

TÁJÉKOZTATÓ és KEZELÉSI SZABÁLYZAT

az OTP Ingatlanbefektetési 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 Zrt.

CIB Bank Zrt.

Tartalomjegyzék

TÁJÉKOZTATÓ	10
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	10
1. A befektetési alap alapadatai	10
1.1. A befektetési alap neve.....	10
1.2. A befektetési alap rövid neve	10
1.3. A befektetési alap székhelye	10
1.4. A befektetési alapkezelő neve	10
1.5. A letétkezelő neve	10
1.6. A forgalmazó neve	10
1.7. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános).....	10
1.8. A befektetési alapfajtája (nyíltvégű vagy zártvégű).....	10
1.9. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	10
1.10. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap... 11	11
1.11. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól.....	11
1.12. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)... 11	11
1.13. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése.....	11
1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	11
2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok.....	11
2.1. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)	11
2.2. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként).....	11
2.3. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte	11
2.4. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban	12
2.5. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte	12
2.6. A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte	12
2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	12
3. A befektetési alap kockázati profilja	12
3.1. A befektetési alap célja	12
3.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják.....	12

3.3. Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	13
3.4. Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza	13
3.5. A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására	13
3.6. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra	14
3.7. Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére	14
3.8. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás	16
3.9. Amennyiben a befektetési alap – az MNB engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás	16
3.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	16
4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége	16
4.1. Annak a helynek a megnevezése, ahol a befektetési alap tájékoztatója, kezelési szabályzata, a kiemelt befektetői információ, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések, valamint a rendkívüli tájékoztatás célját szolgáló közlemények - ezen belül a befektetők részére történő kifizetésekkel, a befektetési jegyek visszaváltásával kapcsolatos információk - hozzáférhetőek	16
4.2. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	17
5. Adózási információk	17
5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása	17
5.2. A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ	22
II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	22
6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala	22
6.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei	23
6.2. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke	23
6.3. Az allokáció feltételei	23
6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja	23
6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja	23
6.3.3. Az allokációról való értesítés módja	23
6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára	23
6.4.1. A fenti ár közzétételének módja	23
6.4.2. A fenti ár közzétételének helye	23
6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek	23

III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK.....	23
7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk.....	23
7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája	23
7.2. A befektetési alapkezelő székhelye	23
7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma.....	24
7.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése.....	24
7.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása	24
7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága	25
7.7. A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak	25
7.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt	27
7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege	27
7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma	27
7.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe	27
7.12. A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése	27
8. A letétkezelőre vonatkozó információk	27
8.1. A letétkezelő neve, cégformája	27
8.2. A letétkezelő székhelye	27
8.3. A letétkezelő cégjegyzékszáma.....	28
8.4. A letétkezelő fő tevékenysége.....	28
8.5. A letétkezelő tevékenységi köre.....	28
8.6. A letétkezelő alapításának időpontja.....	28
8.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje	28
8.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	28
8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma	28
9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk.....	28
9.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája	28
9.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye	28
9.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma	28
9.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve	29
9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe.....	29
9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma.....	29
9.7. Figyelmeztetés arra, hogy a zártkörű befektetési alap éves és féléves jelentésében közölt számviteli információkat nem kell könyvvizsgálóval felülvizsgáltatni	29
10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	29
10.1. A tanácsadó neve, cégformája.....	29
10.2. A tanácsadó székhelye	29
10.3. A tanácsadó cégjegyzékszáma, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve	29
10.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőknek nézve.....	29
10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei	29
11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként).....	29
11.1. A forgalmazó neve, cégformája	29

11.2. A forgalmazó székhelye	30
11.3. A forgalmazó cégjegyzékszáma	30
11.4. A forgalmazó tevékenységi köre	30
11.5. A forgalmazó alapításának időpontja	31
11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje	31
11.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	31
11.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége	31
12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	31
12.1. Az ingatlanértékelő neve	31
12.2. Az ingatlanértékelő székhelye	31
12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma	31
12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre	32
12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja	33
12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje	33
12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje	33
12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma	33
13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	33
KEZELÉSI SZABÁLYZAT	34
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK	34
1. A befektetési alap adatai	34
1.1 A befektetési alap neve	34
1.2 A befektetési alap rövid neve	34
1.3 A befektetési alap székhelye	34
1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma	34
1.5 A befektetési alapkezelő neve	34
1.6 A letétkezelő neve	34
1.7 A forgalmazó neve	34
1.8 A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)	34
1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)	35
1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	35
1.11 Annak feltüntetése, hogy a befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap	35
1.12 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	35
1.13 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)	35
1.14 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke- , illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése	35
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	35
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	35
II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként)	36
4. A befektetési jegy ISIN azonosítója	36
5. A befektetési jegy névértéke	36

6. A befektetési jegy devizaneme	36
7. A befektetési jegy előállításának módja	36
8. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	36
9. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai	36
10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	37
III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN	38
11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	38
12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	39
13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	41
14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya.....	45
15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható	47
16. A portfólió devizális kitettsége	47
17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	47
18. Hitelfelvételi szabályok.....	47
19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti	49
20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	49
21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni.....	49
22. A cél-ÁÉKBV , illetve annak részalapjának megnevezése.....	49
23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	49
24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk	50
24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség.....	50
24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre.....	50
24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt.....	50
24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok.....	50
24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai	51
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése	52
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása	52
24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát	52
24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	52
25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések	52

