

TÁJÉKOZTATÓ

és

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

az OTP Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeinek nyilvános forgalomba hozataláról és folyamatos forgalmazásáról

Alapkezelő:

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő:

OTP Bank Nyrt.

Könyvvizsgáló:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Ingatlanértékelők:

KPMG Tanácsadó Kft.

SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.

Vezető Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.

Forgalmazók:

Budapest Bank Nyrt.

BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe

CIB Bank Zrt.

TARTALOMJEGYZÉK

TÁJÉKOZTATÓ

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK	7
1. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	8
1.1. Az Alap neve, típusa	8
1.2. Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma	9
1.3. Az Alap kezelési szabályzatának, valamint a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések beszerzésének helye	9
1.4. Az Alapra vonatkozó, befektetőket is érintő adózási szabályok rövid leírása.....	9
1.5. Elszámolási és hozamfizetési napok.....	9
1.6. Az Alap könyvvizsgálójának megnevezése.....	9
1.7. A befektetési jegyek fajtájának és főbb jellemzőinek részletezése	9
1.7.1. A befektetési jegy által megtestesített (dologi, személyi vagy egyéb) jog.....	9
1.7.2. A tulajdonjog igazolásának, nyilvántartásának módja.....	10
1.7.3. A befektetési jegyek jellemzői.....	11
1.7.4. A befektetési alap megszűnése	11
1.8. Azoknak a tőzsdéknek vagy piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....	13
1.9. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának és értékesítésének módja, feltételei	13
1.10. A befektetési jegyek visszaváltásának módja, feltételei, valamint azok a körülmények, amelyek miatt a visszaváltás felfüggeszthető	13
1.11. A hozam megállapításának és kifizetésének szabályai.....	13
1.12. Az Alap befektetési céljainak leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem), befektetési politikáját (pl.: földrajzi vagy iparági specializáció), a befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható	13
1.13. Az eszközök értékelésének főbb szabályai	13
1.14. A befektetési jegyek eladási vagy forgalomba hozatali, illetve visszaváltási árának meghatározása.....	13
1.14.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága	13
1.14.2. A befektetési jegyek eladásával vagy forgalomba hozatalával, illetve visszaváltásával kapcsolatban felszámított költségek.....	14
1.14.3. A fenti árak közzétételének módja, helye és gyakorisága	14
1.15. Az Alap által az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy harmadik felek részére fizetendő díjak, valamint a fentiek részére történő költségtérítés módjának, összegének és kiszámításának leírása	14
2. AZ ALAPKEZELŐ TÁRSASÁGRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	14
2.1. Az Alapkezelő cégjegyzése, jogi formája, székhelye.....	14
2.2. Alapításának időpontja	14
2.3. Az Alapkezelő által kezelt további befektetési alapok	14
2.4. Az Alapkezelő ügyvezető és felügyeleti szerveinek tagjai és beosztásuk.....	15
2.4.1. Az Alapkezelő vezető tisztségviselői	15
2.4.2. Az Alapkezelő Felügyelő Bizottságának tagjai:.....	16
2.5. A jegyzett tőke összege.....	17

3. A LETÉTKEZELŐRE ÉS A VEZETŐ FORGALMAZÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	17
3.1. Az Alap letétkezelőjének és vezető forgalmazójának neve, jogi formája, székhelye	17
3.2. A Letétkezelő és a Vezető Forgalmazó főtevékenységei	17
4. OLYAN SZERZŐDÉSES TANÁCSADÓ CÉGEKKEL VAGY KÜLSŐ BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓKKAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK, AMELYEK DÍJAZÁSA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEIBŐL TÖRTÉNIK.....	18
4.1. A Letétkezelő.....	18
4.2. A Könyvvizsgáló	18
4.3. Az Ingatlanértékelők.....	20
4.3.1. KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság („Ingatlanértékelő).....	20
4.3.2. SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság.....	22
5. A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE TÖRTÉNŐ KIFIZETÉSEKKEL, A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÉS A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS EGYÉB INFORMÁCIÓK KÖZZÉTÉTELÉNEK MÓDJA	24
6. EGYÉB BEFEKTETÉSI INFORMÁCIÓK.....	25
6.1. Az Alap múltbeli teljesítménye	25
6.2. Annak a befektetőnek a profilja, akinek az Alap befektetési jegyeit elsődlegesen szánják	26
6.3. Kockázati tényezők.....	27
6.3.1. Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok.....	27
6.3.2. Befektetési és üzemeltetési kockázatok.....	27
6.3.3. Likviditási kockázat.....	28
6.3.4. Az Alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok.....	28
6.3.5. Az Alap likvid befektetési eszközeiből fakadó kockázatok	29
6.3.6. A kockázatok kezelésére alkalmazott módszerek általános ismertetése.....	29
6.4. Eszköz kategóriák, amelyekbe az Alap befektethet.....	30
6.5. Az Alap ingatlan befektetéseit	32
Megjegyzés	33
6.6. Származtatott ügyletek lehetősége.....	34
6.7. Nettó eszközérték ingadozása	34
6.8. Forgalomba hozatali maximum	34
6.9. Az Alapkezelő felelőssége.....	34
6.10. A panaszkezelés, jogérvényesítés	35
6.11. Az Alap kezelésének átadása	35
7. EGYÉB PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK.....	36
7.1. Az Alapot vagy a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak	36
7.1.2. Az Alapkezelőnek fizetendő díj.....	36
7.1.3. Az Ingatlanértékelő díja.....	36
7.1.4. Letétkezelői díj	37
7.1.5. Könyvvizsgálói díj.....	37
7.1.6. Felügyeleti díj	37
7.1.7. Az Alap nevében felvett hitelekkel kapcsolatos költségek.....	37
7.1.8. Alap működésével kapcsolatos egyéb költségek és kiadások.....	37

KEZELÉSI SZABÁLYZAT	39
1. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	39
1.1 A befektetési alap neve, típusa.....	39
1.2. Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma	39
1.3. Elszámolási és hozamfizetési napok.....	39
1.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának és értékesítésének módja és feltételei	39
1.4.1. Forgalmazási helyek	40
1.4.2. Forgalmazási órák.....	41
1.4.3. A befektető által meghatalmazott eljárása	42
1.4.4. Telefonon, interneten keresztül történő vásárlás	42
1.5. A befektetési jegyek visszaváltásának módja, feltételei, a visszaváltás felfüggesztés	42
1.5.1. Visszaváltás előlegfizetés nélkül	43
1.5.2. Visszaváltás előlegfizetéssel	44
1.5.3. A visszaváltási megbízás visszavonása	45
1.5.4. A visszaváltás speciális esete: a visszaforgatás	46
1.5.5. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának szünetelése és felfüggesztése	46
1.6. A hozam megállapításának és kifizetésének szabályai.....	47
1.7. A befektetési jegyek eladási vagy forgalomba hozatali illetve visszavásárlási árának meghatározása.....	47
1.7.1. Az árak kiszámításának módszere és gyakorisága.....	47
1.7.2. A befektetési jegyek eladásával vagy forgalomba hozatalával illetve visszaváltásával kapcsolatban felszámított költségek (a befektető által fizetendő díjak és jutalékok)	48
1.7.3. Az 1.7.2. pontban meghatározott árak közzétételének módja, helye, gyakorisága	48
2. AZ ALAP KEZELÉSÉNEK ALAPVETŐ SZABÁLYAI.....	49
2.1. Az Alap célja, befektetési politikája	49
2.2. Az Alap részletes befektetési politikája.....	50
2.2.1. Befektetési stratégia.....	50
Megjegyzés	51
2.2.2. A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai	53
2.2.3. Az egyes értékpapírfajták – beleértve az egy devizában denominált értékpapírok körének – maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya.....	57
2.2.4. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre, alkalmazásuk célja, feltételei	58
2.2.5. Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok megterhelésének lehetősége és szabályai.....	59
2.2.6. Hitelfelvételi szabályok	59
2.3. Az Alap tulajdonában lévő pénzügyi eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai.....	60
2.4. Az Alap által az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy harmadik felek részére fizetendő díjak, költségtérítés módja, összege és kiszámítása.....	60
2.4.1. Az Alap létrehozatalával kapcsolatos költségek.....	60
2.4.2. Az Alapkezelőnek fizetendő díj.....	60
2.4.3. Letétkezelői díj	61
2.4.4. Könyvvizsgálói díj.....	61
2.4.5. Ingatlanértékelők díja	61
2.4.6. Felügyeleti díj	62
2.4.7. Az Alap nevében felvett hitelekkel kapcsolatos költségek.....	62
2.4.8. Az Alap működésével kapcsolatos egyéb költségek és kiadások.....	62

2.5. Az összesített és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték számítási módja, gyakorisága, közzétételének módja, helye, ideje, ideértve a hibás nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolási kötelezettség részletes eljárási szabályai.....	63
2.5.1. Az ingatlanok értékelése	63
2.5.2. Az ingatlantársasági részesedés értékelése	65
2.5.3. Egyéb eszközök értékelésének szabályai.....	66
2.5.4. Bevételek elszámolása	69
2.5.5. Kötelezettségek elszámolása.....	70
2.5.6. A nettó eszközérték számításának gyakorisága	70
2.5.7. A nettó eszközérték közzététele.....	70
2.5.8. Hibás számítás	70
3. TÁJÉKOZTATÁSI SZABÁLYOK	71
3.1 A befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje.....	71
3.1.1. Rendszeres tájékoztatási kötelezettség	71
3.1.2. Rendkívüli tájékoztatási kötelezettség.....	72
3.2. Az Alap Kezelési Szabályzata, valamint a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések hozzáférhetősége.....	73
4. A KEZELÉSI SZABÁLYZAT JÓVÁHAGYÁSÁRÓL, MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ FELÜGYELETI ÉS ALAPKEZELŐI HATÁROZATOK SZÁMA, IDEJE.....	74
5. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEK	74
5.1. Az Alapkezelő.....	74
5.1.1. Az Alapkezelő neve	74
5.1.2. Székhelye	74
5.1.3. Tevékenységi köre	75
5.1.4. Alapításának időpontja	75
5.1.5. Jegyzett tőkéje.....	75
5.1.6. Saját tőkéje, alkalmazottainak száma	75
5.1.7. Az Alapkezelő által kezelt további befektetési alapok	75
5.1.9. Tulajdonosi kör	76
5.1.10. Az Alapkezelő piaci helyzetének bemutatása.....	76
5.1.11. Az Alapkezelő feladatai.....	76
5.2. A Letétkezelő és a Vezető Forgalmazó	77
5.2.1. Letétkezelő	77
5.2.2. Székhelye	77
5.2.3. Tevékenységi köre	78
5.2.4. Alapításának időpontja	78
5.2.5. Jegyzett tőkéje.....	78
5.2.6. Saját tőkéje, alkalmazottainak száma	78
5.2.7. A Letétkezelő feladatai	79
5.2.8. A Vezető Forgalmazó feladatai	80
5.3. A Forgalmazók	80
5.3.1. Budapest Bank Nyrt.....	80
5.3.2. BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe	81
5.3.3. CIB Bank Zrt.	81
5.3.4. A Forgalmazók feladatai.....	81
5.4. A Könyvvizsgáló	81

5.4.1. Az Alap Könyvvizsgálójának neve.....	81
5.4.2. Székhelye.....	82
5.4.3. Kamarai nyilvántartási száma.....	82
5.4.4. Természetes személy könyvvizsgáló.....	82
5.4.5. A Könyvvizsgáló Alappal kapcsolatos kötelezettségei.....	83
5.5. Az Ingatlanértékelők.....	83
5.5.1.1. Az Ingatlanértékelő neve.....	83
5.5.1.2. Székhelye.....	84
5.5.1.3. Tevékenységi köre.....	84
5.5.1.4. Alapításának időpontja.....	85
5.5.1.5. Jegyzett tőkéje.....	85
5.5.1.6. Saját tőkéje.....	85
5.5.1.7. Az ingatlanértékelést végző személy.....	85
5.5.1.8. Az Ingatlanértékelő feladatai.....	86
5.5.1.9. Az Ingatlanértékelő szakembergárdája, referenciái.....	86
5.5.2.1. Az Ingatlanértékelő neve.....	88
5.5.2.2. Székhelye.....	88
5.5.2.3. Tevékenységi köre.....	88
5.5.2.4. Alapításának időpontja.....	89
5.5.2.5. Jegyzett tőkéje.....	89
5.5.2.6. Saját tőkéje.....	89
5.5.2.7. Az ingatlanértékelést végző személyek.....	90
5.5.2.8. Az Ingatlanértékelő feladatai.....	91
5.5.2.9. Az Ingatlanértékelő referenciái.....	91
5.6. Szerződéses tanácsadó cégek, amely díjazása az Alap eszközeiből történik székhelyük, szolgáltatásuk.....	91
5.6.1. Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.....	92
5.6.2. Könyvvizsgáló: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.....	92
5.6.3. Ingatlanértékelők: KPMG Tanácsadó Kft.....	92
6. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ, BEFEKTETŐKET IS ÉRINTŐ ADÓZÁSI SZABÁLYOK.....	92
6.1. Az Alap adózása.....	92
6.2. A belföldi magánszemély befektetők adózása.....	92
6.3. A külföldi magánszemély befektetők adózása.....	97
6.4. A belföldi nem magánszemély befektetők adózása.....	97
6.5. A külföldi nem magánszemély befektetők adózása.....	97
1. számú melléklet.....	98

ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

Jelen Tájékoztató, melynek része a Kezelési Szabályzat, az OTP Ingatlan Befektetési Alapnak, mint kibocsátónak a befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalát követő folyamatos forgalmazásának alapdokumentuma, mely a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. törvény (Btv.) és a Btv. felhatalmazása alapján kiadott jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően tartalmaz minden olyan információt, amely lehetővé teszi az Alap működésének, befektetési elveinek és kezelésének megítélését, továbbá elősegíti, hogy a befektetők kellő tájékozottsággal tudjak dönteni a felkínált befektetési lehetőségről és a befektetés kockázatairól.

A Btv. 82. § (1) bekezdése értelmében a befektetési jegy forgalomba hozatalának általános feltétele, hogy az Alapkezelő az Alap Kezelési Szabályzatát elfogadja. A nyílt végű befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalának feltétele a Btv. 82. § (2) bekezdése alapján továbbá az, hogy az Alapkezelő a forgalomba hozatali eljárást megelőzően, a Felügyelet által jóváhagyott, a Btv. 3. számú mellékletében meghatározott tartalommal és sorrendben összeállított Kezelési Szabályzatot, a Btv. 5. számú mellékletének megfelelő tartalommal és sorrendben összeállított Tájékoztatót valamint a Btv. 105. § szerinti Kiemelt befektetői információt és a Btv. 83. § szerint hirdetményt tegyen közzé.

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

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

A Tájékoztató, Kezelési Szabályzat együtt tartalmazza mindazon információkat, melyek ismerete a befektető számára a befektetési lehetőség megalapozott megítéléséhez szükséges, ezért a Tájékoztató, a Kezelési Szabályzat együtt kezelendő és alkalmazandó. Minden, a Tájékoztatóra és/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 és Kezelési Szabályzatban szereplő Alapkezelőn, Letétkezelőn és Forgalmazókon kívül senki sem rendelkezik felhatalmazással arra, hogy bármilyen tájékoztatást vagy ajánlatot adjon a befektetési jegyek nyilvános forgalomba-hozatalával és folyamatos 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.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alap („Alap”) Tájékoztatójában, Kezelési Szabályzatában előforduló fogalmak, rövidítések, kifejezések megfelelnek a („Btv.”) és a törvény felhatalmazása alapján kiadott jogszabályok értelmező rendelkezéseiben foglaltaknak.

A befektető az Alap befektetési jegyeinek vásárlásakor nyilatkozik arról, hogy a Tájékoztatóban, Kezelési Szabályzatban foglalt feltételeket, különösen a befektetési jegyhez fűződő kockázatokat ismeri, a befektetés kockázatviselő képességének megfelelően.

A Tájékoztatóban és az annak részét képező Kezelési Szabályzatban foglalt feltételeket az Alapkezelő a befektetők hozzájárulása nélkül, a Felügyelet engedélyével módosíthatja.

Nem szükséges a Felügyelet engedélye a módosításhoz, amennyiben az

- a) a befektetőt terhelő költségek egyoldalú csökkentését jelenti, vagy a költségek szerkezetének változtatása esetén azok összesített mértéke változatlan marad;
- b) a forgalmazási helyek számának megváltozására vonatkozik;
- c) jogszabály-módosítás átvezetését jelenti, kivéve, ha az átvezetés érinti a befektetési alap befektetési politikáját, kockázati jellegét;
- d) cégszámok, piaci adatok, vagy a Szt. szerinti beszámoló adatainak frissítését szolgálja;
- e) az Alapkezelő vezető állású személyében, a Letétkezelő vezető állású személyében, a kiszervezett tevékenységet végzők személyében bekövetkezett változás átvezetését jelenti;
- f) az Alapkezelő vezető állású személye, a letétkezelő vezető állású személye, a forgalmazó, a befektetési alap könyvvizsgálója, az ingatlanértékelő vagy a kiszervezett tevékenységet végzők adataiban bekövetkezett változás átvezetését jelenti;
- g) az Alap nyilvántartásba történő bejegyzését követően, a jegyzésre, jegyzési garanciavállalásra, alul- és túljegyzésre, valamint a jegyzéshez kapcsolódó allokációra vonatkozó rendelkezések tájékoztatóból, kezelési szabályzatból való törlését jelentik;
- h) olyan engedélyhez kötött változásokhoz kapcsolódik, amelyhez a Felügyelet az engedélyt korábban megadta.

A Tájékoztató, Kezelési Szabályzat módosításait engedélyező döntésekről a Kezelési Szabályzat 4. pontjában található az információk.

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

1. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

Az Alapra vonatkozó információkat a Kezelési Szabályzat tartalmazza. A Tájékoztató itt néhány a Kezelési Szabályzatban nem említett vagy említett, de bővebben kifejtett információt közöl az Alapról.

1.1. Az Alap neve, típusa

OTP Ingatlan Befektetési Alap („Alap”)

Az Alap működési formája, fajtája, futamideje, elsődleges eszközkategóriája, harmonizáció típusa

Az Alap nyilvános, nyílt végű, határozatlan futamidejű, ingatlan befektetési alap, ami az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált.

Az Alap jogi személy, amely a Felügyelet által nyilvántartásba történő bejegyzéssel jött létre, és az előre nem meghatározott (határozatlan idő) elteltével a nyilvántartásból való törléssel fog megszűnni. A Felügyelet által a PSZÁF III/120.013/2002. számú határozattal engedélyezett nyilvános forgalombahozatal során, 2002. november 26-28-ig tartó jegyzési időszakban a befektetők lejegyezték a nyilvántartásba vételhez szükséges befektetési jegy mennyiségét.

Az Alap 4.509.590.000 darab, dematerializált formában előállított, egyenként 1 Ft névértékű befektetési jegy értékesítésével létrehozott a kockázatmegosztás elvén működtetett vagyontömeg, amelyet erre a tevékenységre hatósági engedéllyel, rendelkező, magyarországi székhelyű OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő, mint az Alap törvényes képviselője a befektetők érdekében kezel.

Lásd még a Kezelési Szabályzat 1.1. pontját.

1.2. Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.2. pontját.

1.3. Az Alap kezelési szabályzatának, valamint a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések beszerzésének helye

Lásd a Kezelési Szabályzat 3.2. pontját.

1.4. Az Alapra vonatkozó, befektetőket is érintő adózási szabályok rövid leírása

Lásd a Kezelési Szabályzat 6. pontját és alpontjait.

1.5. Elszámolási és hozamfizetési napok

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.3. pontját.

1.6. Az Alap könyvvizsgálójának megnevezése

Lásd a Kezelési Szabályzat 5.4. pontját.

1.7. A befektetési jegyek fajtájának és főbb jellemzőinek részletezése

1.7.1. A befektetési jegy által megtestesített (dologi, személyi vagy egyéb) jog

A befektetési jegyek mindenkori tulajdonosai az alábbiakra jogosultak:

- a tulajdonukban lévő befektetési jegyekre adott visszaváltási megbízás azon forgalmazás-elszámolási napra vonatkozó, visszaváltási jutalékkal és egyéb a Kezelési Szabályzatban részletezett költségekkel csökkentett, nettó eszközérték alapján a forgalmazási helyeken, a Kezelési Szabályzatban részletezett szabályok szerint számított összegre; a forgalmazás-elszámolási napra a visszaváltási megbízást elszámolják és a teljesítés-elszámolási napra a befektetési jegy tulajdonosa felé jóváírják, teljesítik (a forgalmazás-teljesítési nap nem lehet későbbi, mint a forgalmazás-elszámolási napot követő 10. nap), az Alap befektetési jegyeinek visszaváltása esetén a forgalmazás elszámolási és

- a forgalmazás teljesítési nap azonos banki munkanapra esik, mégpedig a visszaváltási megbízást követő 20. banki munkanapra ;
- pozitív saját tőkével rendelkező Alap megszűnése esetén az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőkéjéből a tulajdonukban lévő befektetési jegyek arányában történő részesedésre;
 - a megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből illetve az Alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetési jegy nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban, előleg formájában, részki fizetésre, feltéve, hogy a részki fizetésre vonatkozó döntést az Alapkezelő rendkívüli közleményben megjelentette, és az Alapot terhelő kötelezettségek fedezetét nem terheli;
 - amennyiben a befektetőnek a befektetési jegy visszaváltására vonatkozó megbízása függőben van, mert a forgalmazás-elszámolási nap illetve a forgalmazás-teljesítési nap a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a visszaváltási megbízás írásbeli visszavonására díj és költségmentesen;
 - a befektetési jegynek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az Alap Kezelési Szabályzatának, a kiemelt befektetői információknak a legutóbbi éves, féléves és havi portfólió jelentésének díjmentes nyomtatott példányára, amennyiben a befektető ezt kifejezetten kéri;
 - a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a kiemelt befektetői információ, a Tájékoztató, a Kezelési Szabályzat, a féléves vagy az éves jelentés, valamint a legfrissebb havi portfóliójelentés térítésmentes rendelkezésre bocsátására, amennyiben a befektető ezt kéri, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során tájékoztatásra, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat;
 - az Alapra vonatkozóan a Batv. 106-110. §-ában meghatározott rendszeres és a 114. §-ában meghatározott rendkívüli tájékoztatási kötelezettségek teljesítéseként közzétett információkhoz való hozzáférésre;
 - az Alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés forgalmazási helyeken történő megtekintésére;
 - a Batv-ben és a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

1.7.2. A tulajdonjog igazolásának, nyilvántartásának módja

A befektetési jegyeket a felügyeleti nyilvántartásba vételt követően a központi értéktár (KELER Zrt.) 2002. december 9-én keletkeztette.

Az Alap befektetési jegyei **dematerializált értékpapírként** kerültek előállításra, mivel a Tpt. 6. § (3) bekezdése szerint: „Nyilvánosan forgalomba hozni kizárólag névre szóló és – állampapír kivételével – kizárólag dematerializált formában előállított értékpapírt lehet.”

A dematerializált értékpapír megszerzésére és átruházására kizárólag **értékpapír-számlán** történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor.

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

1.7.3. A befektetési jegyek jellemzői

A befektetési jegy neve: **OTP Ingatlan Befektetési Jegy**

(Ahol a Tájékoztató, Kezelési Szabályzat befektetési jegyet említ, ott ez alatt értelemszerűen az OTP Ingatlan Befektetési Jegyet kell érteni.)

A Batv. 81. § alapulvételével dematerializált, egyenként **1 (egy) Ft névértékű** befektetési jegyeket a központi értéktár a forgalmazás-elszámolási napoknak megfelelő gyakorisággal, azaz minden banki munkanapon előállítja, illetve törli az Alapkezelő illetve megbízottja, a Letétkezelő utasításának megfelelően.

A Tpt. 9. § (4) bekezdése alapján a központi értéktár felel azért, hogy a központi értékpapírszámlák összesített állománya folyamatosan megegyezzen az adott értékpapír (sorozat) kibocsátási mennyiségével. Ha a központi értékpapírszámlákon 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**

1.7.4. A befektetési alap megszűnése

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz.

Kötelező megindítani az eljárást,

- a) ha az Alap nettó eszközértéke 3 hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot;
- b) ha az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált;
- c) ha az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét a Felügyelet visszavonta,
- d) ha a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át,
- e) ha a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak.

Külön határozat nélkül elindul a megszűnési eljárás, ha a befektetők az összes befektetési jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adtak le.

Az Alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni a Felügyeletet, valamint rendkívüli közzététel útján a befektetőket és az Alap hitelezőit.

Abban az esetben az Alapkezelő alapkezelési tevékenységi engedélyét a Felügyelet visszavonta vagy ha a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, de azt egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át, a megszűnési eljárást a letétkezelő folytatja le.

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt

a) az Alap nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni azzal, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy az Alap megszűnés alatt áll;

b) a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni,

c) az Alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.

A fentebb említett korlátok figyelembe vételével a megszűnési eljárás lefolytatása alatt az Alap az általános szabályok szerint működik.

A megszűnési eljárás alatt az Alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 (egy) hónapon belül, az ingatlanokat 12 (tizenkét) hónapon belül értékesíteni kell. Az értékesítést a pénzügyi eszközök esetében piaci áron, az Alap portfóliójában lévő ingatlanok esetében legalább az Ingatlanértékelő által meghatározott áron kell megkísérelni. Az értékesítésre megállapított határidő a befektetők érdekében a Felügyelet engedélyével pénzügyi eszközök esetében 3, ingatlanok esetében 6 hónappal meghosszabbítható.

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értékesítésére vonatkozó fenti határidő eredménytelen eltelte esetén az ingatlanokat nyilvános árverésen történő értékesítésre kell bocsátani. Az árverési felhívást az Alap közzétételi helyein az árverés időpontját legalább 10 nappal megelőzően meg kell jelentetni.

Az Alap tulajdonába tartozó teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 munkanapon belül megszűnési jelentést kell készíteni. A megszűnési jelentést a Felügyelethez be kell nyújtani és ezzel egyidejűleg a befektetők felé közzé kell tenni.

A megszűnési jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- az éves jelentés kötelező tartalmi elemeit,
- a portfólióban lévő eszközök nyilvántartási értékét, eszközönkénti bontásban,
- az egyes értékesített eszközök befolyt ellenértékét,
- az esetleges járulékos és egyéb bevételeket,
- kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetéseket,
- a végelszámolás során felmerült költségeket és felszámított díjakat tételesen,
- a befektetők között felosztható tőkét,
- az egy befektetési jegyre kifizethető összeget, és
- a kifizetés kezdő napját és helyét.

A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.

A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal törli az Alapot a nyilvántartásból. Az Alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.

