

# TÁJÉKOZTATÓ

**Az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek nyilvános forgalomba hozataláról**

Alapkezelő:

***OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.***

Letétkezelő: ***OTP Bank Nyrt.***

Ingatlanértékelők: ***KPMG Tanácsadó Kft.***

***SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság.***

Vezető Forgalmazó:

***OTP Bank Nyrt.***

Forgalmazók:

**Budapest Bank Nyrt.**

**BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe  
Erste Bank Hungary Nyrt. Erste Befektetési Zrt.**

**CIB Bank Zrt.**

**EQUILOR Befektetési Zrt.**

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

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

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

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

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

Módosítás: 2008. november 20-án kelt, PSZÁF III/120.013-6/2008. számú határozattal.

Módosítás: 2010. augusztus 11 -én kelt, PSZÁF EN-III/TTE-329/2010 sz. határozattal.

Módosítás: 2010. december 11-én kelt, PSZÁF KE-III-539/2010 sz. határozattal.

# TARTALOMJEGYZÉK

## TÁJÉKOZTATÓ

	<b>A TÁJÉKOZTATÓBAN ELŐFORDULÓ FOGALMAK, RÖVIDÍTÉSEK, KIFEJEZÉSEK</b>	<b>3. oldal</b>
<b>I.</b>	<b>ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK</b>	<b>6. oldal</b>
<b>II.</b>	<b>A FORGALOMA KERÜLŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK</b>	<b>8. oldal</b>
<b>III.</b>	<b>JEGYZÉSI GARANCIÁVÁLLALÓ</b>	<b>10. oldal</b>
<b>IV.</b>	<b>VEZETŐFORGALMAZÓ, FORGALMAZÓK, FORGALMAZÁSI HELYEK, INGATLANÉRTÉKELŐ, KÖNYVVIZSGÁLÓ</b>	<b>10. oldal</b>
<b>V.</b>	<b>A BEFEKTETÉSEK LEHETSÉGES PIACÁNAK ELEMZÉSE</b>	<b>19. oldal</b>
<b>VI.</b>	<b>AZ ALAPKEZELŐ BEMUTATÁSA</b>	<b>21. oldal</b>
<b>VII.</b>	<b>AZ ALAP LETÉTKEZELŐJÉNEK, VEZETŐ FORGALMAZÓJÁNAK, FORGALMAZÓINAK ÉS JEGYZÉSI GARANCIÁVÁLLALÓJÁNAK BEMUTATÁSA</b>	<b>25. oldal</b>
<b>VIII.</b>	<b>AZ INGATLANÉRTÉKELŐ BEMUTATÁSA</b>	<b>30. oldal</b>
<b>IX.</b>	<b>KÖNYVVIZSGÁLÓ</b>	<b>41. oldal</b>
<b>X.</b>	<b>ADÓZÁS</b>	<b>41. oldal</b>
<b>XI.</b>	<b>KOCKÁZATI TÉNYEZŐK</b>	<b>43. oldal</b>
<b>XII.</b>	<b>NYILATKOZAT</b>	<b>46. oldal</b>
	<b>ALAPKEZELÉSI SZABÁLYZAT</b>	<b>47. oldal</b>
<b>I.</b>	<b>ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK</b>	<b>47. oldal</b>
<b>II.</b>	<b>BEFEKTETÉSI CÉLOK ÉS BEFEKTETÉSI POLITIKA</b>	<b>48. oldal</b>
<b>III.</b>	<b>A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA</b>	<b>53. oldal</b>
<b>IV.</b>	<b>A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK SZÁMÍTÁSÁNAK SZABÁLYAI</b>	<b>61. oldal</b>
<b>V.</b>	<b>AZ ALAPOT TERHELŐ DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK</b>	<b>66. oldal</b>
<b>VI.</b>	<b>A BEFEKTETŐK RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSA</b>	<b>68. oldal</b>
<b>VII.</b>	<b>A BEFEKTETÉSI ALAP KEZELÉSÉNEK ÁTADÁSÁVAL AZ ALAPKEZELÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSÁVAL, AZ ALAP MEGSZÜNÉSÉVEL, ÁTALAKULÁSÁVAL, BEOLVADÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK</b>	<b>69. oldal</b>
<b>VIII.</b>	<b>AZ ALAPKEZELŐ FELELŐSSÉGE</b>	<b>73. oldal</b>
<b>IX.</b>	<b>JOGVITÁK RENDEZÉSE</b>	<b>73. oldal</b>
	<b>MELLÉKLETEK</b>	
<b>1.sz melléklet</b>	<b>OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok, OTP Bank Nyrt. mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok</b>	
<b>2.sz melléklet</b>	<b>Okirat dematerializált befektetési jegyről</b>	
<b>3.sz melléklet</b>	<b>OTP Ingatlanbefektetési Alap Befektetési Jegy adás-vétele az OTPdirekt szolgáltatás segítségével</b>	
<b>4.sz. melléklet</b>	<b>KPMG Tanácsadó Kft mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok, Seratus Ingatlan és Gazdasági Tanácsadó Kft mérlege, eredménykimutatása és könyvvizsgálói nyilatkozatok</b>	

## 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 cégnev: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Befektetési Alap vagy 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, jelen Tájékoztatóban a Befektetési Jegy az OTP Ingatlanbefektetési Alap által kibocsátott befektetési jegy.

**Befektető:** a befektetési jegy tulajdonos és a befektetési jegy vásárlás iránt érdeklődő személy.

**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 adatösszeség.

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

**Felügyelet vagy PSZÁF:** a 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 befektetési vállalkozások vagy befektetési szolgáltatást nyújtó hitelintézetek.

**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.

**Ingtalanértékelő:** 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 Fiókjá (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 tényt, amely az (1) bekezdésben meghatározott cél elérését veszélyezteti.*

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

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

*kötelezettségért kezességet (garanciát) vállaló személy helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.*

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

*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 KE-III-539/2010 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 valóságáért.

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

A Tájékoztató és az annak mellékletét képező Kezelési Szabályzat együtt tartalmazza mindazon információkat, melyek ismerete a Befektető számára a befektetési lehetőség 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 forgalomba-hozatalával 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 értéknappal a központi értéktár keletkezteti, illetve törli. Nyíltvégű befektetési alap által kibocsátott dematerializált formában előállított befektetési jegy esetében a központi értéktár naponta állítja elő, illetve vonja ki a forgalomból a befektetési jegyeket az alapkezelő utasítása alapján.”*

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

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

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

### **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 előállítása során az előállítás visszamenőleges értéknappal nem lehetséges.

(4) A központi értéktár felel azért, hogy a központi értékpapírszámlák összesített állománya folyamatosan megegyezzen az adott értékpapír-sorozat kibocsátási mennyiségével. Ha a központi 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 mindenkori tulajdonosai az alábbiakra 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 Befektetési Jegyek az adott Befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az Alap Kezelési Szabályzatát és rövidített tájékoztatóját a Befektetőnek térítésmentesen át kell adni, az Alap Tájékoztatóját, a legutóbbi éves és

féléves jelentését a Befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani a Befektető nyilatkozata szerint;

- a Befektető részére a Befektetési Jegy folyamatos forgalmazása során a rövidített tájékoztatót, a tájékoztatót, a kezelési szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a Befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat;
- a nyilvános nyíltvégű alapokra vonatkozóan a Tpt. 289. §-ában meghatározott rendszeres és a 290. §-ában meghatározott rendkívüli tájékoztatási kötelezettségek teljesítéseként közzétett információkhoz való hozzáférésre;
- az Alap megszűnése esetén a végelszámolási jelentés Forgalmazási Helyeken történő megtekintésére;
- a Tpt-ben meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

### III. JEGYZÉSI GARANCIAVÁLLALÓ

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:

Irányító szám	Település	Közterület neve	Közterület formája	házsám
1013	Budapest	Alagút	utca	3.
1011	Budapest	Iskola	utca	38-42.
1027	Budapest	Margit	krt.	8-10.
1015	Budapest	Széna	tér	7.
1024	Budapest	Fény	utca	11-13.
1025	Budapest	Törökvész	út	1/a.
1025	Budapest	Törökvész	út	87-91
1021	Budapest	Hüvösvölgyi	út	138.
1033	Budapest	Flórián	tér	15.
1025	Budapest	Szépvölgyi	út	4/b.
1039	Budapest	Heltai J	tér	9.
1037	Budapest	Bécsi	út	154.
1037	Budapest	Bécsi	út	314
1041	Budapest	Erzsébet	utca	50.

1048	Budapest	Kordován	tér	4.
1042	Budapest	Árpád	út	63-65.
1052	Budapest	Deák Ferenc	utca	7-9.
1051	Budapest	Nádor	utca	6.
1055	Budapest	Szent István	krt.	1.
1053	Budapest	Ferenciek	tere	11.
1051	Budapest	Nádor	utca	16.
1051	Budapest	Bajcsy-Zsilinszky	út	24.
1062	Budapest	Andrássy	út	83-85.
1061	Budapest	Andrássy	út	6.
1054	Budapest	Széchenyi	rkp.	19.
1066	Budapest	Oktogon	tér	3.
1077	Budapest	Király	utca	49.
1073	Budapest	Erzsébet	krt.	41.
1075	Budapest	Károly	krt.	1.
1074	Budapest	Rákóczi	út	84.
1073	Budapest	Dohány	utca	65.
1085	Budapest	József	krt.	33.
1085	Budapest	József	krt.	53.
1087	Budapest	Kerepesi	út	9.
1095	Budapest	Tinódi	utca	9-11.
1098	Budapest	Lobogó	utca	18.
1094	Budapest	Ferenc	krt.	13.
1085	Budapest	József	krt.	80.
1085	Budapest	Kálvin	tér	12-13.
1097	Budapest	Könyves Kálmán	Krt.	12-14.
1095	Budapest	Soroksári	út	32-34.
1102	Budapest	Kőrösi Csoma	sétány	6.
1105	Budapest	Román	utca	2.
1103	Budapest	Sibrik Miklós	utca	30.
1106	Budapest	Örs vezér	tere	25.
1113	Budapest	Bartók Béla	út	92-94.
1117	Budapest	Móricz Zsigmond	körtér	18.
1111	Budapest	Karinthy Frigyes	út	16.
1111	Budapest	Szt Gellért	tér	3.
1118	Budapest	Rétköz	utca	5.
1117	Budapest	Neumann János	utca	1.
1117	Budapest	Hunyadi János	út	19.
1126	Budapest	Böszörményi	út	9-11.
1123	Budapest	Alkotás	utca	7/b.
1136	Budapest	Tátra	utca	10.
1055	Budapest	Nyugati	tér	9.
1137	Budapest	Pozsonyi	út	38.
1062	Budapest	Váci	út	1-3.
1131	Budapest	Babér	utca	9.
1134	Budapest	Váci	út	23-27.
1138	Budapest	Népfürdő	utca	22.
1134	Budapest	Váci	út	9-15.
1135	Budapest	Lehel	út	74-76.
1148	Budapest	Nagy Lajos király	útja	19-21.
1149	Budapest	Fogarasi	út	15/b.
1149	Budapest	Bosnyák	tér	17.

1146	Budapest	Thököly	út	102/b.
1152	Budapest	Szentmihályi	út	131.
1151	Budapest	Fő	utca	64.
1157	Budapest	Zsókavár	utca	28.
1163	Budapest	Jókai	utca	3/b.
1161	Budapest	Rákosi	út	118.
1173	Budapest	Ferihegyi	út	93.
1181	Budapest	Üllői	út	377.
1188	Budapest	Vasút	utca	48.
1183	Budapest	Üllői	út	440.
1195	Budapest	Üllői	út	285.
1193	Budapest	Csokonai	utca	3.
1204	Budapest	Kossuth Lajos	utca	44-46.
1238	Budapest	Grassalkovich	utca	160.
1203	Budapest	Bíró M	utca	7.
1239	Budapest	Bevásárló	utca	2.
1211	Budapest	Kossuth Lajos	utca	99.
1221	Budapest	Kossuth Lajos	0	31.
1222	Budapest	Nagytétényi	út	37-45
7621	Pécs	Rákóczi	út	44.
7621	Pécs	Rákóczi	út	1.
7632	Pécs	Pécs-Kertváros,Diana	tér	14.
7624	Pécs	Pécs-Szigetiváros,Budai NagyAntal	utca	1.
7633	Pécs	Pécs-Újmecekalja,Ybl Miklós	utca	7/3.
7300	Komló	Kossuth Lajos	utca	95/1.
7700	Mohács	Jókai	utca	1.
7800	Siklós	Felszabadulás	utca	60-62.
7900	Szigetvár	Vár	utca	4.
7720	Pécsvárad	Rákóczi	utca	5.
7370	Sásd	Dózsa György	utca	2.
7960	Sellye	Köztársaság	tér	4
7940	Szentlőrinc	Munkácsy	utca	16/A
7773	Villány	Baross Gábor	utca	36/9.
7754	Bóly	Hősök	tere	8/b.
6000	Kecskemét	Korona	utca	2.
6000	Kecskemét	Szabadság	tér	5.
6500	Baja	Deák Ferenc	utca	1.
6300	Kalocsa	Szt István király	utca	43-45.
6200	Kiskőrös	Petőfi	tér	13.
6400	Kiskunhalas	Bokányi D	utca	5-7.
6100	Kiskunfélegyháza	Petőfi	tér	1
6430	Bácsalmás	Szt János	utca	32.
6239	Császártöltés	Keceli	utca	3.
6087	Dunavecse	Fő	utca	40.
6070	Izsák	Szabadság	tér	1.
6440	Jánoshalma	Rákóczi	utca	10.
6237	Kecel	Császártöltési	utca	1.
6120	Kiskunmajsa	Csendes	köz	1.
6090	Kunszentmiklós	Kálvin	tér	11.
6050	Lajosmizse	Dózsa György	utca	102/a.
6449	Mélykút	Petőfi Sándor	tér	16.
6230	Soltvadkert	Szenháromság	utca	2.