25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap	53
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap	53
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap	53
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében	53
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan	53
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya	53
25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok	53
25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei	54
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása	54
IV. A KOCKÁZATOK	54
26. A kockázati tényezők bemutatása	54
V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	58
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	58
28. A portfólió elemeinek értékelése	59
Az ingatlanok értékelése	59
Az ingatlantársasági részesedés értékelése	61
Egyéb eszközök értékelésének szabályai	61
29. A származtatott ügyletek értékelése	63
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	65
Bevételek elszámolása	65
Kötelezettségek elszámolása	65
VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	66
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	66
32. Hozamfizetési napok	66
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	66
VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA	66
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	66
34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)	66
34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)	67
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	67
VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	67
36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	67
36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	67
36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	67

36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	68
Könyvvizsgálói díj	68
Ingatlanértékelők díja	68
Felügyeleti díj	68
Az alap nevében felvett hitelekkel/kölcsönökkel kapcsolatos költségek	68
37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak, kivéve a 36. pontban említett költségeket.....	68
Az alap működésével kapcsolatos egyéb költségek és kiadások	68
38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke	70
39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei	70
40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	70
IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA	70
41. A befektetési jegyek vétele	70
41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje	70
41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap	72
41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap	72
42. A befektetési jegyek visszaváltása	73
42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje	73
42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	76
42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	76
43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	76
43.1. A forgalmazási maximum mértéke.....	76
43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei	76
44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása.....	76
44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága.....	77
44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg.....	77
45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák	78
46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák	78
47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk.....	78
<i>A visszaváltás speciális esete: a visszaforgatás.....</i>	<i>78</i>
X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ	78
48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható	78
49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei	80
50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira.....	80
51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről	82

52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	82
53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	82
54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	82
55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik	82
56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) ..	82
57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)	83

TÁJÉKOZTATÓ

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1. A befektetési alap neve

OTP Ingatlanbefektetési Alap

1.2. A befektetési alap rövid neve

OTP Ingatlan Alap

1.3. A befektetési alap székhelye

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

1.4. A befektetési alapkezelő neve

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1.5. A letétkezelő neve

OTP Bank Nyrt.

1.6. A forgalmazó neve

OTP Bank Nyrt. vezető forgalmazó

Budapest Bank Zrt. forgalmazó (kizárólag az Észak-pesti fiókjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást)

CIB Bank Zrt. forgalmazó (a 1027 Budapest, Medve u. 4-14. szám alatti központban, a Private Banking szervezeti egység útján)

1.7. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)

Az alap nyilvános.

1.8. A befektetési alapfajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)

Az alap nyíltvégű.

1.9. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

Az alap futamideje határozatlan.

1.10. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap
Az alap az ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált.

1.11. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Az alap által kibocsátott sorozatok száma: 1 db,
jelölése: „A” sorozat

(Az alap létrehozatalakor egy, az „A” sorozatot alkotó befektetési jegyet bocsátott ki. Amíg az alap további sorozatokat nem bocsát ki, az alap befektetési jegyei alatt az „A” sorozatú, névre szóló befektetési jegyeket kell érteni a sorozat megjelölésének feltüntetése nélkül is.)

1.12. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)
Az alap ingatlanalap.

1.13. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem értelmezhető.

1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ
Nem értelmezhető.

2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok

2.1. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)

Az alapkezelő 2002. július 11-én megtartott rendkívüli közgyűlése 5/2002. július 11. számú határozatában döntött arról, hogy OTP Ingatlanbefektetési Alap néven befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával, nyílt végű ingatlan befektetési alapot hoz létre.

2.2. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként)

“A” sorozat: határozat száma: PSZÁF III/120.013/2002.
határozat kelte: 2002. november 12.

2.3. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte

Határozat száma: PSZÁF III/120.013-1/2002.
Kelte: 2002. december 5.

2.4. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban

1211-05

2.5. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte

8/2012. (III.8.) Vezetőtestületi határozat

2.6. A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte

PSZÁF III/120.013-2/2003. számú határozat, kelte: 2003. június 4.,
 PSZÁF III/120.013-3/2003. számú határozat, kelte: 2003. december 19.,
 PSZÁF III/120.013-4/2004. számú határozat, kelte: 2004. szeptember 14.,
 PSZÁF III/120.013-5/2006. számú határozat, kelte: 2006. április 14.,
 PSZÁF III/120.013-6/2008. számú határozat, kelte: 2008. november 20.,
 PSZÁF EN-III/TTE-329/2010. sz. határozat, kelte: 2010. augusztus 11.,
 PSZÁF KE-III-539/2010. sz. határozat, kelte: 2010. december 11.,
 PSZÁF H-KE-III-522/2012. sz. határozat, kelte: 2012. október 10.
 MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-253/2014. számú határozat,
 kelte: 2014. március 17.

2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem értelmezhető.

3. A befektetési alap kockázati profilja

3.1. A befektetési alap célja

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

3.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják

Az ingatlan népszerű befektetési forma. Ugyanakkor egy önálló ingatlan megvásárlása több pénzt igényelhet, nem is említve a fenntartással, működtetéssel, hasznosítással, fejlesztéssel szükségszerűen összefüggő teendőket, kiadásokat. Az ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeinek megszerzésével a befektető két dolgot old meg egyszerre: kis összeggel is részt vesz többféle ingatlanbefektetésben, ugyanakkor nincs gondja a fenntartással, üzemeltetéssel, hasznosítással (pl.: bérbeadással), fejlesztéssel sem. Az alap vagyonát túlnyomó részben ingatlanok képezik, tehát a befektetett pénz fizikailag is létező, megtekinthető eszközben tárgyasul. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlanai Magyarországon, főleg Budapesten vagy a főváros agglomerációjában található irodaházak, üzletek, logisztikai központok és telkek. Az OTP Ingatlanbefektetési Jegyet azoknak a befektetőknek ajánljuk, akik:

- már rendelkeznek betét, állampapír jellegű megtakarításokkal, és bővíteni szeretnék befektetéseiket egy olyan eszközzel, amely hosszútávon versenyképes hozamot képes nyújtani a betétekkel és az állampapírokkal;
- már rendelkeznek részvényalap befektetéssel, és szeretnék tovább diverzifikálni befektetéseiket ingatlanokkal;
- 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, fenntartásába és üzemeltetésébe;
- gyermekeik részére kívánnak hosszú távon takarékoskodni. Az ő számukra ideális lehet ez a befektetési forma, hiszen mire gyermekeik lakásvásárlása esedékessé válik, jelentős megtakarításra tehetnek szert.

