényesített követelésekkel szembeni védekezéssel 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 hozzá férhetővé 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;
- a befektetési jegyek visszaváltását érintő forgalmazási szabályok azon változásait, amelyek a 247. § (4) bekezdése szerinti időtartam növekedésével járnak, a változás hatálybalépését megelőzően legalább 30 nappal.;
- jelen Kezelési Szabályzat esetleges egyéb módosításait, legkésőbb a hatálybalépés napján).

3. A hirdetmények megjelentetésének helye

Az Alap hirdetményei 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 Nyrt. honlapján (otpbank.hu) jelennek meg.

VII. A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSÉNEK ÁTADÁSÁVAL, A KEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁVAL, AZ ALAP MEGSZÜNÉSÉVEL, 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. Érdekellentétek

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, cégadataiban 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 portfólióban lévő eszközöket a Tpt. 257. § (2) bekezdésében meghatározott időn belül értékesíteni kell. E határidők a Felügyelet engedélyével, legfeljebb egy alkalommal a 257 § (5) bekezdésben foglaltak szerint meghosszabbíthatók.

Amennyiben a portfólióban lévő ingatlanokat nem sikerül az előbbiek 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 Befektetők 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 alappal olvadhat egybe. A beolvadó alap befektetési politikája a jogutód alapéval hasonlóknak 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 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 értéknapiján 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. Befektetési alap a Tpt. 260.§ alapján alakulhat át.

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, 2008. november 12.


OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. Mérlege (adatok ezer forintban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2005	2006	2007
a	b		c	e
1	A. Befektetett eszközök	32,362	40,224	45,622
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	19,665	23,373	22,965
6	Vagyoni értékű jogok	14,960	18,668	22,965
8	Immateriális javakra adott előlegek	4,705	4,705	
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	12,697	16,851	22,657
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	750		
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	11,947	16,851	22,657
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
26	B. Forgóeszközök	568,150	1,140,923	1,620,389
27	I. KÉSZLETEK	-	-	-
34	II. KÖVETELÉSEK	187,636	175,800	211,602
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	182,045	172,496	203,933
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben		10	
39	Egyéb követelések	5,591	3,294	7,669
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	344,660	769,409	1,209,408
42	Egyéb részesedés	344,660	769,409	1,209,408
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	35,854	195,714	199,379
46	Pénztár, csekkek	20	89	76
47	Bankbetétek	35,834	195,625	199,303
48	C. Aktív időbeli elhatárolások	421	557	1,001
52	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	600,933	1,181,704	1,667,012
53	D. Saját tőke	207,648	749,942	100,000
54	I. JEGYZETT TŐKE	100,000	100,000	100,000
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	107,648	107,648	
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY		542,294	
62	E. Céltartalékok	-	-	-
66	F. Kötelezettségek	327,889	392,793	1,429,992
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	-	-	-
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	327,889	392,793	1,429,992
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	17,763	25,359	18,491
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcs. Vállalk. szemben	298,063	354,734	725,611
88	Rövid lejáratú köt. Egyéb részesedési visz.váll. szemben			672,381
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	12,063	12,700	13,509
90	G. Passzív időbeli elhatárolások	65,396	38,969	137,020
94	FORRÁSOK ÖSSZESEN	600,933	1,181,704	1,667,012

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. Eredménykimutatása (adatok ezer forintban)

Sor- szám	A tétel megnevezése	2005	2,006	2,007
A	B		C	E
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	757,952	1,583,944	2,169,636
3	I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	757,952	1,583,944	2,169,636
6	II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-	-	-
7	III. Egyéb bevételek	122	552	2,874
9	05. Anyagköltség	4,334	7,156	7,574
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	88,295	127,807	157,060
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	2,088	2,027	3,451
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	259,532	640,806	930,574
14	IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)	354,249	777,796	1,098,659
15	10. Bérköltség	63,739	89,418	102,468
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	7,949	10,393	15,343
17	12. Bérjárulékok	23,363	31,074	36,598
18	V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	95,051	130,885	154,409
19	VI. Értékcsökkenési leírás	8,379	10,043	13,769
20	VII. Egyéb ráfordítások	17,130	21,844	25,014
22	A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	283,265	643,928	880,659
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
25	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	642	8,216	16,113
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei		5	11
32	VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	642	8,221	16,124
33	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
35	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
37	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
38	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2	36	4
39	IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	2	36	4
40	B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	640	8,185	16,120
41	C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)	283,905	652,113	896,779
42	X. Rendkívüli bevételek			
43	XI. Rendkívüli ráfordítások	20		
44	D. RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	- 20	-	-
45	E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	283,885	652,113	896,779
46	XII. Adófizetési kötelezettség	45,751	109,819	174,514
47	F. ADÓZOTT EREDMÉNY	238,134	542,294	722,265
48	22. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra			649,941
49	23. Jóváhagyott osztalék, részesedés	238,134		1,372,206
50	G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	0	542,294	0

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. tulajdonosai részére

Elvégeztük az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. (a „Társaság”) 2005. december 31-i mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 600.933 eFt, a mérleg szerinti eredmény 0 eFt, valamint a 2005. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatás) vizsgálatát, amelyet a Társaság 2005. évi éves beszámolója tartalmaz. Az éves beszámolóban, valamint az üzleti jelentésnek az elkészítése az ügyvezetés feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló hitelesítése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

Hivatkozva a 2005. február 11-én kiadott, a 2004. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak és Magyarországon a könyvvizsgálatra vonatkozó érvényes törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti irányelvek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szereznünk arról, hogy a pénzügyi kimutatás nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja a pénzügyi kimutatások térszámait alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a pénzügyi kimutatások bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmaz egyéb, nem a vállalkozás auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói vélemény megadásához.