Az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló pozitív összegű tőke a befektetőket befektetési jegyeik arányában illeti meg.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve az Alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetők számára előleg formájában részki fizetés teljesíthető. A részki fizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részki fizetésnek az egyes befektetési jegyek nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell

történnie. A részki fizetés nem történhet a Alapot terhelő kötelezettségek (az Alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

A letétkezelő a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles megkezdeni a rendelkezésre álló összeg kifizetését a befektetők részére. Amennyiben volt részki fizetés a már kifizetett összeget figyelembe kell venni. A kifizetés kezdetéről rendkívüli közleményt kell közzétenni. A befektetők részére kifizetendő összeget a letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a befektetők részére történő kifizetésig.

Amennyiben az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásainak és kötelezettségeinek levonását követően nem áll rendelkezésre a szükséges tőke, azaz az Alap negatív saját tőkével rendelkezik, úgy megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a Cstv. előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

1.8. Azoknak a tőzsdéknek vagy piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák

A befektetési jegyek nincsenek tőzsdei forgalomban.

1.9. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának és értékesítésének módja, feltételei

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.4. pontját és alpontjait.

1.10. A befektetési jegyek visszaváltásának módja, feltételei, valamint azok a körülmények, amelyek miatt a visszaváltás felfüggeszthető

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.5. pontját és alpontjait.

1.11. A hozam megállapításának és kifizetésének szabályai

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.6. pontját.

1.12. Az Alap befektetési céljainak leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem), befektetési politikáját (pl.: földrajzi vagy iparági specializáció), a befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható

Lásd a Kezelési Szabályzat 2.1. pontját.

1.13. Az eszközök értékelésének főbb szabályai

Lásd a Kezelési Szabályzat 2.5. pontját és alpontjait.

1.14. A befektetési jegyek eladási vagy forgalomba hozatali, illetve visszaváltási árának meghatározása

1.14.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.7.1. pontját.

1.14.2. A befektetési jegyek eladásával vagy forgalomba hozatalával, illetve visszaváltásával kapcsolatban felszámított költségek

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.7.2. pontját.

1.14.3. A fenti árak közzétételének módja, helye és gyakorisága

Lásd a Kezelési Szabályzat 1.7.3. pontját.

1.15. Az Alap által az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy harmadik felek részére fizetendő díjak, valamint a fentiek részére történő költségtérítés módjának, összegének és kiszámításának leírása

Lásd a Kezelési Szabályzat 2.4. pontját és alpontjait.

2. AZ ALAPKEZELŐ TÁRSASÁGRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

2.1. Az Alapkezelő cégjegyzése, jogi formája, székhelye

Az Alapkezelőt két cégjegyzésre jogosult alkalmazottja együttesen jegyzi.

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”) zártkörű részvénytársasági formában működik

Irodája és székhelye megegyezik, 1012 Budapest, Pálya u. 4-6. alatt található (telefon: 336-0900, fax: 201-9322, e-mail: alapkezelo@otpingatlanalap.hu)

Az Alapkezelő székhelye megegyezik az Alap székhelyével.

2.2. 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. 2006. augusztus 3-tól az Alapkezelő neve: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Az Alapkezelő határozatlan időre alapított társaság.

2.3. Az Alapkezelő által kezelt további befektetési alapok

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a Kezelési Szabályzat készítésekor öt további befektetési alapot kezel, melynek főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Alap neve	Nyilvántart. vétel napja	Méret Ft 2012.03.30-án
OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	2010. május 04.	556 253 942
OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011. január.06	1 615 982 939
OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011. május 05.	1 751 002 777
OTP Reál Globális. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011.november 16.	1 189 307 709
OTP Real Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2012. január 11.	1.431 452 946

2.4. Az Alapkezelő ügyvezető és felügyeleti szerveinek tagjai és beosztásuk

Az Alapkezelőnél a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. tv. („Gt.”) 247. §-ának megfelelően igazgatóság választására nem kerül sor, az igazgatóság Gt-ben meghatározott jogait az Alapkezelő vezérigazgatója gyakorolja, mint vezető tisztségviselő.

2.4.1. Az Alapkezelő vezető tisztségviselői

Tóth Balázs vezérigazgató

1963-ban született. 1986-88 között a Vegyterv-nél, 1988-92 között az Ingatlanforgalmazó és Gazdasági Tanácsadó Rt-nél dolgozott ingatlan beruházás, forgalmazás és vagyonértékelési 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 Bánki Donát Műszaki Főiskolán üzemmérnöki, 1992-ben a Budapesti Közgazdasági Egyetemen szakközgazdász diplomát szerzett. Ingatlan értékezői és forgalmazói vizsgát 1990-ben tett. Az Angol Királyi Mérnöki Társaság tagja (RICS).

2.4.2. Az Alapkezelő Felügyelő Bizottságának tagjai:

Gyuris Dániel fb.elnök

Agrármérnöki diplomát szerzett 1988-ban, majd 1996-ban a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen bankmenedzser szakokleveles közgazdász diplomát, emellett a Pénzügyi és Számviteli Főiskola pénzügyi szakán, pénzügyi szakirányon szakközgazdász oklevelet szerzett. 2010. november 1-jétől az OTP Bank vezérigazgató-helyettese, az Ingatlan, Agrár- és Kisvállalkozás-finanszírozási Divízió vezetője, valamint az OTP Jelzálogbank Zrt. és az OTP Lakástakarékpénztár Zrt. elnök-vezérigazgatója.

Molnár Lilla fb. tag

Pénzügyi- és Számviteli Főiskolai diplomát szerzett 2001-ben. Az OTP Bank Nyrt alkalmazottja 2002-től a Vagyonkezelési és Befektetési Szolgáltatási Igazgatóságon. 2008-tól osztályvezető, majd 2010-től megbízott főosztályvezető-helyettes.

Szabó János fb.tag

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 2011-ig az OTP Ingatlan Zrt. vezérigazgatója. Szakmai munkájáért többek között Lechner Ödön díjban részesült és megkapta a Magyar Köztársaság Érdemrend Tiszti Keresztjét. Az Építőipari Vállalkozók Országos Szövetségének elnökségi tagja.

Windheim József fb.tag

1960-ban született Illocskán. 1983-ban okleveles közgazdáként diplomázott a JPTE (jelenleg PTE) Közgazdaságtudományi Karán, majd 1996-ban a JPTE Továbbképző Központ Jogi Szekcióján jogi szakokleveles közgazdász végzettséget szerzett. 1983-tól a Magyar Nemzeti Bank hitelügyi előadója, majd 1987-1990 között Siklóson az Országos Kereskedelmi és Hitelbanknál osztályvezető-helyettesként, illetve 1991-től fiókgazdátorként tevékenykedett, 1994-től a K&H Bank régióvezetője. 2001 márciusától az OTP Bank Nyrt. munkatársa, ügyvezető igazgatóként jelenleg a Dél – Alföldi Régió irányítását látja el. Emellett az OTP Bankcsoportban is több tisztséget töltött be, 2006-2010-ig a montenegrói leánybank tulajdonosi irányító testületének elnöke, 2008-tól az OTP Lakástakarékpénztár Zrt. Felügyelő Bizottságának elnöke.

Dr. Wieland Zsolt fb.tag

2000-ben cum laude diplomát szerzett az Eötvös Loránd Tudományegyetem Állam-és Jogtudományi karán, majd 2005-ben közigazgatási, 2006-ban pedig jogi szakvizsgát tett. 2001 és 2007 között a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél dolgozott, különböző beosztásokban. 2007-től tevékenykedik az OTP Bank Nyrt. Compliance Önálló Főosztályán senior managerként, majd 2011-től a Compliance Igazgatóság Szabályozási és Felügyeleti Főosztályán, igazgató beosztásban. 2009-től a Magyar Bankszövetség Compliance Munkacsoport vezetője, valamint a Budapesti Értéktőzsde Felelős Társaságirányítási Bizottságának tagja, majd elnöke.

Mind a vezérigazgató, mind a felügyelő bizottsági tagok megfelelnek a Batv. és a 344/2011. (XII.29.) Kormány rendelet, valamint az annak alapján elkészített belső szabályzatok szerinti, vezető állású személyekre vonatkozó követelményeknek, amelyek az összeférhetetlenséget és kizárási okokat kívánják elkerülni.

2.5. A jegyzett tőke összege

Az Alapkezelő jegyzett tőkéje 100 000 000 Ft, azaz Egyszázmillió forint pénzbeli hozzájárulás, teljes mértékben befizetett.

Az Alapkezelőre vonatkozó további információkat a Kezelési Szabályzat 5.1. pontjai tartalmazzák.

3. A LETÉTKEZELŐRE ÉS A VEZETŐ FORGALMAZÓRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

3.1. Az Alap letétkezelőjének és vezető forgalmazójának neve, jogi formája, székhelye

OTP Bank Nyilvánosan Működő Részvénytársaság („Letétkezelő”, Vezető Forgalmazó)

1051 Budapest, Nádor u. 16. (telefonszám: 06 1 473 5000)

3.2. A Letétkezelő és a Vezető Forgalmazó főtevékenységei

Az OTP Bank Nyrt. főtevékenysége:

6419 Egyéb monetáris tevékenység

Az OTP Bank Nyrt. egyéb tevékenységei:

6491 Pénzügyi lízing

6499 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység

6612 Értékpapír, árutőzsdei ügynöki tevékenység

6619 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6622 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

6630 Alapkezelés

6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
8559 M.n.s. egyéb oktatás
5629 Egyéb vendéglátás

A Bank engedélyhez kötött tevékenységeinek folytatását a Felügyelet jogelődje, az Állami Bankfelügyelet az 1993. május 28-án kiadott 33/1993. számú határozatával engedélyezte, amelyet a Felügyelet jogelődje, az ÁPTF az 1997. november 27-én kiadott 983/1997/7. számú határozatával vizsgálta felül, illetve hagyott helyben. A Bank befektetési szolgáltatási tevékenységeinek folytatását a Felügyelet jogelődje, 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.

A Letétkezelőre és a Vezető Forgalmazóra vonatkozó további információk a Kezelési Szabályzat 5.2. pontjaiban találhatóak.

4. OLYAN SZERZŐDÉSES TANÁCSADÓ CÉGEKKEL VAGY KÜLSŐ BEFEKTETÉSI TANÁCSADÓKKAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK, AMELYEK DÍJAZÁSA A BEFEKTETÉSI ALAP ESZKÖZEIBŐL TÖRTÉNIK

4.1. A Letétkezelő

A Letétkezelőre vonatkozó információkat lásd a 3. pontban.

4.2. A Könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
MKVK nyilvántartási száma: 000083

Természetes személy könyvvizsgáló

Neve: Nagy Zoltán

Címe: 3000 Hatvan, Görgey u. 32.

Kamarai nyilvántartási száma: 005027

Az Alapkezelővel kötött szerződésének lényeges rendelkezései

Az Alapkezelő a könyvvizsgálói feladatok ellátására csak olyan érvényes könyvvizsgálói engedéllyel rendelkező, bejegyzett könyvvizsgáló (könyvvizsgálói társaság) részére adhat megbízást, amely esetében fennáll az alábbi feltételek mindegyike, és megfelel a Batv. XX. Fejezetében foglalt feltételeknek:

- 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 természetes személy könyvvizsgálójának megbízatása legfeljebb 5 évig tarthat, és a megbízatás lejártát követő harmadik év után lehet újabb megbízási szerződést kötni ugyanazon könyvvizsgálóval. A könyvvizsgáló cég nevében könyvvizsgáló tevékenységet ellátó kamarai tag könyvvizsgáló legfeljebb 5 évig láthat el könyvvizsgálói feladatokat ugyanannál az alapnál, és a megbízás lejártát követő 2 üzleti éven belül nem láthat el újra-ugyanannál a befektetési alapnál – könyvvizsgálói feladatot.

További követelmény a természetes személy könyvvizsgálóval szemben, hogy egyidejűleg legfeljebb 10 befektetési alapnál láthat el könyvvizsgálói feladatot, és az egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt befektetési alap(ok)tól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg éves jövedelmének (bevételeinek) 30 %-át. A könyvvizsgáló cégen belül a fenti követelményeknek megfelelő könyvvizsgáló – egyidejűleg – legfeljebb 10 befektetési alapnál láthat el könyvvizsgálói feladatot, és a könyvvizsgáló cég egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt befektetési alap(ok)tól származó bevétele nem haladhatja meg éves nettó árbevételének 10 %-át.

A Könyvvizsgáló Alappal kapcsolatos kötelezettségei

Az Alap könyvvizsgálója a felülvizsgálatának eredményéről az Alapkezelővel egyidejűleg a Felügyeletet – írásban – haladéktalanul tájékoztatja, ha olyan tényeket állapított meg, amelynek alapján

- a) korlátozott vagy elutasító könyvvizsgálói záradék, illetve a záradék megadásának elutasítása válhat szükségessé;
- b) bűncselekmény elkövetésére vagy az Alap Kezelési Szabályzatának súlyos megsértésére, illetve az előzőekben említettek súlyos veszélyére utaló körülményeket észlel;
- c) e törvény vagy más jogszabályok, a tőzsde, az elszámolóházi tevékenységet végző szervezet, illetve a központi értéktár szabályzataiban foglalt előírások súlyos megsértésére utaló körülményeket észlel;
- d) úgy ítéli meg, hogy az Alapkezelő befektetési alapkezelő tevékenysége folytán a befektetők érdekei veszélyben forognak;
- e) jelentős véleménykülönbség alakult ki közte és az Alapkezelő vezetése között az Alap fizetőképességét, jövedelmét, adatszolgáltatását vagy könyvvezetését érintő, a működés szempontjából lényeges kérdésekben.

A könyvvizsgáló jogosult a Felügyelettel konzultálni, illetve a Felügyeletet tájékoztatni, A Felügyelet jogosult a könyvvizsgálótól közvetlenül tájékoztatást kérni és kapni.

Ha a Felügyelet a befektetési alap könyvvizsgálójának felmentését kezdeményezi, jogosult a könyvvizsgáló pénzügyi intézményi, illetve befektetési vállalkozási minősítésének visszavonását kezdeményezni.

Az Alapkezelő köteles az Alap könyvvizsgálójával – az éves beszámoló könyvvizsgálatára – kötött szerződést és valamennyi, a könyvvizsgáló által az éves beszámolóval kapcsolatban készített jelentést a Felügyelet számára megküldeni.

A Felügyelet jogosult a könyvvizsgáló tájékoztatása alapján – az éves beszámoló jóváhagyása előtt – az Alapkezelőnél kezdeményezni, hogy a helytelen adatokat tartalmazó beszámolót helyesbítsék, és gondoskodjanak a helyesbített adatok könyvvizsgálóval történő felülvizsgálatáról.

Ha az éves beszámoló jóváhagyását követően jutott a Felügyelet tudomására, hogy az éves beszámoló lényeges hibát tartalmaz, a Felügyelet kötelezheti az Alapkezelőt az adatok módosítására és könyvvizsgálóval való felülvizsgálatára az Szt.-ben foglalt, önellenőrzésre vonatkozó szabályok figyelembevételével. A módosított, könyvvizsgáló által felülvizsgált adatokat az Alapkezelő köteles a Felügyeletnek bemutatni.

4.3. Az Ingatlanértékelők

4.3.1. KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság („Ingatlanértékelő”)

Az Alapkezelővel kötött szerződésének lényeges rendelkezései

Az Alapkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének rendszeres megállapításával a Batv. 49.§ (3) bekezdése és a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 345/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 44-47. §-ai értelmében, legfeljebb ötéves időtartamra az Ingatlanértékelőt, mint szervezetet - egyidejűleg megnevezve az alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző Dános Pál természetes személyt - bízza meg. Az Alapkezelő és az Ingatlanértékelő közötti megbízási szerződés többek között tartalmazza a Kezelési Szabályzat 2.5.1. pontjában részletezett feladatokat. A megbízási érvényességéhez a Letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

Tevékenységi köre

4651'08 Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme
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
5248'03 Egyéb máshová nem sorolt iparcikk-kiskereskedelem
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
6202'08 Információ-technológiai szaktanácsadás
6203'08 Számítógép-üzemeltetés
6209'08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
6311'08 Adatfeldolgozás, web-hosztिंग szolgáltatás
6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
6399'08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

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
 7220'08 Társadalomtudományi, humán kutatás, fejlesztés
 7220'98 Szoftverkészítés, -szaktanácsadás
 7221'03 Szoftver-kiadás
 7222'03 Egyéb szoftver -szaktanácsadás, -ellátás
 7230'03 Adatfeldolgozás
 7240'03 Adatbázis szolgáltatás, on-line kiadás
 7310'03 Műszaki kutatás, fejlesztés
 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
 7414'03 Üzletviteli tanácsadás –Főtevékenység
 7420'03 Mérnöki tevékenység, tanácsadás
 7450'03 Munkaerő-közvetítés
 7487'03 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás
 7490'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
 7733'08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
 7740'08 Immateriális javak kölcsönzése
 7810'08 Munkaközvetítés
 7820'08 Munkaerőkölcsönzés
 7830'08 Egyéb emberierőforrás-ellátás, -gazdálkodás
 8042'03 Máshova nem sorolt felnőtt- és egyéb oktatás
 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

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.

Az ingatlanértékelést végző személy

Dános Pál igazgató (lakcíme: 1118 Budapest, Ménesi út 18.)

Építészmérnök, várostervező, okleveles ingatlanszakértő (MSc.Re, MRICS). Tizenhárom évig várostervezőként dolgozott a BVTV tervezővállalatnál. Ingatlan-tanácsadói tevékenységét 1991-ben kezdte az American Appraisal Magyarország Kft.-nél, majd a Banque Indosuez

Magyarország szakértője lett. Mint a KPMG Property Services Kft. résztulajdonosa és igazgatója, később a KPMG Tanácsadó Kft. igazgatója 1998-tól 2006-ig számtalan lakóingatlan-, kereskedelmi ingatlan- és szálloda értékelését és befektetési tanácsadását irányította itthon és külföldön. Ez idő alatt indította be az OTP Ingatlanbefektetési Alap számára nyújtott vagyonértékelői szolgáltatást. 2006 és 2011 között az SCD Balatonfejlesztési program fejlesztési igazgatójaként dolgozott. 2011-ben ismét csatlakozott a KPMG Tanácsadó Kft.-hez, mint igazgató.

Dános Pál a Magyar Ingatlanszövetség tagja, ahol az oktatási bizottságban végez szakmai munkát. Felsőfokú ingatlanszakértői végzettségét a BME/Nottingham Trent University kurzusán szerezte meg. 2000 óta tagja az Angol Királyi Mérnöki Társaságnak (RICS). 2002 és 2004 között az RICS Magyarország választott vezetőségében tevékenykedett.

Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztálya a FPH003/13140-2/2011. sz. határozatával Dános Pál részére az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység végzését engedélyezte és őt az e tevékenységeket folytató, szolgáltatást nyújtó személyekről vezetett hatósági nyilvántartásba 01255/1993. sorszám alatt bejegyezte.

4.3.2. SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság

Az Alapkezelővel kötött szerződésének lényeges rendelkezései

Az Alapkezelő és a Kft. közötti megbízási szerződés többek között tartalmazza az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének megállapítását:

- a.) Az Alap számára vételre felajánlott ingatlan vásárlása előtt előzetes maximált vételár meghatározása
- b.) Az Alap részére megvételre felajánlott ingatlan megvásárlása iránti szándék fennállta esetén a vásárlás előtti maximált érték meghatározása
- c.) A ingatlan vásárlását követően az ingatlan első, piaci értékelése
- d.) Az Alap tulajdonát képező ingatlanok forgalmi értékének meghatározása
- e.) Az Alap általi ingatlanértékesítéskor (eladáskor) az Alap által elfogadható legalacsonyabb vételár meghatározása
- f.) Az Alap tulajdonában lévő építés alatt álló ingatlanok (fejlesztési projekt) értékének megállapítása
- g.) Az Alap tulajdonában lévő építés alatt álló ingatlanoknál a kivitelezési terv

teljesülésének ellenőrzése, amelynek keretében

- folyamatosan ellenőrzi az építési munkáknak a jóváhagyott engedélyezési és a kiviteli terveknek való megfelelését,
- javaslatot tesz a teljesítési igazolás jóváhagyására vagy a teljesítési igazolás megtagadására,
- a Megbízót tájékoztatja a tervtől eltérő kivitelezésről, illetve minden olyan műszaki körülményről, amely hátrányosan befolyásolhatja az építkezés

tervszerinti megvalósulását, egyúttal javaslatot tesz a szükségesnek tartott intézkedések megtételére.

h.) ingatlan tulajdonának kölcsönös átruházása (csere) esetén a Megbízott az ügylet előtt köteles megállapítani

- az Alap által tulajdonba adott ingatlan beszámítási értékének legalacsonyabb összegét,
- az Alap által megszerzett ingatlan beszámítási értékének legmagasabb összegét.

Tevékenységei

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 Építészmérnöki 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

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 vagyonértékelő 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.

Az ingatlanértékelést végző személyek

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

Név	Oktatás	Végzettség
Máté Miklós ügyvezető igazgató	BME BME-BKE- ESSEC EUFIM	okl. építőmérnök, igazságügyi szakmérnök, okl. ingatlangazdálkodó, műszaki ellenőr, ingatlanforgalmi és építőipari igazságügyi szakértő, ingatlanközvetítő (OKJ 52343902) ingatlanvagon - értékelő és közvetítő (OKJ 54343902)
Boda Gabriella értékelési csop. vez.	Szt. István Egyetem- Ybl Miklós Műszaki Főiskolai Kar, Építészmérnö ki szak	okl. építészmérnök, ingatlanközvetítő (OKJ 52343902) okl. költségszakértő (OKJ 54343602) Ingatlanvagon-értékelő és közvetítő (OKJ 523410300015401)

Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Ügyosztálya a 03/3931-1293/2009sz. határozatával Máté Miklós részére az üzletszerű ingatlanvagon-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. A Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Igazságügyi Szolgáltatási Főosztálya XX-ISZFO/1631/2/2011. iktatószámon kelt határozatában, a Társaság igazságügyi szakértői szakterületét az igazságügyi szakértői névjegyzékben épületszerkezet (nyilvántartási szám: 008482) szakterülettel kiegészítette (2011. június 01.)

5. A BEFEKTETŐK RÉSZÉRE TÖRTÉNŐ KIFIZETÉSEKKEL, A BEFEKTETÉSI JEGYEK VISSZAVÁLTÁSÁVAL ÉS A BEFEKTETÉSI ALAPPAL KAPCSOLATOS EGYÉB INFORMÁCIÓK KÖZZÉTÉTELÉNEK MÓDJA

A forgalmazási díjtételeket Vezető Forgalmazó esetén a mindenkor hatályos „Értékpapír Üzletági Szolgáltatásainak Díjtételeiről szóló Hirdetmény” tartalmazza. A Vezető Forgalmazó hirdetménye elérhető a www.otpbank.hu honlapon és a forgalmazási helyein.

A Letétkezelő és az Alapkezelő a nettó eszközértéket a megállapítást követő banki munkanapon teszi közzé az Alap hirdetményi helyein: az Alapkezelő (www.otpingatlanalap.hu) és a Vezető Forgalmazó honlapján (www.otpbank.hu) és hozzáférhetővé teszi valamennyi forgalmazási helyen a befektetők számára.

A Kezelési Szabályzatot a befektetők számára tartós adathordozón vagy az Alap közzétételi helyén, a honlapján (www.otpingatlanalap.hu) folyamatosan elérhetővé teszi, és a Kezelési Szabályzat egy nyomtatott példányát kérésre a befektetőnek díjmentesen átadja.

Az Alapkezelő a saját magára és az Alapra vonatkozó, a Batv. szerinti közzétételi kötelezettségeit, amennyiben a törvényi előírás másképpen nem rendelkezik, az Alapkezelő és az Alap honlapján (www.otpingatlanalap.hu) való közzététellel teljesíti.

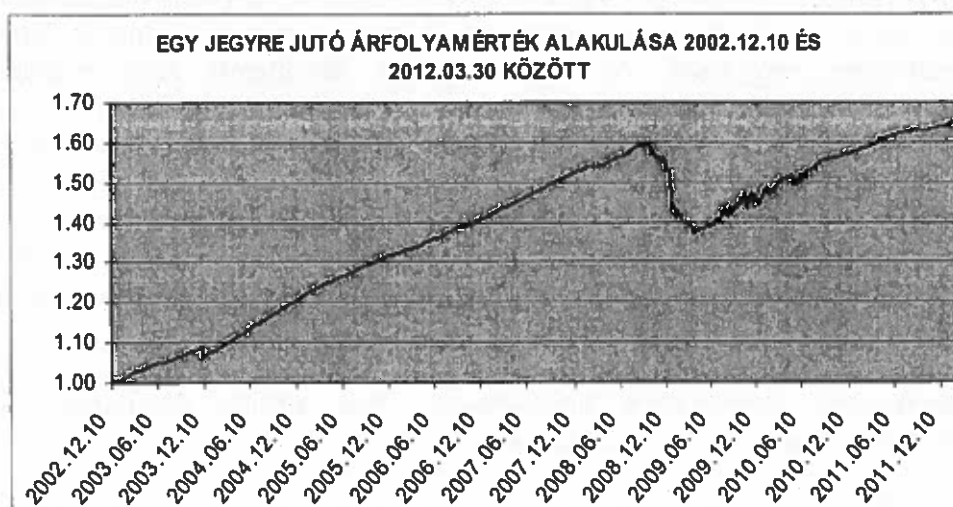
A Letétkezelő és a Vezető Forgalmazó OTP Bank Nyrt. a Batv. szerinti közzétételi kötelezettségeit az információnak a saját honlapján (www.otpbank.hu) való megjelenítésével teljesíti. Ugyanígy a többi Forgalmazó (Társforgalmazók) is a saját honlapján jelenti meg a Batv. szerinti közzétételi kötelezettségeit.

Az Alapkezelő, a Letétkezelő és a Forgalmazók közzétételi kötelezettségeiket a Felügyelet a Batv. szerinti közzétételek céljára, a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszerén is (www.kozzetetelek.hu) teljesítik, ha a Felügyelet nyújt ilyen szolgáltatást.

6. EGYÉB BEFEKTETÉSI INFORMÁCIÓK

6.1. Az Alap múltbeli teljesítménye

A befektető a hozamot -az értékpapíralapokkal azonosan- a befektetési jegyek árfolyamnyereségén realizálja. A befektetésen elért (nem évesített) hozamot a visszaváltási és vételi árfolyam hányadosa adja. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték (azaz árfolyam) mutatja, hogy az alap eszközeinek az alap kötelezettségeivel csökkentett piaci értékéből hány forint jut egy-egy befektetési jegyre. Az Alap múltbeli teljesítményét, azaz az egy jegyre jutó árfolyam alakulását mutatja az alábbi grafikon.