Elsősorban azon befektetőknek ajánlatos ingatlan befektetési jegy vásárlása, akik hajlandók legalább egy évet vagy azt meghaladó távra is megtakarítani, és megtakarításaikat megosztva szeretnék elhelyezni, törekedve a kockázatok mérséklésére.

3.3. Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása

Az alap elsődlegesen magyarországi, Budapesten és környékén lévő ingatlanokba és likvidnek minősülő eszközökbe fektet.

Az alap ingatlanállományában többségükben jó infrastrukturális ellátottsággal, Budapest belső kerületeiben elhelyezkedő irodaház ingatlanok találhatók, de vannak logisztikai-raktározási célú ingatlanok, valamint kereskedelmi (élelmiszer, drogéria, ruházat, iparcikk stb.) célra kialakított ingatlanok is. A földrajzilag az ingatlanállomány jelentős része Budapesten és környékén összpontosul. A kereskedelmi ingatlanok egy részét nemzetközileg ismert, több országban tevékenykedő bérlők hosszabb időre bérlik.

Az alap eszközeinek legalább 15%-át köteles likvid eszközökben tartani, származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatsökkentési) célból köthet.

3.4. Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza

Az alap kockázati tényezőit a Kezelési Szabályzat 26. pontja mutatja be.

3.5. A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására

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. Azokban az esetekben, amikor az alap bevételei (pl. bérleti díjak) vagy kiadásai (pl. hitelkamat) devizában képződnek a kockázati hatások mérséklésére az alapkezelő ún. fedezeti (kockázat csökkentési)

stratégiát alkalmazhat. A stratégia megvalósításának eszközei a tőzsdei és tőzsdén kívüli származtatott ügyletek: határidős és/vagy opciós ügyletek, csereügyletek, repok. A fedezeti célú származtatott ügyletek jellemzően az alap devizaárfolyam és kamat kockázatainak mérséklését szolgálják.

3.6. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra

Az alap az OTP Bank Nyrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett betétekből és az OTP Bank Nyrt.-vel kötött származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja az alap eszközeinek 20 %-át. Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy ebből a befektetőkre fokozottabb kockázatok hárulhatnak, mint ezen kitettség nélkül.

3.7. Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére

A közvetlenül ingatlanokba fektető alap alapvetően az alábbi kategóriákba fektet:

- 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;

a) Az *ingatlan*portfoliójának tervezett megoszlása az alábbi:

Ingatlantípus	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 befektetésekből. 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 projektekből is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár	60 %	Az alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és

jellegű ingatlanok		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.
Ingatlantársasági részesedés	50 %	Figyelemmel a 345/2011. (XII. 29.) Korm.r. VII. fejezetében meghatározott korlátozásokra is.
Termőföld	50 %	Amennyiben az adott ország jogszabályai ezt lehetővé teszik.

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 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.

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.

- b) **Az alap ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fön.** Az ingatlantársasági részesedés megszerzéséhez a letétkezelő 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.
- c) **Az alap ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba fektethet, ha azok az alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.**

3.8. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

A piaci környezetnél, a vagyon lehetséges összetételénél, az alkalmazható kezelési technikáknál és az ingatlanértékelés jellegénél fogva az alap nettó eszközértéke erőteljesen ingadozhat.

3.9. Amennyiben a befektetési alap – az MNB engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzüpi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Az alap eszközeinek akár 100 %-át fektetheti a Magyar Állam által kibocsátott állampapírokba úgy, hogy eszközeinek legfeljebb 35 %-át fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

3.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

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 egyeseket az átlagosnál érzékenyebben érinthet.

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.

Az alapkezelő törekszik meghatározott mértékű, mindenkor tartandó minimális likvid eszköz hányadra, valamint a szükség esetén likviditást javító hitelkeret alkalmazására.

Az alap kockázati besorolása: közepes

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

4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége

4.1. Annak a helynek a megnevezése, ahol a befektetési alap tájékoztatója, kezelési szabályzata, a kiemelt befektetői információ, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések, valamint a rendkívüli tájékoztatás célját szolgáló közlemények - ezen belül a befektetők részére történő kifizetésekkel, a befektetési jegyek visszaváltásával kapcsolatos információk - hozzáférhetők

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

4.2. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

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 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 jelenteti meg a Batv. szerinti közzétételi kötelezettségeit.

Az alapkezelő, a letétkezelő és a forgalmazók közzétételi kötelezettségeiket a Magyar Nemzeti Bank (MNB) a Batv. szerinti közzétételek céljára, a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszerén is (www.kozzetetelek.hu) teljesítik, ha az MNB nyújt ilyen szolgáltatást.

Az alapról adatok, összehasonlító információk, grafikonok érhetők el még a www.bamosz.hu honlapon.

5. Adózási információk

5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása

Jelen pont az adózással kapcsolatos általános szabályokat bemutató jelleggel foglalja össze, a tájékoztató felügyelet általi jóváhagyásakor hatályos adójogszabályok alapján. A befektető felelőssége, hogy a tényállás pontos ismeretében a vonatkozó szabályokról részletesen tájékozódjék. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az adóügyi következmények csak az ügyfél egyedi körülményei alapján ítéltelők meg, valamint, hogy a jövőben változhatnak.

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.