Záradék

A könyvvizsgálat során az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlan Alapkezelő Rt. 2005. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

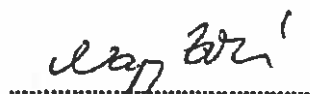
Budapest, 2006. február 10.

(Kivéve az éves beszámoló jóváhagyására és az osztalékra vonatkozó döntést, amelyre vonatkozó dátum: 2006. március 28.)



Jack Bell

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
000083



Nagy Zoltán

bejegyzett könyvvizsgáló
005027

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt. tulajdonosainak

Elvégeztük az OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt. (a „Társaság”) mellékelt 2006. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2006. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.181.704 eFt, a mérleg szerinti eredmény 542.294 eFt nyereség -, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2006. február 10-én kiadott, a 2005. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléscinck, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

Záradék:

A könyvvizsgálat során az OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt. 2006. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

A közgyűlés elé terjesztett éves beszámolóról 2007. február 9-i dátummal könyvvizsgálói véleményt adtunk ki, és a fordulónap utáni csemények hatásait csak ezen időpontig vizsgáltuk meg.

Az éves beszámolót a közgyűlés 2007. március 27-én jóváhagyta.

Budapest, 2007. március 27.



Jack Bell

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C
000083



Nagy Zoltán

bejegyzett könyvvizsgáló
005027

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. közgyűlése elé terjesztett éves beszámolóról

Az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. részvényeseinek

Elvégeztük az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. mellékelt 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2007. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.667.012 eFt, a mérleg szerinti eredmény 0 eFt -, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2007. március 27-én kiadott, a 2006. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

Záradék:

A könyvvizsgálat során az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. éves beszámolóját, annak részeit és tétteleit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. 2007. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2007. február 08.



Horváth Tamás

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

000083



Horváth Attila Péter

bejegyzett könyvvizsgáló
005173

Országos Takarékpénztás és Kereskedelmi Bank Nyrt
MÉRLEG

adatok: millió Ft-ban

A tétel megnevezése a	2005.12.31 b	2006.12.31 c	2007.12.31 d
ESZKÖZÖK			
1.Pénzeszközök	379,250	429,325	229,644
2.Állampapírok	327,610	262,471	339,281
3.Hitelintézetekkel szembeni követelések	386,640	657,638	858,210
4.Ügyfelekkel szembeni követelések	1,485,409	1,781,003	2,217,074
5.Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	566,959	611,182	559,756
6.Részvények és más változó hozamú értékpapírok	7,743	7,842	210,241
7.Részvények, részesedések befektetési célra	742	737	892
8.Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban	149,199	299,219	321,156
9.Immateriális javak	79,416	261,000	259,413
10.Tárgyi eszközök	74,579	68,544	72,052
11.Saját részvények	40,752	1,746	54,208
12.Egyéb eszközök	44,177	18,659	46,244
13.Aktív időbeli elhatárolások	54,537	71,240	108,207
Eszközök összesen	3,597,013	4,470,606	5,276,378
<i>Ebből: - FORGÓESZKÖZÖK</i>	<i>1,520,400</i>	<i>1,442,995</i>	<i>1,872,525</i>
<i>- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</i>	<i>2,022,076</i>	<i>2,956,371</i>	<i>3,295,646</i>
FORRÁSOK			
1.Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	254,209	557,857	565,719
2.Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	2,483,165	2,685,000	3,159,732
3.Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	242,424	228,159	414,459
4.Egyéb kötelezettségek	104,640	95,554	45,652
5.Passzív időbeli elhatárolások	23,899	39,436	46,374
6.Céltartalékok	34,087	63,305	72,174
7.Hátrasorolt kötelezettségek	47,023	248,143	299,231
8.Jegyzett tőke	28,000	28,000	28,000
9.Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
10.Tőketartalék	52	52	52
11. Általános tartalék	65,642	84,261	96,249
12.Eredménytartalék (+)	202,544	310,177	384,521
13.Lekötött tartalék	41,977	3,414	56,320
14.Értékelési tartalék	0	0	0
15. Mérleg szerinti eredmény (+)	69,351	127,248	107,895
16.Átváltásból származó különbözet (+,-)	0	0	0
Források összesen	3,597,013	4,470,606	5,276,378
<i>Ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</i>	<i>2,706,784</i>	<i>3,069,276</i>	<i>3,487,400</i>
<i>- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</i>	<i>424,677</i>	<i>745,437</i>	<i>997,393</i>
<i>- SAJÁT TŐKE</i>	<i>407,566</i>	<i>553,152</i>	<i>673,037</i>
MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK	1,534,697	2,133,150	3,444,193
1.Függő kötelezettségek	848,092	1,074,647	1,294,789
2.Biztos (jövőbeni) kötelezettségek	686,605	1,058,503	2,149,404
MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖVETELÉSEK	2,947,706	3,467,827	4,601,467

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Nyrt
EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok: millió Ft-ban