6086	Szalkszentmárton	Petőfi	tér	19.
6060	Tiszaújváros	Béke	tér	6.
6000	Kecskemét	Dunaföldvári	út	2.
6320	Solt	Kossuth Lajos	utca	48-50.
6080	Szabadszállás	Kossuth Lajos	utca	1.
6344	Hajós	Rákóczi	utca	2.
5600	Békéscsaba	Szt István	tér	3.
5700	Gyula	Bodoky	utca	9.
5800	Mezőkovácsháza	Árpád	utca	177.
5900	Orosháza	Kossuth Lajos	utca	20.
5540	Szarvas	Kossuth Lajos	tér	1.
5520	Szeghalom	Tildy Zoltán	tér	4-8.
5630	Békés	Széchenyi	tér	2.
5830	Battonya	Fő	utca	86.
5920	Csorvás	Rákóczi	utca	12.
5510	Dévaványa	Árpád	utca	32.
5742	Elek	Gyulai	út	5.
5500	Gyomaendrőd	Szabadság	tér	7
5666	Medgyesegyháza	Kossuth Lajos	tér	21/a.
5650	Mezőberény	Kossuth Lajos	tér	12.
5820	Mezőhegyes	Zala Gy	ltp.	7.
5931	Nagyszénás	Hősök	utca	11.
5720	Sarkad	Árpád fejedelem	tér	5.
5940	Tótkomlós	Széchenyi	utca	4-6.
5661	Újkígyós	Kossuth Lajos	utca	38.
5530	Vésztő	Kossuth Lajos	utca	72.
5525	Füzesgyarmat	Szabadság	tér	1.
5600	Békéscsaba	Andrássy	utca	29-33.
5600	Békéscsaba	Andrássy	utca	37-43.
3530	Miskolc	Uitz B	utca	6.
3525	Miskolc	Rákóczi	út	1.
3531	Miskolc	Győri	kapu	51.
3534	Miskolc	Árpád	utca	2.
3780	Edelény	Tóth Á	utca	1.
3860	Encs	Bem József	utca	1.
3400	Mezőkövesd	Mátyás király	utca	149.
3580	Tiszaújváros	Kazinczy	utca	9.
3600	Ózd	Városház	tér	1/a.
3980	Sátoraljaújhely	Széchenyi	tér	13.
3900	Szerencs	Kossuth Lajos	tér	3/a.
3700	Kazincbarcika	Egressy	utca	50.
3950	Sárospatak	Eötvös József	utca	2.
3881	Abaújszántó	Béke	utca	7.
3630	Putnok	Kossuth Lajos	utca	45.
3800	Szikszó	Kassai	utca	16.
3770	Sajószentpéter	Bethlen	utca	1/a.
3450	Mezőcsát	Kossuth Lajos	utca	13.
3910	Tokaj	Rákóczi	utca	37.
3529	Miskolc	Miskolc-Avas, Klapka György	utca	18.
3527	Miskolc	József Attila	utca	87.
6720	Szeged	Takaréktár	utca	7.
6720	Szeged	Aradi vértanúk	tere	3.

6791	Szeged-Kiskundorozsma	Negyvennyolcas	utca	3.
6600	Szentes	Kossuth Lajos	utca	26.
6640	Csongrád	Szentháromság	tér	2-6.
6800	Hódmezővásárhely	Andrássy	utca	1.
6900	Makó	Széchenyi	tér	14-16.
6913	Csanádpalota	Kelemen László	tér	10.
6760	Kistelek	Kossuth Lajos	utca	5-7.
6630	Mindszent	Köztársaság	tér	11.
6782	Mórahalom	Szegedi	utca	3.
6786	Ruzsa	Alkotmány	tér	3.
6724	Szeged	Vértói	utca	1.
8000	Székesfehérvár	Ősz	utca	13.
2060	Bicske	Bocskai	köz	1.
2400	Dunaújváros	Dózsa György	utca	4/e.
8060	Mór	Deák Ferenc	utca	24.
7000	Sárbogárd	Ady Endre	utca	170.
2457	Adony	Petőfi	utca	2.
8130	Enying	Kossuth Lajos	utca	43.
2483	Gárdony	Szabadság	utca	18.
8154	Polgárdi	Deák Ferenc	utca	16.
8000	Székesfehérvár	Holland	fasor	2.
9022	Győr	Teleki László	utca	51.
9021	Győr	Baross Gábor	utca	14.
9011	Győr	Győr-Szentiván, Déryné	utca	77.
9400	Sopron	Teleki	utca	22./A
9300	Csorna	Soproni	utca	58.
9200	Mosonmagyaróvár	Fő	utca	24
9400	Sopron	Várkerület	utca	96/a
9330	Kapuvár	Szt István király	utca	4-6.
9431	Fertőd	Fő	utca	7.
9444	Fertőszentmiklós	Szerdahelyi	utca	2.
9317	Szany	Ady Endre	utca	2.
9024	Győr	Bartók Béla	utca	53/b.
9024	Győr	Kormos I	utca	6.
4025	Debrecen	Pásti	utca	1-3.
4025	Debrecen	Piac	utca	45-47.
4027	Debrecen	Füredi	utca	43.
4100	Berettyóújfalu	Oláh Zs	utca	1.
4150	Püspökladány	Kossuth Lajos	utca	2.
4220	Hajdúböszörmény	Kossuth Lajos	utca	14-16.
4080	Hajdúnánás	Köztársaság	tér	17-18/a.
4200	Hajdúszoboszló	Szilfákajla	utca	6-8.
4060	Balmazújváros	Veres Péter	utca	3.
4110	Biharkeresztes	Kossuth Lajos	utca	4.
4130	Derecske	Köztársaság	utca	111.
4087	Hajdúdorog	Petőfi	tér	9-11.
4138	Komádi	Fő	utca	1-3.
4181	Nádudvar	Fő	utca	119.
4090	Polgár	Barankovics	tér	15.
4242	Hajdúhadház	Kossuth Lajos	utca	2.
4066	Tiszacsege	Fő	utca	47.

4025	Debrecen	Piac	utca	5-7.
4032	Debrecen	Egyetem	tér	1.
4254	Nyíradony	Árpád	tér	6.
4025	Debrecen	Hatvan	utca	2-4.
3300	Eger	Hatvani kapu	tér	7.
3390	Füzesabony	Rákóczi	utca	77.
3200	Gyöngyös	Fő	tér	1.
3360	Heves	Hősök	tere	4.
3000	Hatvan	Kossuth Lajos	tér	8.
3350	Kál	Szent István	tér	3.
3021	Lőrinci	Szabadság	tér	25/A
3250	Pétervására	Szt Márton	utca	9.
3245	Recsk	Kossuth Lajos	utca	93.
3300	Eger	Széchenyi	utca	2
3346	Bélapátfalva	IV. Béla	út	36.
2800	Tatabánya	Fő	tér	32.
2943	Bábolna	Mészáros	utca	3.
2510	Dorog	Mária	utca	2.
2900	Komárom	Mártirok	utca	23.
2890	Tata	Ady Endre	utca	1-3.
2500	Esztergom	Rákóczi	tér	2-4.
2840	Oroszlány	Rákóczi	utca	84.
2941	Ács	Gyár	utca	10.
2870	Kisbér	Városház	tér	1.
2536	Nyergesújfalu	Kossuth Lajos	utca	126.
2800	Tatabánya	Ságvári E	utca	50.
3100	Salgótarján	Rákóczi	utca	22.
2660	Balassagyarmat	Rákóczi fejedelem	utca	44.
3060	Pásztó	Fő	utca	73/a.
2651	Rétság	Rákóczi F	utca	28-30.
3070	Bátonyterenye	Bányász	utca	1/a.
3170	Szécsény	Feszty Árpád	utca	1.
3100	Salgótarján	Rákóczi	utca	12.
1052	Budapest	Semmelweis	utca	11.
2700	Cegléd	Szabadság	tér	6.
2370	Dabas	Bartók Béla	út.	46.
2100	Gödöllő	Szabadság	tér	12-13.
2200	Monor	Kossuth Lajos	utca	88/b.
2760	Nagykátán	Bajcsy-Zsilinszky	utca	1.
2300	Ráckeve	Szt István	tér	3.
2000	Szentendre	Dumtsa J	utca	6.
2600	Vác	Széchenyi	utca	3-7.
2120	Dunakeszi	Barátság	utca	29.
2030	Érd	Budai	utca	24.
2750	Nagykőrös	Szabadság	tér	2.
2441	Százhalombatta	Szent István	tér	8.
2740	Abony	Kossuth Lajos	tér	3.
2730	Albertirsa	Vasút	utca	4/a.
2170	Aszód	Kossuth Lajos	utca	42-46.
2040	Budaörs	Szabadság	utca	131/a.
2330	Dunaharaszti	Dózsa György	utca	25.
2230	Gyömrő	Szt István	utca	17.

2746	Jászkarajenő	Rákóczi	utca	12.
2340	Kiskunlacháza	Dózsa György	utca	219.
2364	Ócsa	Szabadság	tér	1.
2721	Pilis	Rákóczi	utca	9.
2085	Pilisvörösvár	Fő	utca	70.
2310	Szigetszentmiklós	Ifjúság	útja	17.
2628	Szob	Szabadság	tér	3.
2220	Vecsés	Fő	utca	170.
2360	Gyál	Károlyi M	utca	10-12.
2143	Kistarcsa	Hunyadi	utca	7.
2119	Pécel	Kossuth Lajos	tér	4.
2092	Budakeszi	Fő	utca	181.
2040	Budaörs	Sport	út	2-4.
2151	Fót	Fehérkő	utca	1.
2120	Dunakeszi	Nádas	utca	6.
2310	Szigetszentmiklós	Háros	utca	120.
2141	Csömör	Határ	út	6.
2013	Pomáz	József Attila	utca	17.
2082	Solymár	Szent Flórián	utca	2.
2040	Budaörs	Gyár	utca	2.
2220	Vecsés	Fő	utca	246-248
2112	Veresegyház	Szadai	út	7.
2234	Maglód	Esterházy	utca	1.
2030	Érd	Diósi	út	42.
2225	Üllő	Pesti	út	92.
7400	Kaposvár	Széchenyi	tér	2.
7400	Kaposvár	Honvéd	utca	55.
8700	Marcali	Rákóczi	utca	6-10.
7500	Nagyatád	Korányi Sándor	utca	6.
8600	Siófok	Szabadság	tér	10/a
7570	Barcs	Séta	tér	5.
8630	Balatonboglár	Dózsa György	utca	1.
8840	Csurgó	Széchenyi	tér	21.
8640	Fonyód	Ady Endre	utca	25.
8693	Lengyeltóti	Csalogány	utca	2.
8660	Tab	Kossuth Lajos	utca	96.
7400	Kaposvár	Fő	utca	12.
7561	Nagybajom	Fő	út	77.
8638	Balatonlelle	Rákóczi	utca	202-204
4400	Nyíregyháza	Rákóczi	utca	1.
4900	Fehérgyarmat	Móricz Zsigmond	utca	4.
4600	Kisvárd	Szt László	utca	30.
4700	Mátészalka	Szalkai L	utca	34.
4300	Nyírbátor	Zrínyi	utca	1.
4800	Vásárosnamény	Szabadság	tér	33.
4561	Baktalórántháza	Vasút	utca	1.
4233	Balkány	Szakolyi	utca	5.
4765	Csenger	Ady Endre	utca	1.
4492	Dombrád	Szabadság	tér	7.
4501	Kemecse	Móricz Zsigmond	utca	18.
4320	Nagykálló	Árpád	utca	12.
4450	Tiszalök	Kossuth Lajos	utca	52/a.



4440	Tiszavasvári	Kossuth Lajos	utca	12.
4244	Újfehértó	Fő	tér	15.
4625	Záhony	Ady Endre	utca.	27-29.
4400	Nyíregyháza	Sóstói	utca	31/B
5000	Szolnok	Szapáry	utca	31.
5000	Szolnok	Baross Gábor	utca	18.
5000	Szolnok	Nagy I	krt.	2/a.
5100	Jászberény	Lehel vezér	tér	28.
5440	Kunszentmárton	Kossuth Lajos	utca	2.
5350	Tiszafüred	Piac	tér	3.
5200	Törökszentmiklós	Kossuth Lajos	út	141.
5300	Karcag	Kossuth Lajos	tér	15.
5310	Kisújszállás	Szabadság	tér	6.
5400	Mezőtúr	Szabadság	tér	29.
5420	Túrkeve	Széchenyi	utca	32-34.
5130	Jászapáti	Kossuth Lajos	utca	2-8.
5123	Jászárokszállás	Rákóczi	utca	4-6.
5055	Jászladány	Kossuth Lajos	utca	77.
5340	Kunhegyes	Szabadság	tér	4.
5321	Kunmadaras	Karcagi	út	2-4.
5435	Martfű	Szolnoki	út	142
5430	Tiszaöldvár	Kossuth Lajos	utca	191.
5000	Szolnok	Széchenyi	krt.	135.
7100	Szekszárd	Szent István	tér	5-7.
7030	Paks	Dózsa György	utca	33.
7090	Tamási	Szabadság	utca	31.
7150	Bonyhád	Szabadság	tér	10.
7200	Dombóvár	Dombó Pál	utca	3.
7020	Dunaföldvár	Béke	tér	11.
7064	Gyöng	Dózsa György	tér	6.
7191	Hőgyész	Kossuth Lajos	utca	6.
7044	Nagydorog	Kossuth Lajos	utca	7.
7081	Simontornya	Petőfi	utca	68.
7130	Tolna	Kossuth Lajos	utca	31.
7030	Paks	Kishegyi	utca	44/a
7140	Bátaszék	Budai	út	13.
9700	Szombathely	Fő	tér	3-5.
9700	Szombathely	Rohonci	utca	52.
9900	Körmend	Vida J	utca	2.
9600	Sárvár	Batthyány	utca	2.
9500	Celldömölk	Kossuth Lajos	utca	18.
9730	Kőszeg	Kossuth Lajos	utca	8.
9970	Szentgotthárd	Mártírok	út	2.
9800	Vasvár	Alkotmány	utca	2.
9737	Bük	Kossuth Lajos	utca	1-3.
9700	Szombathely	Király	utca	10.
9970	Szentgotthárd	Füzesi	út	15.
8200	Veszprém	Budapesti	út	4.
8400	Ajka	Szabadság	tér	18.
8500	Pápa	Fő	tér	22.
8300	Tapolca	Fő	tér	2.
8230	Balatonfüred	Petőfi Sándor	utca	8.

8100	Várpalota	Újlaki	utca	2.
8220	Balatonalmádi	Baross Gábor	utca	5/a.
8460	Devecser	Kossuth Lajos	utca	13.
8330	Sümege	Kossuth Lajos	utca	17.
8420	Zirc	Rákóczi	tér	15.
8900	Zalaegerszeg	Kisfaludy	utca	15-17.
8800	Nagykanizsa	Deák	tér	15.
8960	Lenti	Dózsa György	utca	1.
8360	Keszthely	Kossuth Lajos	utca	38.
8868	Letenye	Szabadság	tér	8.
8790	Zalaszentgrót	Batthyány	utca	11.
8380	Hévíz	Erzsébet királyné	utca	11.
1051	Budapest	Nádor	utca	21.
1054	Budapest	Szabadság	tér	7-8.
1124	Budapest	Jagelló	0	20/a

### 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](http://www.hozamplaza.hu) és [www.klikkbank.hu](http://www.klikkbank.hu)) végez.

#### **BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe**

Székhely: 1051 Budapest, Roosevelttér 7-8.  
Cégjegyzékszám: 01-17-000437

A Bank a 1051 Budapest, Roosevelttér 7-8. szám alatt lévő fiókjában végez forgalmazást.