Az Alap hozamának összetevői: az ingatlanok bérleti bevételei, az alapban levő ingatlanok értékváltozása, valamint az alapban lévő állampapír befektetések és bankbetétek hozama.

Az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke (árfolyama) az Alap indulásától 2008. szeptember végéig egyenletesen emelkedett. Ezen időszak alatt az alap éves átlag hozama 8,76% volt.

2008. őszén a nemzetközi hitelválság elérte a magyar gazdaságot is, aminek következtében az ingatlanalapok gazdálkodásban is jelentős fordulat következett be. A betéti kamatok emelkedése és az állampapír hozamok alakulása az ingatlanalapokból történő tőkekiáramlást eredményezett. A tőkekiáramlást azok az alapok tudták finanszírozni, amelyek ingatlanfeltöltöttsége alacsony volt, azaz jelentős likvid eszközzel rendelkeztek. Kialakult egyfajta szelekció, aminek eredményeként az ingatlanalapok egy része megszűnt, más része zárt végűvé vált. Az OTP Ingatlan Befektetési Alap nyílt végű ingatlanalként működött tovább a válság éveiben és folyamatos forgalmazással működik jelenleg is. A pénzügyi válság azonban a nettó eszközértékre és az árfolyamra is rányomta bélyegét.

A hitelválság okozta pénzszűke miatt az ingatlanpiacon túlkínálat mutatkozott, ami a nagy értékű ingatlanokat különösen sújtotta. A piaci helyzet szükségessé tette az ingatlanok értékének felülvizsgálatát, ezért a legtöbb ingatlanalap ingatlanai –így az OTP Ingatlan Befektetési Alap ingatlanai is - leértékelésre kerültek a független Ingatlanértékelő által. Ezzel egyidejűleg az állampapírok árfolyama is csökkent, ami további veszteségeket okozott. A következő fél év alatt az árfolyam jelentősen csökkent.

Az alap működésében új tartalékokat kellett keresni. Felülvizsgálatra került minden szerződés a költségek csökkentése jegyében és nagyobb erőforrásokat állítottunk az ingatlanok még jobb kihasználtságára. Ennek eredményeként az Alap likviditása javult és 2010. augusztusától a befektetési jegyek visszaváltási feltételei is kedvezőbbé váltak: a 90 napos visszaváltási idő 20 napra csökkent és előleg felvételére is lehetőség nyílt. A gazdálkodás eredményeként az árfolyam újra emelkedni kezdett, és a jelenlegi árfolyam már lényegesen meghaladja válság előtti szintet.

6.2. Annak a befektetőnek a profilja, akinek az Alap befektetési jegyeit elsődlegesen szánják

Az ingatlan, mint befektetési forma világszerte igen népszerű. Ugyanakkor egy önálló ingatlan megvásárlása igen sok pénzt igényel, nem beszélve a fenntartással kapcsolatos ügyes-bajos dolgokról. Az ingatlanbefektetési alapok két dolgot oldanak meg egy csapásra: kis összeggel is részt lehet venni benne, ugyanakkor nincs gond az üzemeltetéssel, bérbeadással sem. Az ingatlanalapok olyan befektetéseket kínálnak az ügyfelek részére, ahol a vagyon túlnyomó része ingatlanban van, tehát a befektetett pénz fizikailag is létező, megtekinthető eszközben tárgyasul. Az OTP Ingatlan Befektetési Alap ingatlanai Magyarországon és ezen belül Budapesten vagy a főváros agglomerációjában található irodaházak, üzletek, logisztikai központok és telkek. Az OTP Ingatlan Befektetési Jegyet azoknak a befektetőknek ajánljuk, akik:

- már rendelkeznek betét, állampapír jellegű megtakarításokkal, azok bővíthetik a befektetéseiket egy olyan eszközzel, amely hosszútávon versenyképes hozamot képes nyújtani a betétekkel és az állampapírokkal;
- már rendelkeznek részvényalap befektetéssel, azok tovább diverzifikálhatják befektetéseiket az ingatlanok hozzáadásával;
- csak az ingatlanban hisznek, de vagy nincs akkora összegű megtakarításuk, hogy önálló ingatlant vegyenek, vagy - üdvözölhető módon - nem vágnak bele egyetlen ingatlan befektetési célú megvásárlásába és üzemeltetésébe;

- gyermekeik részére kívánnak hosszú távon takarékoskodni, azok számára ideális lehet ez a befektetési forma, hiszen mire gyermekeik lakásvásárlása esedékessé válik, addigra jelentős megtakarításra tehetnek szert.

Elsősorban a fentiekben belül is azoknak, akik hajlandók több évre is megtakarítani, és megtakarításaikat többfelé szeretnék elhelyezni, törekedve a nagyobb biztonságra.

6.3. Kockázati tényezők

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

A befektető az Alap befektetési jegyeiből eredő kockázatot, azaz a veszteséget és a nyereséget közvetlenül viseli.

6.3.1. Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok

Az ingatlan, bár hagyományosan „biztonságos” befektetésnek tekintett eszköz, a történeti tapasztalatok alapján az ingatlanok ára érzékenyen reagál mind a politikai, mind a gazdasági viszonyok változására. Ezek okán az ingatlanbefektetések értéke mind rövid, mind hosszú távon ingadozhat, ciklikusan viselkedhet. A nemzetközi tapasztalatok alapján mind fellendülési, mind a visszaeséses időszakok megfigyelhetők voltak az ingatlanok piacán. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy utóbbi tendenciákat érzékelve elkerülje, vagy csökkentse azok hatását az Alapra. Az ingatlanbefektetések piacát kedvezőtlenül érinthetik továbbá az adózási, illeték, településszabályozási -, valamint környezetvédelmi, stb. hatósági intézkedések, valamint jogszabályi változások. Az Alap befektetési politikájának megváltoztatására kényszerülhet abban az esetben, ha a befektetéseket szabályozó jogszabályi rendelkezések megváltoznának. A külföldiek hazai ingatlanbefektetéseinél igen fontos szempont a magyar bel- és külpolitika iránya. A külföldiek jelentős ingatlanpiaci részvétele miatt a politikai változások adott esetben kedvezőtlenül érinthetik az ingatlanbefektetések értékét és hozamát. A gazdasági kockázatok közül kiemelendők a gazdasági növekedéssel, a banki hitelezési politikákkal, a devizaárfolyamokkal kapcsolatos bizonytalanságok. Az ingatlanbefektetési alap jelenleg nem fizet adót eredménye után, valamint a beszerzéskor alkalmazható ingatlan átruházási illeték mértéke is kedvező. Ugyanakkor az ingatlanok értékesítésekor az alapoktól vásárlók jelenleg a kedvezőtlenebb mértékű illetéket fizetnek, amely ronthatja az értékesítési eredményességet elsősorban az üzleti célú ingatlanok esetén. Továbbá kedvezőtlenül érinthetik a befektetési jegyek tulajdonosait a személyi jövedelemadó befektetések jövedelmére vonatkozó rendelkezéseinek változásai.

6.3.2. Befektetési és üzemeltetési kockázatok

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

6.3.3. Likviditási kockázat

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

6.3.4. Az Alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok

Az Alap nyílt végűként 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 megszüntetése mellett dönthet. Az Alap saját tőkéjének esetleges gyors növekedésével és nagy méretével együtt járhat az, hogy az ingatlanok feltöltése csak jelentős késéssel követi a saját tőke növekedését. Ez utóbbi az Alap hozam-kockázati profiljának időleges megváltozásához vezethet, az Alapkezelő szándékai ellenére.

A befektetési jegyeket a Forgalmazók a Batv., a végrehajtására kiadott jogszabályok és a Kezelési Szabályzat rendelkezései szerint forgalmazzák. Tekintettel a fent részletezett likviditási kockázatra és az ingatlanok értékesítéséhez jellemzően szükséges időtartamra, a visszaváltási megbízás felvétele és a megbízás elszámolása, azaz a forgalmazás-elszámolási nap között az Alap nettó eszközértéke a befektetőre nézve kedvezőtlenül változhat.

Tekintettel arra, hogy a visszaváltási megbízást a forgalmazás-elszámolási napon érvényes nettó eszközérték alapján számolják el, s egyben meghatározzák, hogy a forgalmazás-teljesítési napon milyen összegű ellenértéket teljesítenek, írnak jóvá a befektető felé, a megbízás felvétele és a forgalmazás-elszámolás napján érvényes nettó eszközértékek között akár lényeges eltérés is lehet. Ennek oka, hogy a megbízás felvétele és teljesítésre történő elszámolása között idő telik el, mely alatt az Alap nettó eszközértéke akár a Befektetőre hátrányos irányban is változhat.

A Batv. lehetőséget ad arra, hogy az alapkezelő a befektetési jegyek visszaváltását a befektetők érdekében felfüggeszse kizárólag abban az esetben, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása-figyelembe véve az Alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt – veszélybe kerül. Ilyen esetben az Alapkezelő a felfüggesztésről a Felügyeletet és a befektetőket haladéktalan tájékoztatja.

A Batv. lehetőséget ad arra is, hogy a Felügyelet a befektetők érdekében felfüggeszse a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, ha az alapkezelő nem tesz eleget a tájékoztatási kötelezettségének vagy ha az Alap működésének törvényben előírt feltételei nem biztosítottak.

A felfüggesztés időtartama alatt, - ami ingatlanalap esetén legfeljebb 1 év, és amit a Felügyelet indokolt esetben az alapkezelő kérelmére további egy évvel meghosszabbíthat -, a forgalmazás szünetel, azaz ezen időszak alatt sem befektetési jegy vásárlásra, sem visszaváltásra nincs lehetőség. Ez a befektető számára likviditási kockázatot jelent. Ha viszont a befektetőnek a befektetési jegyek vételére és visszaváltására vonatkozó megbízása függőben van, mert a forgalmazás elszámolási nap illetve a forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének idejére esik, úgy a befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni, s ezért vele szemben díj vagy költség nem számolható el.

6.3.5. Az Alap likvid befektetési eszközeiből fakadó kockázatok

Az Alap likvid eszközei között lehetnek bankbetétek, a Batv. 3.§ 47. pontjában meghatározott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, állampapírok, valamint a 345/2011. (VII.29.) Kormány rendelet 41. § (6) bekezdésében meghatározott likviditási kölcsön. A bankbetétek kockázata abban rejlik, hogy a betétet elfogadó bank fizetéseképtelenné válhat, amely esetben a betét megtérülése bizonytalan. Az Alap betéteire nem vonatkozik állami garancia. Ugyanez a fizetéseképtelenségi kockázat merül fel a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (pl. kötvény) kibocsátójával szemben. Azt, hogy ezen értékpapírok lejáratkori visszafizetését fedezi-e garancia, a kibocsátási tájékoztatójukból tudható meg. Az állampapírok is hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok. 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. A likviditási kölcsön esetében szerződés kölcsönadó részéről történő lejárat előtti, azonnali felmondása jelenthet kockázatot.

6.3.6. A kockázatok kezelésére alkalmazott módszerek általános ismertetése

A 6.3.1 és 6.3.2. pontokban említett gazdasági kockázatok mérséklése céljából az Alapkezelő több célú, vegyes bérleti futamidejű, valamint bérlok széles körére támaszkodó ingatlan portfóliót tart. Ezen kialakítás segíthet csökkenteni azon ingadozásokat, amelyek a gazdasági

ciklusok miatt egyes gazdálkodó szervezeteket az átlagnál érzékenyebben érinthet. A pénz és tőkepiacok ingadozásaiból fakadó kockázatok egy része, (pl. a forint-deviza árfolyamok változása, valamint a kamatszintek változása) mind pozitív, mind negatív irányban érinthetik az alap eredményességét. Ezen hatások tompítására az Alapkezelő ún. fedezeti stratégiát alkalmazhat. A stratégia megvalósításának eszközei a deviza és kamatkockázatok fedezésére szolgáló tőzsdei és tőzsdén kívüli fedezeti ügyletek, az Alap hiteleinek és eszközeinek deviza összetétele, opciós megállapodások, stb. A bérleti bevételeket terhelő forgalmi és egyéb típusú adók változásait az Alapkezelő szerződéses viszonyaiban igyekszik a más gazdasági szereplőkkel megosztani, így az Alapot esetlegesen érintő terhek hatását csökkenteni.

A 6.3.3. pontban leírt likviditás mértékéből fakadó kockázatok csökkentésére az Alapkezelő meghatározott mértékű, mindenkor tartandó minimális likvid eszköz hányadra, valamint a szükség esetén likviditást javító hitelkeret alkalmazására törekszik.

6.4. Eszközkatégoriák, amelyekbe az Alap befektethet

Az Alap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

Az ingatlanalap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) **belföldi vagy külföldi ingatlan**, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) **ingatlantársasági részesedés** [345/2011. (VII. 29.) Korm. r. VII. Fejezet szerint];
- c) az Alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükséges vagyoni értékű jogok;
- d) **szabályozott piacra bevezetett** vagy forgalmazott EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacon forgalmazott vagy valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacon forgalmazott, **likvid eszköznek minősülő átruházható értékpapírok** (azaz az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír) és **pénzpiaci eszközök**. Az Alap kizárólag az EGT tagállamok elismert tőzsdéin, illetve az következő tőzsdéken vásárolhat likvid eszközökre vonatkozó értékpapírt: New York Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange, Hong Kong Stock Exchange, Kuwait Stock Exchange, Shanghai Stock Exchange.
- e) **1 éven belül forgalomba hozott, likvid eszköznek minősülő átruházható értékpapírok**, feltéve, hogy a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra nézve, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely d) pontban meghatározott szabályozott piacra illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik
- f) a d) és az e) szerinti feltételeknek nem megfelelő **egyéb, likvid eszköznek minősülő állampapírok**,

g) kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott, nyílt végű értékpapírok, és befektetési politikájukat tekintve

- közvetlen vagy közvetett módon valósítanak meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy

- befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektetnek és azonnal visszaválthatóak

feltéve, hogy:

ga) az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,

gb) az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKBV befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleérve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,

gc) az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését, és

gd) a kollektív befektetési forma kezelési szabályzata vagy létesítő okirata értelmében összességében legfeljebb 10 százalékát lehet befektetni más befektetési formák befektetési jegyeibe;

h) a felmondhatóságában nem korlátozott betét, a hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, deviza;

j) kizárólag fedezeti célú származtatott ügyletek;

k) szabályozott piacon nem forgalmazott, likvid eszköznek minősülő pénzügyi eszközök, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve hogy

ka) ezeknek a pénzügyi eszközöknek a kibocsátója vagy garanciavállalója központi, regionális vagy helyi hatóság, vagy valamely tagállam központi bankja, az Európai Központi Bank, az Európai Unió vagy az Európai Beruházási Bank, egy harmadik ország, vagy egy szövetségi állam esetében a szövetséget alkotó tagállamok valamelyike, vagy egy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több tagállam is tagja,

kb) ezeket a pénzügyi eszközöket olyan vállalkozás bocsátotta ki, amelynek bármelyik értékpapírját az *d)* pontban meghatározott szabályozott piacok valamelyikén forgalmazzák,

kc) a pénzüpiaci eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója olyan személy, amely a közösségi jogszabályokban megfogalmazott feltételeknek megfelelő felügyelet hatálya alatt áll, vagy amely a Felügyelet megítélése szerint legalább a közösségi jogszabályokban megállapítottal egyenértékű prudenciális szabályok hatálya alatt áll és azoknak megfelel, vagy

kd) a pénzüpiaci eszközöket a Felügyelet által felügyelt intézmények bocsátották ki, feltéve, hogy az ilyen értékpapírokba történő befektetésekre olyan befektető-védelem vonatkozik, amely egyenértékű a ka), kb) vagy kc) pontokban meghatározott védelemmel, és a kibocsátó induló tőkéje és tőketartaléka legalább tízmillió euró, és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint bemutatja és közzéteszi éves számviteli beszámolóit, továbbá a kibocsátó kifejezetten a csoport finanszírozásával foglalkozik olyan vállalkozáscsoporton belül, amelynek egy vagy több tagja tőzsdére bevezetett gazdasági társaság vagy intézmény, vagy banki likviditási keretből részesülő értékpapírrá alakított eszközök finanszírozását végzi.

l) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 20 százalékát, maximum 20 milliárd Ft-ot.

Az Alap eszközeinek 10 százaléka erejéig fektethet be olyan kollektív befektetési formába, amely

a) befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy

b) befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

Az Alap eszközeinek legfeljebb 10 százalékát fektetheti egy adott befektetési alap befektetési jegyeibe, vagy egyéb kollektív befektetési forma értékpapírjába.

Az Alap eszközeinek legalább 15 százalékát köteles a Batv. 3. § 47. pontja szerinti likvid eszközökben tartani.

A befektetési korlátokat lásd bővebben kifejtve a Kezelési Szabályzat 2.2.2. és 2.2.3. pontjaiban.

6.5. Az Alap ingatlan befektetései

Az Alap *ingatlan*portfóliójának tervezett megoszlása az alábbi:

Ingyantantípus	Tervezett maximális arány	Megjegyzés
Lakás célra bérbeadott ingatlanok	50 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérlati konstrukciók esetén részt vehet az Alap ilyen befektetésekben. Az Alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	80 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projekteknben 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	80 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, bevásárló központ jellegű létesítmények.
Idegenforgalmi célú ingatlanok	30 %	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.

Az Alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 20 százalékát, maximum 20 milliárd Ft-ot.

Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország, illetve az európai országok, nem kizárva egyéb feltörekvő piacokat sem.

Az Alapkezelő az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál egyaránt törekszik a hozam termelésére és/vagy az értéknövekedés elérésére.

Az Alap ingatlanállományából a legjelentősebb részt az irodaház ingatlanok képviselik. Ezen irodaházak mind kisebb, mind nagyobb létszámú irodák elhelyezésére alkalmasak, ugyanakkor rugalmasan alakítható belső terek miatt igazodhatnak a változó kereslethez. Az Alap irodaház ingatlanai többségükben 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.

Az Alapban építés alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 35 %-át. Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján

kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki.

Az Alap nem fektethet ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba, kivéve azon vagyoni értékű jogokat, amelyek az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.

Az Alap ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn. Az ingatlantársasági részesedés megszerzéséhez a Letétkezelő Ptk. 215.§ (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az Alap ingatlantársaságban jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az Alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól.

6.6. Származtatott ügyletek lehetősége

Az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet. A határidős fedezeti vagy opciós ügyletek az árfolyamkockázat mérséklését szolgálják, azokban az esetekben, amikor az Alap bevételei (pl. bérleti díjak) vagy kiadásai (pl. hitelkamat) devizában képződnek.

6.7. Nettó eszközérték ingadozása

A piaci környezetnél, a vagyon lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáknál fogva az Alap nettó eszközértéke erőteljesen ingadozhat.

6.8. Forgalomba hozatali maximum

Nincs.

6.9. Az Alapkezelő felelőssége

Az Alapkezelő tisztességesen jár el a befektetőkkel szemben, a befektetési jegy tulajdonosok egyik csoportját sem részesíti előnyben a befektetési jegy tulajdonosok másik csoportjával szemben.

Az Alapkezelő által alkalmazott eljárásoknak, rendszereknek és megoldásoknak biztosítaniuk kell a piac stabilitását és integritását hátrányosan érintő gyakorlat megelőzését.

Az Alapkezelő az Alap kezelése során tisztességes, pontos és átlátható árazási modelleket és értékelési rendszereket használ, és a portfóliók pontos értékelését igazolni is tudja.

Az Alapkezelő tevékenysége során a befektetők számára indokolatlan költségeket nem számít fel.

Az Alapkezelő a befektetési alapkezelési tevékenységének hatékonyabb ellátása érdekében feladatának ellátására harmadik személyt vehet igénybe (a továbbiakban: kiszervezés).

Nem minősül kiszervezésnek

a) a forgalmazó igénybevétele a befektetési jegyek forgalomba hozatalához, illetve a folyamatos forgalmazáshoz,

b) a befektetési alapkezeléshez szorosan nem kapcsolódó tevékenységek, így különösen jogi tanácsadás, adószakértői, adótanácsadói tevékenység, kézbesítés, számítástechnikai

rendszerfejlesztés, számítástechnikai üzemeltetés és karbantartás, az alkalmazottak képzése és továbbképzése, a számlázás, bérszámfejtés, könyvelés, a befektetési alapkezelő helyiségei és alkalmazottai biztonságának megteremtését célzó tevékenység harmadik személy igénybevételével történő végzése, továbbá

c) az Alapkezelő részére munkaviszony keretében végzett tevékenységek.

6.10. A panaszkezelés, jogérvényesítés

Az Alapkezelő biztosítja, hogy a befektető az Alapkezelő magatartására, tevékenységére vagy mulasztására vonatkozó panaszát szóban (személyesen, telefonon) vagy írásban (személyesen vagy megbízott által átadott irat útján, postai úton, telefaxon, elektronikus levélben) díjmentesen közölhesse. Az Alapkezelő köteles lehetővé tenni, hogy a befektető a befektetési jegyek forgalmazásának helye szerinti hivatalos nyelvek bármelyikén benyújthassa panaszát. A panaszok ésszerű és gyors kezelése érdekében az Alapkezelő a Batv. 8. mellékletben meghatározott elvek szerinti panaszkezelési szabályzattal rendelkezik, ami a www.otpbank.hu/ingalapkezelo2001 honlapon és az Alapkezelő székhelyén megtekinthető..

Az Alapkezelő a szóbeli panaszt – az alábbi eltéréssel – azonnal megvizsgálja, és szükség szerint orvosolja. Ha a panaszos a panasz kezelésével nem ért egyet, az Alapkezelő a panaszról és az azzal kapcsolatos álláspontjáról jegyzőkönyvet vesz fel, és annak egy másolati példányát a személyesen közölt szóbeli panasz esetén a panaszosnak átadja, telefonon közölt szóbeli panasz esetén a panaszosnak – az álláspontjával együtt – megküldi, egyebekben az írásbeli panaszra vonatkozó rendelkezések szerint jár el.

Ha a panasz azonnali kivizsgálása nem lehetséges, az Alapkezelő a panaszról jegyzőkönyvet vesz fel, és annak egy másolati példányát a személyesen közölt szóbeli panasz esetén a panaszosnak átadja, telefonon közölt szóbeli panasz esetén a panaszosnak megküldi, egyebekben az írásbeli panaszra vonatkozó rendelkezések szerint jár el.

Az Alapkezelő az írásbeli panasszal kapcsolatos, indokolással ellátott álláspontját a panasz közlését követő 30 napon belül megküldi a panaszosnak.

A panasz elutasítása esetén az Alapkezelő válaszában tájékoztatja a panaszost arról, hogy panaszával – annak jellege szerint – a Felügyelet vagy a békéltető testület eljárását kezdeményezheti, továbbá meg kell adni a Felügyelet és a békéltető testület levelezési címét.

A békéltető testület határozata, illetve ajánlása nem érinti a befektető panaszosnak azt a jogát, hogy igényét bírósági eljárás keretében érvényesítse.

6.11. Az Alap kezelésének átadása

Az Alapkezelő az Alap kezelését a Felügyelet előzetes engedélye alapján más, az adott befektetési alap kezelésére a Batv. szerint engedéllyel rendelkező befektetési alapkezelőre átruházhatja.

Az Alapkezelőnek az Alap kezelésével kapcsolatos kötelezettségei átruházására a Ptk. tartozásátvállalásra vonatkozó szabályait kell alkalmazni, azzal, hogy az Alap Ptk. 332. § szerinti hozzájárulását a Felügyelet engedélye pótolja.

Az Alapkezelő az átruházásról rendelkező szerződés hatálybalépése előtt 15 nappal tájékoztatja a befektetőket

- a) az átruházás szándékáról,
- b) arról, hogy az átruházásról rendelkező szerződés hatálybalépésével az Alap kezelése az átvevő befektetési alapkezelőhöz kerül, valamint
- c) az átvevő befektetési alapkezelő elérhetőségéről és a befektetési jegyek forgalmazásával kapcsolatos információk hozzáférési helyéről.

Az átadó Alapkezelőt az Alappal szemben megillető jogok tekintetében a Ptk. engedményezésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

Az Alap kezelésének átruházása következtében felmerülő költség, díj az Alapra vagy a befektetőkre nem hárítható át.

7. EGYÉB PÉNZÜGYI INFORMÁCIÓK

7.1. Az Alapot vagy a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak

7.1.2. Az Alapkezelőnek fizetendő díj

Az Alapkezelő a tevékenységének 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.

Az Alapkezelő a kezelési díjat nem terhelheti az Alapra, ha az Alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételen el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő költségek utólagosan sem terhelhetők az Alapra.

A befektetési jegyek forgalmazásáért, mint az Alapkezelő által az Alap részére közvetített szolgáltatásért járó forgalmazói díjat az Alapkezelő az alapkezelési díjból fizeti a Forgalmazónak.

7.1.3. Az 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 Kezelési Szabályzat készítésének időpontjában 27 %.

7.1.4. 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.

7.1.5. Könyvvizsgálói díj

A könyvvizsgálói díj megállapítása évente történik. A 2012. üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgálói díj mértéke 2 300 000 Ft + a Kezelési Szabályzat készítésének időpontjában 27 % ÁFA.

7.1.6. Felügyeleti díj

Az Alap a Felügyelet részére a vonatkozó törvényi szabályozás szerinti, felügyeleti díjat köteles fizetni.

A változó felügyeleti díj mértéke 0,25 ezrelék évente (negyedévente 0,00025/4), melyet portfólió éves átlagos nettó eszközértékek negyedéves számtani átlagára vetítve, a negyedévet követő hó utolsó napjáig kell a Felügyeletnek megfizetni.

7.1.7. Az Alap nevében felvett hitelekkel kapcsolatos költségek

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

7.1.8. Alap működésével kapcsolatos egyéb költségek és kiadások

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

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

- jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az Alapot terhelő fizetési kötelezettségek,
- az Alap követeléseinek érvényesítésével, s az Alappal szemben érvényesített követelésekkel szembeni védekezéssel kapcsolatban felmerült költségek,
- eljárási költségek és az ezzel kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadás és költség,
- az Alap befektetési jegyeinek értékesítése kapcsán felmerülő marketing költségek,
- az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával és megszűnésével 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 építményadó,
- egyéb, egyenletesen felmerülő, de időszakosan fizetendő díjak és költségek.

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

1. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1.1 A befektetési alap neve, típusa

OTP Ingatlan Befektetési Alap („Alap”)

Az Alap nyilvános, nyílt végű, határozatlan futamidejű, ingatlan befektetési alap, ami az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált

Az Alap által kibocsátott befektetési jegy neve: OTP Ingatlan Befektetési Jegy
(Ahol a Tájékoztató, Kezelési Szabályzat befektetési jegyet említ, ott ez alatt értelemszerűen az OTP Ingatlan Befektetési Jegyet kell érteni.)