A tétel megnevezése a	2005.12.31 b	2006.12.31 c	2007.12.31 d
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	280,288	318,391	401,014
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	109,953	128,610	214,556
3. Bevételek értékpapírokból	13,937	16,252	18,920
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	135,452	146,691	153,346
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfordítások	13,571	20,925	25,260
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye [6.a-6.b+6.c-6.d]	8,594	16,899	-676
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	194,061	245,555	409,212
8. Általános igazgatási költségek	94,942	103,199	117,697
9. Értékcsökkenési leírás	21,712	23,304	20,984
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	229,594	269,964	448,027
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	13,863	29,278	23,623
12. Értékvesztés visszairása követelések után és kockázati céltartalék felhaszn. a függő és biztos kötelezettségekre	15,827	17,726	26,636
12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-4,065	-8,539	-9,095
13. Értékvesztés a befekt-i célú, hitelvisz-t megtest. ép-ok, kapcsolt- és egyéb rész-i visz-ban lévő váll.-ban részv-ek	2,158	749	5,161
14. Értékveszt. visszairása a befekt-i célú, hitelvisz-t megtest. ép-ok, kap- és egyéb rész-i visz-ban lévő vállalk.	2,153	2,467	3
15. Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye	160,454	179,413	144,052
16. Rendkívüli bevételek	1,864	44,703	24,217
17. Rendkívüli ráfordítások	1,069	11,600	26,226
18. Rendkívüli eredmény (16-17)	795	33,103	-2,009
19. Adózás előtti eredmény (+-15+-18)	161,249	212,516	142,043
20. Adófizetési kötelezettség	22,903	26,329	22,160
21. Adózott eredmény (+-19-20)	138,346	186,187	119,883
22. Általános tartalékképzés, felhasználás (+-)	-13,835	-18,619	-11,988
23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0	0	0
24. Jövőre várható osztalék és részesedés	55,160	40,320	0
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	0	0	0
- egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-nak		0	0
Mérleg szerinti eredmény (+-21+-22+23-24)	69,351	127,248	107,895

Deloitte

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1058 Budapest, Dózsa György út 84/C.
Levélkím: 1438 Budapest Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.com/hungary

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. tulajdonosai részére

Elvégeztük az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. (a "Bank") 2005. december 31-i mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.597.013 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 69.351 millió Ft nyereség – valamint a 2005. évre vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének (továbbiakban a mérleg, az eredménykimutatás és a kiegészítő melléklet együtt: pénzügyi kimutatás) vizsgálatát, amelyet a Bank 2005. évi éves beszámolója tartalmaz. Az éves beszámolónak, valamint az üzleti jelentésnek az elkészítése az ügyvezetés feladata. A mi feladatunk az éves beszámoló hitelesítése könyvvizsgálatunk alapján, valamint annak megítélése, hogy az üzleti jelentésben közölt számviteli információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal.

Hivatkozva a 2005. március 11-én kiadott, a 2004. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak és Magyarországon a könyvvizsgálatra vonatkozó érvényes törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fenti irányelvek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szereznünk arról, hogy a pénzügyi kimutatás nem tartalmaz jelentős mértékű tévedéseket. A könyvvizsgálat magában foglalja a pénzügyi kimutatások ténytámasztó bizonylatok mintavételén alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint a pénzügyi kimutatások bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmaz egyéb, nem a vállalkozás auditált számviteli nyilvántartásából levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói vélemény megadásához.

Ez az éves beszámoló a soron következő éves közgyűlésre készült a tulajdonosok tájékoztatása céljából és nem tartalmazza az ezen a közgyűlésen meghozandó határozatok esetleges hatásait. A Bank az éves beszámolóban 55.160 millió Ft fizetendő osztalékot mutat ki, melynek végső összegéről a tulajdonosok határoznak a soron következő éves közgyűlésen.

Audit. Tax. Consulting. Financial Advisory.

A member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Bejegyzve: Fővárosi Bíróság meli Cégkönyv
Cg: 01 09 071057


Záradék

A könyvvizsgálat során az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy a soron következő éves közgyűlés határozatainak esetleges hatását kivéve, az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank Rt. 2005. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2006. március 10.


.....
Jack Bell
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
000083


.....
Nagy Zoltán
bejegyzett könyvvizsgáló
005027

Deloitte

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Levélkím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428 6800
Fax: +36 (1) 428-6801
www.deloitte.com/hungary

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Bank Nyrt. közgyűlése elé terjesztett éves beszámolóról

Az OTP Bank Nyrt. részvényesei részére

Elvégeztük az OTP Bank Nyrt. (a "Bank") mellékelt 2006. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2006. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 4.470,606 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 127,248 millió Ft nyereség –, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az Ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között észszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2006. március 10-én kiadott, a 2005. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja a könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázattelbecslésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

Audit . Tax . Consulting . Financial Advisory.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Bejegyzett Pórtársi Társaság mint Csoport tag
Cg 01-06-071637

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

Záradék:

A könyvvizsgálat során az OTP Bank Nyrt. éves beszámolóját, annak részeit és tétteleit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Bank Nyrt. 2006. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

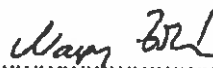
Budapest, 2007. március 21.



.....
Jack Bell

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

000083



.....
Nagy Zoltán

bejegyzett könyvvizsgáló
005027

Deloitte

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C
Levelezési cím: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428 6801
www.deloitte.com/hungary

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az OTP Bank Nyrt. közgyűlése elé terjesztett éves beszámolóról

Az OTP Bank Nyrt. részvényesei részére

Elvégeztük az OTP Bank Nyrt. (a "Bank") mellékelt 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2007. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 5.276.378 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 107.895 millió Ft nyereség-, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelőssége

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2007. március 21-én kiadott, a 2006. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálóra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

Audit . Tax . Consulting . Financial Advisory.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

Bejegyzés: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság
Cg. 01-09-071057

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Bank nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

Záradék:

A könyvvizsgálat során az OTP Bank Nyrt. éves beszámolóját, annak részelt és tétéleit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

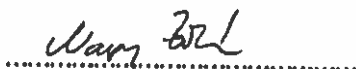
Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Bank Nyrt. 2006. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2007. március 21.