## **EQUILOR Befektetési Zrt.**

Székhely: 1037 Budapest, Montevideó u. 2/C 3. em..

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 dinamikusan nőtt az irodapiac kínálata, és az utóbbi években is igen komoly bővülést tudhatott maga mögött. A kereskedelmi célú ingatlanok, a bevásárlóközpontok térhódítása már inkább a kilencvenes évek közepéhez kötődik, amikor a hazai vásárlóerő már részben maga mögött tudhatta a kilencvenes évek elejét jellemző komoly visszaesést. Bár a bérbeadási célú bevásárlóközponti bővítés is dinamikus volt, mára stabilizálódott, mivel a kereslet növekedése jóval kisebb ütemű volt, mint korábban a fejlesztők feltételezték. A raktár és ipari célú ingatlanokba

történő új beruházás a kilencvenes évek végén jött lendületbe, köszönhetően a világgazdaságba integrálódó gazdaság 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 volt 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 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 2008. évben kiteljesedett világgazdasági válság a kiskereskedelem korábbi években jellemző bővülését is visszavetette és ezáltal a kiskereskedelmi célú új ingatlanok fejlesztési volumene is nagymértékben csökkent.

A lakóingatlanok piacán a kilencvenes évek végétől folyamatos fejlesztés figyelhető meg, ami részben az 1998-1999-es lakóingatlan árrobbanás, jelentős részben a 2000-2008-as időszakban kedvező forint, és később devizás 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 a 2000. utáni első évtizedben a középosztály igényeihez és jövedelméhez igazodó többlakásos tömb és lakópark jellegű ingatlanok értékesítése futott fel. A 2008. évben kiteljesedett világgazdasági válság a hitelezés visszaesése és a személyes jövedelmek növekedésének visszaesése miatt a lakóingatlanok piaca jelentősen csökkent.

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, iparcikk stb.) célra kialakított ingatlanok is. A földrajzi elhelyezkedést tekintve az ingatlanállomány jelentős része Budapesten összpontosul. A kereskedelmi ingatlanok egy része több évre bérbeadásra került nemzetközileg ismert, több országban tevékenykedő 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: [alapkezelo@otpingatlanalap.hu](mailto:alapkezelo@otpingatlanalap.hu))

### **3. Alapításának időpontja**

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

### **4. Cégjegyzékszám, cégbejegyzés helye**

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

### **5. Tevékenységi köre**

A társaság tevékenységi köre a 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 (100 %) (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: Cg.: 01-10-041585)

## **10. Az Alapkezelő vezető tisztségviselőjének és felügyelő bizottsági tagjainak fontosabb személyi és szakmai adatai**

Az Alapkezelőnél a Gt. 247. §-ának megfelelően igazgatóság választására nem kerül sor, az igazgatóság Gt-ben meghatározott jogait az Alapkezelő vezérigazgatója gyakorolja, mint vezető tisztségviselő.

### **A Társaság vezető tisztségviselői tisztségét betöltő 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. 2002-től az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója. 1986-ban a Bányai Donát Műszaki Főiskolán üzemmérnöki, 1992-ben a Budapesti Közgazdasági Egyetemen szakközgazdász diplomát szerzett. Ingatlan értékelési és forgalmazói vizsgát 1990-ben tett.

Tóth Balázs, mint a Társaság vezető tisztségviselője megfelel a Tpt. 242. §-a szerinti összeférhetlenségi szabályoknak.

### *A Felügyelő Bizottság tagjainak bemutatása:*

#### **Nyitrai Győző:**

1970-ben született. 1997-ben diplomázott a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Pénzügy-vállalatértékelés szakán. 2000-ben Befektetés Elemzői (EFFAS) diplomát szerzett. 1995-től 1997-ig az ÁFI Bróker ill. a CIB Értékpapír Rt. Corporate finance területein befektetési elemzőként, valamint a tőzsdei bevezetésekért felelős munkatársként dolgozott. 1998-2001 között a Raiffeisen Alapkezelőnél, mint hazai és külföldi alapkezelő, később értékesítési vezető, ill. mint a társaság megbízott vezetője szerzett tapasztalatokat. 2001-2003 között a magyar-kanadai CDP Hungary nyugdíjpénztári vagyonekezelő befektetési igazgatója, később vezetője. 2003-tól az OTP Bank Nyrt. Értékpapír Szolgáltatások Főosztály igazgatója. Felelősségi körébe tartozik a Bankcsoport hazai és nemzetközi értékpapír forgalmazási tevékenységének kiépítése, fejlesztése. 2007-től tagja az OTP Önkéntes Nyugdíjpénztár Ellenőrző bizottságának, valamint az OTP Capital, Ukraine Felügyelőbizottságának. 2008-tól a Befektetési Szolgáltatók Szövetségének (BSZSZ) képviselője a Befektető Védelmi Alap (BEVA) igazgatóságában, az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. Felügyelő Bizottság Elnöke. Az OTP Alapkezelő Zrt. 2010.03.30-i közgyűlése három üzleti évre az OTP Alapkezelő Zrt. Felügyelő Bizottságának tagjává választotta.

#### **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.

**dr. Németh Miklós:**

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

**Korda Péter:**

1946-ban született. 1969-ben szerzett diplomát a Budapesti Műszaki Egyetem Építőmérnöki Karán. 1969-től 1995-ig építőipari vállalatoknál beruházás szervezési, lebonyolítási munkákat végzett. 1981-ben építésügyi műszaki szakértői, majd 1991-ben ingatlanforgalmi és vagyonértékelési szakértői képesítést szerzett. 1995-től az OTP Ingatlan Zrt.-nél beruházási osztályvezetőként, majd vállalkozási-műszaki ügyvezető igazgatóként dolgozik.

## **11. A gazdálkodás fontosabb adatai**

A Társaság mérlegfőösszege 2009. december 31-én 572.181 eFt, jegyzett tőkéje 100.000 eFt, saját tőkéje 358.259 eFt, adózott eredménye 258.259 eFt, mérleg szerinti eredménye 258.259 eFt volt. Az Alapkezelő 2009. december 31-i állapot szerinti mérleg és eredményadatai az 1. számú mellékletben találhatóak.

A Társaság alkalmazotti létszáma 12 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 2010. év folyamán a Társaság 2009. 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 kialakított 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, melynek futamideje 2010. november 2-án lejárt. A Társaság 2010-ben indította el az OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanbefektetési Alapot intézményi befektetők részére.

### 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 befektetések folyamatos figyelemmel kísérése, ellenőrzése és a befektetések szükség szerinti módosítása,
- eljárás az Alap nevében (az Alap képviselte) az alapkezelési tevékenység végzése során kötendő szerződéseknél;
- 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 vagyonszámítás 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 2010.05.31.	Elért Hozam 2010.10.31.
OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	2010. május 4.	501.000.000,-	n.a.



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

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

Országos Takarékpénztár és Kereskedelmi Bank 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.

6419 Egyéb monetáris tevékenység

6491 Pénzügyi lízing

6619 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6499 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység

6612 Értékpapír ügynöki tevékenység, alapkezelés

6629 Biztosítást, nyugdíjalapot kiegészítő tevékenység

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 vizsgálta 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 2009. december 31-i időpont szerinti részvénytulajdonosokat a következő táblázat mutatja be.

Tulajdonos Tulajdon a jegyzett tőke %-ában (tulajdoni hányad)

Hazai tulajdon	
Államháztartás részét képező tulajdonos	0,5%
Vezetők és alkalmazottak	1,9%
OTP Bank Nyrt.	1,5%
Egyéb hazai befektetők	22,6%
Hazai tulajdon összesen	26,5%
Külföldi tulajdon	
Külföldi befektetők	73,5%
Összesen	100,0%

## 10. A vezető tisztségviselők fontosabb személyi és szakmai adatai

Az OTP Bank Nyrt. Igazgatósága 2009. december 31-én:

**Dr. Csányi Sándor:** Pénzügy szakos közgazda, okleveles árszakértő, bejegyzett könyvvizsgáló. 1992-től az OTP Bank Nyrt. elnök-vezérigazgatója és a bank stratégiájáért, valamint általános működéséért felelős. Tagja a Europay, valamint a MOL igazgatóságának, továbbá a Magyar Bankszövetség elnökségének.

**Baumstark Mihály:** Agrármérnök és agrárközgazdász. 1999. áprilisa óta az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának külső tagja.

**Dr. Bíró Tibor:** Közgazdászként végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. 1978-82 között. 1992 óta Főiskolai tanár a Pénzügyi és Számviteli Főiskolán, 1992 óta tanszékvezető. Okleveles könyvvizsgáló, bejegyzett könyvszakértő. A Magyar Könyvvizsgálói Kamara Szakértő Tanácsának tagja. 1992. májusa óta az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának külső tagja.

**Braun Péter:** Villamosmérnöki diplomát szerzett a Budapesti Műszaki Egyetemen. Az OTP Bank Nyrt. vezérigazgató-helyettese 1993-tól 2001-ig. Az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának 1997 óta tagja.

**Dr. Gresa István:** A Pénzügyi és Számviteli Főiskolán diplomázott 1974-ben, majd a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett okleveles közgazda 2006. március

1-jétől az OTP Bank Nyrt. vezérigazgató-helyettese, a Hitelengedélyezési és Kockázatkezelési Divízió vezetője.

**Dr. Kocsis István:** Gépészmérnökként végzett a Budapesti Műszaki Egyetemen. Jelenleg a BKV Zrt. vezérigazgatója. 1996 óta az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának külső tagja.

**Kovács Antal:** 1985-ben a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen szerzett közgazdász diplomát. 2004-től tagja az OTP Bank Nyrt. Felügyelő Bizottságának. 2007. július 1-jétől az OTP Bank vezérigazgató-helyettese, a Retail Divízió vezetője.

**Dr. Pongrácz Antal:** A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen diplomázott, majd doktori címet szerzett 2001-től az OTP Bank Törzskari Divíziójának ügyvezető igazgatója, később vezérigazgató-helyettes. 2002-től az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának tagja.

**Takáts Ákos:** A Kertészeti és Élelmiszeripari Egyetemen diplomázott, majd ugyanitt szerzett okleveles mérnök diplomát. 1987 óta dolgozik a bankszektorban. 2006. október 1-jétől az OTP Bank vezérigazgató-helyettese, az IT és Logisztikai Divízió vezetője.

**Bencsik László:** A Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen diplomázott, majd MBA diplomát szerzett. 2003-tól az OTP Bank banküzemgazdasági Igazgatóságának ügyvezető igazgatója. 2009. augusztus 1-től az OTP Bank vezérigazgató-helyettese, a Stratégiai és Pénzügyi Divízió vezetője.

**Dr. Utassy László:** Az ELTE Jogi Karán diplomázott, majd a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen biztosítási szakközgazdász diplomát szerzett. 2001-től az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának tagja. 2008-tól az OTP bank elnöki tanácsadója

**Dr. Vörös József:** 1974-ben szerzett közgazdász diplomát a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. 1992. májusa óta az OTP Bank Nyrt. Igazgatóságának külső tagja.

**Wolf László:** 1983-ban végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. 1993 áprilisától az OTP Bank Nyrt. Treasury Igazgatóságának ügyvezető igazgatója, majd 1994-től a Kereskedelmi Banki Divízió vezérigazgató-helyettese.

**Dr. Szapáry György:** Közgazdász a Louvain-i Katolikus Egyetemen (Belgium) végzett, majd ugyanott megszerezte a közgazdaságtudományok doktori címét. Jelenleg a Közép –Európai egyetem Közgazdaságtudományi tanszékének vendég professzora. 2008 április óta tagja az OTP igazgatóságának

## 11. A gazdálkodás fontosabb adatai

A Bankcsoport 2009. évi korrigált konszolidált adózott eredménye 151,5 milliárd forint volt, ami gyakorlatilag megfelel a menedzsment előzetes célkitűzésének. Az eredmény éves szinten 31%-os visszaesést jelent. A negyedik negyedéves korrigált adózott eredmény 20,5 milliárd forint volt (-55% negyedév/negyedév).

A Bank költséggazdálkodása az év egészében rendkívül feszes volt. A működési költségek között a dologi költségek éves szinten 6%-kal, a személyi jellegű kiadások 7%-kal maradtak el a bázisidőszaki szinttől (döntően létszámcsökkentés, hálózatbővítés leállítása, illetve egyes külföldi országokban fiókok bezárása (Szerbia, Szlovákia, Ukrajna), működési racionalizálás hatására). Negyedéves viszonylatban a működési kiadások 15%-kal növekedtek: a személyi ráfordítások a szezonális hatások eredőjeként 10%-kal emelkedtek, a dologi kiadások 18%-kal nőttek, és jelentősen, negyedév/negyedév 27%-kal emelkedtek az amortizációs költségek, mely mindenek előtt a 4. negyedévben először konszolidált külföldi lízingscégekhez köthető. Az éves kiadás/bevétel mutató (44,3%) 5,3%-ponttal javult, jóval elmaradva az éves előirányzattól; negyedév/negyedév alapon a mutató 4%- ponttal emelkedett (46,7%).

A lakossági és vállalati ügyfeleket egyaránt sújtó romló makrogazdasági környezet a hitelportfóliók minőségének jelentős romlását eredményezték. Mindez masszív céltartalékképzést tett szükségessé, amire azonban a robosztus működési eredmény folyamatosan lehetőséget adott. A hitelés egyéb kockázati költségek nagysága éves szinten 266 milliárd forintot tett ki, +124% év/év. Ebből a hitelezési veszteségekre képzett céltartalék 247,3 milliárd forint volt, de az egyéb kockázati költség is zömmel hitelezési tevékenységgel kapcsolatos.

Az utolsó negyedévben képzett céltartalék nagysága meghaladta a 83 milliárd forintot, ebből a hitelezési veszteségekre képzett tartalék 79,8 milliárd forint volt (+20% negyedév/negyedév), melynek jelentős része (27 milliárd forint) ezúttal is az ukrán hitelportfólió kapcsán került megképzésre. A csoportszintű kockázati költség ráta ennek megfelelően az elmúlt negyedévben 3,81%-ról 4,61%-ra emelkedett; éves szintje 3,57% volt. A konszolidált ROA (1,6%) 0,9%-ponttal, míg a ROE (13,4%) 9,1%-ponttal mérséklődött az elmúlt egy évben. A negyedéves egy részvényre jutó eredmény (hígított EPS) 76 forint, míg a tizenkét havi érték 570 forint volt. A konszolidált jövedelmezőségi mutatók negyedév/negyedév alapon is romlottak: a ROA 1,1%-ponttal, míg a ROE (6,9%) 9%-ponttal csökkent. A Csoport adózott eredményén felül a saját tőkével szemben közvetlenül értékelt tételek eredményét is tartalmazó éves ún. nettó átfogó eredmény 151,8 milliárd forint, 27%-kal kisebb, mint 2008-ban volt.