5.1.1. 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 kamatjövedelem utáni adót a befektetési szolgáltatónak kell megállapítania, de az adót egy későbbi időpontban, a jogutód befektetési alap befektetési jegyének tényleges beváltásakor kell megfizetni.

A jövedelem után fizetendő **adó mértékéről** az Szja tv. 8. § (1) bekezdése rendelkezik. Az adó mértéke **az adóalap 16 %-a**. (A kamatadó mértéke 2006. augusztus 31-ig 0% volt. A 2006. szeptember 1. után vásárolt befektetési jegyek hozama, vagy az eladásukból származó árfolyamnyereség utáni személyi jövedelemadó mértéke 2006. szeptember 1-től 2010. december 31-ig 20 %-ra, 2011. január 1-től pedig 16 %-ra változott.)

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

„A kamatjövedelem után az adót - amennyiben a kamatjövedelem

a) kifizetőtől [ebben az esetben kifizetőnek minősül a kamatjövedelmet 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 jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe

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

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

b) nem kifizetőtől származik – a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg.

Az Szja tv 65. § (2) bekezdése szerint tehát 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 jövedelem 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 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) pénzösszeget 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 pénzösszegnek 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 pénzösszeg 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 pénzösszeg 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 pénzösszeget, 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 pénzösszegnek 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 pénzösszegnek 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-előtakarékossági számláját megszünteti, és a nyugdíj-előtakarékossági értékpapírszámlán nyilvántartott pénzügyi eszköznek a befektetési szolgáltató által vezetett lekötési nyilvántartásba helyezésével 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 pénzüsszégként a pénzügyi eszköznek az ötéves lekötési időszak megszűnésének utolsó napján irányadó szokásos piaci értéke, illetve a megszerzésre fordított összeg közül a nagyobbát;

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

Adómegetakarítás 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.

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

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény (Eho. tv.) alapján a belföldi magánszemély az Szja. tv. szerinti kamatjövedelmét **6 %-os** mértékű **egészségügyi hozzájárulás** terheli **2013. augusztus 1-től**. Ha a jövedelem utáni adót az Szja. tv. szerint a kifizető állapítja meg, vonja le és fizeti meg, akkor a 6 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulást is a kifizető állapítja meg és fizeti meg. A 6 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás a TBSZ keretében történő befektetés esetén keletkező kamatjövedelmet is terheli, ha a tartós befektetési szerződés szerinti lekötés megszakítására a hároméves lekötési időszak utolsó napját megelőzően kerül sor.

Mentes az egészségügyi hozzájárulás alól

- az a kamatjövedelem, **ami után a Szja. tv. szerinti adó mértéke 0 %** (a 2006. szeptember 1. előtt vásárolt befektetési jegyekből származó kamatjövedelem),
- az olyan kollektív befektetési értékpapír után fizetett kamattal, hozammal összefüggésben vagy a kollektív befektetési értékpapír beváltásakor, visszaváltásakor valamint átruházásakor megállapított kamatjövedelem, amelynél
 - a) az értékpapír tulajdonban tartásának időszakában mindvégig a kollektív befektetési értékpapírt kibocsátó szervezet szabályzatában, vagy más hasonló a befektető által megismerhető belső szabályzatában meghatározottak szerint a szervezet befektetésének legalább 80 % -os arányban tartalmaz EGT állam által kibocsátott, forintban jegyzett, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírt, és
 - b) a kollektív befektetési értékpapírt kibocsátó szervezet az uniós jogi aktusokban megállapított felügyelet hatálya alatt áll.

5.1.2. 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 Szja 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.

5.1.3. 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.

5.1.4. 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.

5.2. A befektetők részére kifizetett hozamot és árfolyamnyereséget a forrásnál terhelő levonásokra vonatkozó információ

A magánszemély befektetők adózási szabályait nagyvonalakban összefoglalva:

Ezen dokumentum engedélyezésekor hatályos Szja, rendelkezések szerint a forgalmazók 16%-os kamatadót, forrásadóként és 6 %-os egészségügyi hozzájárulást 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.

II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala

6.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei

Nem értelmezhető.

6.2. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke

Nem értelmezhető.

6.3. Az allokáció feltételei

Nem értelmezhető.

6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Nem értelmezhető.

6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Nem értelmezhető.

6.3.3. Az allokációról való értesítés módja

Nem értelmezhető.

6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

Nem értelmezhető.

6.4.1. A fenti ár közzétételének módja

Nem értelmezhető.

6.4.2. A fenti ár közzétételének helye

Nem értelmezhető.

6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

Nem értelmezhető.

III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK

7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk

7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
zártkörűen működő részvénytársaság

7.2. A befektetési alapkezelő székhelye

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-044185

7.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése

Az alapkezelő jogelődje, a Hungaro-Pool 2000 Befektetési Alapkezelő Kft. 1999. augusztus 3-án jött létre határozatlan időre. 2006. augusztus 3-tól az alapkezelő neve: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság.

7.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása

Az alapkezelő által kezelt egyéb alapok főbb adatai az alábbiak:

Alap neve	Nyilvántartásba vétel napja	Méret Ft (2013.12.17-én)	Elért 1 éves hozam (%) (2013.12.17-én)	Elért hozam (%) indulástól, évesített (2013.12.17-én)
Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap	2010.május 4.	17 666 654 326	-5.25%	-0.85%
OTP Reál III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011. május 5.	1 951 160 014	5.64%	2.74%
OTP Reál Globális Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2011. november 16.	1 437 625 887	9.60%	11.66%
OTP Reál Aktív Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2012. január 11.	1 533 731 692	3.18%	4.20%

OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013. július 30.	1 924 443 702	0%	-0.22%
OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013. szeptember 13.	1 682 373 378	0%	-1.06%
OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap	2013. november 15.	1 121 855 855	0%	-0.77%

7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága

Az alapon kívül kezelt további alapok vagyonának nagysága összesen kb. 27,3 milliárd forint.