Jack Bell

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C
000083



Nagy Zoltán

bejegyzett könyvvizsgáló
005027

**OKIRAT
DEMATERIALIZÁLT BEFEKTETÉSI JEGYRŐL**

1. A befektetési jegy Kibocsátó (okirat kiállító) és a Letétkezelő adatai:

- Az Alapkezelő teljes neve: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő ZRt.
- Az Alapkezelő rövid neve: OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt.
- Az Alapkezelő székhelye: 1012 Budapest, Pálya u. 4-6.
- Az Alapkezelő cégbirósági bejegyzésének időpontja: 1999. október 30.
- Az okirat aláírására jogosultak:
Neve: Tóth Balázs
Képviselési jog alapja: vezérigazgató
- A Letétkezelő teljes neve: Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank NyRt.
- A Letétkezelő székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16.

2. A Befektetési Alap adatai:

- A Befektetési Alap megnevezése: OTP Ingatlanbefektetési Alap
- Hatályos működési és eljárási szabályzat dátuma: 2002. szeptember 15.
- Nyilvántartásba vételére vonatkozó felügyeleti határozat dátuma: 2002. december 5.
- típusa: nyilvános
- fajtája: nyíltvégű
- futamideje: határozatlan

3. Az új befektetési jegy kibocsátásáról szóló döntés

- jellege: Kibocsátó rendkívüli közgyűlésének 5/2002.07.11. számú határozata
- időpontja: 2002. július 11.

4. A teljes befektetési jegy sorozatra vonatkozó adatok:

- ISIN azonosító: HU 0000702451
- A befektetési jegy megnevezése: OTP Ingatlanbefektetési Jegy
- Devizaneme: HUF
- Névérték: 1 Ft
- Értéknap (keletkeztetés napja): 2002. december 9.
- Okiratcsere napja: 2003. szeptember 16.

5. A tulajdonosnak, illetve a birtokosnak a befektetési jegyhez fűződő, a befektetési alap kezelési szabályzatában meghatározott jogai:

A Befektetési Jegyek mindenkori tulajdonosai jogosultak:

- a tulajdonukban lévő Befektetési Jegyek adott napra vonatkozó, visszaváltási jutalékkal csökkentett, nettó eszközértéken történő visszaváltására, a jelen Tájékoztató mellékletében szereplő forgalmazó helyeken, az Alapkezelési 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 ingatlan Alapra” szerinti jelentés havonta, az adott hónapot követő 10. forgalmazási naptól történő megtekintésére, a Forgalmazási Helyeken;
- kérésükre a Tájékoztató, valamint annak mellékletét képező Alapkezelési Szabályzat ingyenes átvételére;
- a Tpt. 289. §. (1) bekezdése szerinti félévenkénti jelentések forgalmazó helyeken történő megtekintésére;
- az Alap megszűnése esetén a végelszámolási jelentés forgalmazó helyeken történő megtekintésére;
- a Tpt-ben meghatározott egyéb jogokra.

6. Egyéb szükség szerinti adatok:

- forgalomképesség: nyíltvégű befektetési alap, folyamatos forgalmazás

Jelen okirat nem minősül értékpapírnak!

Kelt: Budapest, 2008. február

OTP Ingatlan Alapkezelő ZRt.

**OTP Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Jegy adás-vétele az OTPdirekt szolgáltatás segítségével
(legfontosabb tudnivalók)**

Az OTPdirekt telefonos ügyintézői szolgáltatásán keresztül a nap 24 órájában elérheti az OTP Bank Nyrt. munkatársát. A szolgáltatás tone üzemmódú telefonon vehető igénybe, a 3-666-666, 06-40-366-666 telefonszám felhívása után, a 4-es menüpont kiválasztásával.

Az OTPdirekt internetes szolgáltatás a www.otpbank.hu és a www.otpalap.hu oldalakról érhető el.

Az OTPdirekt telefonos ügyintézői ill. az internetes szolgáltatása igénybevételéhez szükséges feltételek:

- OTP Bank Nyrt.-nél vezetett olyan Lakossági vagy Junior Folyószámla, ill. Elektronikus Számlacsomag, melyhez érvényes bankkártya kapcsolódik
- OTP Bank Nyrt.-nél vezetett értékpapír számla ill. értékpapír letéti számla, és annak bevonása az elektronikusan kezelt számlák körébe.
- az elektronikus csatornák használatára kötött külön szerződés (Elektronikus Szolgáltatási Szerződés)

Az Elektronikus Szolgáltatási Szerződés bármely OTP Bank fiókban megköthető, illetve a telefonos ügyintézői szolgáltatás esetén a szerződés telefonon is igényelhető.

Ha Ön már rendelkezik érvényes Elektronikus Szolgáltatási Szerződéssel, akkor csak a Számlakör Adatlap módosítása szükséges a Befektetési Jegyhez kapcsolódó szolgáltatás igénybevételéhez.

Nyitvatartási idő:

A telefonos és internetes szolgáltatás minden nap 0-24 óráig elérhető. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Jegyre vonatkozó adásvételi megbízás csak az ún. "nyitvatartási" időben teljesül azonnal. Ez az időszak banki munkanapokon hétfőtől csütörtökig 7⁴⁵-18 óra, illetve pénteken 7⁴⁵-17 óra között van.