## **12. Könyvvizsgáló**

Az OTP Bank Nyrt. könyvvizsgálója a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa Gy. Út 84/C.) A könyvvizsgálatért felelős személy: Binder Szilvia (kamarai nyilvántartási szám: 003801), illetve akadályoztatása esetén Nagy Zoltán (kamarai nyilvántartási szám: 005027).

## **13. Alkalmazotti létszám**

Az OTP Bank Nyrt. összes foglalkoztatottainak létszáma 2009. év végén 7820 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 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 al-letétkezelőt vehet igénybe, amelynek cselekedeteiért és mulasztásáért, mint sajátjaként felel. Al-letétkezelőként 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 eltolt 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 szervezetet vagy személyt is megbízhat az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával. A Tájékoztató jelen módosításának elfogadásakor két szervezet rendelkezik megbízással az Alap ingatlanai értékének megállapítására. A két szervezet közti feladatmegosztásról az Alapkezelő dönt, az ingatlanértékelőkkel kötött megbízási szerződésben írtak alapján. Abban az esetben, ha valamelyik ingatlanértékelő szervezetet összeférhetlenségi ok akadályozza abban, hogy valamely ingatlanügylet tekintetében ellássa az ingatlanértékelői feladatokat, a szervezet az összeférhetlenségi ok 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 portfóliójában 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) mellékként 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.

Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági a KPMG Tanácsadó Kft -t az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásba 06200 sorszám alatt bejegyezte, megállapítva, hogy a Kft. a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv.-ben, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvényben, továbbá az üzletszerű ingatlan-vagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendeletben az ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői szolgáltatást nyújtó személyekkel szemben előírt feltételeknek megfelel.

### **5. Tevékenységi kör**

4741'08 Számítógép, periféria, szoftver kiskereskedelme  
4742'08 Telekommunikációs termék kiskereskedelme  
4753'08 Takaró, szőnyeg, fal-, padlóburkoló kiskereskedelme  
4759'08 Bútor, világítási eszköz, egyéb háztartási cikk kiskereskedelme  
5811'08 Könyvkiadás  
5812'08 Címtárak, levelezőjegyzékek kiadása  
5814'08 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása  
5819'08 Egyéb kiadói tevékenység  
5821'08 Számítógépes játék kiadása  
5829'08 Egyéb szoftverkiadás



6201'08 Számítógépes programozás  
 6203'08 Számítógép-üzemeltetés  
 6311'08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás  
 6312'08 Világháló-portál szolgáltatás  
 6399'08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás  
 7021'08 PR, kommunikáció  
 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás  
 7211'08 Biotechnológiai kutatás, fejlesztés  
 7219'08 Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés  
 7490'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
 7740'08 Immateriális javak kölcsönzése  
 7810'08 Munkaközvetítés  
 7820'08 Munkaerőkölcsönzés  
 7830'08 Egyéb emberierőforrás-ellátás, -gazdálkodás  
 8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése  
 8291'08 Követelésbehajtás  
 8299'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás  
 8532'08 Szakmai középfokú oktatás  
 8551'08 Sport, szabadidős képzés  
 8552'08 Kulturális képzés  
 8559'08 M.n.s. egyéb oktatás  
 8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység  
 7733'08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)  
 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás  
 7220'08 Társadalomtudományi, humán kutatás, fejlesztés  
 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység  
 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
 6209'08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás  
 6202'08 Információ-technológiai szaktanácsadás  
 4651'08 Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme

## 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 ingatlanértékelői munkájának irányításáért, ezen belül 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), 2009-től a RICS magyarországi elnökségének tagja. Számos szakmai publikáció szerzője vagy társszerzője.

Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztálya, Rábai György részére az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység végzését engedélyezte és őt az e tevékenységeket folytató, szolgáltatást nyújtó személyekről vezetett hatósági nyilvántartásba 02879 sorszám alatt bejegyezte.

## **11. A gazdálkodás fontosabb adatai**

A KPMG könyvvizsgálati, adó- és üzleti tanácsadási szolgáltatásokat nyújtó társaságok globális hálózata. Tagtársaságaink 146 országban működnek, és több mint 140.000 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 több mint 600 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.

A globális gazdasági recesszió közepette a KPMG kiemelt figyelmet fordít arra, hogy segítse ügyfeleit, egyebek mellett a számvitel, a pénzügyi restrukturálás, a készpénz- és likviditásmenedzsment, az üzleti hatékonyság fejlesztése, valamint hatékonyabb adózási rendszerek és eljárások kialakítása terén.

A KPMG több éve Magyarország vezető könyvvizsgáló társasága (a Budapest Business Journal c. újság kiadványa, a Listák könyve szerint). Iparág-specifikus szolgáltatásokat kínálunk többek között a pénzügyi szolgáltatások, a telekommunikáció, az energia- és közműszolgáltatások, a kormányzat, az infrastruktúra, az ingatlanpiac és a turizmus terén. A pénzügyi szektorban számos vezető bank, biztosítási cég és vagyionkezeléssel foglalkozó vállalkozás ügyfelünk. Az ipari és fogyasztói piacon az autógyártásra, az energia-, valamint az élelmiszer- és kiskereskedelmi szektorra koncentrálnak, míg számos ügyfelünk tevékenykedik a kommunikációs, elektronikai és médiaszektorban.

A befektetők jobb kiszolgálása és ügyfélkörünk bővítése érdekében egyes országokra, nyelvterületekre specializálódó csoportokat hoztunk létre - ilyen német, izraeli, japán és francia szakmai csoportunk.

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, 3 RICS tag, az értékelők szerepelnek az ingatlanértékelői névjegyzékben). A KPMG Tanácsadó Kft. szerepel 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:

- OTP Ingatlanbefektetési Alap: Az Alap portfóliójába tartozó ingatlanok piaci értékének rendszeres aktualizálása, Az Alap által megvásárlás céljából vizsgált ingatlanokra előszűrés készítése.
- Wing Zrt.: Ingatlan-portfólió értékelése (31 magyarországi ingatlan).
- Ablon magyarországi ingatlan-portfóliójának értékelésének felülvizsgálata.
- MOL NyRt. 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 Zrt.: A Magyar Posta Rt. tervezett privatizációjával összefüggésben a Debreceni Igazgatósághoz 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 ingatlanportfólió értékelése, a jelentősebb ingatlanok hasznosítási lehetőségeinek vizsgálata.
- IKARUS Járműgyártó Zrt: A vállalat tulajdonában lévő mintegy 40 darab – termelő, jóléti és szociális – ingatlan értékelése.
- Magyar Fejlesztési Bank Zrt: A BÁV Rt. tulajdonában lévő – döntően kereskedelmi funkciójú – ingatlanok értékelése.
- A Trigránit csoporthoz tartozó vállalatok fejlesztési ingatlanportfóliójának értékelése.
- Horvátországi szállodaportfóliók értékelése.
- Németországi szállodaportfólió értékelése
- Budapesti Ingatlan Nyrt.: Iroda ingatlanportfólió értékelése.
- B. Braun Avitum Hungary Zrt: Dialízis központ ingatlanportfólió értékelése
- SCD Group Management Kft.: Balaton-parti ingatlanportfólió értékelése
- SCD Group Management Kft.: Országos kereskedelmi ingatlanportfólió értékelése
- MOL Nyrt.: Szlovák üdülők, szállodák, vendégházak portfóliójának értékelése
- Raiffeisen Ingatlan Zrt.: Ingatlanfejlesztési projektek értékelése

Egyéb kiválasztott ingatlanértékelői referenciák:

- Skála Metró Ingatlanhasznosító Kft.: Skála Metró Áruház értékelése
- Corvin Áruház Ingatlanhasznosító Kft.: Corvin Áruház értékelése
- Luxus Áruház Ingatlanhasznosító Kft.: Luxus áruház értékelése
- Tokaj-Oremus Kft: A Tokaj-Oremus Kft. eszközértékelése
- Paksi Atomerőmű Zrt.: Paksi uszoda értékelése
- Olajterv Vagyonkezelő és Műszaki Szolgáltató Kft: A cég ingatlanvagyonának értékelése
- SWS 2003 Kft: Soroksári úti Tesco hipermarket értékelése
- D.W.S.B.H. Kft.: Dabasi Tesco hipermarket értékelése
- Immoconsult Leasing GmbH: A tulajdonos megbízásából egy Budapest, XIII. kerületi bérbeadott irodaház értékelése
- 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 Hungária Kft.: Balatonvilágosi Club Aliga üdülőkomplexum értékelése
- Castrum-BIF Kft.: Budapest VI. ker. Andrásy 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

**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.

Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztálya a 03/2749-2/2010 sz. határozatával a SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaságot az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartásba C00030/2010 sorszám alatt bejegyezte, megállapítva, hogy a Kft. a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv.-ben, a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvényben, továbbá az üzletszerű ingatlan-vagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendeletben az ingatlanvagyon-értékelői és közvetítői szolgáltatást nyújtó személyekkel szemben előírt feltételeknek megfelel.

#### **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-hozszing 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

Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztálya a 03/3931-1293/2009sz. határozatával Máté Miklós részére az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység végzését engedélyezte és őt az e tevékenységeket folytató, szolgáltatást nyújtó személyekről vezetett hatósági nyilvántartásba 03508/2003 sorszám alatt bejegyezte.

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
	Tagjai: LIMIT Kft.
Szakmai díjak:	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

A társaságk szakemberei komoly tapasztalatokkal rendelkeznek értékbecslés és műszaki ellenőrzés területén, amelynek elismeréseképpen a társaság bekerült 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.  
UniCredit Lízing Hungary Zrt.  
Zeecapital 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, amely esetében fennáll az alábbi feltételek mindegyike

- 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 al-bekezdésében 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 könyvvizsgálóért 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. Az Alap a tulajdonában lévő ingatlanok után helyi építményadó fizetésére kötelezett.

## 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 értékpapír, 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 (jováírt) 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, azzal, hogy az (1) bekezdés bb) pontjában említett esetben a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe*

*aa) a kifizető által kiadott olyan igazolás alapján, amelyen a kifizető a magánszemély kérelmére feltünteti, hogy azt az említett célból adta ki,*

*ab) feltéve, hogy a magánszemély a kamatjövedelmet és a levont adót az aa) pont szerinti igazolás alapján bevallja (bevallotta),*

*b) nem kifizetőtől származik - a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg, a (3)-(9) bekezdések rendelkezéseit, valamint az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit - különös tekintettel a külföldi személyek egyes jövedelmei adózásának különös szabályaira is - figyelembe véve, azzal az eltéréssel, hogy a kifizető az aa) pontban említett igazolás tartalmáról adatot szolgáltat az adóhatóság részére.*

### **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 bírtak, 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 bérlet által használt ingatlant kíván az Alapba megvásárolni. Az Alapkezelő továbbá a rendelkezésére álló jogi és pénzügyi eszközökkel a felmerülő kockázatok további ésszerű csökkentésére törekszik. Ezen törekvések csökkenthetik, bár teljes mértékben nem küszöbölik ki az egyes ingatlankockázatok hatását a teljes portfólió kockázatosságára.

### **1. Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok**

Az ingatlan, bár hagyományosan „biztonságos” befektetésnek tekintett eszköz, a történeti tapasztalatok alapján az ingatlanok ára érzékenyen reagál mind a politikai, mind a gazdasági viszonyok változására. Ezek okán az ingatlanbefektetések értéke mind rövid, mind hosszú távon ingadozhat, ciklikusan viselkedhet. A nemzetközi tapasztalatok alapján mind fellendülési, mind a visszaesési időszakok megfigyelhetők voltak az ingatlanok piacán. 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 alkalmazgató 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 jövedelemadózás 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 díjbevételt, 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 állampapírban tartani, akkor az Alap hozamát ezen eszközök hozama és árfolyam változékonysága jelentősen befolyásolhatja.

## **3. Likviditási kockázat**

Mivel az ingatlanalapok portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatóak, azok gyors értékesíthetősége korlátozottabb más befektetési formákénál (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. Jelen Alapban a visszaváltás a megbízás felvételének napját követő 20. Forgalmazási Napon teljesítendő.

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 akár kedvezőtlen irányban is 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 fizetéképtelenné 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, 2010. december 2.

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

.....  
Takács András Sándor Tamás  
az OTP Bank Nyrt.  
mint Vezető Forgalmazó képviselőjében  
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 tartott.

### **6. A Kezelési Szabályzat jóváhagyása**

Jelen Kezelési Szabályzatot a Felügyelet KE-III-539/2010 számú határozatával 2010. december 11. 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. I.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 devizabelső 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 volt.

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

- Az Alapkezelő mérlegeli a közép és hosszú távú regionális és makrogazdasági és pénzügyi folyamatokat, valamint azon sajátosságokat, amelyek az egyes ingatlanok értékét és megtérülési kilátásait befolyásolják. Az Alapkezelő a befektetési döntéseinek (beleértve a vétel, a felújítás, az eladás, a funkcióbővítés, bérleti szerződések stb.) megalapozása érdekében az utóbbiakon túl törekszik az egyes portfólióelemek (ingatlanok) nyújtotta lehetőségek teljes körű megismerésére. Az Alapkezelő a portfóliót folyamatosan vizsgálja a célzott kockázati és hozam kombináció elérése és tartása céljából.
- Az Alap befektetéseinél a portfólió diverzifikálására - az egyes portfólióelemek kis súlyára, és eltérő jövedelmi függőségére - fog törekedni, ezt mind a hazai ingatlanpiac mérete, mind a kockázatsökkentés szempontjai indokolják. A befektetések diverzifikációjánál mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja.
- Földrajzi elhelyezkedés szempontjából a jövőben közép és kelet-európai ingatlanokba is 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 bére 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 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, bérlői szolgáltatások nyújtása, stb.) az előző bekezdésben foglaltaknak megfelelően.
- Az Alapkezelő a fentiekkel összhangban általában jelen kíván lenni az ingatlan befektetési piac minden szegmensében, azonban nem célja, hogy mindenkor minden szegmensben jelen legyen.
- Az Alapkezelő elsősorban az Alap 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 célú ingatlanok, irodaházak	80 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projektekből is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	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, bevásárló központ 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 váltakozó hányadú – része 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 és kiadások forint ellenértékét övező bizonytalanság csökkentése érdekében az Alapkezelő a bevételek és kiadások egészére vagy részére határidős - fedezeti – vagy opciós ügyletet köthet. Az ügylet eredményeképp az Alapkezelő rögzíti a jövőbeni devizás bevételek ezen ügylettekkel fedezett hányadának jövőbeni forintban számított értékét. Az Alap továbbá fedezeti vagy opciós ügyletet köthet kamatingadozások (pl. felvett hiteleknel) fedezése céljából, illetve devizában fennálló adósság árfolyam kockázatának 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 és kiadások árfolyamkockázatának, továbbá hitelfinanszírozás devizaárfolyam- és kamatkockázatainak fedezése céljából kötött származtatott ügyletek.