A befektetési jegy névértéke 1 Ft, azaz Egy forint, dematerializált értékpapír, ISIN kódja: HU 0000702451, folyamatos forgalmazása (vétele, visszaváltása) értékpapírszámlán történik.

1.2. Az Alap nyilvántartásba vételének dátuma

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

1.3. Elszámolási és hozamfizetési napok

A vételi és visszaváltási megbízások elszámolása a forgalmazás-elszámolási napon történik az aznapra a Letétkezelő által meghatározott egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján a befektető által fizetendő díjak, jutalékok, esetleges adók figyelembevételével. A megbízás irányának megfelelően ily módon megállapított ellenértéket a befektető felé a forgalmazás-teljesítési napon teljesítik/írják jóvá. Amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap illetve a forgalmazás-teljesítési nap a befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztésére vagy szünetelésének napjára esik, az elszámolás, a teljesítés az azt követő első olyan forgalmazási napra illetve forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése, szünetelése megszűnt.

Az Alap nem fizet hozamot. A hozam a befektetési jegy vétele és a visszaváltása közötti egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték változásától, különbségétől függ, és a visszaváltott befektetési jegyek befektetőnek a forgalmazás-teljesítési napon jóváírt - a fogalmazás-elszámolási napra egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték, díjak, jutalékok és adók figyelembevételével számított - ellenértékében realizálódik.

1.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának és értékesítésének módja és feltételei

A folyamatos forgalmazás során a befektetési jegyek értékesítésével az Alapkezelő a Vezető Forgalmazót bízta meg. A további Forgalmazók társforgalmazóként vesznek részt a befektetési jegyek forgalmazásában.

A Forgalmazók a befektetési jegyek értékesítésére közvetítőt vehetnek igénybe. A közvetítőre alkalmazni kell a Bszt. 111-116. §-ában foglaltakat. Forgalmazó a közvetítők tevékenységéért a befektetők felé, mint sajátjáért felel.

A Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat azon rendelkezései, melyek a „Forgalmazó”-ra vonatkoznak, mind a Vezető Forgalmazóra, mind a Forgalmazókra, mind a közvetítőikre értelmezendők, az esettől függően.

A Forgalmazók, az Alap futamideje alatt minden banki munkanapon kötelesek elfogadni a befektetési jegyre vonatkozó vételi megbízásokat, kivéve a Forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését, valamint a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, melyek időtartamába tartozó napok nem minősülnek banki munkanapnak.

A vételi megbízást a Forgalmazó a megbízás adásának/beérkezésének, napján nyilvántartásba veszi, ha a vásárláshoz szükséges fedezet maradéktalanul rendelkezésre áll.

A vételi megbízás fedezetének hiánya esetén a Forgalmazó a megbízás felvételét visszautasítja.

A vételi megbízások nyilvántartásba vételének napja egyben a vételi megbízás forgalmazás-elszámolási napja is. Ez azt jelenti, hogy a vétel a megbízás nyilvántartásba vételének napján az aznapi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapulvételével kerül elszámolásra. A vétel elszámolásával a megbízás teljesítése is azonnal megtörténik, tehát vétel esetén a **megbízás nyilvántartásba vétele, a forgalmazás-elszámolása és a forgalmazás-teljesítése azonos banki munkanapra esik, ha a befektető vételi megbízással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének (a vételi jutalékkal növelt eladási ár) fedezete a Forgalmazónál vezetett számláján az Alap kibocsátási pénznemében hiánytalanul rendelkezésre áll.**

A folyamatos forgalmazás során a befektető terhére 1.7.2. pontban meghatározott vételi jutalék számítható fel, amely a Forgalmazót illeti. A jutalék mértékéről a befektetőt előzetesen tájékoztatni kell.

A vételi megbízásban a befektetési jegy vásárlásra szánt összeg vagy a megvásárolni kívánt befektetési jegyek darabszáma kerül rögzítésre. A Forgalmazó az elszámolás (= teljesítés) napján jóváír a befektető értékpapírszámláján annyi darab befektetési jegyet, amennyi az eladási árnak az elszámolás (=teljesítés) napján az egy jegyre jutó nettó eszközérték (árfolyamérték) hányadosának egész része, illetve darabszám megjelölése esetén a kívánt darabszámot, feltéve, hogy az eladási árnak a vételi jutalékkal megnövelt összege a befektető pénzszámláján rendelkezésre áll. A befektetési jegyek értékpapírszámlán történő jóváírásával egyidejűleg a befektető pénzszámláján az eladási ár és a vételi jutalék összege terhelésre kerül.

Mivel a befektetési jegy értékesítése a Forgalmazó(k) feladata, az értékesítésért kizárólag a Forgalmazó(k) felelnek.

1.4.1. Forgalmazási helyek

A befektetési jegyek az alább felsorolt forgalmazási helyeken vásárolhatók meg.

Az OTP Bank Nyrt., Vezető Forgalmazóhoz kapcsolódó forgalmazási helyeket az 1. számú melléklet tartalmazza.

Az OTP Bank Nyrt.-nél bankszámlával, bankkártyával, értékpapírszámlával és érvényes „elektronikus szolgáltatási szerződéssel” rendelkező magánszemélyek – az OTP Bank Nyrt. vonatkozó üzletszabályzatában foglalt feltételekkel- az „OTP direkt” telefonos ügyintézői és internetes csatorna segítségével telefonon és interneten keresztül is megvásárolhatják vagy visszaválthatják befektetési jegyüket, valamint tájékozódhatnak számlájukról.

Forgalmazási helyek továbbá a Forgalmazókhoz, mint társforgalmazókhoz kapcsolódó alábbi értékesítési pontok:

Budapest Bank Nyrt.

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 193.

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

BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe

Székhely: 1051 Budapest, Roosevelttér 7-8.

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

CIB Bank Zrt.

Székhely: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

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

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.

A Kezelési Szabályzatban szereplő Alapkezelőn, Letétkezelőn és Forgalmazókon kívül senki sem rendelkezik felhatalmazással arra, hogy bármilyen tájékoztatást vagy ajánlatot adjon a befektetési jegyek nyilvános forgalomba-hozatalával és folyamatos 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.

1.4.2. 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 banki munkanapon belüli elérhetőségének időtartama eltérhet az ugyancsak forgalmazási helynek minősülő bankfiókok igénybevehetőségének, a banki munkanapon 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 banki munkanapon belül az 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.

A többi Forgalmazó forgalmazási óráiról az adott Forgalmazónál illetve a Forgalmazó honlapján tájékozódjanak.

1.4.3. A befektető által meghatalmazott eljárása

A befektetési jegyek meghatalmazott útján is megvásárolhatók 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 képviselési 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, esetén a vásárláshoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a befektető személyére vonatkoznak, az értékpapír tulajdonjoga az értékpapírszámlán történő jóváírást követően a befektetőt illeti meg.

1.4.4. Telefonon, interneten keresztül történő vásárlás

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 befektetési jegyüket, valamint tájékozódhatnak számlájukról.

A Vezető Forgalmazón kívüli egyéb forgalmazási helyeken a befektetők a forgalmazás részletes feltételeiről, illetve az értékesítési csatornákról (pl. fiókhálózat, internetes szolgáltatás, telefonos ügyintézői szolgáltatás, stb.) az adott forgalmazónál tájékozódhatnak.

1.5. A befektetési jegyek visszaváltásának módja, feltételei, a visszaváltás felfüggesztése

A folyamatos forgalmazás során a befektetési jegyek visszaváltásával az Alapkezelő a Vezető Forgalmazót bízta meg. A további Forgalmazókra, mint társforgalmazókra illetve közvetítőikre a befektetési jegyek értékesítésénél az 1.4. pont első három bekezdésében leírtak vonatkoznak.

A visszaváltás -az előlegfizetéses visszaváltás esetét kivéve- az 1.4.1. pontban megjelölt forgalmazási helyeken, az 1.4.2. pontban meghatározott forgalmazási órákban történhet. A Vezető Forgalmazó bármely fiókjában vásárolt befektetési jegy visszaváltható a Vezető Forgalmazó bármely más, forgalmazásban résztvevő fiókjában.

A visszaváltás során a befektetőt az 1.4.3. pontban leírt feltételek mellett meghatalmazott is képviselheti.

A Forgalmazók, az Alap futamideje alatt minden banki munkanapon kötelesek elfogadni a befektetési jegyre vonatkozó visszaváltási megbízásokat, kivéve a Forgalmazó

ügyfelfogadásának szünetelését, valamint a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, melyek időtartamába tartozó napok nem minősülnek banki munkanapnak.

A visszaváltási megbízást a Forgalmazó a megbízás adásának/beérkezésének, napján nyilvántartásba veszi.

A visszaváltási megbízások a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 20. banki munkanapon, mint forgalmazás-elszámolási napon kerülnek elszámolásra. A befektetési jegyek elszámolt ellenértéke is ezen a napon kerül a befektető számláján jóváírásra, teljesítésre. **A visszaváltási megbízás esetén tehát a megbízás nyilvántartásba vételét követő 20. banki munkanap a forgalmazás-elszámolási és egyben a forgalmazás teljesítési nap is.**

A visszaváltási megbízás elszámolása mindig a forgalmazás-elszámolási napon (azaz a megbízást követő 20. banki munkanapon) az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapulvételével számított visszaváltási áron a befektetőt terhelő díjak és jutalékok, valamint a kamatadó figyelembevételével történik.

Külön is felhívjuk a befektetők figyelmét arra a Tájékoztató Kockázati tényezők fejezetében is említett kockázatra, hogy a befektetési jegyek nettó eszközértéke/árfolyama a visszaváltási megbízás a nyilvántartásba vételének és az elszámolásának (teljesítésének) napja közti időszakban a befektető szempontjából kedvezőtlenül is változhat.

A folyamatos forgalmazás során a befektető terhére visszaváltási jutalék számítható fel, amely a Forgalmazót illeti. A jutalék mértékéről a befektetőt előzetesen tájékoztatni kell.

Amennyiben a visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el, a befektető 1,75%-os többlet visszaváltási jutalékot fizet, ami az Alapot illeti.

Az előlegfizetéssel történő visszaváltást választó befektetők az előleg után külön jutalékot kötelesek fizetni, ez a külön jutalék részben a Forgalmazót, részben az Alapot illeti.

Az Alapkezelő a visszaváltási feltételeket a befektetők számára hátrányosan kizárólag úgy módosíthatja, hogy a kezelési szabályzat ilyen tartalmú módosításáról a befektetőket a módosulás hatálybalépését legalább 30 nappal és legalább egy forgalmazás-elszámolási nappal megelőzően tájékoztatja.

Visszaváltás esetén a befektető megjelölheti a visszaváltani kívánt befektetési jegy darabszámát előlegfizetés nélkül, vagy választhat az előleggel történő visszaváltás ezen Kezelési Szabályzatban leírt esetei közül, mely esetben az előleg után jutalékot köteles fizetni.

1.5.1. Visszaváltás előlegfizetés nélkül

Ebben az esetben a befektető a visszaváltási megbízásban a visszaváltani kívánt befektetési jegy darabszámát adja meg. A Forgalmazó a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételekor zárolja a befektető értékpapírszámláján a visszaváltani kívánt mennyiségű befektetési jegyet. A Forgalmazó az elszámolás (=teljesítés) napján megterheli a befektető értékpapírszámláját a visszaváltott befektetési jegyek mennyiségével és a pénzszámla javára történő jóváírással számolja el (=teljesíti) a befektető részére azok elszámolás (=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 1.7.2. 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).

1.5.2. Visszaváltás előlegfizetéssel

A visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételkor a befektető kérheti a visszaváltandó befektetési jegyek értékének terhére előleg kifizetését. A befektető előlegfizetést kizárólag a Vezető Forgalmazóhoz kapcsolódó forgalmazási helyeken kérhet.

Nem kérhető előlegfizetés, amennyiben a befektető által 90 napon belül – beleértve a megbízás nyilvántartásba vételének napját is - megadott visszaváltási megbízások értéke eléri árfolyamértéken az 50 millió Ft-ot. 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 nyilvántartásba vételének napján az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel számított összértéke, valamint az ugyanazon befektető által a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételének napját megelőző 90 banki munkanapon (a megbízás nyilvántartásba vételének napját is beleértve) belül adott 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 nyilvántartásba vétele napján érvényes 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 visszaváltási árának maximum 60%-a lehet. Ebben az esetben a Megbízási Ügyletérték összeghatáráig 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 fedezetül is szolgáljon a teljesítéskori elszámolásnál.

Az elszámolás (=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 az elszámolás (=teljesítés) napján érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték hányadosa egész részének megfelelő mennyiségű befektetési jeggyel. Az elszámolás

(=teljesítés) napján a Forgalmazó a Befektető pénzeszámláján jóváírja a befektetési jegyek elszámolás (=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 visszaváltandó befektetési jegyek teljes darabszáma kerül rögzítésre. A visszaváltási megbízással egyidejűleg a Forgalmazó zárolja a befektető értékpapírszámláján a visszaváltandó befektetési jegy állományt. Az előleg mértéke a darabszám és a megbízás elfogadása napján érvényes nettó eszközérték szorzatának legfeljebb 60%-a lehet.

A megbízás nyilvántartásba vételének napján a befektető pénzeszámláján 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.

Az elszámolás (=teljesítés) napján a Forgalmazó a befektető értékpapírszámláját megterheli a zárolt befektetési jeggyel és a pénzeszámla javára történő jóváírással teljesíti a befektető részére a befektetési jegy darabszám és az elszámolás (=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 az 1.7.2. pontban meghatározott visszaváltási jutaléka,
- az újrakalkulált kamatadó összege (amennyiben több kamatadó előleget vontak le a befektetőtől, mint a fizetendő összeg, úgy a többlet a pénzeszámláján jóváírásra kerül),
- 1,75%-os többlet visszaváltási jutalék (amennyiben a visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el)

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.

1.5.3. A visszaváltási megbízás visszavonása

A megbízás visszavonására a befektetőnek csak a megbízás nyilvántartásba vétele és elszámolása (=teljesítése) közti időtartam alatt, annak teljesítését megelőző napig van lehetősége. Előlegfizetés mellett megadott megbízás visszavonására lehetőség nincs.

Amennyiben a befektető visszaváltási megbízása függőben van, mert a forgalmazás-elszámolási nap (=a forgalmazás-teljesítési nap) a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára vagy a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelésére esik, a

forgalmazás-elszámolási nap határideje a felfüggesztés vagy a szünetelés megszűnését követő első forgalmazás-elszámolási banki munkanapra tolódik. Ez esetben a befektető jogosult a függőben lévő visszaváltási megbízását díj és költségmentesen írásban visszavonni. Ez alól a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételével egyidejűleg előlegfizetést igénylő befektetők kivételt képeznek.

1.5.4. A visszaváltás speciális esete: a visszaforgatás

Ebben az esetben a befektető a befektetési jegyek visszaváltásának ellenértékét azonnali újra be kívánja fektetni. Ekkor nincs szükség a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vétele és annak elszámolása (=teljesítése) napja közti köztes időtartamra, hanem a Forgalmazó megbízás nyilvántartásba vételekor 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 megbízás nyilvántartásba vételekor terhelésre kerül a befektető kibocsátási pénznemben vezetett pénzszámláján.

A visszaváltási helyekre, órákra, a visszaváltásra a befektetők által meghatalmazottak eljárására és a telefonon, interneten keresztül történő visszaváltásra az 1.4. pontban írt szabályok értelemszerűen alkalmazandók. A Vezető Forgalmazó bármely fiókjában vásárolt befektetési jegy visszaváltható a Vezető Forgalmazó bármely más, a forgalmazásban részt vevő fiókjában.

Mivel a befektetési jegy visszaváltása a Forgalmazó(k) feladata, a visszaváltásért kizárólag a Forgalmazó(k) felelnek.

1.5.5. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának szünetelése és felfüggesztése

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb három munkanapra **szüneteltethető**, amennyiben a befektetési jegyek értékesítése, illetve visszaváltása az Alapkezelő, a letétkezelő, illetve a Forgalmazó működési körében felmerülő okokból nem végezhető. A szünetelésről rendkívüli közzététel útján kell tájékoztatni a befektetőket és haladéktalanul a Felügyeletet.

Az Alapkezelő a folyamatos forgalmazást – a vételt és a visszaváltást egyaránt – kizárólag a befektetők érdekében, akkor függesztheti fel, ha

- a) az Alap adott sorozata szerinti nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha a befektetési alap saját tőkéje több mint 10 százaléka vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ;
- b) az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy a Forgalmazó – a 92. § (1) bekezdésben meghatározott eset kivételével – nem képes a tevékenységét ellátni;
- c) az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált.

Az Alapkezelő a befektetési jegyek visszaváltását a befektetők érdekében kizárólag akkor **függesztheti fel**, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása – figyelembe véve a befektetési alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt – veszélybe kerül.

A fentebb meghatározott esetekben az Alapkezelő intézkedésének hiányában a Felügyelet felfüggesztheti a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását.

Abban az esetben, ha a felfüggesztésről az Alapkezelő dönt, úgy a felfüggesztésről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul köteles tájékoztatni a befektetőket és a Felügyeletet.

A **Felügyelet** a befektetők érdekében **felfüggesztheti** a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, amennyiben:

- a) az Alapkezelő nem tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének, vagy
- b) az Alap működésének törvényben előírt feltételei nem biztosítottak.

A felfüggesztés időtartama az Alap esetében - ingatlanalap lévén - legfeljebb 1 év, azzal, hogy az eszközeit legalább 20 százalékban más befektetési alapba fektető befektetési alap esetében a felfüggesztés időtartama a mögöttes befektetési alap felfüggesztési szabályaihoz igazodik. A Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére a felfüggesztést további 1 évvel meghosszabbíthatja.

A befektetési jegyek forgalmazását a forgalmazást kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell.

Az Alap nettó eszközértékét a felfüggesztés ideje alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni.

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni a megszűnési eljárás lefolytatása alatt.

A Felügyelet engedélyezheti egyesülés vagy szétválás esetén az érintett alapkezelők számára, hogy az egyesülés vagy szétválás lebonyolítási idejére felfüggeszék a befektetési jegyek forgalmazását, amennyiben ezt a befektetők érdekének védelme indokolja.

1.6. A hozam megállapításának és kifizetésének szabályai

Az Alap nem fizet hozamot, nem tett tőke és hozam ígéretet.

Az Alap esetében a befektető a nyeresége/vesztesége a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamának, az elszámolás napi nettó eszközértékek különbségéből adódik.

1.7. A befektetési jegyek eladási vagy forgalomba hozatali illetve visszavásárlási árának meghatározása

1.7.1. Az árak kiszámításának módszere és gyakorisága

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén történik az Alap kibocsátási pénznemének ellenében. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték, azaz a befektetési jegy árfolyama az Alap Letétkezelője által minden banki munkanapra vonatkozóan meghatározásra kerül és ez az adott banki munkanapra vonatkozó árfolyam, illetve nettó eszközérték az adott banki munkanapon elszámolt vételi vagy visszaváltási megbízás során alkalmazott eladási vagy visszaváltási ár alapja, az attól csak az ügylethez kötődően felszámított ügyleti (a megbízás irányától függő vételi vagy visszaváltási)

díjak, jutalék visszaváltás esetén a kamatadó összegével különbözik. A nettó eszközérték meghatározásának módját a Kezelési Szabályzat 2.5. pontja tartalmazza.

1.7.2. A befektetési jegyek eladásával vagy forgalomba hozatalával illetve visszaváltásával kapcsolatban felszámított költségek (a befektető által fizetendő díjak és jutalékok)

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 elszámoláskori értékére vetített további 1,75 %-os mértékben meghatározott **többslet visszaváltási jutalékot** kell fizetnie. Az ilyen esetben felszámított 1,75 %-os többslet visszaváltási jutalék az Alapot illeti meg.

A befektetési jegyek forgalmazásakor a társforgalmazóknál alkalmazott díjtételek megegyeznek a Vezető Forgalmazó 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 az elszámoláskor vonja le. A vételi és a visszaváltási jutalék a Forgalmazót illeti.

Előleg kifizetése esetén az előleget terhelő jutalék az előlegből kerül levonásra, és részben a Forgalmazót, részben az Alapot illeti.

1.7.3. Az 1.7.2. pontban meghatározott árak közzétételének módja, helye, gyakorisága

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 Vezető Forgalmazó hirdetménye elérhető a www.otpbank.hu honlapon és a forgalmazási helyein.

2. AZ ALAP KEZELÉSÉNEK ALAPVETŐ SZABÁLYAI

2.1. Az Alap célja, befektetési politikája

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. 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 törekszik, ezt mind a hazai ingatlanpiac mérete, mind a kockázatcsökkentés szempontjai indokolják. A befektetések diverzifikációjánál mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja.

Földrajzi elhelyezkedés szempontjából a jövőben **nemcsak magyarországi 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 **bérbe adott**), hosszú távú üzemeltetésre alkalmas **ingatlanok vételét** kívánja **előnyben** részesíteni. A folyó jövedelmet termelő ingatlanok jelentik befektetési szempontból a **kisebb kockázatot**. **Kisebb részben** azonban kifejezett tőkenövekedési, továbbértékesítési illetve fejlesztési céllal olyan ingatlanokat is vásárolna az Alap, amelyek nagyobb hozam reményében **nagyobb kockázatvállalást** is tükröznek.

Az Alapkezelő ügyel arra, hogy az egyedi ingatlanok értéke – 345/2011. (XII. 29.) Kormányrendelet előírása szerint - ne haladja meg az Alap eszközeinek 20%-át, maximum 20 milliárd Ft-ot.

Az Alapkezelő az ingatlanüzemeltetést részben, vagy egészben harmadik félnek kiszervezi. Az Alap részt vehet az ingatlanfejlesztés-hasznosítás vertikális integrációjának minden elemében (telekvásárlás, építés, tulajdonlás, bérleménykezelés, bérleti szolgáltatások nyújtása, stb.) az előző bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

Az Alapkezelő a fentiekkel összhangban általában jelen kíván lenni az ingatlan befektetési piac minden szegmensében, azonban nem célja, hogy mindenkor minden szegmensben jelen legyen.

Az Alapkezelő az Alap fölös, ingatlanbefektetésre váró pénzeszközeit olyan kollektív befektetési formába fektetheti be, amely befektetési politikáját tekintve közvetett vagy közvetlen módon ingatlanpiaci befektetéseket valósít meg vagy kizárólag likvid eszközökbe fektet. Ezek a befektetések nem haladhatják meg az Alap eszközeinek 20%-át.

Az Alapkezelő nem határoz meg minimumot a portfólióban tartandó ingatlanok arányát illetően.

A gazdasági kockázatok mérséklése céljából az Alapkezelő több célú, vegyes bérleti futamidejű, valamint bérlok széles körére támaszkodó ingatlan portfóliót tart. Ezen kialakítás segíthet csökkenteni azon ingadozásokat, amelyek a gazdasági ciklusok miatt egyes gazdálkodó szervezeteket az átlagosnál érzékenyebben érinthet. A pénz és tőkepiacok ingadozásaiból fakadó kockázatok egy része, (pl. a forint-deviza árfolyamok változása, valamint a kamatszintek változása) mind pozitív, mind negatív irányban érinthetik az alap eredményességét. Ezen hatások tompítására az Alapkezelő ún. fedezeti stratégiát dolgozott ki, és alkalmaz. A stratégia megvalósításának eszközei a deviza és kamatkockázatok fedezésére szolgáló tőzsdei és tőzsdén kívüli fedezeti ügyletek, az Alap hiteleinek és eszközeinek deviza összetétele, opciós megállapodások, stb. A bérleti bevételeket terhelő forgalmi és egyéb típusú adók változásait az Alapkezelő szerződéses viszonyaiban igyekszik a más gazdasági szereplőkkel megosztani, így az Alapot esetlegesen érintő terhek hatását csökkenteni.

A likviditás mértékéből fakadó kockázatok csökkentésére az Alapkezelő meghatározott mértékű, mindenkor tartandó minimális likvid eszköz hányadra, valamint a szükség esetén likviditást javító hitelkeret alkalmazására törekszik.

2.2. Az Alap részletes befektetési politikája

2.2.1. Befektetési stratégia

- Az Alap ingatlanportfóliójának tervezett megoszlása az alábbi:

Ingyantípus	Tervezett maximális arány	Megjegyzés
Lakás célra bérbeadott ingatlanok	50 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az Alap ilyen befektetésekben. Az Alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	80 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projektekben 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	80 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, bevásárló központ jellegű létesítmények.
Idegenforgalmi célú ingatlanok	30 %	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.

Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország, illetve az európai országok, nem kizárva egyéb feltörekvő piacokat sem. Magyarországon, és az európai országokban 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 2009-ig dinamikusan nőtt az irodapiac kínálata, ezt követően a fejlesztések száma nagymértékben csökkent. A kereskedelmi célú ingatlanok, a bevásárlóközpontok térhódítása a kilencvenes évek közepéhez kötődik, amikor a hazai vásárlóerő már részben maga mögött tudhatta a kilencvenes évek elejét jellemző komoly visszaesést. A bérbeadási célú bevásárlóközponti bővítés is dinamikus volt, mára a beruházási ütem jelentősen csillapodott. A raktár-logisztikai 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, ugyanakkor 2008-óta a fejlesztések ezen részterületen is jelentősen csillapodó ütemben történnek. A magyar piacra jellemző, hogy a befektetési célú ingatlanfejlesztések túlnyomó része az irodapiac és a raktár-logisztikai piac tekintetében egyelőre Budapestre és környékére koncentrálódik. A kiskereskedelmi célú fejlesztések súlypontja bár Budapest volt, országosan jelentős beruházások történtek megyeszékhelyeken és nagyobb létszámú egyéb településeken. Jelentős számban létesültek modern kiskereskedelmi üzletek (pl. Spar, Tesco,

Penny, DM, Rossmann, stb.) amelyek az ingatlan befektetők körében is kedvelt befektetési célpontok.

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 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 2000-es években a hazai ingatlanbefektetési alapok is jelentős szereplővé váltak a befektetési célú ingatlanpiacon, és több száz milliárd forint értékű ingatlanportfólió felett rendelkeznek.

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 forgalma 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 többségükben 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.

A válság átalakította mind a keresletet, mind a kínálatot az ingatlanpiac valamennyi szegmensében a korábbi állapothoz képest. Az átalakulás és a válság enyhülése kapcsán várhatóan új piaci lehetőségek nyílnak, melyet az Alap az eszközei függvényében használ ki.