A nyitvatartási időn túl érkezett megbízásokat a rendszer fogadja, majd az ügyintézői vagy internetes szolgáltatás keretében adott befogadott tételek feldolgozása a Számlavezető rendszerek legközelebbi nyitását követően történik meg.

Ügylet visszavonása: Az elektronikus úton megadott és feldolgozásra befogadott (tárolt) megbízás csak akkor vonható vissza, amennyiben az adott megbízás feldolgozása az Értékpapír számlavezető rendszerben még nem történt meg. A visszavonási megbízás feldolgozása azonnal megtörténik.

Szerződés: A létrejött ügyletről szóló szerződés postán kerül kiküldésre az Ön Bankunknál nyilvántartott levelezési címére.

Ügyletekkel kapcsolatos speciális szabályok:

Készpénzes ügylet elektronikus úton nem kezdeményezhető. Ha Ön befektetési jegyet kíván vásárolni, akkor – már az ügylet kezdeményezése előtt- a teljes vételárnak és a megbízási díjnak rendelkezésre kell állnia a számlakör adatlapon megjelölt valamely számlán, ill. az értékpapírszámlához kapcsolódó ügyfélszámlán. Ha fedezet több számlán elosztva áll rendelkezésre, azokat először össze kell vonni egy számlára. Ha a fedezet nem az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett számlán áll rendelkezésre, akkor az összeget először át kell utalni a számlakör adatlapon megjelölt valamely számlára, ill. az értékpapírszámlához kapcsolódó ügyfélszámlára.

Visszaváltáskor a vételi jutalékkal csökkentett ellenérték bárhol vezetett forintszámlára átutalható.

Számlaegyenleg lekérdezése: Ön az OTPdirekt szolgáltatás segítségével bármikor lekérdezheti az értékpapír-letéti számlája aktuális egyenlegeit.

Az OTPdirekt szolgáltatásra az OTP Bank Nyrt. vonatkozó üzletszabályzata az irányadó.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

A KPMG Tanácsadó Kft Mérlege (adatok ezer forintban)

A tétel megnevezése	2004.01.01	2004.10.01	2005.10.01	2006.10.01
	2004.09.30	2005.09.30	2006.09.30	2007.09.30
a	b	c	d	e
A. Befektetett eszközök	3 413	1 228	6 833	6 185
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	2 486	476	6 341	4 888
Szellemi termékek	2 486	476	6 341	4 888
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	827	652	392	1 197
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok				
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	827	652	392	1 197
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	100	100	100	100
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	100	100	100	100
B. Forgóeszközök	1 100 495	1 544 048	1 322 951	1 790 263
I. KÉSZLETEK				
Befejezetlen termelés és félkész termékek				
II. KÖVETELÉSEK	946 848	1 269 287	600 753	1 032 722
Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	869 884	861 498	487 992	853 149
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	25 238	275 748		886
Egyéb követelések	51 726	132 041	112 761	178 687
III. ÉRTÉKPAPIROK				
IV. PÉNZESZKÖZÖK	153 047	274 761	722 198	757 541
Pénztár, csekkek	3 025	2 468	685	520
Bankbetétek	150 622	272 293	721 513	757 021
C. Aktív időbeli elhatárolások	257 950	481 219	1 765 142	499 347
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 361 858	2 026 495	3 094 926	2 295 795
D. Saját tőke	133 910	158 013	159 997	163 240
I. JEGYZETT TŐKE	50 000	50 000	50 000	50 000
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	35 199	83 910	108 013	109 997
VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	48 711	24 103	1 984	3 243
E. Céltartalékok				
F. Kötelezettségek	724 027	1 414 402	2 422 739	1 425 113
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK				
II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK				
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	724 027	1 414 402	2 422 739	1 425 113
Rövid lejáratú kölcsönök				
Rövid lejáratú hitelek	128 991			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	167 008	233 113	117 197	471 020
Rövid lejáratú kötelezettség kapcs. vállalkozással szemben	326 447	1 066 203	2 178 960	817 393
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	101 581	115 086	126 582	136 700
G. Passzív időbeli elhatárolások	503 921	454 080	512 190	707 442
FORRÁSOK ÖSSZESEN	1 361 858	2 026 495	3 094 926	2 295 795

A KPMG Tanácsadó Kft. Eredménykimutatása (adatok ezer forintban)

A tétel megnevezése	2004.01.01-	2004.10.01-	2005.10.01.	2006.10.01
	2004.09.30	2005.09.30	2006.09.30	2007.09.30.
A	b	c	d	e
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 911 625	3 197 702	3 474 766	3.747.370
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	1 045 286	1 391 163	2 658 171	2 015 025
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	2 956 911	4 588 865	6 132 937	5 762 395
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-229 472			
III. Egyéb bevételek	4 387	7 686	15 705	10 008
05. Anyagköltség	24 369	23 943	24 032	25 063
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	819 522	1 877 946	2 118 282	2 352 279
07. Egyéb szolgáltatások értéke	15 320	12 833	12 845	17 301
08. Eladott áruk beszerzési értéke	25 827			1 767
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	561 702	686 823	5 693	44 631
IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)	1 446 740	2 601 545	2 160 852	2 441 041
10. Bérköltség	766 889	1 063 551	1 305 785	1 562 457
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	86 314	175 182	212 028	300 017
12. Bérjárulékok	261 514	385 175	472 966	501 674
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 114 717	1 623 908	1 990 779	2 364 148
VI. Értékcsökkenési leírás	1 417	4 393	2 733	5 534
VII. Egyéb ráfordítások	57 210	149 036	171 318	153 650
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	111 742	217 669	1 822 960	808 030
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés				633
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége				
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége				
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	1 275	16 725	17 904	13 506
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 513	24 277	73 606	49 683
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	6 788	41 002	91 510	63 822
18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése				
19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	43 376	51 408	18 437	48 003
20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése				
21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	18 832	21 714	45 094	126 009
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	62 208	73 122	63 531	174 012
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-55 420	-32 120	27 979	-110 190
C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+-B)	56 322	185 549	1 850 939	697 840
D. RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)				
E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	56 322	185 549	1 850 939	697 840
XII. Adófizetési kötelezettség	7 611	31 446	228 955	124 597
F. ADÓZOTT EREDMÉNY	48 711	154 103	1 561 984	573 243
G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	48 711	24 103	1 984	3 243