## 3. Befektetési arányok, törvényi korlátozások

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

- Az 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 Tpt. által meghatározott hányadát, jelenleg 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 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 nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének ötven százalékáig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel az Alap nevében, ha ez a Kezelési Szabályzatban foglalt általános feltételeknek megfelel. Az ilyen kölcsön fedezeteként az Alap

a) a megterhelt ingatlanra kötött vagyonbiztosításon,  
b) az adott ingatlanból befolyó bevételek hitelező bank számára történő engedményezésén,  
c) óvadékon, vagy  
d) jelzálogjogon  
túlmenően egyéb biztosítékot nem nyújthat.

- 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 Jegyek folyamatos forgalmazás során való értékesítésével és visszaváltásával az Alapkezelő a Vezető Forgalmazót bízta meg. Amennyiben a forgalmazásba további Forgalmazók is bevonásra kerülnek, azok Társforgalmazóként vesznek részt a Befektetési Jegyek forgalmazásában. A Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat azon rendelkezései, melyek a „Forgalmazó”-ra vonatkoznak, mind a Vezető Forgalmazóra, mind a Társforgalmazókra értelmezendők, az esettől függően.

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, megbízás teljesítése napi Nettó eszközérték. A Forgalmazók, az Alap futamideje alatt minden Forgalmazási Napon kötelesek elfogadni és a Kezelési Szabályzatban meghatározott értéknapon, az azon napra megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéken teljesíteni a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízásokat, kivéve a Felügyelet által engedélyezett zárva tartást, valamint a forgalmazás és a visszaváltás felfüggesztésének és a forgalomba hozatal szünetelésének eseteit, melyek időtartamába tartozó napok nem minősülnek Forgalmazási Napnak, így az előbbiek időtartama az engedélyezett zárva tartás, a forgalmazás, illetve a visszaváltás felfüggesztése, szünetelése előtt felvett és még el nem számolt megbízások elszámolására (teljesítésére) az Alap Kezelési Szabályzata szerint irányadó határidő számításakor figyelmen kívül marad.

A vételi megbízások a vételi megbízás teljesítése napján érvényes Nettó eszközértéken számított forgalmazási áron kerülnek teljesítésre. A teljesítés azonnal megtörténik, ha a Befektető vételi megbízással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének fedezete a Kibocsátási Pénznemben vezetett számláján rendelkezésre áll.

A visszaváltási megbízások az alábbiakban részletezett módon, a hatályos jogszabályban erre meghatározott időszakon belül, a megbízás elfogadásától számított 20. Forgalmazási Napon kerülnek teljesítésre.

A visszaváltási megbízás teljesítése mindig a teljesítés napján érvényes árfolyamon (Nettó eszközértéken) számított visszaváltási áron történik, így a Befektetési Jegyek árfolyama a visszaváltási megbízás elfogadásának és teljesítésének napja közti időszakban a Befektetési Jegy Tulajdonos szempontjából kedvezőtlenül is változhat. A visszaváltás során előlegfizetést igénylő Befektetőkre a 4. pont idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

A folyamatos forgalmazás során a befektető terhére vételi, 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. Az előlegfizetéssel történő visszaváltást választó Befektetők az előleg után jutalékot kötelesek fizetni.

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

## **1. Forgalmazási Helyek**

A Befektetési Jegyek ezen Tájékoztató IV. fejezetének 2. és 3. pontjában felsorolt Forgalmazási Helyeken vásárolhatók meg és válthatók vissza.

A Forgalmazási Helyek a Vezető Forgalmazóhoz kapcsolódó, a Tájékoztató IV. fejezetének 2. pontjában feltüntetett értékesítési pont(ok), beleértve a Vezető Forgalmazó „OTPdirekt” elnevezésű telefonos ügyintézői és internetes szolgáltatási csatornáját is.

Forgalmazási Helynek minősülnek továbbá a Társforgalmazókhoz kapcsolódó, a Tájékoztató IV. fejezetének 3. pontjában meghatározott értékesítési pontok.

A Befektetők a forgalmazás részletes feltételeiről, a Forgalmazási Órákról, illetve az értékesítési csatornákról (pl. fiókhálózat, internetes szolgáltatás, telefonos ügyintézői szolgáltatás, stb.) a Forgalmazási Helyeken tájékozódhatnak.

## 2. Forgalmazási órák

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

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Vezető Forgalmazó esetén OTPdirekt elektronikus értékesítési csatorna elérhetőségének kezdő időpontja, továbbá a Forgalmazási Napon belüli elérhetőségének időtartama eltérhet az ugyancsak Forgalmazási Helynek minősülő bankfiókok igénybevehetőségének, Forgalmazási Napon belüli elérhetőségének idejétől, továbbá az egyes bankfiókok tekintetében is lehet különbség az ott alkalmazott Forgalmazási Órák tekintetében, ezért javasoljuk, hogy a Befektetők a forgalmazás részletes feltételeiről, a forgalmazásra a Forgalmazási Napon belül adott Forgalmazási Helyen nyitva álló időszakról, illetve az OTPdirekt értékesítési csatorna igénybevételével kapcsolatos részletes feltételekről a Vezető Forgalmazó Forgalmazási Helyein vagy a Vezető Forgalmazó honlapján tájékozódjanak.

## 3. Forgalomba hozatali és visszavásárlási ár

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása az Alap egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértékén történik a Kibocsátási Pénz nem ellenében. Az egy jegyre jutó Nettó eszközérték, azaz a Befektetési Jegy árfolyama az Alap letétkezelője által minden Forgalmazási Napra vonatkozóan meghatározásra kerül és ez az adott Forgalmazási Napra vonatkozó árfolyam, illetve Nettó eszközérték az adott Forgalmazási Napon teljesített vételi vagy visszaváltási megbízás során alkalmazott forgalmazási ár alapja (az attól csak az ügylethez kötődően felszámított ügyleti (az esettől függően vételi vagy visszaváltási) jutalék összegével különbözik. A Nettó eszközérték meghatározásának módját a Kezelési Szabályzat IV. fejezete tartalmazza.

Vásárlás esetén a Befektetési Jegy árfolyama megegyezik a vételi megbízás Forgalmazó általi teljesítése napján érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértékkel. A vételi megbízás teljesítésének napja megegyezik a vételi megbízás adás napjával, feltéve, hogy a befektető azon a napon rendelkezésre bocsátja az általa ellenértékként (vétélárként és esetben vételi jutalékként) teljesítendő, ún. fedezeti összeget is. Vásárlás esetén a vételi jutaléket is magában foglaló fedezeti összeget a Befektetőnek a vételi megbízás adásakor kell biztosítania. Vételi megbízás esetén az ügyfél a vásárlásra szánt összeget vagy a befektetési jegy darabszámot adja meg.

A visszaváltás során a Befektetési Jegy visszaváltási árfolyama megegyezik az egy Befektetési Jegyre jutó, a *megbízás teljesítésének napján* érvényes Nettó eszközértékkel, melynek terhére elszámolandó a visszaváltási jutalék és esetlegesen a kamatadó is, azaz a visszaváltási megbízás teljesítésekor a Befektetőt megillető ellenérték megegyezik a megbízás teljesítésének napján érvényes Nettó eszközértéken számított forgalmazási ár (visszaváltási ár) visszaváltási jutalékkal, és esetlegesen kamatadóval csökkentett összegével. Visszaváltás esetén a Befektető megjelölheti a visszaváltani kívánt Befektetési Jegy darabszámát, vagy választhat az előleggel történő visszaváltás 4.1. alpontban leírt esetei közül, mely esetben az előleg után jutaléket köteles fizetni.

A visszaváltási megbízások teljesítésének határideje a megbízás elfogadásától számított 20. Forgalmazási Nap.

Kiemelendő továbbá, hogy a visszaváltási megbízás teljesítése mindig a teljesítés napján érvényes árfolyamon (Nettó eszközértéken) számított visszaváltási áron történik. Külön is felhívjuk a tisztelt Befektetők figyelmét arra a Kockázati tényezők fejezetben is említett kockázatra, hogy a Befektetési Jegyek árfolyama a visszaváltási megbízás elfogadásának és teljesítésének napja közti időszakban a Befektetési Jegy Tulajdonos szempontjából kedvezőtlenül is változhat.

### 3.1 A Befektetési Jegyek forgalmazásánál a Befektető által fizetendő díjak és jutalékok

A Forgalmazási Hely a Befektetési Jegyek vásárlásakor és visszaváltásakor a mindenkor hatályos hirdetményben meghatározott jutalékokat és díjakat számítja fel a Befektetővel szemben. A forgalmazási díjtételeket Vezető Forgalmazó esetén a mindenkor hatályos „Értékpapír Üzletági Szolgáltatásainak Díjtételeiről szóló Hirdetmény” tartalmazza.

A jelen Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor érvényes díjtételek a következők:

- vételi jutalék 1000 Ft (OTP direkt internetes szolgáltatáson keresztül 500 Ft), a
- Visszaváltási Jutalék normál visszaváltás esetén 0,5 % de maximum 5000 Ft (OTP direkt internetes szolgáltatáson keresztül szintén 0,5 % de maximum 5000 Ft).
- visszaváltási jutalék előlegfizetés esetén: 1,5% (Az előleg kifizetése miatt felszámított jutalék 2/3-a az Alapot, 1/3-a a Forgalmazókat illeti.)
- visszaforgatási jutalék: 0,5%, de maximum 5000 Ft. Visszaforgatás esetén más jutalék nem kerül felszámításra az ügyfél részére.

Amennyiben a Befektető a Befektetési Jegy visszaváltási megbízást a vásárlástól számított 274 napon belül adja meg, a Befektetőnek - a visszaváltási jutalék általános mértékén (alapösszegén) felül - a visszaváltás teljesítéskori értékére vetített további 1,75 %os mértékben meghatározott többlet visszaváltási jutalékot kell fizetnie. Az ilyen esetben felszámított 1,75 %-os többlet visszaváltási jutalék az Alapot illeti meg.

A Befektetési Jegyek forgalmazásakor a Társforgalmazóknál alkalmazott díjtételek megegyeznek a Főforgalmazó díjtételeivel azzal a különbséggel, hogy Társforgalmazóknál a visszaváltási összegre előlegfizetés nem kérhető, így az előleget terhelő jutalék sem kerül levonásra.

A vételi jutalékot a Befektetési Jegyek vételárával együtt kell megfizetni. A visszaváltási jutalékot a Forgalmazási Hely a Befektetési Jegyek ellenértékéből vonja le. Előleg kifizetése esetén az előleget terhelő jutalék az előlegből kerül levonásra.

## 4. A vásárlás és visszaváltás módja

A Befektetési Jegyek meghatalmazott útján is megvásárolhatók és visszaválthatóak a Forgalmazási Helyeken az ellenérték Kibocsátási Pénznemben történő teljesítése mellett. A meghatalmazás közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan fogadható el. A meghatalmazásból ki kell tűnnie, hogy a meghatalmazott képviseleti joga kiterjed (adott esetben egyebek között) az adott ügylet során meghatalmazottként való eljárásra is. A meghatalmazott általi eljárás során az adott ügylet joghatásai a képviselt személynél (a Befektetőnél) állnak be.



A meghatalmazott által történő vásárlás, illetve visszaváltás esetén a vásárláshoz/visszaváltáshoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a Befektető személyére vonatkoznak, az értékpapír tulajdonjoga az értékpapírszámlán történő jóváírást 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 „OTP direkt” telefonos ügyintézői és internetes csatorna segítségével telefonon és interneten keresztül is megvásárolhatják vagy visszaválthatják Befektetési Jegyüket, valamint tájékozódhatnak számlájukról.

4.1. Megbízások típusai az Alap által kibocsátott Befektetési Jegyek vételére vagy visszaváltására a Vezető Forgalmazó és a Társforgalmazók esetében

#### Vétel

A megbízási szerződésben a **Befektetési Jegy vásárlásra szánt összeg** vagy a megvásárolni kívánt **Befektetési Jegyek darabszáma** kerül rögzítésre. A vételi jutalékkal növelt vételár megfizetése az 5. pontban foglaltak szerint történik. A Forgalmazó a teljesítés napján jóváír a Befektető értékpapírszámláján annyi darab Befektetési Jegyet, amennyi a vételár és a teljesítés napján az egy jegyre jutó Nettó eszközérték (árfolyamérték) hányadosának egész része, illetve darabszám megjelölése esetén a kívánt darabszámot, feltéve, hogy a vételár vételi jutalékkal megnövelt összege a Befektető pénzeszámláján rendelkezésre áll. A Befektetési Jegyek értékpapírszámlán történő jóváírásával egyidejűleg a Befektető pénzeszámláján az árfolyamérték és a vételi jutalék összege terhelésre kerül. A teljesítés napja azonos a 6. pontban írtakkal. Amennyiben a vétel fedezete az Befektető pénzeszámláján rendelkezésre áll a teljesítés napja azonos a megbízási adásának napjával.

#### Visszaváltás

Visszaváltáskor a Befektető a visszaváltani kívánt Befektetési Jegy darabszámot adhatja meg

A megbízási szerződésben a visszaváltani kívánt **Befektetési Jegyek darabszáma** kerül rögzítésre. A Forgalmazó a visszaváltási megbízási felvételekor zárolja a Befektető értékpapírszámláján a visszaváltani kívánt mennyiségű Befektetési Jegyet. A Forgalmazó a teljesítés napján megterheli a Befektető értékpapírszámláját a visszaváltott Befektetési Jegyek mennyiségével a pénzeszámla javára történő jóváírással teljesíti a Befektető részére azok teljesítés napi egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéken számított ellenértékét (darabszám x egy Befektetési Jegyre jutó teljesítés napi Nettó eszközérték), melyből levonásra kerülnek:

- a visszaváltási jutalék normál visszaváltás esetére a 3.1. pontban meghatározott összege
- a kamatadó (amennyiben az ügylet során kamatadó fizetési kötelezettség keletkezik)
- az 1,75%-os mértékű többlet visszaváltási jutalék (amennyiben a visszaváltás és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el).

A teljesítés napja azonos a 6. pontban írtakkal.