7.7. A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak

Az alapkezelőnél a vezérigazgató gyakorolja az igazgatóság jogait.

A vezető tisztségviselők:

Tóth Balázs vezérigazgató, első számú vezető

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 Bányai Donát Műszaki Főiskolán üzemmérnöki, 1992-ben a Budapesti Közgazdasági Egyetemen szakközgazdász diplomát szerzett. Ingatlan értékbecslői és forgalmazói vizsgát 1990-ben tett. Az Angol Királyi Mérnöki Társaság tagja (RICS).

Erdész Katalin vezérigazgató helyettes, az első számú vezető általános helyettese

1984-ben végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetem Ipar Karán, majd 1991-ben ugyanezen az egyetemen szerzett számítástechnikai szakközgazdász diplomát. 1985-1995 között az Országos Munkavédelmi Tudományos Kutató

Intézetnél dolgozott számviteli osztályvezetőként. 1995-2002 között az OTP Értékpapír Rt. főkönyvelője volt, ahol a társaság adóügyeivel, mérlegbeszámolóival és különböző jelentéseivel, adatszolgáltatásaival foglalkozott, majd 2002-től az OTP Mérleg Ingatlan Üzemeltető Rt.-nél (az OTP Értékpapír Rt. jogutóda) töltötte be ugyanezt a munkakört. 2005. április 1-től az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. back office igazgatója. 2006. december 21-én tőzsdei szakvizsgát tett a Középeurópai Brókerképző Alapítványnál.

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 fiókigazgatóként 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 és általános helyettese, 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.

7.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt

Az alapkezelő jegyzett tőkéje 100 000 000 (egyszázmillió) Ft, pénzbeli hozzájárulás, teljes mértékben befizetett.

7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege

Az alapkezelő független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott 2012. évi számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 605.431.000,- Ft, (hatszázötmillió-négyszázharmincegyezer) Ft volt.

7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

Az alapkezelő 2013.11.30-án 36 fő főállású munkatársat foglalkoztatott.

7.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe

- a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása,
- letétkezelés,
- ingatlanértékelés,
- könyvvizsgálat,
- számítástechnikai rendszerfejlesztés, üzemeltetés, karbantartás,
- jogi tanácsadás,
- ingatlan üzemeltetés, fenntartás, hasznosítás, fejlesztés,
- alkalmazottak, megbízottak továbbképzése,
- belső ellenőrzési tevékenység.

7.12. A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése

Nem értelmezhető.

8. A letétkezelőre vonatkozó információk

8.1. A letétkezelő neve, cégformája

OTP Bank Nyrt.
nyilvánosan működő részvénytársaság

8.2. A letétkezelő székhelye

1051 Budapest, Nádor u. 16.

8.3. A letétkezelő cégjegyzékszáma

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

8.4. A letétkezelő fő tevékenysége

6419'08 Egyéb monetáris tevékenység

8.5. A letétkezelő tevékenységi köre

6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
6820'08 Saját tulajdonú, bérlet ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6499'08 M. n. s. egyéb pénzügyi közvetítés
6612'08 Értékpapír, árutőzsdei ügynöki tevékenység
6622'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
6630'08 Alapkezelés
6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
8559'08 M.n.s. egyéb oktatás

8.6. A letétkezelő alapításának időpontja

Az OTP Bank Nyrt. az 1949-ben megalapított Országos Takarékpénztár jogutódjaként, 1990. december 31-én alakult át.

8.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje

28 000 001 000 forint

8.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje

A letétkezelő saját tőkéje 2012. december 31-én 1 514 553 millió forint volt, 7%-kal magasabb, mint egy évvel korábban.

8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma

A letétkezelő összes foglalkoztatottainak száma 2012. december 31-én 8032 fő volt.

9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk

9.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
korlátolt felelősségű társaság

9.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye

1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.

9.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma

MKVK nyilvántartási száma: 000083

9.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve

Nagy Zoltán

9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe

3000 Hatvan, Görgey u. 32.

9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma

005027

9.7. Figyelmeztetés arra, hogy a zártkörű befektetési alap éves és féléves jelentésében közölt számviteli információkat nem kell könyvvizsgálóval felülvizsgáltatni

Nem értelmezhető.

10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik

10.1. A tanácsadó neve, cégformája

Dr. Jancsó Márta ügyvéd

10.2. A tanácsadó székhelye

1111 Budapest, Budafoki út 9-11. II. em. 3/b.

10.3. A tanácsadó cégjegyzékszáma, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve

Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 01-001473,
ügyvédi igazolvány száma:Ü-109419

10.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozók kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőkre nézve

ügyvédi megbízási szerződés az alap jogi ügyeinek intézésére és az alap jogi képviselőtére az ügyvédi törvény szerint

10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei

Nem értelmezhető.

11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)

11.1. A forgalmazó neve, cégformája

a) OTP Bank Nyrt. vezető forgalmazó
nyilvánosan működő részvénytársaság

b) Budapest Bank Zrt. forgalmazó
zártkörűen működő részvénytársaság
(kizárólag az Észak-pesti fiókjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást)

c) CIB Bank Zrt. forgalmazó

zártkörűen működő részvénytársaság (a 1027 Budapest, Medve u. 4-14. szám alatti központban, a Private Banking szervezeti egység útján)

11.2. A forgalmazó székhelye

- a) 1051 Budapest, Nádor u. 16.
- b) 1138 Budapest, Váci út 193.
- c) 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

11.3. A forgalmazó cégjegyzékszám

- a) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585
- b) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041037
- c) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041004

11.4. A forgalmazó tevékenységi köre

- a) 6419'08 Egyéb monetáris tevékenység (főtevékenység)
6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6499'08 M. n. s. egyéb pénzügyi közvetítés
6612'08 Értékpapír, árutőzsdei ügynöki tevékenység
6622'08 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
6630'08 Alapkezelés
6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
8559'08 M.n.s. egyéb oktatás
- b) 6419'08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)
6491'08 Pénzügyi lízing
6492'08 Egyéb hitelnyújtás
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
- c) 6419'08 Egyéb monetáris tevékenység (főtevékenység)
6499'08 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés
6221'08 Kockázatkezelés, 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
6612'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység
6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

11.5. A forgalmazó alapításának időpontja

- a) az OTP Bank Nyrt. az 1949-ben megalapított Országos Takarékpénztár jogutódjaként, 1990. december 31-én alakult át
- b) 1986. december 15.
- c) 1979. november 9.