CONTROLLING-AUDIT KFT.
Bejegyzett könyvvizsgáló cég
Kamarai nyilvántartási szám: 000076

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosainak.

Elvégeztem a KPMG Tanácsadó Kft. 2004. január 1-től 2004. szeptember 30-ig tartó üzleti évrre vonatkozó, 2004. szeptember 30-i fordulónapra készített éves beszámolójának könyvvizsgálatát.

Az éves beszámoló elkészítése az ügyvezetés felelőssége. A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottam végre. A fentiek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén kellő bizonyosságot kell szerezni arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibákat. A könyvvizsgálat magában foglalja az éves beszámoló tévyszámait alátámasztó bizonylatok mintavételén alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazza az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Meggyőződésem, hogy munkám megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói zárócék megadásához.

A KPMG Tanácsadó Kft. 2004. 01. 01-től 2004. 09. 30-ig tartó üzleti évrre vonatkozó éves beszámoló mérlegét, eredmény-kimutatását, kiegészítő mellékletét valamint üzleti jelentését az egyeztetett számviteli információkkal megegyező tartalmúnak minősítem az alábbi adatokkal.

I. Általános cégeadatok

Cégjegyzékszám:	01-09-698768
Adószám:	12691908-2-41
Székhely:	1139 Budapest, Váci út 99.
Jegyzett tőke:	50.000,- E Ft
A beszámoló fordulónapja:	2004. 09. 30.
Üzleti év:	2004. 01. 01 - 2004. 09. 30.

II. A számviteli törvény 1. számú melléklet „ A ” változat szerinti mérleg eszköz, forrás főösszege megegyező adatokkal 1.361.858,- E Ft, azaz egymilliárd-háromszázhatvanegymillió-nyolcszázötvennyolcezer forint.

III. A számviteli törvény 2. számú melléklet „ A ” változat szerinti eredmény-kimutatás mérleg szerinti eredménye 48.711,- E Ft, azaz negyvennyolcmillió-hétszázötvenegyezer forint nyereség.

IV. Kiegészítő melléklet, üzleti jelentés

A kiegészítő melléklet és az üzleti jelentés a mérleg, az eredmény-kimutatás, illetve a könyvelés egyéb adataival összhangban álló adatokat tartalmaz és megfelel a számviteli törvényben előírt követelményeknek.

Míndezek alapján a 2004. 01. 01-től 2004. 09. 30-ig tartó üzleti évre vonatkozó éves beszámolót elfogadom, a hitelesítő záradékot az alábbi szöveg szerint megadom.

„ A könyvvizsgálat során a KPMG Tanácsadó Kft. 2004. 01. 01-től 2004. 09. 30-ig tartó üzleti évre vonatkozó éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltam és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztem arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el. Az éves beszámoló a vállalkozó vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valódi képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.”

Budapest, 2004. december 16.

DR. TÖRÖK ZOLTÁN
BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓI TÁRSASÁG

Controling-Audit Kft.
Bejegyzett Könyvvizsgálói Társaság
Kamarai nyilv.tart.szám: 000076

TÖRÖK ZOLTÁN
BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓI TÁRSASÁG

Török Zoltán s.k.
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági ig.sz.: 001379

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A *KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság* (1139 Budapest, Váci út 99.) tulajdonosainak

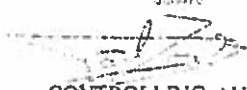
Elvégeztük a *KPMG Tanácsadó Kft.* 2004. október 01-től 2005. szeptember 30-ig tartó időszakokra vonatkozó, 2005. szeptember 30-i fordulónapra elkészített mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.026.495 eFt, a mérleg szerinti eredmény 24.103 eFt nyereség-, valamint a 2004. október 01-től 2005. szeptember 30-ig tartó időszakokra vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyek a Társaság éves beszámolójának részét képezik. Az éves beszámoló és az üzleti jelentés elkészítése az ügyvezetés felelőssége. A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

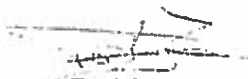
A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot kell szereztünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta az éves beszámoló tényszámait alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazta az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmaz egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.

A könyvvizsgálat során a *KPMG Tanácsadó Kft.* 2004. október 01-től 2005. szeptember 30-ig tartó időszakokra vonatkozó éves beszámolóját, annak részait és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a *KPMG Tanácsadó Kft.* 2005. szeptember 30-án fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2005. december 14.