2.2.2. A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai

Az ingatlanalap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

- a) **belföldi vagy külföldi ingatlan**, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
- b) **ingatlantársasági részesedés** [345/2011. (VII. 29.) Korm. r. VII. Fejezet szerint);
- c) az Alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükséges vagyoni értékű jogok;
- d) **szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacán forgalmazott vagy valamely harmadik ország tőzsdéjén hivatalosan jegyzett, vagy annak más, rendszeresen működő, elismert, nyilvános és szabályozott piacán forgalmazott, likvid eszköznek minősülő átruházható értékpapírok** (azaz az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír) és **pénzpiaci eszközök**. Az Alap kizárólag az EGT tagállamok elismert tőzsdéin, illetve az következő tőzsdéken vásárolhat likvid eszközökre vonatkozó értékpapírt: New York Stock Exchange, Tokyo Stock Exchange, Hong Kong Stock Exchange, Kuwait Stock Exchange, Shanghai Stock Exchange.
- e) **1 éven belül forgalomba hozott, likvid eszköznek minősülő átruházható értékpapírok**, feltéve, hogy a forgalomba hozatali feltételek kötelezettségvállalást tartalmaznak arra nézve, hogy a kibocsátó kezdeményezi az értékpapírok valamely d) pontban meghatározott szabályozott piacra illetve kereskedési platformra történő bevezetését, és a bevezetés a forgalomba hozataltól számított 1 éven belül megtörténik
- f) a d) és az e) szerinti feltételeknek nem megfelelő **egyéb, likvid eszköznek minősülő állampapírok**,
- g) **kollektív befektetési formák által nyilvánosan forgalomba hozott, nyílt végű értékpapírok, és befektetési politikájukat tekintve**
 - közvetlen vagy közvetett módon valósítanak meg **ingatlanpiaci befektetéseket**, vagy
 - befektetési politikájuk szerint **kizárólag likvid eszközökbe fektetnek és azonnal visszaválthatóak**

feltéve, hogy:

 - ga) az egyéb kollektív befektetési forma jogszabály alapján prudenciális felügyelet hatálya alatt áll, és ez a Pénzügyi Szervezetek

Állami Felügyelete megítélése szerint egyenértékű a közösségi jogszabályokban megállapított felügyelettel, és a hatóságok közötti megfelelő együttműködés biztosított,

gb) az egyéb kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírok tulajdonosainak védelme egyenértékű az ÁÉKBV befektetési jegyei tulajdonosai számára biztosított védelemmel, beleérve az eszközök elkülönített módon való kezelésére, a hitelfelvételre, a kölcsönnyújtásra, valamint az átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök fedezetlen vásárlásaira vonatkozó szabályokat,

gc) az egyéb kollektív befektetési forma tevékenységéről félévenként és évenként olyan jelentések készülnek, amelyek lehetővé teszik az eszközök és források, a bevételek és a ráfordítások, valamint az elszámolási időszakban végzett tevékenységek felmérését, és

gd) a kollektív befektetési forma kezelési szabályzata vagy létesítő okirata értelmében összességében legfeljebb 10 százalékát lehet befektetni más befektetési formák befektetési jegyeibe;

h) a felmondhatóságában nem korlátozott betét, a hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, deviza;

j) kizárólag fedezeti célú származtatott ügyletek;

k) szabályozott piacon nem forgalmazott, likvid eszköznek minősülő pénzüpiaci eszközök, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve hogy

ka) ezeknek a pénzüpiaci eszközöknek a kibocsátója vagy garanciavállalója központi, regionális vagy helyi hatóság, vagy valamely tagállam központi bankja, az Európai Központi Bank, az Európai Unió vagy az Európai Beruházási Bank, egy harmadik ország, vagy egy szövetségi állam esetében a szövetséget alkotó tagállamok valamelyike, vagy egy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több tagállam is tagja,

kb) ezeket a pénzüpiaci eszközöket olyan vállalkozás bocsátotta ki, amelynek bármelyik értékpapírját az *d)* pontban meghatározott szabályozott piacok valamelyikén forgalmazzák,

kc) a pénzüpiaci eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója olyan személy, amely a közösségi jogszabályokban megfogalmazott feltételeknek megfelelő felügyelet hatálya alatt áll, vagy amely a Felügyelet megítélése szerint legalább a közösségi jogszabályokban megállapítottal egyenértékű prudenciális szabályok hatálya alatt áll és azoknak megfelel, vagy

kd) a pénzüpiaci eszközöket a Felügyelet által felügyelt intézmények bocsátották ki, feltéve, hogy az ilyen értékpapírokba történő befektetésekre olyan befektető-védelem vonatkozik, amely

egyenértékű a ka), kb) vagy kc) pontokban meghatározott védelemmel, és a kibocsátó induló tőkéje és tőketartaléka legalább tízmillió euró, és a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény szerint bemutatja és közzéteszi éves számviteli beszámolóját, továbbá a kibocsátó kifejezetten a csoport finanszírozásával foglalkozik olyan vállalkozáscsoporton belül, amelynek egy vagy több tagja tőzsdére bevezetett gazdasági társaság vagy intézmény, vagy banki likviditási keretből részesülő értékpapírrá alakított eszközök finanszírozását végzi.

l) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap portfoliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az Alap eszközeinek 20 százalékát, maximum 20 milliárd Ft-ot.

Az Alap ingatlant illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényben az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhethet. Az ingatlanalap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat. Az alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megkötöhet, ami az ingatlanalap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatokat ellátását.

Az apportálandó ingatlanok értékét az ingatlanalap könyvvizsgálója és ingatlanértékelője együttesen állapítja meg.

Az ingatlanok Alap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az ingatlanalap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések létrejöttéhez a letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során a befektetési alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

Az Alap vagy ingatlantársaság tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó rendelkezések nem érintik az egyéb jogszabályok alapján arra jogosultak által az ingatlan tulajdoni lapjára történő jogok és tények bejegyzését illetve feljegyzését.

Az Alapban építés alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az Alap eszközeinek 35 %-át. Építés alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az Alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki.

Meglevő (azaz korábban kiadott jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező) épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építés alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára

a) a beruházás költségvetésből pénzügyileg már teljesített összeget kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése nem haladja meg az ingatlan értékének 50 százalékát, vagy

b) a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 százalékát.

Az ingatlanalap olyan ingatlanon folytathat, illetve végezteshet kivitelezési tevékenységet, amely

a) az ingatlanalap tulajdonában áll,

b) a használatbavételt követően az ingatlanalap tulajdonába kerül,

c) az ingatlanalap tulajdonát képező ingatlanhoz funkcionálisan kapcsolódik, vagy azzal határos, ha erre vonatkozóan a tulajdonában álló ingatlanra kiadott építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedély vagy településrendezési szerződés rendelkezést tartalmaz, ha ezen munkák elvégzése az ingatlanalap tulajdonában álló ingatlan rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlan minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan. Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokra történő megosztását az illetékes ingatlanügyi hatóság jogerősen elbírálta, vagy a hatályos helyi építési szabályzat előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül. Az olyan felépítmény, amelyre a társasház létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot az ingatlanügyi hatósághoz – a tulajdoni lapon széljegyzéssel igazoltan – benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlan minősül, ahány társasházi tulajdoni különlappal önálló ingatlan kialakításra kerül.

Az Alap nem fektethet ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba, kivéve azon vagyoni értékű jogokat, amelyek az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.

Az Alap **ingatlantársaságban részesedést** szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn. Az ingatlantársasági részesedés megszerzéséhez a Letétkezelő Ptk. 215.§ (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az Alap ingatlantársaságban jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az Alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól.

Az Alap eszközeinek legalább 15 százalékát köteles a Batv. 3. § 47. pontja szerinti likvid eszközökben tartani.

A Batv. 3. § 47. pontja szerint likvid eszköz a pénz, a hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, valamint az Alap esetében a 345/2011. (XII. 29.) Korm. r. 41. § (6) bekezdése alapján a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön), és az

azonnal visszaváltható, befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír is.

2.2.3. Az egyes értékpapírfajták – beleértve az egy devizában denominált értékpapírok körének – maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

Az Alap a 2.2.2. d) - k) pontokban hivatkozott eszközök tekintetében köteles betartani a nyilvános értékpapír alapokra vonatkozó befektetési előírásokat és korlátokat, és – a közvetve vagy közvetlenül ingatlanpiaci befektetési politikát folytató kollektív befektetési forma kivételével – a 2.2.2. d)- k) pontokban hivatkozott eszközökön belül **csak likvid eszközökbe** fektethet.

Az Alap eszközeinek **10 százalékát** fektetheti be **ugyanazon kibocsátó** által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe.

A 10 százalékos korláttal szemben **15 százalékos korlát** alkalmazható olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmazznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot.

A 10 százalékos korláttal szemben **25 százalékos korlát** alkalmazható Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek esetében, továbbá olyan kötvények esetében, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénnytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet, feltéve, hogy ez utóbbinak a kötvények kibocsátásából befolyt összegeket jogszabálynál fogva olyan eszközökbe kell befektetni, amelyek a kötvények futamideje alatt mindvégig alkalmasak a kötvényekhez rendelt követelések kielégítésére, és amelyeket a kibocsátó felszámolása esetén első helyen a tőke visszatérítésére és a felhalmozott kamat kifizetésére kell felhasználni. Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti az e bekezdés hatálya alá tartozó, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80 százalékát.

A 10 százalékos korláttal szemben **35 százalékos korlát** alkalmazható abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja.

Az Alap eszközeinek **40 százalékát nem haladhatja meg** azon kibocsátók átruházható értékpapírjainak és pénzügyi eszközeinek összértéke, amelyekben az Alap által történő befektetések értéke egyenként meghaladja a befektetési alap eszközeinek 10 százalékát. Ez nem vonatkozik a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekben elhelyezett betétekre, illetve a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekkel lebonyolított OTC származtatott ügyletekre. A 25 és 35 százalékos korlát alá eső értékpapírokat és pénzügyi eszközöket a 40 százalékos korlát alkalmazása szempontjából nem kell figyelembe venni.

A fenti korlátozásoktól eltérően az Alap eszközeinek akár **100 százalékát fektetheti** EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírokba és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba, ha eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

Az Alap eszközeinek 10 százaléka erejéig fektethet be olyan kollektív befektetési formába, amely

- a) befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy
- b) befektetési politikájuk szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.

Az Alap eszközeinek legfeljebb 10 százalékát fektetheti egy adott befektetési alap befektetési jegyeibe, vagy egyéb kollektív befektetési forma értékpapírjába.

Az Alap egy kibocsátó hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjainak legfeljebb 20 százalékát szerezheti meg. Ez a korlát figyelmen kívül hagyható a megszerzés időpontjában, amennyiben a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok bruttó értékét vagy a forgalomba hozandó értékpapírok nettó értékét ebben az időpontban nem lehet meghatározni.

Nem kell figyelembe venni a fenti korlátot:

- az EGT-állam vagy annak önkormányzata által forgalomba hozott vagy garantált átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök esetében,
- a harmadik ország által forgalomba hozott vagy garantált átruházható értékpapírok és pénzügyi eszközök esetében,
- nemzetközi pénzügyi intézmény, valamint az olyan nemzetközi közjogi szervezetek által kibocsátott átruházható értékpapírok esetében, amelyeknek egy vagy több tagállam a tagja.

Az Alap nem fektethet be a maga által kibocsátott befektetési jegybe.

Az Alap nem vásárolhat az Alapkezelő által kibocsátott értékpapírt, valamint az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a nyilvános nyílt végű kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat és a tőzsdére bevezetett értékpapírokat is.

Az Alap nem vásárolhat az Alapkezelő tulajdonában lévő pénzügyi eszközöket, és nem értékesíthet pénzügyi eszközt az Alapkezelő részére.

Az Alapnak az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásaival kötött, valamint az Alapkezelő által kezelt egyéb kollektív befektetési formák, valamint portfóliók egymás közötti ügyletei esetén az ügylet kötéskor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.

2.2.4. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre, alkalmazásuk célja, feltételei

Az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet.

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.

2.2.5. Az Alap portfoliójában lévő ingatlanok megterhelésének lehetősége és szabályai

A 2.2.6. pontban meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, vételi jogot alapíthat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, az adott ingatlanból, ingatlantársaságbeli részesedésből befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyonszavatosságot, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott bankgarancián, jóteljesítési, jótállási és/vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedményezheti.

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 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 Alap portfoliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonszavatosságot kell kötni és folyamatosan fenntartani. E kötelezettségének az Alap az ingatlanok bérlői által kötött, és az Alapra vagy az Alap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehet.

2.2.6. Hitelfelvételi szabályok

Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig az alábbi feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

A kölcsön igénybevételét megelőzően meg kell állapítani a fedezetül ajánlott ingatlanok értéket és azok jelzáloghitellel történt terheltségének mértékét.

Az fedezetül ajánlott ingatlanok értékének meghatározása az Ingatlanértékelő(k) által utoljára rendelkezésre bocsátott forgalmi érték meghatározás alapján történik, a devizában nyilvántartott ingatlanok esetében a hitel lehívását megelőző napi OTP deviza vételi árfolyamon történik a deviza összeg átszámítása forintra.

A fennálló hiteltartozás számításakor a már felvett – és ingatlan jelzáloggal fedezett hitelekből a még fennálló tőketartozás kerül összesítésre, mely összesítéskor a devizában fennálló kötelezettség átszámítása a hitel lehívását megelőző napi OTP deviza vételi árfolyamon történik.

Hitel lehívás akkor történhet, ha az így kiszámított fennálló hiteltartozás kisebb, mint az alap tulajdonában álló – és fedezetként felajánlott- ingatlanok fenti módon számított értékének 60%-a.

Az ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalaprak a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az ingatlanalap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az ingatlanalap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az ingatlanalap nyújtotta az ingatlantársaságnak.

A hitelfelvételre vonatkozó keretszerződés megkötéséhez az Alapkezelő Felügyelő Bizottságának jóváhagyása szükséges, a keretszerződésen belüli hitel lehívásáról az Alapkezelő önállóan dönt.

2.3. Az Alap tulajdonában lévő pénzügyi eszközök kölcsönzésének, az eszközök terhelhetőségének szabályai

Az Alap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az Alap részesedéssel rendelkezik. Az Alap az ingatlantársaság részére kizárólag az ingatlantársaságbeli részesedése arányában nyújthat kölcsönt. Ezen korlát megállapítása során az ingatlantársaság valamennyi tagja (részvényese) által az ingatlantársaság részére nyújtott kölcsönök tőkeösszegét össze kell számítani és az Alap az összeszámítás eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az Alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az Alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

A fentebb leírt eseten kívül 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.

2.4. Az Alap által az Alapkezelő, a Letétkezelő vagy harmadik felek részére fizetendő díjak, költségtérítés módja, összege és kiszámítása

2.4.1. Az Alap létrehozatalával kapcsolatos költségek

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

2.4.2. Az Alapkezelőnek fizetendő díj

Az Alapkezelő a tevékenységének 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.

Az Alapkezelő a kezelési díjat nem terhelheti az Alapra, ha az Alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételen el nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő költségek utólagosan sem terhelhetők az Alapra.

A befektetési jegyek forgalmazásáért, mint az Alapkezelő által az Alap részére közvetített szolgáltatásért járó forgalmazói díjat az Alapkezelő az alapkezelési díjból fizeti a Forgalmazónak.

2.4.3. 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.

2.4.4. Könyvvizsgálói díj

A könyvvizsgálói díj megállapítása évente történik. A 2012. üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgálói díj mértéke 2 300 000 Ft + a Kezelési Szabályzat készítésének időpontjában 27 % ÁFA.

2.4.5. Ingatlanértékelők 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 Kezelési Szabályzat készítésének időpontjában 27 %.

2.4.6. Felügyeleti díj

Az Alap a Felügyelet részére a vonatkozó törvényi szabályozás szerinti felügyeleti díjat köteles fizetni.

A változó felügyeleti díj mértéke 0,25 ezrelék évente (negyedévente $0,00025/4$), melyet portfólió éves átlagos nettó eszközértékek negyedéves számtani átlagára vetítve, a negyedévet követő hó utolsó napjáig kell a Felügyeletnek megfizetni.

2.4.7. Az Alap nevében felvett hitelekkel kapcsolatos költségek

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

2.4.8. Az Alap működésével kapcsolatos egyéb költségek és kiadások

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

- az ingatlanok állagmegóvásához szükséges karbantartások, felújítások költségei,
- az ingatlanok fejlesztéséhez szükséges beruházási költségek,
- az építés alatt álló ingatlanok befejezése kapcsán felmerülő beruházási költségek,
- az ingatlanok bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek,
- az ingatlan- és építményadók, vagy más, jogszabály által előírt adó,
- az ingatlanokra megkötött biztosítások díjai,
- az Alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításával és értékesítésével, s az ezzel kapcsolatos tanácsadással megbízott szervezetek díjai,
- jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az Alapot terhelő fizetési kötelezettségek,
- az Alap követeléseinek érvényesítésével, s az Alappal szemben érvényesített követelésekkel szembeni védekezéssel kapcsolatban felmerült költségek,
- eljárási költségek és az ezzel kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadás és költség,
- az Alap befektetési jegyeinek értékesítése kapcsán felmerülő marketing költségek,
- az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával és megszűnésével 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.

2.5. Az összesített és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték számítási módja, gyakorisága, közzétételének módja, helye, ideje, ideértve a hibás nettó eszközérték számítás miatt szükséges elszámolási kötelezettség részletes eljárási szabályai

A nettó eszközérték az Alap vagyonában szereplő eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – csökkentve az azt terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is.

A befektetőknek az Alappal szemben fennálló követelése értékét az Alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a befektetési jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az Alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján a Letétkezelő állapítja meg.

Az Alapkezelő köteles minden, az Alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot minden banki munkanapon késedelem nélkül megküldeni a Letétkezelőnek.

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.

2.5.1. Az ingatlanok értékelése

Az Ingatlanértékelő(k) meghatározza(ák):

- az ingatlan és vagyoni értékű jog megvásárlásakor az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget;
- az ingatlan és vagyoni értékű jog eladásakor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget;
- a nem építés alatt álló ingatlan forgalmi értékét;
- az építés alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését;
- ingatlan tulajdonának illetve vagyoni értékű jognak kölcsönös átruházása esetén (csere)
 - az Alap által átruházásra kerülő ingatlan vagy vagyoni értékű jog egyenértékének legalacsonyabb összegét,
 - az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan vagyoni értékű jog egyenértékének legmagasabb összegét;
- ingatlanok az Alapba történő apportja esetén az Alap könyvvizsgálójával együtt meghatározza azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető;

- az Alapnak ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén a legmagasabb összeget és a legalacsonyabb összeget az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok tekintetében.

Az Alap portfoliójában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok illetve az Alap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét építés alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok értékét legalább évente kell megállapítani és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az ingatlanértékelő az előző bekezdés szerinti szakvéleményét

- a) építés alatt álló ingatlan esetében legalább havonta,
 - b) egyéb ingatlan esetében legalább három havonta
- köteles felülvizsgálni és a felülvizsgálat alátámasztására egyszerűsített szakvéleményt készíteni.

Az egyes ingatlanok értékelésére eltérő időpontokban kerül sor.

Az ingatlanértékelő a 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.

A szakvélemény felülvizsgálatának alátámasztására készített egyszerűsített szakvélemény hivatkozik mindazon jellemzőkre, adatokra, dokumentumokra, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, továbbá egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

Az alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az Alap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek., az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

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

Az *újraelőállítási költségen alapuló 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.

2.5.2. Az ingatlantársasági részesedés értékelése

Az Alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét az Alap által tulajdonolt ingatlanok értékelésével egyező gyakorisággal kell megállapítani. Az ingatlantársaság – Alap tulajdoni hányadával korrigált – nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog értékbecslő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei valamint követeléseinek értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségeinek értékével. A pénz- és értékpapír állomány, valamint a követelések és kötelezettségek, aktív és passzív időbeli elhatárolások, céltartalékok és egyéb vagyontárgyak fordulónapra vonatkozó értékét az ingatlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai

alapján, az Alap ezen Kezelési Szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

2.5.3. Egyéb 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) 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.
- b) 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.
- c) 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.
- d) A Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, 3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű kötvények 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.
- e) 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 kötvény egyenértékes hozamra át kell számítani.
- f) Pénzintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által nyilvánosan forgalomba hozott fix kamatozású kötvény típusú eszközök, illetve

jelzáloglevelek piaci értékének meghatározása a T-1 nap délutáni árjegyzés (a Bloomberg, illetve a Reuters képernyőin vagy más megbízható adatszolgáltató által közzétett árfolyam adatok) nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés a legutolsó árjegyzés nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken történik. Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték az árat az adott kötvényre, akkor az értékelés tőzsdére bevezetett értékpapír esetén az utolsó tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon, tőzsdére be nem vezetett kötvény esetében pedig a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

- g) Pénzintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által nyilvánosan forgalomba hozott változó kamatozású kötvények, illetve jelzáloglevelek** piaci értékének meghatározása a T-1 nap délutáni árjegyzés nettó vételi és eladási árának középértékén plusz a T napig felhalmozott kamat összegén történik. Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés a legutolsó nettó vételi és eladási ár középértékén plusz a T napig felhalmozott kamat összegén történik. Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték az árat az adott kötvényre, akkor az értékelés tőzsdére bevezetett értékpapír esetén az utolsó tőzsdei kötéshez tartozó nettó árfolyam és a T napig felhalmozott kamat összegén, tőzsdére be nem vezetett kötvény esetén pedig a beszerzési nettó érték plusz a T napig felhalmozott kamat összegén történik.
- h) Zártkörű forgalombahozatal során értékesített fix kamatozású kötvények és jelzáloglevelek** 3 árjegyző által jegyzett T-1 napi legjobb vételi és eladási hozam középértékei átlaga alapján T napra számított bruttó árfolyamon, ennek hiányában a beszerzési hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre. Amennyiben az adott kötvény vagy jelzáloglevél beszerzési hozammal számított bruttó értéke a hozzá legközelebbi lejáratú likvid állampapír M napi piaci hozama és az adott típusú (névleges kamatban, futamidőben hozzá leginkább hasonló) kötvény legfrissebb - azaz a legutolsó elsődleges kibocsátáson kialakult - hozamfelára (spread) alapján T napra számított bruttó értéktől 0,5%-kal felfelé eltér, akkor kötelező az adott eszköz piaci átértékelése a hozzá legközelebbi lejáratú likvid állampapír T-1 napi piaci hozama és az adott típusú kötvény legfrissebb hozamfelára (spread) alapján.
- i) Zártkörű forgalombahozatal során értékesített változó kamatozású kötvények és jelzáloglevelek** 3 árjegyző által jegyzett T-1 napi legjobb vételi és eladási ár és a T napig felhalmozott kamat összegén, ennek hiányában a beszerzési nettó ár és a T napig felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.
- j) Az olyan külföldi hite/viszonyt megtestesítő értékpapírok** esetében, amelyeknek folyamatos (időben megszakítás nélküli) a kereskedése és emiatt záróáruk egyértelműen nem határozható meg, a Letétkezelő dokumentált döntése alapján valamely nagy nemzetközi hírügynökség (Bloomberg, Reuters, stb.) adatbázisába bekerülő T-1 napi nettó záróárak T napig felhalmozott kamattal korrigált értékei alkalmazandók.
- k) Az óvadéki repó ügyletek** értékelésekor a prompt és a határidős oldalt egyidejűleg

kell figyelembe venni az alábbiak szerint:

prompt vétel - határidős eladás:

a megvásárolt értékpapírt nem szabad beállítani a készletbe; ehelyett a megvásárolt értékpapír vételi árát és az eladási és a vételi ár közötti különbséget T napi időarányos részét kell követelésként beállítani.

prompt eladás - határidős vétel:

az eladott értékpapírt piaci értéken továbbra is szerepeltetni kell a nettó eszközértékben, továbbá kötelezettséggént be kell állítani az eladási árát, valamint a vételi és az eladási ár különbségének T napi időarányos részét.

- l) **A szállítási repó ügyletek értékelésekor a prompt és a határidős oldalt egyidejűleg kell figyelembe venni az alábbiak szerint:**

prompt vétel - határidős eladás:

a megvásárolt értékpapírt piaci értéken kell szerepeltetni a nettó eszközértékben és követelésként be kell állítani a vételi ár plusz az eladási és a vételi ár közötti különbséget T napi időarányos része mínusz a megvásárolt értékpapír T napi piaci értéke eredményét;

prompt eladás - határidős vétel:

a készletből ki kell venni az eladott értékpapírt és kötelezettséggént be kell állítani az eladási ár plusz a vételi és az eladási ár különbségének T napi időarányos része mínusz az eladott értékpapír T napi piaci értéke eredményét.

- m) **A vásárolt opció értéke a nettó eszközértéket növeli, az eladott opció értéke pedig azt csökkenti. Az opció értékének az opció T-1 napi, az opcióra árjegyzést nyújtó értékpapír forgalmazók által jegyzett vételi és eladási árából számított középárfolyamot, illetve amennyiben az árjegyzés T-3 értékelési napnál korábbi napra vonatkozik, úgy pedig az alábbiakat kell tekinteni:**

Európai (időpont) opció esetén:

Tételi (call) opció és eladási (put) opció: a Black-Scholes formula alapján T-1 napra számított érték

Amerikai (időtartam) opció esetén:

vételi (call) opció: a T-1 napi prompt árfolyam mínusz a kötési ár, ha az eredmény pozitív, különben nulla.

eladási (put) opció: a kötési ár mínusz az T-1 napi prompt árfolyam, ha az eredmény pozitív, különben nulla.

- n) **Csereügyletek értéke megegyezik az azt alkotó elemi ügyletek értéke összegével. Az elemi ügyletek jelenértékének kiszámításához az elemi ügylet hátralévő futamidejéhez legközelebb eső két bankközi kamat napokkal súlyozott átlagának megfelelő, vagy - 1 évnél hosszabb instrumentum esetén - nagy nemzetközi hírűgynökségek által közzétett kamatswap görbe, illetve az AKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.**
- o) **A tőzsdei határidős ügyletek T-1 napi eredménye a T-1 napi és a T-2 napi legutolsó elszámoló ár felhasználásával kerül meghatározásra. Amennyiben a T-1 napi**

elszámoló ár nem áll rendelkezésre, az ügyletek eredményének megállapítása a nettó eszközérték számítás időpontjában rendelkezésre álló T-1 napi legutolsó tőzsdei ár alapján történik.