Visszaváltás előlegfizetéssel (ez az ügylettípus kizárólag a Vezető Forgalmazóhoz kapcsolódó Forgalmazási Helyeken lehetséges)

A visszaváltási megbízás felvételekor a Befektető kérheti a visszaváltandó Befektetési Jegyek értékének terhére előleg kifizetését. Nem kérhető előlegfizetés, amennyiben a Befektető által 90 napon belül – beleértve a megbízásadás napját is - megadott visszaváltási megbízások értéke eléri árfolyamértéken az 50 mFt-ot. Ezen értékhatár számítása céljaira az alábbi a 'Megbízási Ügyletérték' számítására vonatkozóan írtak megfelelően irányadóak: A visszaváltási megbízás alapján a Forgalmazási Hely megvizsgálja, hogy a visszaváltási megbízás ügyletértéke önmagában vagy az alábbi egybeszámítás alapján (bármelyik: a „Megbízási Ügyletérték”) meghaladja-e árfolyamértéken az 50 millió Ft-ot. Ennek céljaira az adott visszaváltási megbízásban megjelölt darabszámú Befektetési Jegy visszaváltási megbízás adásának napján az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértékkel számított összértéke, valamint az ugyanazon Befektető által a visszaváltási megbízás adás napját megelőző 90 Forgalmazási Napon (a megbízásadás napját is beleértve) belül adott azon visszaváltási megbízások értéke kerül figyelembe vételre. Ezen egybeszámítás során a teljesült visszaváltási megbízások értékeként a visszaváltási árként teljesített összeg, a még nem teljesült megbízások értékeként e megbízások elfogadása (nyilvántartásba vétele) napján érvényes árfolyamon (Nettó eszközértéken) számított érték veendő figyelembe.

- Visszaváltás előlegfizetéssel, kalkulált visszaváltási ár segítségével

Az előleg mértéke a teljes Befektetési Jegy állomány megbízás napján érvényes Nettó eszközérték alapján számított árfolyamértékének maximum 60%-a lehet. Ebben az esetben a fenti módon kalkulált összeghatárig a Befektető által megjelölt összeg, mint kalkulált **visszaváltási ár kerül rögzítésre**. A megbízás napján a Forgalmazó előlegként jóváírja a kalkulált visszaváltási ár 1,5%-os jutalékkal és a kamatadó előleggel csökkentett összegét a Befektető pénzeszámlájára. A megbízás napján a Forgalmazó zárolja a Befektető értékpapírszámláján a kalkulált visszaváltási ár osztva a megbízás napján érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték hányadosa egész részének biztonsági szorzóval növelt mennyiségű Befektetési Jegyet. A biztonsági szorzót a Forgalmazó úgy állapítja meg, hogy az esetleges árfolyamváltozás és a Befektetőt terhelő adó és jutalékfizetési kötelezettségek fedezetéül is szolgáljon a teljesítéskori elszámolásnál.

A teljesítés napján a Forgalmazó a zárolást a Befektető értékpapírszámláján a fentiek szerint zárolt Befektetési Jegyekre azzal egyidejűleg oldja fel, hogy a Befektető értékpapírszámláját megterhelte a kalkulált visszaváltási ár és a teljesítés napján érvényes egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték hányadosa egész részének megfelelő mennyiségű Befektetési Jeggyel. A teljesítés napján a Forgalmazó a Befektető pénzeszámláján jóváírja a Befektetési Jegyek teljesítés napi árfolyamán számított összegét és egyidejűleg megterheli a pénzeszámlát

- a megbízása napján jóváírt előleggel,

- az újrakalkulált kamatadó összegével(amennyiben több kamatadó előleget vontak le a Befektetőtől, mint a fizetendő összeg, úgy a többlet a pénzeszámláján jóváírásra kerül),

- a 1,75%-os többlet visszaváltási jutalékkal (amennyiben a visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el).

- Visszaváltás előlegfizetéssel, teljes darabszám megadásával

Ebben az esetben a *megbízásban a Befektetési Jegyek teljes darabszáma kerül rögzítésre*. A visszaváltási megbízással egyidejűleg a Forgalmazó zárolja a Befektető értékpapírszámláján a teljes Befektetési Jegy állományt. Az előleg mértéke a teljes darabszám és a megbízás elfogadása napján érvényes Nettó eszközérték (árfolyam) szorzatának legfeljebb 60%-a lehet.

A megbízás napján a Befektető pénzszámláján az előleg 1,5%-os jutalékkal csökkentett összegben kerül jóváírásra. A megbízás napján a Forgalmazó - amennyiben az ügylet során a Befektetőnek kamatadó fizetési kötelezettsége keletkezik, levonja az előlegből a kamatadó előleg összegét is.

A teljesítés napján a Forgalmazó a Befektető értékpapírszámláját megterheli a teljes mennyiségű, zárolt Befektetési Jeggyel és a pénzszámla javára történő jóváírással teljesíti a Befektető részére a teljes Befektetési Jegy darabszám és a teljesítés napi egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközérték szorzatának összegét, melyből levonásra kerülnek:

- a megbízás napján jóváírt előleg
- az előlegfizetéssel nem érintett Befektetési Jegy állomány normál visszaváltás esetére a 3.1. pontban meghatározott visszaváltási jutaléka,
- az újrakalkulált kamatadó összege (amennyiben több kamatadó előleget vontak le a Befektetőtől, mint a fizetendő összeg, úgy a többlet a pénzszámláján jóváírásra kerül),
  - 1,75%-os többlet visszaváltási jutalék (amennyiben a visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el)

#### Visszaforgatás

Ha a Befektető az értékpapírszámláján lévő Befektetési Jegyek *visszaforgatását (visszaváltás és az ennek révén a Befektetőt megillető összeg azonnali újra befektetése)* kívánja végrehajtani, akkor nincs szükség a visszaváltási megbízásadás és annak teljesítése napja közti köztes időtartamra, hanem a Forgalmazó megbízásadásakor érvényes egy jegyre jutó Nettó eszközértéken azonnal teljesíti a visszaváltást és a vételt. A Befektetési Jegyek visszaváltási jutaléka és – amennyiben a visszaváltási ügylet során kamatadó fizetési kötelezettség keletkezik – a kamatadó fizetési kötelezettség összege a megbízásadásakor terhelésre kerül a Befektető Kibocsátási Pénznemben vezetett pénzszámláján.

### **5. Fizetési módok**

a.) Vásárláskor az ellenérték megfizetése a Befektető Kibocsátási Pénznemben vezetett pénzszámláján történő fedezet (vétélár + vételi jutalék) biztosítással történik.

b.) *Visszaváltáskor a kifizetés történhet*

A Befektető külön rendelkezése hiányában az adott Forgalmazónál a Kibocsátási Pénznemben vezetett pénzszámlára történik a jóváírás. A Befektetési Jegyek visszaváltási jutalékokkal, (amennyiben előlegfizetésre sor került) előleggel, ennek kapcsán felszámított jutalékkal és kamatadóval csökkentett ellenértékét ezen fejezet 6. pontjában leírt időpontban fizeti ki a Forgalmazási Hely a Befektető részére.

Ha a Befektető a visszaváltott Befektetési Jegyek fentebb leírt tételekkel csökkentett ellenértékének átutalását kéri, kifizetés alatt az összeg átutalásának indítását, azaz az összeg terhelését 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 (melyhez vásárláskor a pénzügyi fedezet rendelkezésre bocsátása is kötelezően hozzátartozik) napján nyilvántartásba veszi.

A vételi megbízás azon a napon teljesül, amely napon a Befektető Kibocsátási Pénznyomban vezetett számláján a megbízás kapcsán teljesítendő valamennyi fizetési kötelezettség (a vételi jutalékkal növelt forgalmazási ár) fedezete hiánytalanul rendelkezésre áll.

Az Alapkezelő a visszaváltást az alábbiak szerint meghatározott Forgalmazási Napon teljesíti, ez alól kivételt képezhetnek a 7. pontban foglalt esetek (a folyamatos forgalmazás, illetve a visszaváltás felfüggesztésének esetei).

A visszaváltás során a Befektetési Jegy visszaváltási árfolyama megegyezik az egy Befektetési Jegyre jutó, a *megbízás teljesítésének napján* érvényes napi Nettó eszközértékkel, melynek terhére elszámolandó a visszaváltási jutalék is, azaz a visszaváltási megbízás teljesítésekor a Befektetőt megillető ellenérték megegyezik a megbízás teljesítésének napján érvényes Nettó eszközértéken számított forgalmazási ár (visszaváltási ár) visszaváltási jutalékkal csökkentett összegével.

A visszaváltási megbízások teljesítésének határideje a megbízás elfogadásától számított 20. Forgalmazási Nap.

Kiemelendő továbbá, hogy a visszaváltási megbízás teljesítése mindig a teljesítés napján érvényes árfolyamon (Nettó eszközértéken) számított visszaváltási áron történik. Külön is felhívjuk a tisztelt Befektetők figyelmét arra a Kockázati tényezők fejezetben is említett kockázatra, hogy a Befektetési Jegyek árfolyama a visszaváltási megbízás elfogadásának és teljesítésének napja közti időszakban a Befektetési Jegy Tulajdonos szempontjából kedvezőtlenül is változhat.

**A megbízás visszavonására a befektetőnek csak a megbízás megadása és teljesítése közti időtartam alatt, annak teljesítését megelőző napig van lehetősége. Előlegfizetés mellett megadott megbízás visszavonására lehetőség nincs.**

## **7. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának, illetve visszaváltásának 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.

A befektetési alapkezelő kérelmére a Felügyelet meghatározott időre, de legfeljebb száznolcvan napra felfüggesztheti a befektetési alap által forgalomba hozott befektetési jegyek folyamatos visszaváltását, ha azt a befektetők érdekeinek védelme szükségessé teszi, így különösen, ha:

- a) tíz egymást követő forgalmazási nap alatt a visszaváltott és visszaváltani kért befektetési jegyek összértéke eléri a befektetési alap - adott időszak első napján érvényes - nettó eszközértékének tíz százalékát, mely számítás során a visszaváltani kért, és még vissza nem váltott befektetési jegyet a visszaváltásra szóló megbízás felvétele napján érvényes nettó eszközértéken kell figyelembe venni,
- b) húsz egymást követő forgalmazási nap alatt a forgalomban levő befektetési jegyek darabszáma tíz százalékkal csökkent, vagy
- c) a befektetési jegyek visszaváltását biztosító likvid eszközök aránya a visszaváltások következtében a befektetési alap saját tőkéjének tizenöt százaléka alá csökkent.

A befektetési alapkezelő a befektetési jegy folyamatos visszaváltás felfüggesztésére vonatkozó kérelmet az a)-c) pontban meghatározott valamelyik feltétel bekövetkeztét követő öt forgalmazási napon belül nyújthatja be.

A Felügyelet a befektetők érdekében az előbbi alábbi, legutolsó bekezdésben meghatározott határidőn belül (180 nap) bármikor, erre irányuló kérelem nélkül is dönthet a visszaváltás felfüggesztésének megszüntetéséről, meghatározva a visszaváltás kezdőnapját. Ha a felfüggesztés megszüntetését az alapkezelő e 180 napos határidőn belül kéri, azt a Felügyelet elrendeli.

Ha a fenti a)-c) pontban meghatározott felfüggesztési feltételek bármelyike alapján elhatározott felfüggesztés fennállásának időtartama eléri a száznolcvan napot, a Felügyelet elrendeli a befektetési alap megszüntetését.

#### **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 a 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 készíti.

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 értékítéletnek.

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

A *hozamszámításon alapuló módszer* azt veszi figyelembe, hogy az elsősorban befektetési céllal vásárolt ingatlanok piaci értékének alakulásánál közvetlen összefüggés van az ingatlan bevétel termelő képessége és piaci értéke között. Így az értékelés során az ingatlanértékelő 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.

Időarányosan kerülnek elszámolásra azok a beruházási kiadások is, melyek értéke várhatóan nem realizálódik az Alap eszközei között (pl. gépek, berendezések vásárlása, egyéb, az ingatlan piaci értékében meg nem jelenő felújítási költségek). Az elhatárolás összege a szerződés (megrendelés) szerinti nettó érték, az elhatárolás időszaka a szerződés (megrendelés) megkötésétől a számla várható beérkezéséig tart. Jelentős értékű beruházásnak minősül az alap nettó eszközértékének 0,1%-át meghaladó kiadás.

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 %. Amennyiben a likvid eszközök összesített értéke negatív, az alapkezelési díj felszámítása csak az ingatlanállomány alapján történik. Ebben az esetben a díjszámítás alapja a nettó eszközérték.

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 díjből fizeti a Forgalmazónak.

### **3. Ingatlanértékelő díja**

Az ingatlanértékelők díját az Alapkezelő által az ingatlanértékelőkkel kötött megbízási szerződések határozzák meg, az ingatlanértékelők által végzett egyes feladatokra munkaegységenkénti tételes díj meghatározásával, más feladatokra pedig a feladatokkal érintett ingatlanportfólió összesített nyilvántartási értékére vetített %-os, éves díjmérték meghatározásával.

Az ingatlanértékelői díj forgalmi adó köteles, melynek mértéke a Tájékoztató készítésének időpontjában 25 %.

### **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.

Negatív likvid eszközérték esetén a letétkezelési díj alapja a nettó eszközérték, mértéke az ingatlan állományra alkalmazott %.

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 2010. üzleti évre vonatkozóan 2.100.000 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 építményadó, 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 ismételten 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 tárgyfélvévet követő 45 napon belül, valamint a pénzügyi év lezárását követő 120 napon belül köteles az Alapról a Tpt. 21. sz. melléklete szerinti féléves és éves jelentést készíteni, a Felügyeletnek megküldeni, és ezzel egyidejűleg közzétenni a Tpt. 34. § (3) bekezdésében meghatározott módon..
- Az Alapkezelő köteles az Alapról havonta portfóliójelentést készíteni, a hónap utolsó forgalmazási napjára vonatkozóan, melyet meg kell küldenie a Felügyeletnek és az adott hónapot követő 10. forgalmazási naptól kell, hogy hozzáférhetővé tegye a Forgalmazási Helyeken és az Alapkezelő székhelyén (a jelentésnek tartalmaznia kell a portfólió eszközfajták, illetve a befektetési politikájában részletezett egyéb kategóriák szerinti bemutatását, az elszámolt költségek felsorolását, az alap hitelfelvételét, a zárolt, illetőleg óvadékba adott eszközöket, a saját tőkét és az egy egységre jutó nettó eszközértéket).
- A Befektetők részére a Befektetési Jegy folyamatos forgalmazása során a rövidített tájékoztatót, a tájékoztatót, a kezelési szabályzatot, a féléves és éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a Befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a Befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat.
- Az Alapkezelőnek a jogszabályok által előírt minden egyéb információt a jogszabályban előírt határidőben és módon közzé kell tennie.

### **2. Rendkívüli tájékoztatási kötelezettség**

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

- az átalakulási, beolvadási hirdetményt, legkésőbb 30 nappal az átalakulás, beolvadás hatálybalépése előtt,
- a befektetési szabályok változását, legkésőbb 30 nappal a hatálybalépés előtt,
- a futamidőnek határozottá alakítását, a határozott futamidő csökkentését, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;
- a befektetési jegy visszaváltásával kapcsolatos, a fizetési kötelezettségének változását legkésőbb a hatálybalépés előtt 30 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. § (3) és (4) bekezdése szerinti időtartam növekedésével járnak, legkésőbb a hatálybalépés előtt 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](http://www.otpingatlanalap.hu)), valamint a vezető Forgalmazóként eljáró OTP Bank Nyrt. honlapján ([otpbank.hu](http://otpbank.hu)) jelennek meg.