CONTROLLING-AUDIT KFT.
BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓI TÁRSASÁG
321172


CONTROLLING-AUDIT Kft.
Bejegyzett Könyvvizsgálói Társaság
1134 Budapest, Lóportár u. 14/A.
Nyilvántartásbavételi szám: 000076


Török Zoltán
Bejegyzett Könyvvizsgáló
2011 Csobánka, Gyöngyvirág u. 15.
Komáromi ragsági szám: 001379

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A **KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság** (1139 Budapest, Váci út 99.; Cg.01-09-698768) tulajdonosainak

Elvégeztük a **KPMG Tanácsadó Kft. 2005. október 01-től 2006. szeptember 30-ig** tartó időszakra vonatkozó, **2006. szeptember 30-i** fordulónapra elkészített mérlegének - melyben az eszközök és források egyező végösszege **3.094.926 eFt**, a mérleg szerinti eredmény **1.984 eFt** nyereség-, valamint a **2005. október 01-től 2006. szeptember 30-ig** tartó időszakra vonatkozó eredménykimutatásának és kiegészítő mellékletének vizsgálatát, melyek a Társaság éves beszámolójának részét képezik. Az éves beszámoló és az üzleti jelentés elkészítése az ügyvezetés felelőssége. A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek értelmében a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot kell szereznünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat. Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta az éves beszámoló tényszámait alátámasztó bizonylatok mintavételen alapuló vizsgálatát. Emellett tartalmazta az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmaz egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy munkánk megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.

A könyvvizsgálat során a **KPMG Tanácsadó Kft. 2005. október 01-től 2006. szeptember 30-ig** tartó időszakra vonatkozó éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a **KPMG Tanácsadó Kft. 2006. szeptember 30-án** fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2006. november 10.

CONTROLLING-AUDIT KFT.
BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓI TÁRSASÁG
000076

CONTROLLING-AUDIT Kft.
Bejegyzett Könyvvizsgálói Társaság
1134 Budapest, Lóportár u. 14/A.
Nyilvántartásbavételi szám: 000076


Török Zoltán
Bejegyzett Könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 001379

Független Könyvvizsgálói Jelentés

A *KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság* (1139 Budapest, Váci út 99., Cg.01-09-698768) tulajdonosainak

Elvégeztük a *KPMG Tanácsadó Kft.* (továbbiakban: „a Társaság”) mellékelt 2006. október 01-től 2007. szeptember 30-ig tartó időszakra vonatkozó, 2007. szeptember 30-i fordulónapra elkészített mérleghől – melyben az eszközök és források egyező végösszege 2.295.795 E Ft a mérleg szerinti eredmény 3.243 E Ft nyereség-, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelősége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsléseket.

A könyvvizsgáló felelősége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

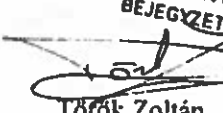
A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyítékot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatelemzésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék (vélemény) megadásához.

A könyvvizsgálat során a *KPMG Tanácsadó Kft.* 2006. október 01-től 2007. szeptember 30-ig tartó időszakra vonatkozó, 2007. szeptember 30-i éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a *KPMG Tanácsadó Kft.* 2007. szeptember 30-án fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2007. december 07.


Török Zoltán
CONTROLLING-AUDIT Kft.
Bejegyzett Könyvvizsgálói Társaság
1134 Budapest, Lőportár u. 14/A.
Nyilvántartásba-vételi szám: 000076


Török Zoltán
Bejegyzett Könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 001379

A SERATUS Tanácsadó Kft Mérlege (adatok ezer forintban)

Sorszám	A tétel megnevezése	2005	2006	2007
	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök	8 492	15 157	23 008
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	181	419	3 795
03.	02. sorból: immateriális javak értékhelyesbítése			
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	8 311	14 738	18 513
05.	04. sorból: tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			700
07.	06. sorból: bef.pénzügyi eszk. értékhelyesbítése			
08.	B. Forgóeszközök	50 629	51 300	67 614
09.	I. KÉSZLETEK			
10.	II. KÖVETELÉSEK	25 986	23 111	43 060
11.	III. ÉRTÉKPAPIROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	24 643	28 189	24 554
13.	C. Aktív időbeli elhatárolások	194	194	446
14.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	59 315	66 651	91 068
15.	D. Saját tőke	37 250	41 530	59 868
16.	I. JEGYZETT TŐKE	20 000	20 000	20 000
17.	16. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés			
18.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE			
19.	III TŐKETARTALÉK			
20.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	7 553	17 250	21 530
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
22.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	9 697	4 280	18 338
24.	E. Céltartalékok			
25.	F. Kötelezettségek	21 795	25 121	28 887
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	862	3 745	2 664
28.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	20 933	21 376	26 223
29.	G. Passzív időbeli elhatárolások	270		2 313
30.	FORRÁSOK ÖSSZESEN	59 315	66 651	91 068

A SERATUS Tanácsadó Kft. Eredménykimutatása (adatok ezer forintban)

	A tétel megnevezése	2005	2006	2007
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	127 141	154 981	217 472
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)			
III.	Egyéb bevételek	747	7 075	759
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások értéke	92 060	113 965	139 109
V.	Személyi jellegű ráfordítások	16 549	27 612	46 154
VI.	Értékcsökkenési leírás	6 697	10 840	8 696
VII.	Egyéb ráfordítások	1 735	5 103	5 829
	VII. sorból: értékvesztés			
A	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	10 847	4 536	118 443
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	204	1 165	917
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	369	549	311
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-165	616	606
C.	SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+-B)	10 682	5 152	19 049
D.	RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)			2 664
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	10 682	5 152	21 713
XII.	Adófizetési kötelezettség	985	872	3 375
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY	9 697	4 280	18 338
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	9 697	4 280	18 338

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

/HITELESÍTŐ ZÁRADÉK/

Elvégeztem a **SERATUS KFT** 2005.december 31.-i fordulónappal elkészített Mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 59.315 eFt, € mérleg szerinti eredménye 9.697 eFt /nyereség/ - valamint az Eredménykimutatásának és a Kiegészítő Mellékletének vizsgálatát, melyeket a Társaság 2005.évi záró Egyszerűsített Éves Beszámolója tartalmaz.