- p) **A tőzsdén kívüli deviza határidős ügyletek** a T-1 napi azonnali árfolyam és az érintett devizákban jegyzett bankközi kamatok alapján számított határidős árfolyamon kerülnek értékelésre. A számításban használandó kamatok a határidős kötés hátralévő futamidejéhez legközelebbi két lejárat szerinti bankközi kamatok napokkal súlyozott átlagaként számolandóak.
- q) **A forward vételi megállapodás** T napi piaci értéke a mögöttes instrumentum (alaptermék) T-1 napi - a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett - piaci értékének és a forward megállapodásban szereplő vételi árfolyam T napra vonatkozó jelenértékének a különbségével egyezik meg.
- r) **A forward eladási megállapodás** T napi piaci értéke a forward megállapodásban szereplő eladási árfolyam T napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum (alaptermék) T-1 napi - a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett - piaci értékének a különbségével egyezik meg.
- A jelenérték számítás során a várható pénzáramlások hátralévő futamidejéhez legközelebb eső két bankközi kamat napokkal súlyozott átlagának megfelelő, vagy – 1 évnél hosszabb instrumentum esetén - nagy nemzetközi hírűgynökségek által közzétett kamatswap görbe, illetve az ÁKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.

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.

2.5.4. 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.

2.5.5. 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.

2.5.6. A nettó eszközérték számításának gyakorisága

Az Alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket minden banki munkanapra meg kell állapítani és közzétenni, valamint a forgalmazási helyeken a befektetők számára hozzáférhetővé tenni.

2.5.7. A nettó eszközérték közzététele

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték közzététele a Letétkezelő és az Alapkezelő feladata. A Letétkezelő és az Alapkezelő a nettó eszközértéket a megállapítást követő banki munkanapon teszi közzé az Alap hirdetményi helyein: az Alapkezelő és a Vezető Forgalmazó honlapján és hozzáférhetővé teszi valamennyi forgalmazási helyen a befektetők számára. A forgalmazási helyek az adott banki munkanapon közzétett (előző napon megállapított) nettó eszközérték figyelembe vételével teljesítik a vételi és visszaváltási megbízásokat.

A Letétkezelő és az Alapkezelő a nyilvánosság számára biztosítja az Alap múltbeli legalább 5 éves egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték adatainak elérhetőségét.

2.5.8. Hibás számítás

Az Alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja a befektetési alap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően kell módosítani a nettó eszközértéket minden olyan napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. A javított nettó eszközértéket közzé kell tenni.

Nem minősül hibának az olyan hibás piaci árfolyam és adatközlés, amely nem az Alapkezelő vagy a Letétkezelő érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az Alapkezelő és a Letétkezelő a tőle elvárható gondossággal járt el a nettó eszközérték megállapítása során.

Ha befektetési jegy forgalmazására hibás nettó eszközértéken került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a befektetővel 30 napon belül el kell számolni, kivéve, ha

a) a hibás nettó eszközérték-számítás miatti, egy befektetési jegyre jutó 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 különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, vagy

c) az Alapkezelő 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 kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyonszökkenést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja az Alap számára.

3. TÁJÉKOZTATÁSI SZABÁLYOK

3.1 A befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatásának szabályai, annak módja, helye, ideje

3.1.1. Rendszeres tájékoztatási kötelezettség

Az Alapkezelő a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatja az általa kezelt nyilvános befektetési alap vagyoni, jövedelmi helyzetének, működésének főbb adatairól.

A nettó eszközértéket minden banki munkanapra közzé kell tenni. A közzététel a közzététel napját megelőző banki munkanapon a Letétkezelő által megállapított nettó eszközértéket tartalmazza.

Az Alapkezelő az Alap minden egyes lezárt pénzügyi évről éves jelentés formájában köteles tájékoztatást adni. Az éves jelentést az év utolsó napjától számított 4 hónapon belül kell közzétenni. Az éves jelentés tartalmazza az Alap eredmény-kimutatását, jelentést az adott időszakban végzett tevékenységekről és a Batv. 6. és a 7. mellékletben meghatározott egyéb adatokat, valamint az összes egyéb olyan lényeges információt, amelynek alapján a befektetők véleményt tudnak alkotni a befektetési alap tevékenységeinek fejlesztéséről és eredményeiről.

Az éves jelentésben közölt számviteli információkat az Alap könyvvizsgálójának felül kell vizsgálnia. A felülvizsgálatnak az alábbiakat kell magába foglalnia:

a) az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának vizsgálatát,

b) az adott időszakban elszámolt kezelési költségek ellenőrzését a Letétkezelő által adott értékelés alapján.

A fentiekre vonatkozó független könyvvizsgálói jelentést, ideértve bármely esetleges minősítést, az éves jelentésben teljes egészében közölni kell.

Az Alapkezelő az Alap a pénzügyi évének első 6 hónapjáról **féléves jelentés** formájában köteles tájékoztatást adni. A féléves jelentést a tárgyfélev utolsó napjától számított 2 hónapon belül kell közzétenni. A féléves jelentés tartalmazza a Batv. 6. melléklet I–IV. szakaszában és a 7. melléklet 2–3. szakaszában meghatározott adatokat.

Az Alapkezelő gondoskodik arról, hogy az éves és féléves jelentések legalább 5 évig nyilvánosan elérhetőek legyenek.

Az Alapkezelő **havi portfóliójelentést** köteles készíteni az adott hónapot követő hónap 10. munkanapjáig. A havi portfóliójelentés tartalmazza a hónap utolsó nettó eszközértéke alapján:

- a) a portfólió bemutatását a befektetési politikában megfogalmazott befektetési célok és limitek szerinti főbb kategóriáknak megfelelően (főbb eszközfajták, földrajzi diverzifikáció, devizális megoszlás) illetve, ha a befektetési politikában ilyen limitek nincsenek megállapítva, a főbb eszközfajták szerint (ingatlanársasági részvény, kötvény, befektetési jegy, betét, egyéb eszközök),
- b) a származtatott ügyletek figyelembevételével számított, a befektetési eszközökben meglévő nettó összesített kockázati kitétség (tőkeáttétel) mértékét,
- c) a portfólióban 10 százaléknál magasabb részarányt képviselő eszközök (kibocsátók) felsorolását,
- d) az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékét.

Az Alap a rendszeres tájékoztatásait a Tájékoztatóban, a Kezelési Szabályzatban és a kiemelt befektetői információban meghatározott módon a befektetők rendelkezésére bocsátja, és ezek nyomtatott példányát kérésre díjmentesen eljuttatja a befektetőknek illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a Befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat.

A befektetők tájékoztatásával egyidejűleg a tájékoztatást a Felügyelet részére is meg kell küldeni.

Az Alapkezelőnek a jogszabályok által előírt minden egyéb információt a jogszabályban előírt határidőben és módon közzé kell tennie.

3.1.2. Rendkívüli tájékoztatási kötelezettség

Az Alapkezelő rendkívüli tájékoztatási kötelezettsége keretében köteles az Alap működésére vonatkozóan honlapján közzétenni, továbbá a befektetési jegyek forgalmazási helyein nyomtatott formában elérhetővé tenni, valamint a Felügyelet részére egyidejűleg megküldeni az alábbiakban meghatározott információkat:

- a) az átalakulási, egyesülési hirdetményt, legkésőbb 30 nappal az átalakulás, egyesülés hatálybalépése előtt;
- b) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a befektetési szabályok változását jelenti, legkésőbb 30 nappal a hatálybalépés előtt;
- c) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a határozott futamidő csökkentését jelenti, legkésőbb 30 nappal a hatálybalépés előtt;
- d) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a befektetési jegyek visszaváltásával kapcsolatos költségek változását, valamint a befektetési jegyek visszaváltását érintő forgalmazási szabályoknak az elszámolási időtartam növekedésével járó változásait jelenti, a változás hatálybalépését megelőzően legalább 30 nappal;
- e) a Kezelési Szabályzat olyan tartalmú módosítását, ami a befektetési jegyek visszaváltási lehetőségének korlátozását jelenti – ide nem értve a forgalmazás szünetelésének vagy

- felfüggesztésének eseteit –, a változás hatálybalépését megelőzően olyan, legalább 30 napos határidővel, amely lehetőséget ad a befektetőknek arra, hogy a módosítás hatálybalépését megelőzően lehetőségük legyen a befektetési jegyeik visszaváltására;
- f) a Kezelési Szabályzat egyéb módosítását, legkésőbb a hatálybalépés napján;
 - g) az Alapkezelő engedélyének visszavonását, az engedély visszavonására vonatkozó határozat jogerőre emelkedését követő 2 munkanapon belül;
 - h) a befektetési alapkezelési tevékenység átadását, legkésőbb 15 nappal a hatálybalépés előtt;
 - i) a tőke kifizetésének idejét, módját, legkésőbb az esedékesség napján;
 - j) a befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztését, szünetelését, illetve újraindítását, a pénzügyi eszközök illikvid részének elkülönítését és annak megszüntetését, haladéktalanul;
 - k) az Alapkezelővel szembeni felszámolási eljárás megindítását, a felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedését követő 2 munkanapon belül;
 - l) az Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést, annak a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg;
 - m) az egy jegyre jutó nettó eszközértéknek az előző nettó eszközértékhez képest, illetve három értékelési napon belül bekövetkezett jelentős (20 százalékot meghaladó) mértékű csökkenésének okát, legkésőbb a felmerülést követő 2 munkanapon belül;
 - n) a közzétételi kötelezettségek teljesítésére igénybe vett közzétételi hely változását a változás hatálybalépését megelőzően legalább 10 nappal;
 - o) a forgalmazási helyek felsorolásában bekövetkezett bármely változást, legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon;
 - p) a forgalmazókban bekövetkezett bármely változást legkésőbb a változás napját megelőző munkanapon, illetve amennyiben a felsorolás szűküléséről az alapkezelő utólag értesül legkésőbb a változás napját követő 2 munkanapon belül;
 - q) a kiemelt befektetői információ változásait, a változás befektetők részére történő rendelkezésre bocsátásával egyidejűleg;
 - r) a Felügyelet által adott engedélyben, illetve a jóváhagyott Kezelési Szabályzatban meghatározott feltételektől való eltérést, az eltéréstől számított 2 napon belül;
 - s) az Alap által történő, a befektetési jegyek visszaváltásának fedezetét biztosítandó hitelfelvételt, a hitelfelvételt követően haladéktalanul;
 - t) a Batv-ben meghatározott egyéb információkat az ott meghatározottak szerint.

A közzétételi kötelezettségek határidejét a befektetők érdekeire figyelemmel a Felügyelet indokolt esetben egyedileg is meghatározhatja.

Ha a fentiek szerinti közzétételt követő hatálybalépésre a Felügyelet engedélyének kézhezvételét követő 60 napon belül nem kerül sor, a hatálybalépésre csak ismételt engedélyezési eljárást követően kerülhet sor.

3.2. Az Alap Kezelési Szabályzata, valamint a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések hozzáférhetősége

A Kezelési Szabályzatot a befektetők számára tartós adathordozón vagy az Alap közzétételi helyén, a honlapján (www.otpingatlanalap.hu) folyamatosan elérhetővé kell tenni, és a Kezelési Szabályzat egy nyomtatott példányát kérésre a befektetőnek díjmentesen át kell adni.

Az Alapkezelő a saját magára és az Alapra vonatkozó, a Batv. szerinti közzétételi kötelezettségeit, amennyiben a törvényi előírás másképpen nem rendelkezik, az Alapkezelő és az Alap honlapján (www.otpingatlanalap.hu) való közzététellel teljesíti.

A Letétkezelő és a Vezető Forgalmazó, OTP Bank Nyrt. a Batv. szerinti közzétételi kötelezettségeit az információnak a saját honlapján (www.otpbank.hu) való megjelentetésével teljesíti. Ugyanígy a többi Forgalmazó (Társforgalmazók) is a saját honlapján jelenti meg a Batv. szerinti közzétételi kötelezettségeit.

Az Alapkezelő, a Letétkezelő és a Forgalmazók közzétételi kötelezettségeiket a Felügyelet a Batv. szerinti közzétételek céljára, a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszerén is (www.kozzetetelek.hu) teljesítik, ha a Felügyelet nyújt ilyen szolgáltatást.

4. A KEZELÉSI SZABÁLYZAT JÓVÁHAGYÁSÁRÓL, MÓDOSÍTÁSÁRÓL SZÓLÓ FELÜGYELETI ÉS ALAPKEZELŐI HATÁROZATOK SZÁMA, IDEJE

Eredeti Kezelési Szabályzatot a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete PSZÁF III/120.013/2002. számú határozatával hagyta jóvá. Az Alapkezelő 2002. július 11-én megtartott rendkívüli közgyűlésének 5/2002. 07. 11. számú határozatában döntött arról, hogy OTP Ingatlan Befektetési Alap néven befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával, nyílt végű ingatlan befektetési alapot hoz létre.

A Kezelési Szabályzat módosításai:

2003. június 4-én kelt, PSZÁF III/120.013-2/2003. számú határozattal,
2003. december 19-én kelt, PSZÁF III/120.013-3/2003. számú határozattal,
2004. szeptember 14-én kelt, PSZÁF III/120.013-4/2004. számú határozattal,
2006. április 14-én kelt, PSZÁF III/120.013-5/2006. számú határozattal,
2008. november 20-án kelt, PSZÁF III/120.013-6/2008. számú határozattal,
2010. augusztus 11 -én kelt, PSZÁF EN-III/TTE-329/2010 sz. határozattal,
2010. december 11-én kelt, PSZÁF KE-III-539/2010 sz. határozattal,
2012.-én kelt, PSZÁF.....sz. határozattal,
Alapkezelői döntés: 8/2012. (III.8.) Vezetőtestületi határozat

5. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEK

5.1. Az Alapkezelő

5.1.1. Az Alapkezelő neve

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság, rövidített neve:
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. („Alapkezelő”)
Cégjegyzékszám: 01-10-044185

5.1.2. Székhelye

1012 Budapest, Pálya u. 4-6. (telefon: 336-0900, fax: 201-9322, e-mail:
alapkezelo@otpingatlanalap.hu)

Az Alapkezelő székhelye megegyezik az Alap székhelyével.

5.1.3. Tevékenységi köre

Az Alapkezelő tevékenységi köre a 6630'08 TEÁOR számú "Alapkezelés", amelyen belül kizárólagos tevékenységként befektetési alapok alapkezelését végzi a Felügyelet jogelődje, az Állami Értékpapír Felügyelet 100.008/1992. sz. határozatában foglalt engedélye alapján.

5.1.4. 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. 2006. augusztus 3-tól az Alapkezelő neve: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

Az Alapkezelő határozatlan időre alapított társaság.

5.1.5. Jegyzett tőkéje

Az Alapkezelő jegyzett tőkéje 100 000 000 Ft, azaz Egyszázmillió forint pénzbeli hozzájárulás, teljes mértékben befizetett.

5.1.6. Saját tőkéje, alkalmazottainak száma

Az Alapkezelő független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott 2010. évi számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje: 358 259 000 Ft, azaz Háromszázötvennyolcmillió-kettőszázötvenkilencezer forint.

Az Alapkezelő 2010. december 31-i állapot szerinti mérleg és eredményadatai az 1. számú mellékletben található.

Az Alapkezelő alkalmazotti létszáma 14 fő.

5.1.7. Az Alapkezelő által kezelt további befektetési alapok

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. a Kezelési Szabályzat készítésekor négy további befektetési alapot kezel, melynek főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Alap neve	Nyilvántart. vétel napja	Méret Ft 2012.03.30-án
OTP Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan	2010. május 04.	556 253 942

Alap		
OTP Reál II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011. január.06	1 615 982 939
OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011. május 05.	1 751 002 777
OTP Reál Globális. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011.november 16.	1 189 307 709
OTP Real Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2012. január 11.	1 431 452 946

5.1.9. Tulajdonosi kör

Az Alapkezelő 100 százalékos tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor u. 16., cégjegyzékszám: Cg.: 01-10-041585).

5.1.10. Az Alapkezelő piaci helyzetének bemutatása

Az Alapkezelő pénzügyi helyzetében 2011. év folyamán a 2010. évi auditált éves beszámolójában bemutatott pénzügyi helyzetéhez képest lényeges változás nem következett be. Az OTP Ingatlan Befektetési Alap az első nyilvános, nyílt végű 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. Az Alapkezelő 2007-ben szélesítette a befektetési lehetőségeket a befektetési jegyek piacán az OTP Real I. Tőke-és Hozamvédett Nyilvános Zárt Végű Származtatott Alap létrehozásával, melynek futamideje 2010. november 2-án lejárt. A Társaság 2010-ben indította el az OTP Zártkörű Nyílt végű Intézményi Ingatlanbefektetési Alapot intézményi befektetők részére, majd 2011-ben a REÁL II., REÁL III., valamint a REÁL GLOBÁLIS Nyilvános Hozamvédett Zárt Végű Származtatott Alapokat. 2012. január 11-én új alappal bővült a kezelt alapok köre, az OTP Real Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alappal.

5.1.11. Az Alapkezelő feladatai

- az Alap kialakítása és kezelése a befektetők érdekében, a jogszabályoknak és a Kezelési Szabályzatnak megfelelően,
- az Alap befektetési politikájának végrehajtásával kapcsolatos befektetési, stratégiai és eszközallokációs döntések meghozatala és végrehajtása, így az Alap befektetéseinek folyamatos figyelemmel kísérése, ellenőrzése és a befektetések szükség szerinti módosítása,
- eljárás az Alap nevében (az Alap képviselte) az alapkezelési tevékenység végzése során kötendő szerződéseknél;
- minden olyan szerződés megkötése, amelynek az Alap javára való megkötését a Batv. 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 Batv. 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.

5.2. A Letétkezelő és a Vezető Forgalmazó

5.2.1. Letétkezelő

Az Alap letétkezelője („Letétkezelő”) és a vezető forgalmazója („Vezető Forgalmazó”) (és a befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával történt jegyzésekor jegyzési garanciavállalója) neve

OTP Bank Nyrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-041585

5.2.2. Székhelye

1051 Budapest, Nádor u. 16. (telefonszám: 06 1 473 5000)

5.2.3. Tevékenységi köre

Az OTP Bank Nyrt. főtevékenysége:

6419 Egyéb monetáris tevékenység

Az OTP Bank Nyrt. egyéb tevékenységei:

6491 Pénzügyi lízing

6499 Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység

6612 Értékpapír, árutőzsdei ügynöki tevékenység

6619 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6622 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

6630 Alapkezelés

6920 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

6820 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

8559 M.n.s. egyéb oktatás

5629 Egyéb vendéglátás

A Bank engedélyhez kötött tevékenységeinek folytatását a Felügyelet jogelődje, az Állami Bankfelügyelet az 1993. május 28-án kiadott 33/1993. számú határozatával engedélyezte, amelyet a Felügyelet jogelődje, az ÁPTF az 1997. november 27-én kiadott 983/1997/7. számú határozatával vizsgált felül, illetve hagyott helyben. A Bank befektetési szolgáltatási tevékenységeinek folytatását a Felügyelet jogelődje, 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.

5.2.4. Alapításának időpontja

1990. december 31.

Az OTP Bank Nyrt. határozatlan időre alapított társaság.

5.2.5. Jegyzett tőkéje

28 000 001 000 Ft, azaz Huszonnyolcmilliárd-egyezer forint

5.2.6. Saját tőkéje, alkalmazottainak száma

Az OTP Bank Nyrt. független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott 2010. évi számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje: 1 406 337 millió forint.

Az OTP Bank Nyrt. 2010. december 31-i állapot szerinti mérleg és eredményadatai a 2. számú mellékletben található.

Az OTP Bank Nyrt. alkalmazotti létszáma 2011. szeptember 30-án 7947 fő volt.

5.2.7. A Letétkezelő feladatai

Az Alapkezelő az Alap letétkezelésével a Bszt. 5. § (2) bekezdésének b) pontjában meghatározott letétkezelési szolgáltatásra vonatkozó engedéllyel rendelkező magyarországi székhelyű OTP Bank Nyrt-t bízta meg. A letétkezelői megbízási szerződés hatálybalépését a Felügyelet jóváhagyta.

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 az 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 Batv. 43. § és 44. § 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 Alap tekintetében kizárólag a Letétkezelő végezheti.

Befektetési alap részére végzett letétkezelés esetén a Letétkezelő az alábbi feladatokat végzi, a Bszt. és a Batv. 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 felel a jogellenes magatartása miatt bekövetkezett kárért az Alappal illetve a Befektetőkkel szemben. Ettől eltérő kikötés semmis.

A Letétkezelő tevékenysége végzése során közreműködők, így különösen al-letétkezelőt vehet igénybe, akinek magatartásáért, mint sajátjáért felel. Al-letétkezelőként kizárólag a Batv. előírásainak megfelelő másik letétkezelő vehető igénybe.

Az Alap tulajdonában lévő értékpapírok kizárólag a Letétkezelőnél, vagy a letétkezelő közreműködőjénél, illetve a letétkezelő által vagy a letétkezelő közreműködője által nyitott értékpapírok illetve pénzügyi eszközök nyilvántartására szolgáló 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.

5.2.8. A Vezető Forgalmazó feladatai

A Vezető Forgalmazó feladatait az Alapkezelő és a Vezető Forgalmazó között a befektetési jegyek értékesítésével és visszaváltásával, valamint a folyamatos forgalmazáshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások elvégzésére létrejött megbízási szerződés tartalmazza.

5.3. A Forgalmazók

5.3.1. Budapest Bank Nyrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-041037

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.

Tevékenységi köre:

6419'08	Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)
6491'08	Pénzügyi lízing
6492'08	Egyéb hitelnnyújtás
6499'08	M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés
6612'08	Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
6619'08	Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6622'08	Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
6629'08	Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége

Alapításának időpontja: 1986.12.15.

Jegyzett tőkéje: 19.346 millió Ft.

Az utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje: 108.035 millió Ft

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

5.3.2. BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe

Cégjegyzékszám: 01-17-000437

Székhelye: 1051 Budapest, Széchenyi István tér 7-8.

Tevékenységi köre:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)

Alapításának időpontja: 2006.06.16.

Jegyzett tőkéje: 3.000 millió Ft

Az utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje: 20.329 millió Ft.

A BNP PARIBAS Magyarországi Fióktelepe a 1051 Budapest, Széchenyi tér 7-8. szám alatt lévő fiókjában végez forgalmazást.

5.3.3. CIB Bank Zrt.

Cégjegyzékszám: 01-10-041004

Székhelye: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

Tevékenységi köre:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)

66491'08 Pénzügyi lízing

6612'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység

6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6499'08 M. n. s. egyéb pénzügyi közvetítés

6621'08 Kockázatértékelés, kárszakértés

6622'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység

6629'08 Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége

7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás

7490'08 M. n. s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység

Alapításának időpontja: 1979.11.09.

Jegyzett tőkéje: 145.000 millió Ft.

Az utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje: 214.257 millió Ft

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

5.3.4. A Forgalmazók feladatai

A Forgalmazók feladatait az Alapkezelő, a Vezető Forgalmazó és a Forgalmazók között a befektetési jegyek értékesítésével és visszaváltásával, valamint a folyamatos forgalmazáshoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások elvégzésére létrejött megbízási szerződések tartalmazzák.

5.4. A Könyvvizsgáló

5.4.1. Az Alap Könyvvizsgálójának neve

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszám: 01-09-07-1057

5.4.2. Székhelye

1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.

5.4.3. Kamarai nyilvántartási száma

MKVK nyilvántartási száma: 000083

5.4.4. Természetes személy könyvvizsgáló

Neve: Nagy Zoltán

Címe: 3000 Hatvan, Görgey u. 32.

Kamarai nyilvántartási száma: 005027

Az Alapkezelő a könyvvizsgálói feladatok ellátására csak olyan érvényes könyvvizsgálói engedéllyel rendelkező, bejegyzett könyvvizsgáló (könyvvizsgálói társaság) részére adhat megbízást, amely esetében fennáll az alábbi feltételek mindegyike, és megfelel a Batv. XX. Fejezetében foglalt feltételeknek:

- 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 természetes személy könyvvizsgálójának megbízatása legfeljebb 5 évig tarthat, és a megbízatás lejártát követő harmadik év után lehet újabb megbízási szerződést kötni ugyanazon könyvvizsgálóval. A könyvvizsgáló cég nevében könyvvizsgáló tevékenységet ellátó kamarai tag könyvvizsgáló legfeljebb 5 évig láthat el könyvvizsgálói feladatokat ugyanannál az alapnál, és a megbízás lejártát követő 2 üzleti éven belül nem láthat el újra-ugyanannál a befektetési alapnál – könyvvizsgálói feladatot.

További követelmény a természetes személy könyvvizsgálóval szemben, hogy egyidejűleg legfeljebb 10 befektetési alapnál láthat el könyvvizsgálói feladatot, és az egy befektetési alapkezelőtől és az általa kezelt befektetési alap(ok)tól származó jövedelme (bevétele) nem haladhatja meg éves jövedelmének (bevétele) 30 %-át. A könyvvizsgáló cégen belül a fenti követelményeknek megfelelő könyvvizsgáló – egyidejűleg – legfeljebb 10 befektetési alapnál láthat el könyvvizsgálói feladatot, és a könyvvizsgáló cég egy befektetési

alapkezelőtől és az általa kezelt befektetési alap(ok)tól származó bevétele nem haladhatja meg éves nettó árbevételének 10 %-át.

5.4.5. A Könyvvizsgáló Alappal kapcsolatos kötelezettségei

Az Alap könyvvizsgálója a felülvizsgálatának eredményéről az Alapkezelővel egyidejűleg a Felügyeletet – írásban – haladéktalanul tájékoztatja, ha olyan tényeket állapított meg, amelynek alapján

a) korlátozott vagy elutasító könyvvizsgálói záradék, illetve a záradék megadásának elutasítása válhat szükségessé;

b) bűncselekmény elkövetésére vagy az Alap Kezelési Szabályzatának súlyos megsértésére, illetve az előzőekben említettek súlyos veszélyére utaló körülményeket észlel;

c) e törvény vagy más jogszabályok, a tőzsde, az elszámolóházi tevékenységet végző szervezet, illetve a központi értéktár szabályzataiban foglalt előírások súlyos megsértésére utaló körülményeket észlel;

d) úgy ítéli meg, hogy az Alapkezelő befektetési alapkezelő tevékenysége folytán a befektetők érdekei veszélyben forognak;

e) jelentős véleménykülönbség alakult ki közte és az Alapkezelő vezetése között az Alap fizetőképességét, jövedelmét, adatszolgáltatását vagy könyvvezetését érintő, a működés szempontjából lényeges kérdésekben.

A könyvvizsgáló jogosult a Felügyelettel konzultálni, illetve a Felügyeletet tájékoztatni, A Felügyelet jogosult a könyvvizsgálótól közvetlenül tájékoztatást kérni és kapni.