11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje

- a) 28 000 001 000 forint
- b) 19 345 945 000 forint
- c) 145 000 000 005 forint

11.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje

- a) 2012. december 31-én 1 514 553 millió forint
- b) 2012. december 31.-én 137 391 millió forint
- c) 2012. december 31-én 194 364 millió forint

11.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége

- a) igen
- b) igen
- c) igen

12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk

12.1. Az ingatlanértékelő neve

- a) KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
- b) SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság

12.2. Az ingatlanértékelő székhelye

- a) 1139 Budapest, Váci út 99.
- b) 1094 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1-6.

12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma

- a) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698768,
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartás sorszáma:
Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztály
06200
- b) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698852,
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartás sorszáma:
Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztály
C00030/2010

12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

- a) 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (főtevékenység)
 - 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-technikai szolgáltatás
 - 6311'08 Adatfeldolgozás, web-hosztig szolgáltatás
 - 6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
 - 6399'08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
 - 6820'08 Sajt tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása
 - 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
 - 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói adószakértői tevékenység
 - 7021'08 PR, kommunikáció
 - 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
 - 7211'08 Biotechnológiai kutatás, fejlesztés
 - 7219'08 Egyéb természettudományi, műszaki kutatás, fejlesztés
 - 7220'08 Társadalomtudományi, humán kutatás, fejlesztés
 - 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
 - 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
 - 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
- b) 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele (főtevékenység)
 - 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
 - 5829'08 Egyéb szoftverkiadás
 - 6201'08 Számítógépes programozás
 - 6203'08 Számítógép-üzemeltetés

6311'08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
6399'08 M.n.s. egyéb információs szolgáltatás
6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység
6621'08 Kockázatértékelés, kárszakértés
6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
6832'08 Ingatlankezelés
7021'08 PR, kommunikáció
7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
7111'08 Építészmérnöki tevékenység
7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
7420'08 Fényképészet
7490'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
8110'08 Építményüzemeltetés
8291'08 Követelésbehajtás
8299'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
8532'08 Szakmai középfokú oktatás
8559'08 M.n.s. egyéb oktatás
8560'08 Oktatást kiegészítő tevékenység

12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

- a) 2001. július 10.
- b) 2001. július 24.

12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

- a) 50 000 000 forint
- b) 20 000 000 forint

12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje

- a) 2012. szeptember 30-án 163 834 ezer forint KPMG
- b) 2012. december 31-én 80 791 ezer forint Seratus

12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

- a) 600 fő
- b) 23 fő

13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem értelmezhető.

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1 A befektetési alap neve

OTP Ingatlanbefektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

OTP Ingatlan Alap

1.3 A befektetési alap székhelye

1012 Budapest, Pálya u. 4-6.

1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2002. december 5.

Nyilvántartási száma: 1211-05

1.5 A befektetési alapkezelő neve

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1.6 A letétkezelő neve

OTP Bank Nyrt.

1.7 A forgalmazó neve

OTP Bank Nyrt.

Budapest Bank Zrt. (kizárólag az Észak-pesti fiókjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást)

CIB Bank Zrt. (a 1027 Budapest, Medve u. 4-14. szám alatti központban, a Private Banking szervezeti egység útján)

1.8 A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)

nyilvános

1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)

nyíltvégű

1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése

határozatlan

1.11 Annak feltüntetése, hogy a befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap

Az alap az ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált.

1.12 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Az alap által kibocsátott sorozatok száma: 1 db,
jelölése: „A” sorozat

(Az alap létrehozatalakor egy, az „A” sorozatot alkotó befektetési jegyeket bocsátott ki. Amíg az alap további sorozatokat nem bocsát ki, az alap befektetési jegyei alatt az „A” sorozatú, névre szóló befektetési jegyeket kell érteni a sorozat megjelölésének feltüntetése nélkül is.)

1.13 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)

ingatlanalap

1.14 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem értelmezhető.

2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

Nem értelmezhető.

3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása

2011. évi CXCVIII. törvény a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról (Btv.),

345/2011. (XII.29.) Korm. r. a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól,
344/2011. (XII. 29.) Korm.r. a befektetési alapkezelőre vonatkozó szervezeti, összeférhetetlenségi, üzletviteli és kockázatkezelési követelményekről
2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (Bszt.),
1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja tv.),
1998. évi LXVI. törvény az egészségügyi hozzájárulásról (Eho. tv.)
1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (Tao. tv.)
1959. évi IV. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.),
2008. évi XLVII. törvény a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról (Fttv.),
1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (Cstv.)