A könyvvizsgálatot – mely magában foglalja az ügyvezetés által elkészített mérleg, eredmény-kimutatás és kiegészítő melléklet tényszámainak és kijelentéseinek vizsgálatát -- az érvényben levő törvényi előírások és az idevonatkozó jogszabályok alapján végeztem el a könyvvizsgálat magyar nemzeti standard előírásainak megfelelően.

Ezen jogszabályok alapján a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése során kellett bizonyosságot szereznem arról, hogy a Társaság Egyszerűsített Éves Beszámolója nem tartalmaz jelentős hibákat, tévedéseket.

A könyvvizsgálat során a beszámoló alátámasztó bizonylatokat – azok gazdasági tartalmától és súlyától függően – tételen, illetve mintavétellel ellenőriztem.

Véleményem szerint a fentieket figyelembe véve az Egyszerűsített Éves Beszámolót a számviteli törvényben és az általános számviteli elvekben foglaltak szerint állították össze.

A SERATUS KFT Egyszerűsített Éves Beszámoló a Társaság vagyoni-, pénzügyi- és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2006. május 30.

RÁCSKAI KÁROLYNÉ
könyvelő, könyvvizsgáló, adótanácsadó
1068 Budapest Szondi u. 102.
Tel.: 112-8219
Adószám: 41420773-2-21

Rácskai Károlyné
Rácskai Károlyné
bejegyzett könyvvizsgáló
a MKVK 004110 sz. tagja

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

/HITELESÍTŐ ZÁRADÉK/

Elvégeztem a **SERATUS KFT** 2006.december 31.-i fordulónappal elkészített Mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 66.651 eFt, a mérleg szerinti eredménye 4.280 eFt /nyereség/ - valamint az Eredmény-kimutatásának és a Kiegészítő Mellékletének vizsgálatát, melyeket a Társaság 2006.évi záró Egyszerűsített Éves Beszámolója tartalmaz.

A könyvvizsgálatot – mely magában foglalja az ügyvezetés által elkészített mérleg, eredmény-kimutatás és kiegészítő melléklet tényszámainak és kijelentéseinek vizsgálatát – az érvényben levő törvényi előírások és az idevonatkozó jogszabályok alapján végeztem el a könyvvizsgálat magyar nemzeti standard előírásainak megfelelően.

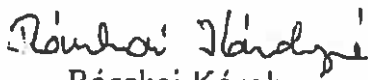
Ezen jogszabályok alapján a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése során kellett bizonyosságot szereznem arról, hogy a Társaság Egyszerűsített Éves Beszámolója nem tartalmaz jelentős hibákat, tévedéseket.

A könyvvizsgálat során a beszámolót alátámasztó bizonylatokat – azok gazdasági tartalmától és súlyától függően – tételesen, illetve mintavétellel ellenőriztem.

Véleményem szerint a fentieket figyelembe véve az Egyszerűsített Éves Beszámolót a számviteli törvényben és az általános számviteli elvekben foglaltak szerint állították össze.

A SERATUS KFT 2006. december 31.-i fordulónappal elkészült Egyszerűsített Éves Beszámoló-ja a Társaság vagyoni-, pénzügyi- és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2007. május 26.


Ráczkai Károlyné
bejegyzett könyvvizsgáló
a MKVK 004110 sz. tagja

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

/HITELESÍTŐ ZÁRADÉK/

Elvégeztem a **SERATUS KFT** 2007. december 31.-i fordulónappal elkészített Mérlegének – melyben az eszközök és források egyező végösszege 91.068 eFt, a mérleg szerinti eredménye 18.338 eFt /nyereség/ - valamint az Eredmény-kimutatásának és a Kiegészítő Mellékletének vizsgálatát, melyeket a Társaság 2007.évi záró Egyszerűsített Éves Beszámolója tartalmaz.

A könyvvizsgálatot – mely magában foglalja az ügyvezetés által elkészített mérleg, eredmény-kimutatás és kiegészítő melléklet tényszámainak és kijelentéseinek vizsgálatát – az érvényben levő törvényi előírások és az idevonatkozó jogszabályok alapján végeztem el a könyvvizsgálat magyar nemzeti standard előírásainak megfelelően.

Ezen jogszabályok alapján a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése során kellett bizonyosságot szereznem arról, hogy a Társaság Egyszerűsített Éves Beszámolója nem tartalmaz jelentős hibákat, tévedéseket.

A könyvvizsgálat során a beszámolót alátámasztó bizonylatokat – azok gazdasági tartalmától és súlyától függően – tételesen, illetve mintavétellel ellenőriztem.

Véleményem szerint a fentieket figyelembe véve az Egyszerűsített Éves Beszámolót a számviteli törvényben és az általános számviteli elvekben foglaltak szerint állították össze.

A SERATUS KFT 2007. december 31.-i fordulónappal elkészült Egyszerűsített Éves Beszámoló-ja a Társaság vagyoni-, pénzügyi- és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

Budapest, 2008. május 30.

RÁCSKAI KÁROLYNÉ
könyvelő, könyvvizsgáló, adótanácsadó
1068 Budapest Szondi u. 102.
Tel.: 112-8219
Adószám: 41420773-2-21

Rácskai Károlyné
Rácskai Károlyné
bejegyzett könyvvizsgáló
a MKVK 0041/10 sz. tagja