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

### **1. Az Alap kezelésének átadása**

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

### **2. 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 összeférhetetlenségi szabályoknak.

Az a személy, aki esetében az előzőekben meghatározott összeférhetetlenség merül fel, köteles azt haladéktalanul a Felügyeletnek bejelenteni és az összeférhetetlenséget 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 portfolióban 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 portfolióban 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 Befektetőket Befektetési Jegyeik névértékének az összes forgalomban lévő Befektetési Jegy névértékéhez viszonyított arányában illeti meg. A Befektetők részére kifizetendő összeget a

Letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a Befektetők részére történő kifizetésig, illetve az elévülési idő elteltéig.

Negatív saját tőkével rendelkező Alap megszüntetését a Felügyelet által a Hpt. alapján létrehozott közhasznú társaság végzi. Az Alap tulajdonába tartozó vagyon értékesítését az értékesítésből származó ellenérték befolyását követően a közhasznú társaság a hitelezők követeléseit a csődeljárásról, a felszámolási eljárásról és a végelszámolásról szóló 1991. évi II. 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 értéknapi befektetési jegy sorozatonként meg kell állapítani a beolvadó alap befektetési jegyeinek – a jogutód befektetési alap befektetési jegyének névértékére átszámított – egy jegyre jutó napi nettó eszközértékét. Az alapkezelő és a forgalmazó a jogutód befektetési alap befektetési jegyeit – az érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértékeknek megfelelő átváltási arányban – jóváírja a beolvadó befektetési alap befektetési jegy tulajdonosainak a forgalmazónál vezetett értékpapír-számláján.

A jogutód alapkezelő a beolvadásról, a befektetési alapok beolvadásának napjára érvényes portfóliójáról jelentést készít, melyet a beolvadást követő 8 munkanapon belül köteles megküldeni a Felügyeletnek, közzétenni a jogutód befektetési alap forgalmazójának honlapján, valamint mind a jogutód, mind a jogelőd befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyek forgalmazási helyein a Befektetők rendelkezésére bocsátani.

A jelentésnek tartalmaznia kell a portfóliókban lévő eszközök tételes felsorolását, azok értékét; továbbá - befektetési jegy sorozatonként - az összesített nettó eszközértékeket; a befektetési jegyek darabszámát, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket, az átváltási arányt.



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

### ***Az Alap átalakulása***

Átalakulásnak minősül a befektetési alap fajtájának, típusának vagy futamidejének megváltoztatása. 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 bármelyike a jogvita eldöntésére – a Polgári Perrendtartás hatásköri és illetékességi szabályai szerint - bírósági eljárást kezdeményezhet.

Budapest, 2010. december 2.

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET**

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

Sor- szám	A tétel megnevezése	2007	2008	2009
a	b	e	C	e
1	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>45,622</b>	<b>41,730</b>	<b>38,371</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	22,965	20,114	18,639
6	Vagyoni értékű jogok	22,965	20,114	18,639
8	Immateriális javakra adott előlegek			
10	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	22,657	21,616	19,732
11	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
13	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	22,657	21,616	19,732
18	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
26	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1,620,389</b>	<b>1,152,592</b>	<b>532,082</b>
27	I. KÉSZLETEK	-	-	-
34	II. KÖVETELÉSEK	211,602	125,426	292,665
35	Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	203,933	124,040	168,855
36	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
39	Egyéb követelések	7,669	1,386	123,810
40	III. ÉRTÉKPAPIROK	1,209,408	727,687	187,046
42	Egyéb részesedés	1,209,408	727,687	187,046
45	IV. PÉNZESZKÖZÖK	199,379	299,479	52,371
46	Pénztár, csekkek	76	24	4
47	Bankbetétek	199,303	299,455	52,367
48	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>1,001</b>	<b>544</b>	<b>1,728</b>
52	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1,667,012</b>	<b>1,194,866</b>	<b>572,181</b>
53	<b>D. Saját tőke</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>	<b>100,000</b>
54	I. JEGYZETT TŐKE	100,000	100,000	100,000
58	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			
61	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY			258,259
62	<b>E. Céltartalékok</b>	<b>-</b>	<b>82,250</b>	<b>101,802</b>
66	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>1,429,992</b>	<b>791,066</b>	<b>27,428</b>
67	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	-	-	-
71	II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK	-	-	-
80	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1,429,992	791,066	27,428
85	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	18,491	9,479	4,472
87	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcs. Vállalk. szemben	725,611	393,536	1,500
88	Rövid lejáratú köt. Egyéb részesedési visz.váll. szemben	672,381	363,691	
89	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13,509	24,360	21,456
90	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>137,020</b>	<b>221,550</b>	<b>84,692</b>
94	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1,667,012</b>	<b>1,194,866</b>	<b>572,181</b>

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

Sor- szám	A tétel megnevezése	2007	2008	2009
A	B	E	C	E
1	01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2,169,636	2,249,082	921,425
3	<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>2,169,636</b>	<b>2,249,082</b>	<b>921,425</b>
6	<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)</b>	-	-	-
7	<b>III. Egyéb bevételek</b>	<b>2,874</b>	<b>2,866</b>	<b>863</b>
9	05. Anyagköltség	7,574	8,483	11,477
10	06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	157,060	153,913	75,869
11	07. Egyéb szolgáltatások értéke	3,451	3,477	3,047
13	09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	930,574	948,171	287,088
14	<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)</b>	<b>1,098,659</b>	<b>1,114,044</b>	<b>377,481</b>
15	10. Bérköltség	102,468	124,134	112,664
16	11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	15,343	18,129	13,931
17	12. Bérjárulékok	36,598	42,511	38,939
18	<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>154,409</b>	<b>184,774</b>	<b>165,534</b>
19	<b>VI. Értécsökkenési leírás</b>	<b>13,769</b>	<b>14,731</b>	<b>15,257</b>
20	<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	<b>25,014</b>	<b>108,887</b>	<b>39,573</b>
22	<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>880,659</b>	<b>829,512</b>	<b>324,443</b>
23	13. Kapott (járó) osztalék és részesedés			
25	14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
27	15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége		139,403	
29	16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	16,113	19,320	17,425
31	17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11	216	111
32	<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>16,124</b>	<b>158,939</b>	<b>17,536</b>
33	18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
35	19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			68,311
37	20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése		51,120	-51,120
38	21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	4	185	164
39	<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>4</b>	<b>51,305</b>	<b>17,355</b>
40	<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>16,120</b>	<b>107,634</b>	<b>181</b>
41	<b>C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+-B)</b>	<b>896,779</b>	<b>937,146</b>	<b>324,624</b>
42	<b>X. Rendkívüli bevételek</b>			
43	<b>XI. Rendkívüli ráfordítások</b>			
44	<b>D. RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)</b>	-	-	-
45	<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>896,779</b>	<b>937,146</b>	<b>324,624</b>
46	<b>XII. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>174,514</b>	<b>194,919</b>	<b>66,365</b>
47	<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>722,265</b>	<b>742,227</b>	<b>258,259</b>
48	22. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra	649,941		
49	23. Jávahagyott osztalék, részesedés	1,372,206	742,227	
50	<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>258,259</b>

## 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 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.

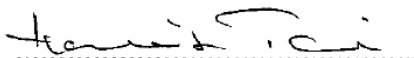
A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált 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 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. 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

**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 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.194.866 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 ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért*

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*

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

Hivatkozva a 2008. február 8-án kiadott, a 2007. 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 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 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. 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 5. fejezetére, amelyben bemutatásra került, hogy a Társaság jövőbeni helyzetét és eredményes működését alapvetően az általa kezelt alapok vagyonának alakulása határozza meg. Bemutatásra kerültek továbbá a Társaság alapkezelői tevékenysége alá tartozó alapok likvid eszközei 2008. évi alakulása és az ezen alapok várható jövőbeni működésére vonatkozó megállapítások. Bemutatásra került, hogy habár a Társaság árbevétele (alapkezelési díj) várhatóan jelentősen csökkenni fog, ezzel arányosan a legjelentősebb költsége, a forgalmazóknak fizetendő forgalmazási jutalék is csökken, ebből kifolyólag a Társaság 2009-ben is várhatóan eredményeser működik majd.

Budapest, 2009. február 13.

*(A papír alapú könyvvizsgálói jelentés került aláírásra.)*

Gion Gábor

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. alapítójának

Elvégeztük az OTP Ingatlan Alapkezelő Zrt. mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 572.181 eFt, a mérleg szerinti eredmény 258.259 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 ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért*

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*

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

Hivatkozva a 2009. március 30-án kiadott, a 2008. 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 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 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. 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 5. fejezetére, amelyben bemutatásra került, hogy a Társaság jövőbeni helyzetét és eredményes működését alapvetően az általa kezelt alapok vagyónának alakulása határozza meg. Bemutatásra kerültek továbbá a Társaság alapkezelői tevékenysége alá tartozó alapok likvid eszközei 2009. évi alakulása és az ezen alapok várható jövőbeni működésére vonatkozó megállapítások. Bemutatásra került, hogy habár a Társaság árbevétele (alapkezelési díj) várhatóan jelentősen csökkenni fog, ezzel arányosan a legjelentősebb költsége, a forgalmazóknak fizetendő forgalmazási jutalék is csökken, ebből kifolyólag a Társaság 2010-ben is várhatóan eredményesen működik majd.

Az alapító elé terjesztett éves beszámolóról 2010. február 5-i dátummal könyvvizsgálói jelentést adtunk ki, és a fordulónap utáni események hatásait csak ezen időpontig vizsgáltuk meg.

Az éves beszámolót és az alapító elé terjesztett fizetendő osztalék összegét az alapító 2010. március 31-én jóváhagyta.

Budapest, 2010. március 31.

*(A papír alapú könyvvizsgálói jelentés került aláírásra.)*

Gion Gábor

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

kamarai tag könyvvizsgáló

1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

005313

000083

<b>Országos Takarékpénztás és Kereskedelmi Bank Nyrt</b>		<b>MÉRLEG</b>				
				adatok: millió Ft-ban		
A tétel megnevezése	2007.12.31	2008.12.31	2009.12.31			
a	b	c	d			
<b>ESZKÖZÖK</b>						
1.Pénzeszközök	229,644	157,437	177,813			
2.Állampapírok	339,281	434,736	951,801			
3.Hitelintézetekkel szembeni követelések	858,210	928,335	996,604			
4.Ügyfelekkel szembeni követelések	2,217,074	2,714,969	2,602,753			
5.Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	559,756	621,201	938,429			
6.Részvények és más változó hozamú értékpapírok	210,241	152,935	85,528			
7.Részvények, részesedések befektetési célra	892	942	930			
8.Részvények, részesedések kapcsolt vállalkozásban	321,156	398,672	391,135			
9.Immateriális javak	259,413	166,983	174,833			
10.Tárgyi eszközök	72,052	71,036	68,178			
11.Saját részvények	54,208	53,750	3,773			
12.Egyéb eszközök	46,244	47,328	30,133			
13.Aktív időbeli elhatárolások	108,207	119,168	143,950			
<b>Eszközök összesen</b>	<b>5,276,378</b>	<b>5,867,492</b>	<b>6,565,860</b>			
<i>Ebből: - FORGÓESZKÖZÖK</i>	<i>1,872,525</i>	<i>1,912,906</i>	<i>2,281,873</i>			
<i>- BEFEKTETETT ESZKÖZÖK</i>	<i>3,295,646</i>	<i>3,835,418</i>	<i>4,140,037</i>			
<b>FORRÁSOK</b>						
1.Hitelintézetekkel szembeni kötelezettségek	565,719	705,808	963,760			
2.Ügyfelekkel szembeni kötelezettségek	3,159,732	3,243,056	3,357,638			
3.Kibocsátott értékpapírok miatt fennálló kötelezettség	414,459	619,185	616,618			
4.Egyéb kötelezettségek	45,652	39,246	221,523			
5.Passzív időbeli elhatárolások	46,374	141,761	153,654			
6.Céltartalékok	72,174	86,471	107,514			
7.Hátrasorolt kötelezettségek	299,231	302,878	309,695			
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	96,249	101,670	111,903			
12.Eredménytartalék (+)	384,521	495,270	598,133			
13.Lekötött tartalék	56,320	55,305	5,274			
14.Értékelési tartalék	0	0	0			
15. Mérleg szerinti eredmény (+)	107,895	48,790	92,096			
16.Átváltásból származó különbözet (+,-)	0					
<b>Források összesen</b>	<b>5,276,378</b>	<b>5,867,492</b>	<b>6,565,860</b>			
<i>Ebből: - RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</i>	<i>3,487,400</i>	<i>4,088,177</i>	<i>4,629,179</i>			
<i>- HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</i>	<i>997,393</i>	<i>821,996</i>	<i>840,055</i>			
<i>- SAJÁT TŐKE</i>	<i>673,037</i>	<i>729,087</i>	<i>835,458</i>			
<b>MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK</b>						
1.Függő kötelezettségek	1,294,789	1,495,081	2,183,169			
2.Biztos (jövőbeni) kötelezettségek	2,149,404	3,769,268	3,731,167			
<b>MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖVETELÉSEK</b>	<b>4,601,467</b>	<b>5,568,837</b>	<b>5,773,282</b>			

**Országos Takarékpénztás és Kereskedelmi Bank Nyrt**  
**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok: millió Ft-ban

<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2007.12.31</b>	<b>2008.12.31</b>	<b>2009.12.31</b>
a	b	c	d
1. Kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	401,014	544,491	717,616
2. Fizetett kamatok és kamatjellegű ráfordítások	214,556	351,130	511,086
3. Bevételek értékpapírokból	18,920	138,264	32,986
4. Kapott (járó) jutalék- és díjbevételek	153,346	156,658	160,808
5. Fizetett (fizetendő) jutalék- és díjráfördítések	25,260	28,096	24,339
6. Pénzügyi műveletek nettó eredménye [6.a-6.b+6.c-6.d]	-676	-112,649	5,709
7. Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	409,212	133,611	144,186
8. Általános igazgatási költségek	117,697	135,783	129,581
9. Értékcsökkenési leírás	20,984	20,448	14,332
10. Egyéb ráfordítások üzleti tevékenységből	448,027	250,892	182,566
11. Értékvesztés követelések után és kockázati céltartalék a függő és biztos (jövőbeni) kötelezettségekre	23,623	60,024	138,237
12. Értékvesztés visszaírása követelések után és kockázati céltartalék felhaszn. a függő és biztos kötelezettségekre	26,636	24,182	62,839
12/A. Általános kockázati céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-9,095	-74	2,615
13. Értékvesztés a befekt-i célú, hitelvisz-t megtest. ép-ok, kapcsolt- és egyéb rész-i visz-ban lévő váll.-ban részvek	5,161	4,722	10,199
14. Értékveszt. visszaírása a befekt-i célú, hitelvisz-t megtest. ép-ok, kap- és egyéb rész-i visz-ban lévő vállalk.	3	7,180	2,994
<b>15. Szokásos (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>144,052</b>	<b>40,568</b>	<b>119,413</b>
16. Rendkívüli bevételek	24,217	29,050	27,679
17. Rendkívüli ráfordítások	26,226	12,224	32,966
18. Rendkívüli eredmény (16-17)	-2,009	16,826	-5,287
<b>19. Adózás előtti eredmény (+-15+-18)</b>	<b>142,043</b>	<b>57,394</b>	<b>114,126</b>
20. Adófizetési kötelezettség	22,160	3,183	11,797
<b>21. Adózott eredmény (+-19-20)</b>	<b>119,883</b>	<b>54,211</b>	<b>102,329</b>
22. Általános tartalékképzés, felhasználás (+-)	-11,988	-5,421	-10,233
23. Eredménytartalék igénybevétele osztalékra, részesedésre	0		
24. Jávahagyott osztalék és részesedés	0		
Ebből: - kapcsolt vállalkozásnak	0		
- egyéb részesedési viszonyban lévő váll.-nak	0		
<b>Mérleg szerinti eredmény (+-21+-22+23-24)</b>	<b>107,895</b>	<b>48,790</b>	<b>92,096</b>

# Deloitte

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.  
Levélcíme: 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 beszámoló 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 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 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.