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként)

4. A befektetési jegy ISIN azonosítója

HU 0000702451

5. A befektetési jegy névértéke

1 Ft, azaz egy forint

6. A befektetési jegy devizaneme

HUF (magyar forint)

7. A befektetési jegy előállításának módja

dematerializált értékpapír

8. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja

értékpapírszámla

9. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai

A befektetési jegyek mindenkor tulajdonosai az alábbiakra jogosultak:

- a tulajdonukban lévő befektetési jegyekre adott visszaváltási megbízás alapján a 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-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségek teljesítéseként közzétett információkhoz való hozzáférésre;
- a legalább 5 éve működő nyilvános alap múltbeli, 5 éves egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték adataihoz való hozzáférésre;
- az alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés forgalmazási helyeken történő megtekintésére;
- az alapkezelő és a forgalmazó üzletszabályzatának megtekintésére;
- a Batv-ben és a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem értelmezhető.

III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN

11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)

Az alapkezelő az alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál egyaránt törekszik a **hozam** termelésére és az **értéknövekedés** elérésére.

Cél az is, hogy a mindenkor portfolio **diverzifikált** legyen. Ezt mind a hazai ingatlanpiac mérete, mind a kockázatcsökkentés szempontjai indokolják. Az alapkezelő a befektetések diverzifikációjánál mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja.

Az alapkezelő az egyedi ingatlanok kiválasztásánál a **hozam és kockázat** viszonyát, a döntések portfoliot 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 portfolióelemek (ingatlanok) nyújtotta lehetőségek teljes körű megismerésére. Az alapkezelő **a portfoliót folyamatosan vizsgálja** a célzott kockázati és hozam kombináció elérése és tartása céljából.

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 **ingatlanüzemeltetéssel** részben, vagy egészben harmadik felet bíz meg. 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.

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Az Alap ingatlanportfóliójának tervezett megoszlása az alábbi:

Ingatlantípus	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 befektetéseken. 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 projekteken 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.
Ingatlantársasági részesedés	50 %	Figyelemmel a 345/2011. (XII. 29.) Korm.r. VII. fejezetében meghatározott korlátozásokra is.
Termőföld	50 %	Amennyiben az adott ország jogszabályai ezt lehetővé teszik.

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 dinamikusán 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 támasztó 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 helykinálat 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 infrastruktúrával és 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.

13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása

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 pénzügyi 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 a Magyar Nemzeti Bank 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, beleértve 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 pénzüpi eszközök**, ha maga a forgalomba hozatal vagy a kibocsátó a befektetők és megtakarítások védelme érdekében szabályozott, és feltéve hogy
 - ka) ezeknek a pénzüpi 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 pénzüpi eszközöket olyan vállalkozás bocsátotta ki, amelynek bármelyik értékpapírját az d) pontban meghatározott szabályozott piacok valamelyikén forgalmazzák,
 - kc) a pénzüpi 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 pénzüpi 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 értékpapírra alakított eszközök finanszírozását végzi.
- l) azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű 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 ingatlant illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Polgári Törvénykönyvben nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhethet. Az alap 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 megköt, ami az alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását.

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

Az ingatlanok alap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az alap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések létrejöttéhez a letétkezelő beleegyezése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak az alapra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során az 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 alap olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet kivitelezési tevékenységet, amely

- a) a tulajdonában áll,
- b) a használatbavételt követően a tulajdonába kerül,
- c) a 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 alap tulajdonában álló ingatlan rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan. Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokra történő megosztását az illetékes ingatlanügyi hatóság jogerősen elbírálta, vagy a hatályos helyi építési szabályzat előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak 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 ingatlannak minősül, ahány társasházi tulajdoni különlappal önálló ingatlan kialakításra kerül.

Az alap ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogokba akkor fektethet, ha azok az alap tulajdonában lévő ingatlanok rendeltetésszerű használatához, hasznosításához szükségesek.

Az alap **ingatlantársaságban részesedést** szerezhethet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn. Az ingatlantársasági részesedés megszerzéséhez a letétkezelő 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.)

14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

Az alap az ingatlanon kívüli befektethető eszközökre köteles betartani az alábbi befektetési előírásokat és korlátokat, és – a közvetve vagy közvetlenül ingatlanpiaci befektetési politikát folytató kollektív befektetési forma kivételével – az **ingatlanon kívüli** befektethető eszközök közül **csak likvid eszközökbe** fektethet.

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

A 10 százalékos korláttal szemben **15 százalékos korlát** alkalmazható olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmaznak, 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 kötvénytulajdonosok 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 pénzpiaci 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 pénzpiaci 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 pénzpiaci 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 szerezhethi 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 kötésekor érvényben lévő piaci árat dokumentálni kell.

Összegezve:

Portfólió elemek	Arány	
	Max.	Min.
Összes ingatlan	85 %	0 %
Egyetlen ingatlan	20 %	0 %
Építés alatt álló ingatlan	35 %	0 %
Ingatlantársasági részesedés	50 %	0 %
Likvid eszközök	100 %	15 %

Kollektív befektetési értékpapírok összesen vagy egy kibocsátó által kibocsátottak, feltéve, hogy a kibocsátó befektetési politikája közvetlenül vagy közvetve ingatlanpiaci befektetésekre irányul vagy kizárólag likvid eszközökbe fektet	10 %	0 %
Ugyanazon kibocsátó átruházható értékpapírai és pénzügyi eszközei az OTP Bank Nyrt. és a Magyar Állam kivételével	10 %	0 %
Az OTP Bank Nyrt. átruházható értékpapírai és pénzügyi eszközei	20 %	0 %
A Magyar Állam átruházható értékpapírai és pénzügyi eszközei	100 %	0%

15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható

Az alapkezelő saját döntése alapján végzi az alapkezelést a jogszabályokban és a Kezelési Szabályzatban leírt korlátok figyelembevételével.

Az alapkezelő az alap Kezelési Szabályzatát, így annak befektetési politikáját is az MNB engedélyével egyoldalúan módosíthatja. A befektetési politikát érintő módosítások azonban csak az MNB engedélyt követő közzététel napja után 30 nap elteltével lépnek hatályba.