Ha a Felügyelet a befektetési alap könyvvizsgálójának felmentését kezdeményezi, jogosult a könyvvizsgáló pénzügyi intézményi, illetve befektetési vállalkozási minősítésének visszavonását kezdeményezni.

Az Alapkezelő köteles az Alap könyvvizsgálójával – az éves beszámoló könyvvizsgálatára – kötött szerződést és valamennyi, a könyvvizsgáló által az éves beszámolóval kapcsolatban készített jelentést a Felügyelet számára megküldeni.

A Felügyelet jogosult a könyvvizsgáló tájékoztatása alapján – az éves beszámoló jóváhagyása előtt – az Alapkezelőnél kezdeményezni, hogy a helytelen adatokat tartalmazó beszámolót helyesbítsék, és gondoskodjanak a helyesbített adatok könyvvizsgálóval történő felülvizsgálatáról.

Ha az éves beszámoló jóváhagyását követően jutott a Felügyelet tudomására, hogy az éves beszámoló lényeges hibát tartalmaz, a Felügyelet kötelezheti az Alapkezelőt az adatok módosítására és könyvvizsgálóval való felülvizsgálatára az Szt.-ben foglalt, önellenőrzésre vonatkozó szabályok figyelembevételével. A módosított, könyvvizsgáló által felülvizsgált adatokat az Alapkezelő köteles a Felügyeletnek bemutatni.

5.5. Az Ingatlanértékelők

5.5.1.1. Az Ingatlanértékelő neve

KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság („Ingatlanértékelő”)
Cégjegyzékszám: 01-09-698768

5.5.1.2. Székhelye

1139 Budapest, Váci út 99.

5.5.1.3. Tevékenységi köre

4651'08 Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme
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
5248'03 Egyéb máshová nem sorolt iparcikk-kiskereskedelem
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
6202'08 Információ-technológiai szaktanácsadás
6203'08 Számítógép-üzemeltetés
6209'08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
6311'08 Adatfeldolgozás, web-hosztिंग szolgáltatás
6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
6399'08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
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
7220'08 Társadalomtudományi, humán kutatás, fejlesztés
7220'98 Szoftverkészítés, -szaktanácsadás
7221'03 Szoftver-kiadás
7222'03 Egyéb szoftver -szaktanácsadás, -ellátás
7230'03 Adatfeldolgozás
7240'03 Adatbázis szolgáltatás, on-line kiadás
7310'03 Műszaki kutatás, fejlesztés
7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
7414'03 Üzletviteli tanácsadás –Főtevékenység
7420'03 Mérnöki tevékenység, tanácsadás
7450'03 Munkaerő-közvetítés
7487'03 Máshová nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás
7490'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
7733'08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
7740'08 Immateriális javak kölcsönzése
7810'08 Munkaközvetítés
7820'08 Munkaerőkölcsönzés

7830'08 Egyéb emberierőforrás-ellátás, -gazdálkodás
8042'03 Máshova nem sorolt felnőtt- és egyéb oktatás
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

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.

5.5.1.4. Alapításának időpontja

2001. szeptember 6.

5.5.1.5. Jegyzett tőkéje

50 000 000 Ft, azaz Ötvenmillió forint

5.5.1.6. Saját tőkéje

A társaság saját tőkéje 2011. 09.30-án 163.809 ezer Ft volt.

Alkalmazottainak száma: 600 fő.

5.5.1.7. Az ingatlanértékelést végző személy

Dános Pál igazgató (lakcíme: 1118 Budapest, Ménesi út 18.)

Építészmérnök, várostervező, okleveles ingatlanszakértő (MSc.Re, MRICS). Tizenhárom évig várostervezőként dolgozott a BVTV tervezővállalatnál. Ingatlan-tanácsadói tevékenységét 1991-ben kezdte az American Appraisal Magyarország Kft.-nél, majd a Banque Indosuez Magyarország szakértője lett. Mint a KPMG Property Services Kft. résztulajdonosa és igazgatója, később a KPMG Tanácsadó Kft. igazgatója 1998-tól 2006-ig számtalan lakóingatlan-, kereskedelmi ingatlan- és szálloda értékelését és befektetési tanácsadását irányította itthon és külföldön. Ez idő alatt indította be az OTP Ingatlanbefektetési Alap számára nyújtott vagyoneértékelői szolgáltatást. 2006 és 2011 között az SCD Balaton-

fejlesztési program fejlesztési igazgatójaként dolgozott. 2011-ben ismét csatlakozott a KPMG Tanácsadó Kft.-hez, mint igazgató.

Dános Pál a Magyar Ingtalanszövetség tagja, ahol az oktatási bizottságban végez szakmai munkát. Felsőfokú ingatlanszakértői végzettségét a BME/Nottingham Trent University kurzusán szerezte meg. 2000 óta tagja az Angol Királyi Mérnöki Társaságnak (RICS). 2002 és 2004 között az RICS Magyarország választott vezetőségében tevékenykedett.

Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztálya a FPH003/13140-2/2011. sz. határozatával Dános Pál részére az üzletszerű ingatlanvagyontértékelő és közvetítő tevékenység végzését engedélyezte és őt az e tevékenységeket folytató, szolgáltatást nyújtó személyekről vezetett hatósági nyilvántartásba 01255/1993. sorszám alatt bejegyezte.

5.5.1.8. Az Ingatlanértékelő feladatai

Az Alapkezelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének rendszeres megállapításával a Batv. 49.§ (3) bekezdése és a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 345/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 44-47. §-ai értelmében, legfeljebb ötéves időtartamra a Kezelési Szabályzat 5.5.1.1. pontjában megnevezett Ingatlanértékelőt, mint szervezetet - egyidejűleg megnevezve az alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző Dános Pál természetes személyt - bízza meg. A felek közötti megbízási szerződés többek között tartalmazza a Kezelési Szabályzat 2.5.1. pontjában részletezett feladatokat. A megbízási érvényességéhez a Letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

5.5.1.9. Az Ingatlanértékelő szakembergárdája, referenciái

Négy fő ingatlanértékelő, az értékelők szerepelnek az ingatlanértékelői névjegyzékben, továbbá tagjai rangos hazai és nemzetközi ingatlanszakmai szervezeteknek (MAISZ, RICS). 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 Igazgatóságához tartozó mintegy 470 ingatlant értékelése.
- Honvédelmi Minisztérium: A Honvédelmi Minisztérium kezelésében lévő 46 darab – döntően Balaton parti – üdülőingatlan értékelése az ingatlanok hasznosításával összefüggő tervezéshez.
- American Properties: Az AUTÓKER Rt. privatizációja során a későbbi vevő megbízásából a vállalat tulajdonát képező 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
- SCD Group Management Kft.: Országos szálloda-portfólió értékelése (14 darab).
- Gallus Kft.: Haszonállat-nevelő ingatlanportfólió értékelése.
- MKB Bank Zrt.: Budapesti újlakás projektekben található lakóingatlan-portfóliók értékbecslése.

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. Andrássy 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
- Nem nyilvános ügyfél: Nagykapacitású ásványolaj-tároló telep értékbecslése
- Nem nyilvános ügyfél: Budapesti irodaház aukció előtti értékbecslése

5.5.2.1. Az Ingatlanértékelő neve

SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság
Cégjegyzékszám: 01-09-698852

5.5.2.2. Székhelye

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

5.5.2.3. Tevékenységi köre

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 Építészmérnöki 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

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 vagyonértékelő 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.

5.5.2.4. Alapításának időpontja

2001. szeptember 3.

5.5.2.5. Jegyzett tőkéje

20 000 000 Ft, azaz Húszmillió forint befizetett pénzbeli betét.

5.5.2.6. Saját tőkéje

A társaság saját tőkéje a 2010. december 31-én: 59 282 ezer Ft.

Alkalmazottainak a száma: 26 fő

5.5.2.7. Az ingatlanértékelést végző személyek

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

Név	Oktatás	Végzettség
Máté Miklós ügyvezető igazgató	BME BME-BKE- ESSEC EUFIM	okl. építőmérnök, igazságügyi szakmérnök, okl. ingatlangazdálkodó, műszaki ellenőr, ingatlanforgalmi és építőipari igazságügyi szakértő, ingatlanközvetítő (OKJ 52343902) ingatlanvagyon - értékelő és közvetítő (OKJ 54343902)
Boda Gabriella csop. vez.	Szt. István Egyetem Ybl Miklós Műszaki Főiskolai Kar, Építészmérnö ki Szak	okl. építészmérnök, ingatlanközvetítő (OKJ 52343902) okl. költségszakértő (OKJ 54343602) ingatlanvagyon - értékelő és közvetítő (OKJ 523410300015401)

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. A Közigazgatási és Igazságügyi Minisztérium Igazságügyi Szolgáltatási Főosztálya XX-ISZFO/1631/2/2011. iktatószámmon kelt határozatában, a Társaság igazságügyi szakértői szakterületét az **igazságügyi szakértői névjegyzékben épületszerkezet (nyilvántartási szám: 008482)** szakterülettel kiegészítette (2011. június 01.)

A 2010. évben az Új Magyarország Fejlesztési Terv támogatásával a Kft. 18 dolgozója végezte el az Ingatlanvagyon-értékelő - közvetítő tanfolyamot és szerzett ráépülő szakképesítést. 2011. évben pedig 2 dolgozó Társasházkezelő képesítést szerzett.
A Kft. megszerezte a jogosultságot az épület energetikai tanúsításra a 176/2008. (VI. 30.) Kormány rendelet alapján.

5.5.2.8. Az Ingatlanértékelő feladatai

Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzat 5.5.1.1. pontjában megnevezett Ingatlanértékelőn túl az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékének rendszeres megállapításával a Batv. 49.§ (3) bekezdése és a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 345/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 44-47. §-ai értelmében, legfeljebb ötéves időtartamra az 5.5.2.1. pontban megjelölt Ingatlanértékelőt, mint szervezetet - egyidejűleg megnevezve az alkalmazásában álló, az értékelést ténylegesen végző Máté Miklós és Boda Gabriella természetes személyt – ugyancsak megbízza. A felek közötti megbízási szerződés többek között tartalmazza a Kezelési Szabályzat 2.5.1. pontjában részletezett feladatokat. A megbízás érvényességéhez a Letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges.

5.5.2.9. Az Ingatlanértékelő referenciái

A társaság szakemberei komoly tapasztalatokkal rendelkeznek értékbecslés és műszaki ellenőrzés területén, amelynek elismeréseképpen a társaság bekerült az

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 Zrt.
MagNet Magyar Közösségi Bank
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.
Zecapital Zrt.
Raiffeisen Bank Zrt.
Magyar Fejlesztési Bank
Takarékbank Zrt.
AXA Bank

által elfogadott szakértők közé.

5.6. Szerződéses tanácsadó cégek, amely díjazása az Alap eszközeiből történik székhelyük, szolgáltatásuk

5.6.1. Letétkezelő: **OTP Bank Nyrt.**
1051 Budapest, Nádor u. 16.

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

5.6.3. Ingatlanértékelők: **KPMG Tanácsadó Kft.**
1139 Budapest, Váci út 99.

SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.
1094 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1-6.

A Letétkezelő, a Könyvvizsgáló és az Ingatlanértékelők bemutatását lásd fentebb az 5.2., 5.4., 5.5.1. és 5.5.2. pontoknál.

6. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ, BEFEKTETŐKET IS ÉRINTŐ ADÓZÁSI SZABÁLYOK

Jelen pont az adózással kapcsolatos általános szabályokat bemutató jelleggel foglalja össze, a Tájékoztató, Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor hatályos adójogszabályok alapján, nem tekinthető adótanácsnak. A Befektető felelőssége, hogy a tényállás pontos ismeretében, a vonatkozó szabályok alapján részletesen tájékozódják. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az adóügyi következmények csak az ügyfél egyedi körülményei alapján ítélték meg, valamint, hogy a jövőben változhatnak.

6.1. Az Alap adózása

Az Alapot a jogszabályi előírások szerint Magyarországon nem terheli adókötelezettség 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 belső 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 - az ingatlan fekvésétől függően - helyi építményadó fizetési kötelezettség alá eshet.

6.2. A belföldi magánszemély befektetők adózása

A befektetési jegyből származó jövedelem 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

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;”

Az Szja tv 65. § (6) bekezdés előírásai alapján a kollektív befektetési értékpapír esetében beváltásnak minősül a befektetési alap átalakulása/beolvadása révén a jogutód alap befektetési jegyére (jegyeire) történő átváltás is. Az átváltás során esetlegesen keletkező kamatjövdelem utáni adót a befektetési szolgáltatónak kell megállapítania, de az adót egy későbbi időpontban, a jogutód befektetési alap befektetési jegyének tényleges beváltásakor kell megfizetni.

A jövdelem után fizetendő adó mértékéről az SZJA tv. 8. § (1) bekezdése rendelkezik. Az adó mértéke az adóalap 16 %-a.

A kamatjövdelemet terhelő adókötelezettséget az Szja tv 65. § (2) bekezdése szabályozza az alábbiak szerint:

„A kamatjövdelem után az adót - amennyiben a kamatjövdelem

a) kifizetőtől [ebben az esetben kifizetőnek minősül a kamatjövdelemet kifizető/juttató hitelintézetet, befektetési szolgáltató] származik - a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be, azzal, hogy a befektetési jegy beváltásakor, a visszaváltáskor, valamint az átruházáskor 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 jövdelem 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 kamatjövdelemet 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 előirt határidőig fizeti meg.

Összefoglalva: Az Szja tv 65. § (2) bekezdése szerint a 16% mértékkel számított adót a kifizetőnek kell levonni, megfizetni és bevallani. Az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövdelem megállapításánál nem vett figyelembe, a magánszemély – a kifizető által ilyen céllal kiadott igazolása alapján, amelyről a kifizető adatszolgáltatást teljesít az adóhatóság felé – önadózás keretében is megállapíthatja.

A befektetési jegy révén szerzett ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövdelem

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 átruházása esetén a jövedelmet az ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelem jogcíme szerint kell megállapítani. Az Szja tv. 67/A. § előírásai szerint ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelemnek minősül a magánszemély által kötött ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek) alapján - ideértve a magánszemélyt megillető választás szerint az ellenőrzött tőkepiaci ügylet hatálya alá vont tőkepiaci ügyletet is - az adóévben elért pénzben elszámolt ügyleti nyereségek (ide nem értve, ha az kamatjövedelem, vagy ha az ügylet alapján tartós befektetésből származó jövedelmet kell megállapítani) együttes összegének (összes ügyleti nyereség) a magánszemélyt terhelő, az adóévben pénzben elszámolt ügyleti veszteségek és az ügyletkötésekhez kapcsolódó, a befektetési szolgáltató által felszámított díjak együttes összegét (összes ügyleti veszteség) meghaladó része. Ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteségnek minősül az összes ügyleti veszteségnek az összes ügyleti nyereséget meghaladó összege.

A kollektív befektetési értékpapír tőzsdén kívüli beváltása, visszaváltása, valamint átruházása esetén – amely egyébként az ellenőrzött tőkepiaci ügylet fogalmának megfelel - a magánszemély választhatja, hogy az adóbevallásában az ellenőrzött tőkepiaci ügyletre vonatkozó rendelkezések szerint (ideértve az adókiegyenlítésre vonatkozó rendelkezéseket is) vallja be az ügyleti nyereséget/veszteséget, ha annak az említett rendelkezésekben meghatározott egyéb feltételei fennállnak, azzal, hogy kifizetőnek minősülő befektetési szolgáltatóval kötött ügylet esetében

- a) a magánszemély a rendelkezést akkor alkalmazhatja, ha az adóév utolsó napjáig - adóazonosító jelének megadásával együtt - nyilatkozatot tesz ezen választásáról;
 - b) a befektetési szolgáltató az a) pont szerinti nyilatkozat alapján az ügylet(ek)ről a magánszemélynek igazolást ad, valamint az ellenőrzött tőkepiaci ügyletre vonatkozó rendelkezések szerinti adatszolgáltatást teljesít az állami adóhatósághoz;
 - c) a magánszemély a befektetési szolgáltató által a kamatjövedelemre vonatkozó rendelkezések szerint levont adót adóelőlegként veszi figyelembe.
- (Szja tv. 65. § (5)).

A befektetési jegy révén szerzett ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelmet terhelő adókötelezettség

A ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó jövedelmet és az adót a jövedelmet szerző magánszemély az ellenőrzött tőkepiaci ügylet(ek)ről a befektetési szolgáltató által kiállított bizonylatok (teljesítés-igazolások), illetőleg saját nyilvántartása alapján - az árfolyamnyereségre irányadó szabályokat is értelemszerűen figyelembe véve - állapítja meg, az adóévről benyújtandó bevallásában vallja be, valamint az adót a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg (Szja tv. 67/A. § (5)).

A befektetési szolgáltató az általa kiállított bizonylatok (teljesítés-igazolások) alapján az adóévet követő év február 15-éig - a magánszemély nevének, adóazonosító számának feltüntetésével - adatot szolgáltat az állami adóhatósághoz a magánszemély adóévben megvalósult ügyleteiben megszerzett bevételekről. Az ellenőrzött tőkepiaci ügylettel összefüggésben a befektetési szolgáltatót adó(adóelőleg)-levonási kötelezettség nem terheli (Szja tv. 67/A. § (4)).

A befektető a befektetési jegyek árfolyam nyeresége utáni adófizetési kötelezettségét a befektetési jegyek tartós befektetési számlára (ún. TBSZ számlára) történő vételével és számlán tartásával mérsékelheti illetve nullára csökkentheti.

A befektető a Forgalmazókkal külön, **tartós befektetési szerződést** köthet abból a célból, hogy a befektetőre a befektetési jegyből származó bevételének a lekötött (befektetett) pénzüsszeget meghaladó része, mint jövedelem tekintetében az SZJA tv. 67/B. § e § szerinti adózási szabályokat alkalmazzák.

Az SZJA tv. tartós befektetésből származó jövedelmekre vonatkozó szabályai szerint lekötött pénzüsszegnek minősül a tartós befektetési szerződés alapján az adóévben egy összegben vagy részletekben történő, első alkalommal legalább 25 ezer forint befizetés, amelyet befektetések hozamaival (kamat, árfolyamnyereség, ügyleti nyereség, osztalék stb.) együtt a magánszemély a befizetés naptári évét követő legalább három naptári évben (**hároméves lekötési időszak**), valamint a lekötés folytatólagos meghosszabbítása esetén további két naptári évben (**kétéves lekötési időszak**, a három- és kétéves időszak együtt **ötéves lekötési időszak**), a vállalt lekötési időszak utolsó napján is még a Forgalmazók által szerződésenként vezetett lekötési nyilvántartásban tart. A lekötött pénzüsszeg az elhelyezés naptári évét követően a hároméves, illetve ötéves lekötési időszakban az említett hozamok jóváírásán kívül további befizetéssel nem növelhető és az egyes tartós befektetési szerződések alapján fennálló állományok között átcsoportosítás nem lehetséges.

A lekötött pénzüsszeg és az elért befektetési hozamok terhére a befektető magánszemély az általa külön-külön megkötött tartós befektetési szerződés alapján korlátlan számú (vételi, eladási, betétlekötési, ismételt lekötési stb.) megbízást adhat.

A jövedelmet az ötéves lekötési időszak utolsó napjára, illetve – ha a magánszemély a lekötési időszakot nem hosszabbítja meg – a hároméves lekötési időszak utolsó napjára illetve ha a magánszemély a lekötött pénzüsszeget, és/vagy a befektetési hozamo(ka)t akár részben felveszi vagy a befektetésben lévő pénzügyi eszközt (eszközök bármelyikét) a lekötési nyilvántartásból kivonja az említett napra vonatkozó állapot szerint kell megállapítani. Ha a magánszemély a hároméves lekötési időszak utolsó napján a lekötési időszakot a lekötött pénzüsszegnek csak egy részére – de legalább 25 ezer forintnak megfelelő összegben – hosszabbítja meg, ezen rész tekintetében a lekötési időszak nem szakad meg. Nem kell a bevételből jövedelmet megállapítani a tartós befektetési szerződéssel rendelkező magánszemély halála esetén, ha az a lekötési időszak megszűnése előtt következett be.

Az adó mértéke

- a) **nulla százalék az ötéves lekötési időszak utolsó napjára,**
- b) **10 százalék, ha a magánszemély**
 - ba) a lekötést nem hosszabbítja meg, a **hároméves lekötési időszak utolsó napjára,**
 - bb) a lekötést a lekötött pénzüsszegnek egy részére nem hosszabbítja meg, az e résszel arányos, a hároméves lekötési időszak utolsó napjára,
 - bc) a lekötést a **kétéves lekötési időszakban szakítja meg,** a megszakítás napjára,
- c) **16 százalék, ha a magánszemély a lekötést az elhelyezést követően a három éves lekötési időszak vége előtt szakítja meg,** a megszakítás napjára megállapított jövedelem után.

A kifizetőnek minősülő Forgalmazó

a) a tartós befektetésből származó jövedelemről, a tartós lekötés napjáról, valamint a lekötési időszak megszűnésének vagy megszakításának napjáról a jövedelem keletkezésének adóévét követő év február 15-éig igazolást ad a magánszemélynek,

b) az igazolás tartalmáról – a magánszemély nevének, adóazonosító számának feltüntetésével – adatot szolgáltat az adóhatóságnak.

A tartós befektetésből származó jövedelmet a magánszemélynek nem kell bevallania, ha az adójának mértéke nulla százalék. Egyéb esetben az adót a magánszemély az adóbevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására nyitva álló határidőig fizeti meg.

A lekötési időszak megszűnését, a lekötés megszakítását követő időszakra tartós befektetésből származó jövedelem az adott szerződés alapján nem állapítható meg, a megszűnés, a megszakítás napját követően keletkező tőkejövedelemre – jogcíme szerint – a rávonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni azzal, hogy

a) ha a jövedelmet szerzési érték figyelembevételével kell megállapítani, a megszűnés, megszakítás napján irányadó szokásos piaci érték, illetve a megszerzésre fordított összeg közül a nagyobb vehető figyelembe,

b) adókiegyenlítés ellenőrzött tőkepiaci ügyletből származó veszteség esetén akkor érvényesíthető, ha az a megszűnés, a megszakítás napját követően kötött ügyletekből keletkezett.

Lekötött pénzösszegnek minősül továbbá

a) ha a magánszemély tartós befektetési szerződés alapján a nyugdíj-előtakarékosági számláját megszünteti, és a nyugdíj-előtakarékosági értékpapírszámlán nyilvántartott pénzügyi eszköznek a befektetési szolgáltató által vezetett lekötési nyilvántartásba helyezéseével a követelését lekötött pénzösszeggé alakítja át (azzal, hogy az átalakítás napjának a nyilvántartásba vétel napját kell tekinteni);

b) az ötéves lekötési időszak utolsó napján lekötési nyilvántartásban lévő pénzeszköznek, pénzügyi eszköznek az ötéves lekötési időszak megszűnésének napjáig újra megkötött tartós befektetési szerződés alapján a Forgalmazók által vezetett lekötési nyilvántartásban tartása, azzal, hogy

ba) a pénzügyi eszköz tekintetében befizetett pénzösszegként a pénzügyi eszköznek az ötéves lekötési időszak megszűnésének utolsó napján irányadó szokásos piaci értéke, illetve a megszerzésre fordított összeg közül a nagyobbat;

bb) a befizetés naptári éveként az ötéves lekötési időszak utolsó évét kell figyelembe venni.

Adómegtakarítás lehetséges módja még a nyugdíj- előtakarékosági számlára (ún. NYESZ-R számlára) történő vétel.

Mind a TBSZ, mind a NYESZ-R számlára vonatkozó szerződések feltételeit és az azokra történő vásárlás részletes feltételeiről célszerű a befektetési jegy vásárlása előtt a Forgalmazóknál tájékozódni.

A magánszemély befektetők adózási szabályait nagyvonalakban összefoglalva:

Ezen Kezelési Szabályzat engedélyezésekor hatályos Szja, rendelkezések szerint a Forgalmazók 16%-os kamatadót, forrásadóként vonnak le az árfolyamnyereségből.

Abban az esetben, ha a befektető tartós befektetési számlára (TBSZ) helyezi a vásárláskor a befektetési jegyeit, akkor a befektetés éve a gyűjtés évének számít az év december 31. napjáig. A gyűjtés évét követően 5 évig kell a TBSZ számlán tartani a befektetett összeget illetve az abból származó nyereséget (újra befektetve) ahhoz, hogy adómentesen tudjon a nyereséghez hozzájutni. Ha a gyűjtés évét követően legalább 3 évig TBSZ számlán tartotta a befektetett összeget, de az 5. év lejártát megelőzően szakította meg a tartós befektetését, akkor a nyereségét 10%-os személyi jövedelemadó terheli, amit a Forgalmazó(k) által megküldött igazolás alapján önadózással kell bevallani az adóév lejártát követően.

Abban az esetben, ha a befektető nyugdíj-előtakarékossági (NYESZ-R) számlán tartja a befektetési jegyeit, és nyugdíjasként veszi fel a nyereséget, nem kell személyi jövedelemadót fizetnie a nyeresége után. Ha nyugdíjazása előtt veszi fel az árfolyamnyereséget a NYESZ-R számlájáról, a nyeresége egyéb jövedelemként adózik önadózás keretén belül.

Részletesebb információk a TBSZ és a NYESZ-R számlákkal kapcsolatban a Vezető Forgalmazó alábbi internetes oldalain érhető el:

www.otpbank.hu/portal/hu/Megtakaritas/Szamla/TartosBefektetesiSzamla

www.otpbank.hu/portal/hu/Megtakaritas/Ertekpapir/NyugdijelotakarekossagiSzamla

6.3. A külföldi magánszemély befektetők adózása

A külföldi magánszemély adókötelezettsége a magánszemély adóügyi illetősége szerinti ország belső jogszabályai szerint, valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatást elkerüléséről szóló egyezmény figyelembe vételével határozható meg abban az esetben, ha a magánszemély biztosítja az alkalmazáshoz szükséges igazolás(oka)t (adóügyi illetőség igazolás, valamint szükség esetén haszonhúzó nyilatkozat).

Az Sza tv. 65. § (3) bekezdés előírásai szerint a kifizető nem von le adót az EU kamat-adatszolgáltatás hatálya alá tartozó bevétel esetén, amellyel összefüggésben az adózás rendjéről szóló törvény 7. számú melléklete adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő.

6.4. A belföldi nem magánszemély befektetők 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.

6.5. A külföldi nem magánszemély befektetők adózása

A külföldi intézményi befektetők adókötelezettsége a befektető székhelye szerinti ország belső jogszabályai valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló jogszabály figyelembevételével határozható meg.