Audit.Tax.Consulting.Financial Advisory.

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

Bejegyzve: 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

Záradék:

A könyvvizsgálat során az OTP Bank Nyrt. 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 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.  
Levélcírn: 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 és igazgatósága részére

Elvégeztük az OTP Bank Nyrt. (a "Bank") mellékelt 2008. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2008. december 31-i fordulónsra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyenő végösszege 5.867.492 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 48.790 millió Ft nyereség-, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemei és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

### *Az ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért*

Az éves beszámolóknak 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 észlelhető 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 2008. március 17-én kiadott, a 2007. 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 szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja a könyvvizsgálói bizonyítékok szerezése az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételéről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítéléséről 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

Bejegyzett: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság  
Cg: 01-09-071067

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:**

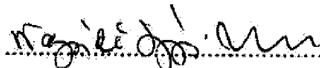
A könyvvizsgálat során az OTP Bank Nyrt. éves beszámolóját, annak részeit és tételét, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót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

Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Bank Nyrt. 2008. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. március 20.

  
.....  
Gion Gábor

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

  
.....  
Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna  
bejegyzett könyvvizsgáló  
005313

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az OTP Bank Nyrt. közgyűlése elé terjesztett éves beszámolóról

Az OTP Bank Nyrt. részvényesei és Igazgatósága részére

Elvégeztük az OTP Bank Nyrt. (a "Bank") mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 6.565.860 millió Ft, a mérleg szerinti eredmény 92.096 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 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*

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

Hivatkozva a 2009. március 20-án kiadott, a 2008. 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 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 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 beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

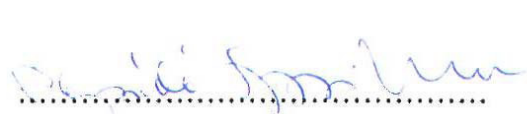
Véleményünk szerint az éves beszámoló az OTP Bank Nyrt. 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. február 26.



Gion Gábor

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



Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

kamarai tag könyvvizsgáló  
005313

**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 cégbírósági 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](http://www.otpbank.hu) és a [www.otpalap.hu](http://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 7<sup>45</sup>-18 óra, illetve pénteken 7<sup>45</sup>-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	2007.09.30	2008.09.30	2009.09.30
a	b	c	d
<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>6 185</b>	<b>99199</b>	<b>98721</b>
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	4 888	2428	1397
Szellemi termékek	4 888		
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 197	96671	97224
Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok		27231	36059
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1 197	69440	61165
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	100	100	100
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	100	100	100
<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>1 790 263</b>	<b>1841572</b>	<b>1805787</b>
I. KÉSZLETEK			
Befejezetlen termelés és félkész termékek			
II. KÖVETELÉSEK	1 032 722	1260497	1349892
Követelések áruszáll-ból és szolgáltatásból (vevők)	853 149	1108660	1196547
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	886	11912	29977
Egyéb követelések	178 687	139925	123368
III. ÉRTÉKPAPIROK			
IV. PÉNZESZKÖZÖK	757 541	581075	455895
Pénztár, csekkek	520		
Bankbetétek	757 021	581075	455895
<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>499 347</b>	<b>615871</b>	<b>646274</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>2 295 795</b>	<b>2556642</b>	<b>2550782</b>
<b>D. Saját tőke</b>	<b>163 240</b>	<b>163353</b>	<b>163697</b>
I. JEGYZETT TŐKE	50 000	50000	50000
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	109 997	113240	113353
VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	3 243	113	344
<b>E. Céltartalékok</b>			
<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>1 425 113</b>	<b>1455051</b>	<b>2196407</b>
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
II. HOSSZÚ LEJÁRATRA KAPOTT KÖLCSÖNÖK			
III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 425 113	1455051	2196407
Rövid lejáratú kölcsönök			
Rövid lejáratú hitelek			
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	471 020	533978	396304
Rövid lejáratú kötelezettség kapcs. vállalkozással szemben	817 393	704681	1620238
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	136 700	216392	179865
<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>707 442</b>	<b>938238</b>	<b>190678</b>
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>2 295 795</b>	<b>2556642</b>	<b>2550782</b>

## A KPMG Tanácsadó Kft Eredménykimutatása ( adatok ezer forintban )

A tétel megnevezése	2007.09.30.	2008.09.30.3	2009.09.30
<b>A</b>			
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	3.747.370	4 296 599	4 409 581
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	2 015 025	2 718 633	2 820 434
<b>I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	<b>5 762 395</b>	<b>7 015 232</b>	<b>7 230 015</b>
<b>II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)</b>			
<b>III. Egyéb bevételek</b>	10 008	15 668	40 045
05. Anyagköltség	25 063	29 085	17 470
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	2 352 279	2 501 767	22 29 893
07. Egyéb szolgáltatások értéke	17 301	19 500	440 579
08. Eladott áruk beszerzési értéke	1 767	1 628	4 782
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	44 631	109 635	320 025
<b>IV. Anyagjellegű ráfordítások értéke (05+06+07+08+09)</b>	<b>2 441 041</b>	<b>2 661 615</b>	<b>3 012 749</b>
10. Bérköltség	1 562 457	1 894 453	1 897 792
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	300 017	356 809	283 327
12. Bérjárulékok	501 674	758 941	802 864
<b>V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	<b>2 364 148</b>	<b>3 010 203</b>	<b>2 983 983</b>
<b>VI. Értécsökkenési leírás</b>	5 534	19 385	25 582
<b>VII. Egyéb ráfordítások</b>	153 650	193 669	421 362
<b>A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>808 030</b>	<b>1 146 028</b>	<b>826 384</b>
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	633	726	700
14. Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
15. Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	13 506	5 482	6 855
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	49 683	100 891	221 874
<b>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	<b>63 822</b>	<b>107 099</b>	<b>229 429</b>
18. Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
19. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	48 003	32 650	66 759
20. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
21. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	126 009	152 456	182 063
<b>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)</b>	<b>174 012</b>	<b>185 106</b>	<b>248 822</b>
<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>-110 190</b>	<b>-78 007</b>	<b>-19 393</b>
<b>C. SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+B)</b>	<b>697 840</b>	<b>1 068 021</b>	<b>806 991</b>
<b>D. RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)</b>			
<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>697 840</b>	<b>1068021</b>	<b>806991</b>
<b>XII. Adófizetési kötelezettség</b>	<b>124 597</b>	<b>194908</b>	<b>84647</b>
<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>573 243</b>	<b>873113</b>	<b>722344</b>
<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>3 243</b>	<b>113</b>	<b>344</b>

## 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 mérlegből – 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 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.

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.

lyek célja  
telekről. A  
3, lényeges  
számolóhoz  
növekedésnek

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek a könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegjelölési és közzétett kiválasztási eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő hibás állításai kockázatának felmérését, a könyvvizsgáló megítéléséből függenek. Az éves beszámolóban a könyvvizsgáló kockázatfelmérésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzési hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

ügyvezetés  
jelentéssel  
szükség nem  
ik, hogy a  
bí záradék.

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az lényegesebb becsüléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti kapcsolatok munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmaz egyéb, a Társaság által nyújtott számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a független könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgáló (vélemény) megadásához.

ber 30-ig  
eleit, azok  
foglaltak  
i, hogy az  
számveteli  
Kft. 2007.  
pet ad. Az

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 részét és tétjét könyvelési és bizonyítéki alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános 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 éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2007. december 07.

CONTROLLING-AUDIT KFT.  
BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓI TÁRSASÁG  
000076  
Török Zoltán  
CONTROLLING-AUDIT KFT.  
Bejegyzett Könyvvizsgálói Társaság  
1134 Budapest, László tér 14/A.  
Nyilvántartás-beviteli szám: 000076

Török Zoltán  
Bejegyzett Könyvvizsgáló  
Kamatlan Ingatlaniasztó  
Kamatlan Ingatlaniasztó



## 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 **2007. október 01-től 2008. szeptember 30-ig** tartó időszakra vonatkozó éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2008. szeptember 30-i** fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **2.556.642 E Ft** a mérleg szerinti eredmény **113 E Ft** nyereség-, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint 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; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

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 megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja 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 hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magába foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére 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 záradékunk (véleményünk) megadásához.

A könyvvizsgálat során a **KPMG Tanácsadó Kft. 2007. október 01-től 2008. szeptember 30-ig** tartó időszakra vonatkozó, **2008. szeptember 30-i** 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 a **KPMG Tanácsadó Kft. 2008. szeptember 30-án** fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2009. február 09.

**CONTROLLING-AUDIT KFT.**  
BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓI TÁRSASÁG  
000076



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

## 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 **2008. október 01-től 2009. szeptember 30-ig** tartó időszakra vonatkozó éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a **2009. szeptember 30-i** fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **2.550.782 E Ft** a mérleg szerinti eredmény **344 E Ft** nyereség-, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a kiegészítő mellékletből áll.

### *A vezetés felelőssége az éves beszámolóért*

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 és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk 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 megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja 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 hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magába foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését is. *Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, a Társaság nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.*

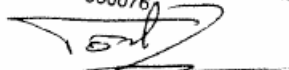
Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradékkunk (véleményünk) megadásához.

*Záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során a **KPMG Tanácsadó Kft. 2008. október 01-től 2009. szeptember 30-ig** tartó időszakra vonatkozó, **2009. szeptember 30-i** 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 a **KPMG Tanácsadó Kft. 2009. szeptember 30-án** fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. *Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.*

Budapest, 2010. január 15.

**CONTROLLING-AUDIT KFT.**  
BEJEGYZETT KÖNYVVIZSGÁLÓI TÁRSASÁG  
000076



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	2007	2008	2009
	b	c	d	e
<b>01.</b>	<b>A. Befektetett eszközök</b>	<b>23 008</b>	<b>96870</b>	<b>93975</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	3 795	3165	2187
03.	02. sorból: immateriális javak érték helyesbítése			
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	18 513	93505	91588
05.	04. sorból: tárgyi eszközök érték helyesbítése			
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	700	200	200
07.	06. sorból: bef.pénzügyi eszk. érték helyesbítése			
<b>08.</b>	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>67 614</b>	<b>44927</b>	<b>35455</b>
09.	I. KÉSZLETEK			
10.	II. KÖVETELÉSEK	43 060	32402	23726
11.	III. ÉRTÉKPAPIROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	24 554	12525	11729
<b>13.</b>	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>446</b>	<b>6800</b>	<b>113</b>
<b>14.</b>	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>91 068</b>	<b>148597</b>	<b>129543</b>
<b>15.</b>	<b>D. Saját tőke</b>	<b>59 868</b>	<b>62308</b>	<b>55288</b>
16.	I. JEGYZETT TŐKE	20 000	20000	20000
17.	16. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés			
18.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE			
19.	III TŐKETARTALÉK			
20.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	21 530	39868	42308
21.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
22.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
23.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	18 338	2440	-7022
<b>24.</b>	<b>E. Céltartalékok</b>			
<b>25.</b>	<b>F. Kötelezettségek</b>	<b>28 887</b>	<b>84221</b>	<b>73207</b>
26.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
27.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 664	59124	58688
28.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	26 223	25097	14539
<b>29.</b>	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 313</b>	<b>2068</b>	<b>1050</b>
<b>30.</b>	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>91 068</b>	<b>148597</b>	<b>129543</b>

A SERATUS Tanácsadó Kft. Eredménykimutatása ( adatok ezer forintban )

	A tétel megnevezése	2007	2008	2009
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	217 472	243731	169685
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)			
III.	Egyéb bevételek	759	2987	1993
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások értéke	139 109	162996	113576
V.	Személyi jellegű ráfordítások	46 154	58347	41746
VI.	Értékcsökkenési leírás	8 696	13264	13557
VII.	Egyéb ráfordítások	5 829	6711	4586
	VII. sorból: értékvesztés			
<b>A</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE</b>	<b>118 443</b>	<b>5400</b>	<b>-1787</b>
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	917	692	523
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21)	311	2973	5244
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE</b>	<b>606</b>	<b>-2281</b>	<b>-4721</b>
<b>C.</b>	<b>SZOKÁSOS VÁLLAKOZÁSI EREDMÉNY (A+-B)</b>	<b>19 049</b>	<b>3119</b>	<b>-6508</b>
D.	RENDKIVÜLI EREDMÉNY (X-XI)	2 664	0	-200
<b>E.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>21 713</b>	<b>3119</b>	<b>-6708</b>
XII.	Adófizetési kötelezettség	3 375	679	314
<b>F.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	<b>18 338</b>	<b>2440</b>	<b>-7022</b>
<b>G.</b>	<b>MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>18 338</b>	<b>2440</b>	<b>-7022</b>

## 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 Eredménykimutatásának 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.

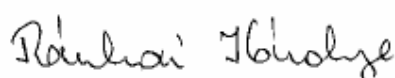
A könyvvizsgálat során a beszámolót alátámasztó bizonylatokat – azok gazdasági tartalmától és súlyától függően – tételesen, illetve mintavétellel ellenőriztem.

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  
1063 Budapest Szondi u. 102.  
Tel.: 112-8219  
Adószám: 41420773-2-21



Rácskai Károlyné  
bejegyzett könyvvizsgáló  
a MKVK 004110 sz. tagja