1. számú melléklet

A Vezető Forgalmazó, OTP Bank Nyrt-hez kapcsolódó forgalmazási helyek

Megye	Település	Ir-szám	Ker.	Cím
Bács-Kiskun	Kecskemét	6000		Korona u.2. (MalomCenter)
Bács-Kiskun	Kecskemét	6000		Szabadság tér 5.
Bács-Kiskun	Baja	6500		Deák F. u. 1.
Bács-Kiskun	Kalocsa	6300		Szt. István kir. u. 43-45.
Bács-Kiskun	Kiskőrös	6200		Petőfi tér 13.
Bács-Kiskun	Kiskunhalas	6400		Bokányi D. u. 5-7
Bács-Kiskun	Kiskunfélegyháza	6100		Petőfi tér 1.
Bács-Kiskun	Bácsalmás	6430		Szt. János u. 32.
Bács-Kiskun	Dunavecse	6087		Fő u. 40.
Bács-Kiskun	Izsák	6070		Szabadság tér 1.
Bács-Kiskun	Jánoshalma	6440		Rákóczi u.10.
Bács-Kiskun	Kecel	6237		Császártöltési u. 1.
Bács-Kiskun	Kiskunmajsa	6120		Csendes köz 1.
Bács-Kiskun	Kunszentmiklós	6090		Kálvin tér 11.
Bács-Kiskun	Lajosmizse	6050		Dózsa Gy. u. 102/a.
Bács-Kiskun	Mélykút	6449		Petőfi Sándor tér 16.
Bács-Kiskun	Soltvadkert	6230		Szentháromság u. 2.
Bács-Kiskun	Szalkszentmárton	6086		Petőfi tér 19.
Bács-Kiskun	Tizsakécske	6060		Béke tér 6.
Bács-Kiskun	Solt	6320		Kossuth Lajos u. 48-50.
Bács-Kiskun	Szabadszállás	6080		Kálvin tér 4.
Bács-Kiskun	Hajós	6344		Rákóczi u. 2.
Baranya	Pécs	7621		Rákóczi út 44.
Baranya	Pécs	7621		Rákóczi út 1.
Baranya	Pécs	7632		Kertváros, Diana tér 14.
Baranya	Pécs	7624		Szigetiváros, Budai Nagy Antal u. 1.
Baranya	Pécs	7633		Újmecsekfalja, Ybl M. u. 7/3.
Baranya	Komló	7300		Kossuth L. u. 95/1.
Baranya	Mohács	7700		Jókai u. 1.
Baranya	Siklós	7800		Felszabadulás u. 60-62.
Baranya	Szigetvár	7900		Vár u. 4.
Baranya	Pécsvárad	7720		Rákóczi u. 5.
Baranya	Sásd	7370		Dózsa Gy. u. 2.
Baranya	Sellye	7960		Köztársaság tér 4.
Baranya	Szentlőrinc	7940		Munkácsy u. 16/A
Baranya	Villány	7773		Baross G. u. 36/9.
Baranya	Bóly	7754		Hősök tere 8/b.
Békés	Békéscsaba	5600		Szt. István tér 3.
Békés	Gyula	5700		Bodoky u.9.
Békés	Mezőkovácsháza	5800		Árpád u. 177.
Békés	Orosháza	5900		Kossuth u. 20.
Békés	Szarvas	5540		Kossuth tér 1.
Békés	Szeghalom	5520		Tildy Zoltán tér. 4-8.
Békés	Békés	5630		Széchenyi tér 2.
Békés	Battonya	5830		Fő u. 86.
Békés	Csorvás	5920		Rákóczi u. 12.
Békés	Dévaványa	5510		Árpád u. 32.
Békés	Elek	5742		Gyulai út 5.

Békés	Gyomaendrőd	5500	Szabadság tér 7.
Békés	Medgyesegyháza	5666	Kossuth tér 21/a.
Békés	Mezőberény	5650	Kossuth tér 12.
Békés	Mezőhegyes	5820	Zala Gy. ltp. 7.
Békés	Nagyszénás	5931	Hősök u. 11.
Békés	Sarkad	5720	Árpád fejedelem tér 5.
Békés	Tótkomlós	5940	Széchenyi u. 4-6.
Békés	Újkígyós	5661	Kossuth u. 38.
Békés	Vésztő	5530	Kossuth u. 72.
Békés	Füzesgyarmat	5525	Szabadság tér 1.
Békés	Békéscsaba	5600	Andrássy u. 37-43. (Csaba Center)
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3530	Uitz B. u. 6
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3525	Rákóczi út 1. (bejárat: Széchenyi u. 10-12.)
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3531	Győri kapu 51.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3534	Árpád u. 2.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Edelény	3780	Tóth Á. u. 1.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Encs	3860	Bem J. u. 1.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Mezőkövesd	3400	Mátyás kir. u. 149.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Tiszaújváros	3580	Szent István út 30.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Ózd	3600	Városház tér 1/a.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sátoraljaújhely	3980	Széchenyi tér 13.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Szerencs	3900	Kossuth tér 3/a.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Kazincbarcika	3700	Egressy u. 50.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sárospatak	3950	Eötvös J. u. 2.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Abaújszántó	3881	Béke u. 7.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Putnok	3630	Kossuth u. 45.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Szikszó	3800	Kassai u. 16.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sajószentpéter	3770	Bethlen u. 1/a.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Mezőcsát	3450	Hősök tere 23.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Tokaj	3910	Rákóczi u. 37.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3524	Miskolc-Avas, Klapka Gy. u. 18.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3527	József Attila. u. 87.
Budapest	Budapest	1013	I. Alagút u. 3.
Budapest	Budapest	1011	I. Iskola u. 38-42.
Budapest	Budapest	1027	II. Margit krt. 8-10.
Budapest	Budapest	1015	I. Széna tér 7.
Budapest	Budapest	1024	II. Fény u. 11-13.
Budapest	Budapest	1025	II. Törökvész út 1/a.
Budapest	Budapest	1025	II. Törökvész út.87-91 (Rózsadomb Center)
Budapest	Budapest	1021	II. Hűvösvölgyi út 138. (Stop Shop)
Budapest	Budapest	1033	III. Flórián tér 15.
Budapest	Budapest	1025	II. Szépvölgyi út 4/b.
Budapest	Budapest	1039	III. Heltai J. tér 9.
Budapest	Budapest	1037	III. Bécsi út 154. (EuroCenter)
Budapest	Budapest	1033	III. Szentendrei u.115.(Auchan)
Budapest	Budapest	1041	IV. Erzsébet u. 50.
Budapest	Budapest	1048	IV. Kordován tér 4.
Budapest	Budapest	1042	IV. Árpád út 63-65.
Budapest	Budapest	1052	V. Deák Ferenc u. 7-9.
Budapest	Budapest	1051	V. Nádor u. 6.
Budapest	Budapest	1055	V. Szent István krt. 1.

Budapest	Budapest	1053	V.	Ferenciek tere 11.
Budapest	Budapest	1051	V.	Nádor u. 16.
Budapest	Budapest	1062	VI.	Andrássy út 83-85.
Budapest	Budapest	1061	VI.	Andrássy út 6.
Budapest	Budapest	1054	VI.	Széchenyi rkp. 19.
Budapest	Budapest	1066	VI.	Oktogon tér 3.
Budapest	Budapest	1077	VII.	Király utca 49.
Budapest	Budapest	1073	VII.	Erzsébet krt 41.
Budapest	Budapest	1075	VII.	Károly krt. 1.
Budapest	Budapest	1074	VII.	Rákóczi út 84.
Budapest	Budapest	1073	VII.	Dohány u. 65.
Budapest	Budapest	1085	VIII.	József krt. 33.
Budapest	Budapest	1085	VIII.	József krt. 53.
Budapest	Budapest	1087	VIII.	Kerepesi út 9. (Aréna Plaza)
Budapest	Budapest	1095	IX.	Tinódi u. 9-11.
Budapest	Budapest	1098	IX.	Lobogó u. 18.
Budapest	Budapest	1094	IX.	Ferenc krt. 13.
Budapest	Budapest	1085	VIII.	József krt. 80.
Budapest	Budapest	1085	VIII.	Kálvin tér 12-13.
Budapest	Budapest	1097	IX.	Könyves Kálmán Krt. 12-14. (Lurdy ház)
Budapest	Budapest	1102	X.	Kőrösi Csoma sétány 6.
Budapest	Budapest	1105	X.	Román u. 2.
Budapest	Budapest	1103	X.	Sibrik Miklós u. 30. (Family Center)
Budapest	Budapest	1106	X.	Őrs vezér tere 25. (Árkád)
Budapest	Budapest	1113	XI.	Bartók Béla út 92-94.
Budapest	Budapest	1117	XI.	Móricz Zsigmond körtér 18.
Budapest	Budapest	1111	XI.	Karinthy F. út 16.
Budapest	Budapest	1111	XI.	Szt. Gellért tér 3.
Budapest	Budapest	1118	XI.	Rétköz u. 5
Budapest	Budapest	1117	XI.	Neumann J.u.1.(Infopark)
Budapest	Budapest	1117	XI.	Hunyadi J. út 19. (Savoya Park)
Budapest	Budapest	1126	XII.	Böszörményi út 9-11.
Budapest	Budapest	1136	XIII.	Tátra u. 10.
Budapest	Budapest	1055	V.	Nyugati tér 9.
Budapest	Budapest	1137	XIII.	Pozsonyi út 38.
Budapest	Budapest	1062	VI.	Váci út 1-3. (Westend City Center)
Budapest	Budapest	1131	XIII.	Babér u. 9.
Budapest	Budapest	1134	XIII.	Váci út 23-27.
Budapest	Budapest	1138	XIII.	Népfürdő u. 22. (Duna Tower)
Budapest	Budapest	1134	XIII.	Váci út 9-15.
Budapest	Budapest	1137	XIII.	Lehel utca 74-76.
Budapest	Budapest	1148	XIV.	Nagy Lajos király útja 19-21.
Budapest	Budapest	1149	XIV.	Fogarasi út 15/b.
Budapest	Budapest	1149	XIV.	Bosnyák tér 17.
Budapest	Budapest	1146	XIV.	Thököly út 102/b.
Budapest	Budapest	1152	XV.	Szentmihályi út 131. (Pólus Center)
Budapest	Budapest	1151	XV.	Fő utca 64.
Budapest	Budapest	1157	XV.	Zsókavár u. 28.

Budapest	Budapest	1163	XVI.	Jókai u. 3/b.
Budapest	Budapest	1161	XVI.	Rákosi út 118.
Budapest	Budapest	1173	XVII.	Ferihegyi út 93.
Budapest	Budapest	1181	XVIII.	Üllői út 377.
Budapest	Budapest	1188	XVIII.	Vasút u. 48.
Budapest	Budapest	1183	XVIII.	Üllői út 440. (Delta Center)
Budapest	Budapest	1195	XIX.	Üllői út 285.
Budapest	Budapest	1204	XX.	Kossuth Lajos u. 44-46.
Budapest	Budapest	1238	XXIII.	Grassalkovich u. 160.
Budapest	Budapest	1203	XX.	Bíró M. u. 7.
Budapest	Budapest	1239	XXIII.	Bevásárló u. 2. (Auchan Soroksár)
Budapest	Budapest	1211	XXI.	Kossuth L. u. 99.
Budapest	Budapest	1211	XXI.	Kossuth L. u. 86.
Budapest	Budapest	1221	XXII.	Kossuth L. 31.
Budapest	Budapest	1222	XXII.	Nagytétényi út 37-45 (Campona)
Budapest	Budapest	1075	VII.	Károly körút 25.
Budapest	Budapest	1054	V.	Szabadság tér 7-8. (Bank Center)
Budapest	Budapest	1124	XII.	Jagelló 20/a
Budapest	Budapest	1095	IX.	Soroksári út 32-34. (Haller kert)
Budapest	Budapest	1123	XII.	Alkotás u. 7/b
Budapest	Budapest	1195	XIX.	Vak Bottyán út 75/a-c (KÖKI Terminál)
Budapest	Budapest	1051	V.	Bajcsy Zsilinszky út 24.
Csongrád	Szeged	6720		Takaréktár u. 7.
Csongrád	Szeged	6720		Aradi vértanúk tere 3.
Csongrád	Szeged-Kiskundorozsma	6791		Negyvennyolcas u.3.
Csongrád	Szentes	6600		Kossuth u. 26.
Csongrád	Csongrád	6640		Szentháromság tér 2-6.
Csongrád	Hódmezővásárhely	6800		Andrássy u. 1.
Csongrád	Makó	6900		Széchenyi tér 14-16.
Csongrád	Csanádapalota	6913		Kelemen László tér 10.
Csongrád	Kistelek	6760		Kossuth u. 5-7.
Csongrád	Mindszent	6630		Köztársaság tér 11.
Csongrád	Mórahalom	6782		Szegedi u. 3.
Csongrád	Ruzsa	6786		Alkotmány tér 3.
Csongrád	Szeged	6724		Vértói u. 1.
Fejér	Székesfehérvár	8000		Ősz u. 13.
Fejér	Bicske	2060		Bocskai köz 1.
Fejér	Dunaújváros	2400		Dózsa Gy. u. 4/e.
Fejér	Mór	8060		Deák F. u. 24.
Fejér	Sárbogárd	7000		Ady E. u. 172.
Fejér	Adony	2457		Petőfi u. 2.
Fejér	Enying	8130		Kossuth u. 43.
Fejér	Gárdony	2483		Szabadság u. 18.
Fejér	Polgárdi	8154		Deák F. u. 16.
Fejér	Székesfehérvár	8000		Holland fasor 2. (Auchan)
Győr-Moson-Sopron	Győr	9022		Teleki László 51.
Győr-Moson-Sopron	Győr	9021		Baross G. u. 14.
Győr-Moson-Sopron	Győr	9011		Győr-Szentiván, Déryné u. 77.

Győr-Moson-Sopron	Sopron	9400	Teleki u. 22./A
Győr-Moson-Sopron	Csorna	9300	Soproni u. 58.
Győr-Moson-Sopron	Mosonmagyaróvár	9200	Fő u. 24
Győr-Moson-Sopron	Sopron	9400	Várkerület 96/a
Győr-Moson-Sopron	Kapuvár	9330	Szt. István kir. u. 4-6.
Győr-Moson-Sopron	Fertőd	9431	Fő u. 7.
Győr-Moson-Sopron	Fertőszentmiklós	9444	Szerdahelyi u. 2.
Győr-Moson-Sopron	Szany	9317	Ady E. u. 2.
Győr-Moson-Sopron	Győr	9024	Bartók B. u. 53/b.
Győr-Moson-Sopron	Győr	9024	Kormos I. u. 6.
Hajdú-Bihar	Debrecen	4025	Pásti u. 1-3.
Hajdú-Bihar	Debrecen	4025	Piac u. 45-47.
Hajdú-Bihar	Debrecen	4027	Füredi u. 43.
Hajdú-Bihar	Berettyóújfalu	4100	Oláh Zs. u. 1.
Hajdú-Bihar	Püspökladány	4150	Kossuth u. 2.
Hajdú-Bihar	Hajdúböszörmény	4220	Kossuth u. 14-16.
Hajdú-Bihar	Hajdúnánás	4080	Köztársaság tér 17-18.
Hajdú-Bihar	Hajdúszoboszló	4200	Szilfákajla u. 6-8.
Hajdú-Bihar	Balmazújváros	4060	Veres Péter u. 3.
Hajdú-Bihar	Biharkeresztes	4110	Kossuth u. 4.
Hajdú-Bihar	Derecske	4130	Köztársaság u. 111.
Hajdú-Bihar	Hajdúdorog	4087	Petőfi tér 9-11.
Hajdú-Bihar	Komádi	4138	Fő u. 1-3.
Hajdú-Bihar	Nádudvar	4181	Fő u. 119.
Hajdú-Bihar	Polgár	4090	Barankovics tér 15.
Hajdú-Bihar	Hajdúhadház	4242	Kossuth u. 2.
Hajdú-Bihar	Tiszacsege	4066	Fő u. 47.
Hajdú-Bihar	Debrecen	4025	Piac u. 5-7
Hajdú-Bihar	Debrecen	4032	Egyetem tér 1.
Hajdú-Bihar	Nyíradony	4254	Árpád tér 6.
Hajdú-Bihar	Debrecen	4025	Hatvan u. 2-4.
Heves	Eger	3300	Hatvani kapu tér 7.
Heves	Füzesabony	3390	Rákóczi u. 77.
Heves	Gyöngyös	3200	Fő tér 1.
Heves	Heves	3360	Hősök tere 4.
Heves	Hatvan	3000	Kossuth L. tér 8.
Heves	Kál	3350	Szent István tér 3.
Heves	Lőrinci	3021	Szabadság tér 25/A
Heves	Pétervására	3250	Szt. Márton u. 9.
Heves	Recsk	3245	Kossuth u. 93.
Heves	Eger	3300	Széchenyi u. 2/a.
Heves	Bélapátfalva	3346	IV. Béla u. 36.
Jász-Nagykun-Szolnok	Szolnok	5000	Szapáry u. 31.
Jász-Nagykun-Szolnok	Szolnok	5000	Baross u. 18.
Jász-Nagykun-Szolnok	Szolnok	5000	Nagy I. krt. 2/a.
Jász-Nagykun-Szolnok	Jászberény	5100	Lehel vezér tér 28.
Jász-Nagykun-Szolnok	Kunszentmárton	5440	Kossuth u. 2.
Jász-Nagykun-Szolnok	Tiszafüred	5350	Piac tér 3.

Jász-Nagykun-Szolnok	Törökszentmiklós	5200	Kossuth Lajos út 141.
Jász-Nagykun-Szolnok	Karcag	5300	Kossuth tér 15.
Jász-Nagykun-Szolnok	Kisújszállás	5310	Szabadság tér 6.
Jász-Nagykun-Szolnok	Mezőtúr	5400	Szabadság tér 29.
Jász-Nagykun-Szolnok	Túrkeve	5420	Széchenyi u. 32-34.
Jász-Nagykun-Szolnok	Jászapáti	5130	Kossuth utca 2-8
Jász-Nagykun-Szolnok	Jászárokszállás	5123	Rákóczi u. 4-6.
Jász-Nagykun-Szolnok	Jászladány	5055	Kossuth u.77.
Jász-Nagykun-Szolnok	Kunhegyes	5340	Szabadság tér 4.
Jász-Nagykun-Szolnok	Kunmadaras	5321	Karcagi út 2-4.
Jász-Nagykun-Szolnok	Martfű	5435	Szolnoki út 142.
Jász-Nagykun-Szolnok	Tiszaöldvár	5430	Kossuth u. 191.
Jász-Nagykun-Szolnok	Szolnok	5000	Széchenyi krt. 135.
Komárom-Esztergom	Tatabánya	2800	Fő tér 32.
Komárom-Esztergom	Bábolna	2943	Mészáros u. 3.
Komárom-Esztergom	Dorog	2510	Mária u. 2.
Komárom-Esztergom	Komárom	2900	Mártírok u. 23.
Komárom-Esztergom	Tata	2890	Ady E. u. 1-3.
Komárom-Esztergom	Esztergom	2500	Rákóczi tér 2-4.
Komárom-Esztergom	Oroszlány	2840	Rákóczi u. 84.
Komárom-Esztergom	Ács	2941	Gyár u. 14.
Komárom-Esztergom	Kisbér	2870	Batthyány tér 5.
Komárom-Esztergom	Nyergesújfalu	2536	Kossuth u. 126.
Komárom-Esztergom	Tatabánya	2800	Ságvári E. u. 50. (Omega Park)
Nógrád	Salgótarján	3100	Rákóczi u. 22.
Nógrád	Balassagyarmat	2660	Rákóczi fejedelem u. 44.
Nógrád	Pásztó	3060	Fő u. 73/a
Nógrád	Rétság	2651	Rákóczi F. u.28 -30.
Nógrád	Bátonyterenye	3070	Bányász u. 1/a.
Nógrád	Szécsény	3170	Feszty Árpád u. 1.
Nógrád	Salgótarján	3100	Rákóczi u. 12.
Pest	Cegléd	2700	Szabadság tér 6.
Pest	Dabas	2370	Bartók B. út. 46.
Pest	Gödöllő	2100	Szabadság tér 12-13.
Pest	Monor	2200	Kossuth u. 88/b.
Pest	Nagykát	2760	Bajcsy Zs. u. 1.
Pest	Ráckeve	2300	Szt. István tér 3.
Pest	Szentendre	2000	Dumtsa J. u. 6.
Pest	Vác	2600	Széchenyi u.3-7.
Pest	Dunakeszi	2120	Barátság u. 29.
Pest	Érd	2030	Budai u. 24.
Pest	Nagykörös	2750	Szabadság tér 2.
Pest	Százhalombatta	2441	Szent István tér 8.
Pest	Abony	2740	Kossuth L. tér 3.
Pest	Albertirsa	2730	Vasút u. 4/a.
Pest	Aszód	2170	Kossuth L. u. 42-46.

Pest	Budaörs	2040	Szabadság u. 131/a.
Pest	Dunaharaszti	2330	Dózsa Gy. u. 25.
Pest	Gyömrő	2230	Szt. István u. 17.
Pest	Kiskunlacháza	2340	Dózsa Gy. u. 219.
Pest	Ócsa	2364	Szabadság tér 1.
Pest	Pilis	2721	Rákóczi u. 9.
Pest	Pilisvörösvár	2085	Fő u. 70.
Pest	Szigetszentmiklós	2310	Ifjúság útja 17.
Pest	Szob	2628	Szabadság tér 3.
Pest	Vecsés	2220	Fő u. 170.
Pest	Gyál	2360	Kőrösi út 160
Pest	Kistarcsa	2143	Hunyadi u. 7.
Pest	Pécel	2119	Kossuth tér 1.
Pest	Budakeszi	2092	Fő u. 181.
Pest	Budaörs	2040	Sport út 2-4. (Auchan üzletközpont)
Pest	Fót	2151	Fehérvő u. 1.
Pest	Dunakeszi	2120	Auchan Dunakeszi
Pest	Szigetszentmiklós	2310	Háros u. 120. (Auchan)
Pest	Csömör	2141	Határ út 6. (Auchan)
Pest	Pomáz	2013	József Attila utca 17.
Pest	Solymár	2082	Szent Flórián u. 2. (Auchan)
Pest	Vecsés	2220	Fő u. 246-248 (Market Central Ferihegy bevásárló park)
Pest	Veresegyház	2112	Szadai út 7.
Pest	Maglód	2234	Esterházy J. u. 1.
Pest	Érd	2030	Diósdí út 42.
Pest	Üllő	2225	Pesti út 92.
Somogy	Kaposvár	7400	Széchenyi tér 2.
Somogy	Kaposvár	7400	Honvéd utca 55.
Somogy	Marcali	8700	Rákóczi u. 6-10.
Somogy	Nagyatád	7500	Korányi Sándor utca 6.
Somogy	Siófok	8600	Fő tér 10/a
Somogy	Barcs	7570	Séta tér 5.
Somogy	Balatonboglár	8630	Dózsa Gy. u. 1.
Somogy	Csurgó	8840	Széchenyi tér 21.
Somogy	Fonyód	8640	Ady E. u. 25.
Somogy	Lengyeltóti	8693	Csalogány u. 2.
Somogy	Tab	8660	Kossuth L. u. 96.
Somogy	Nagybajom	7561	Fő út 77.
Somogy	Balatonlelle	8638	Rákóczi u. 202-204
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Nyíregyháza	4400	Rákóczi u. 1.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Fehérgyarmat	4900	Móricz Zsigmond u. 4.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Kisvárd	4600	Szt. László u. 30.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Mátészalka	4700	Szalkai L. u. 34.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Nyírbátor	4300	Zrínyi u. 1.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Vásárosnamény	4800	Szabadság tér 33.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Baktalórántháza	4561	Vasút u. 1.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Balkány	4233	Szakolyi u. 5.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Csenger	4765	Ady E. u. 1.

Szabolcs-Szatmár-Bereg	Dombrád	4492	Szabadság tér 7.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Kemecse	4501	Móricz Zsigmond. u. 18.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Nagykálló	4320	Árpád u. 12.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Tiszalök	4450	Kossuth u. 52.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Tiszavasvári	4440	Kossuth u. 12.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Újfehértó	4244	Fő tér 15.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Záhony	4625	Ady Endre utca. 27-29.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Nyíregyháza	4400	Sóstói u. 31/B
Tolna	Szekszárd	7100	Szent István tér 5-7.
Tolna	Paks	7030	Dózsa Gy. u. 33.
Tolna	Tamási	7090	Szabadság u. 31.
Tolna	Bonyhád	7150	Szabadság tér 10.
Tolna	Dombóvár	7200	Dombó Pál u. 3.
Tolna	Dunaföldvár	7020	Béke tér 11.
Tolna	Gyöng	7064	Dózsa Gy. tér 6.
Tolna	Högyész	7191	Kossuth L. u. 6.
Tolna	Nagydorog	7044	Kossuth u. 7.
Tolna	Simontornya	7081	Petőfi u. 68.
Tolna	Tolna	7130	Kossuth u. 31.
Tolna	Paks	7030	Kishegyi út 44/a
Tolna	Bátaszék	7140	Budai út 13.
Vas	Szombathely	9700	Fő tér 3-5.
Vas	Szombathely	9700	Rohonci u. 52.
Vas	Körmend	9900	Vida J. u. 12.
Vas	Sárvár	9600	Batthyány u. 2.
Vas	Cellőmölk	9500	Kossuth L. u. 18.
Vas	Kőszeg	9730	Kossuth L. u. 8.
Vas	Szentgotthárd	9970	Mártírok út 2.
Vas	Vasvár	9800	Alkotmány u. 2.
Vas	Bük	9737	Kossuth L. u. 1-3.
Vas	Szombathely	9700	Király u. 10.
Vas	Szentgotthárd	9970	Füzesi út 15 (GM)
Veszprém	Veszprém	8200	Budapesti út. 4.
Veszprém	Ajka	8400	Szabadság tér 18.
Veszprém	Pápa	8500	Fő tér 22.
Veszprém	Tapolca	8300	Fő tér 2.
Veszprém	Balatonfüred	8230	Petőfi Sándor u. 8.
Veszprém	Várpalota	8100	Újlaki u. 2.
Veszprém	Balatonalmádi	8220	Baross G. u. 5/a.
Veszprém	Devecser	8460	Kossuth L. u. 13.
Veszprém	Sümeg	8330	Kossuth u. 17.
Veszprém	Zirc	8420	Rákóczi tér 15.
Zala	Zalaegerszeg	8900	Kisfaludy u. 15-17.
Zala	Nagykanizsa	8800	Deák tér 15.
Zala	Lenti	8960	Dózsa Gy. u. 1.
Zala	Keszthely	8360	Kossuth u. 38.
Zala	Letenye	8868	Szabadság tér 8.
Zala	Zalaszentgrót	8790	Batthyány u. 11.

Zala

Hévíz

8380

Erzsébet királyné u. 11.