16. A portfólió devizális kitettsége

Az alap devizális kitettsége 0 % és 100 % között mozoghat.

Jellemzően az ingatlanok bérleti hasznosításából származó, devizában kikötött bérleti díj bevétel a deviza/forint árfolyam változásai miatti árfolyamkockázatot hordoz, amit az alapkezelő származékos (határidős és opciós tőzsdei és tőzsdén kívüli) ügyletekkel fedez. Hasonlóképpen jár el az alapkezelő a hitelfinanszírozás kamat és devizakockázatainak csökkentésére.

17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása

Nem értelmezhető.

18. 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 hitelek közül 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.

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

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

A hitel/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 vagyonbiztosítást, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott bankgarancián, jó-teljesítési, 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 alap nevében eljáró alapkezelő az alap befektetési politikájának megfelelő jogügylet esetén érvényes írásbeli szerződéssel jogosult hozzájárulni az alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez, amennyiben a jogügylet megkötése feltételül a szerződő fél ezt az igényt támasztja.

Az alapkezelő jogosult az alap nevében nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon részt venni, jogosult a pályázati kiírásban meghatározott bántépénzt, 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.

19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti

Magyar Állam

20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltéréseinek maximális nagysága

Nem értelmezhető.

21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni

Nem értelmezhető.

22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése

Nem értelmezhető.

23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

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.

Az alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonbiztosítást köt és folyamatosan fenntart. E kötelezettségének az alap úgy is eleget tehet, hogy az

ingatlanok bérleti által kötött biztosítást az alapra vagy az alap által megjelölt hitelezőre engedményezteteti.

24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk

24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség

Az alap származtatott ügyleteket kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet.

24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre

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 szerződésekben rögzített jövőbeni devizás bevételek és kiadások forint ellenértékét övező bizonytalanság csökkentése érdekében az alapkezelő a bevételek és kiadások egészére vagy részére – fedezeti céllal – tőzsdei vagy tőzsdén kívüli határidős vagy opciós ügyletet, csereügyletet és repot 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.

Lehetséges származtatott ügyletek típusai	Származtatott ügyletekkel fedezendő eszközök
Tőzsdei határidős ügylet (futures)	deviza, kamatláb, kötvény
Nem tőzsdei határidős ügylet (forward)	deviza, kamatláb, kötvény
Opciós ügylet	deviza, kamatláb, kötvény
Csereügylet (swap)	deviza, kamatláb, kötvény
Repo	állampapír és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapír

24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt

Nem értelmezhető.

24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

Tekintve, hogy az alap kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) célú származtatott ügyleteket kíván kötni, így azok ügyletenkénti mértéke maximálisan a fedezni kívánt eszköz értékével azonos mértékben köthető.

24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

A kezelési szabályzatban meghatározott befektetési korlátokat az egyes értékpapírok alábbiak szerinti nettó pozíciójára kell vonatkoztatni:

- az azonos jogokat megtestesítő értékpapírok, valamint azonos devizára, illetve befektetési eszközre és lejáratra szóló határidős ügyletek, opciók, opciós utalványok hosszú (rövid) pozícióinak a rövid (hosszú) pozíciókkal szembeni többlete az adott befektetési eszköz nettó pozíciója;

- az alapkezelő az alap befektetési eszközben meglévő nem származtatott hosszú (rövid) pozícióját az ugyanezen devizán, illetve befektetési eszközön alapuló rövid (hosszú) származtatott pozíciójával szemben, valamint a származtatott - ugyanazon alapul szolgáló eszközben meglévő - hosszú és rövid pozíciókat egymással szemben nettósíthatja;

- ugyanazon alapul szolgáló értékpapíron meglévő pozíciók az alábbi feltételek egyidejű teljesülése esetén nettósíthatók:

- a) az értékpapírok kibocsátói, a névleges kamatláb, a lejárat időpontja megegyeznek, és
- b) az értékpapírok ugyanazon devizában denomináltak;

- az átváltható értékpapír pozíciója nem nettósítható olyan értékpapír ellentétes pozíciójával, amelyre az értékpapír átváltható;

- A nettó nyitott deviza pozíció a következő elemek együttes összege:

- a) a nem származtatott ügyletekből eredő pozíció,
- b) a felmerült - teljesen lefedezett -, de még nem esedékes jövőbeni bevételek/kiadások,
- c) az ugyanazon devizára kötött opciós ügyletek nettó delta kockázata (A nettó delta kockázat a pozitív és a negatív deltakockázatok abszolút értékének különbsége. Valamely opciós ügylet delta kockázata az alapul szolgáló deviza piaci értékének és az opció delta tényezőjének szorzata);

- a hitelfelvétel óvadékaul szolgáló vagy kölcsönadott értékpapírok nem nettósíthatók származtatott rövid pozícióval.

24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem értelmezhető.

24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

Tőzsdén kívüli származtatott ügyletekre:

A jelenérték számítás során a várható pénzáramlások hátralévő futamidejéhez legközelebb eső két bankközi kamat napokkal súlyozott átlagának megfelelő, vagy – egy évnél hosszabb instrumentum esetén - nagy nemzetközi hírű nyilvántartások 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 az értékeléskor kiszámított 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.

A tőzsdei származtatott ügyletekre:

A T napi nettó eszközérték kiszámítása során a T-1 napi nyitott tőzsdei származékos pozíciókat az adott instrumentumra közzétett T-1 napi hivatalos elszámoló ár alapján kell értékelni.

24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát

Nem értelmezhető.

24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem értelmezhető.

25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések

25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap

Az alap mind hozamtermelő, mind értéknövekedési céllal választja ki az alapba kerülő ingatlanokat.

25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap

- iroda célú ingatlanok, irodaházak,
- kereskedelmi célú ingatlanok, bevásárlóközpontok,
- kisebb és közepes ipari- és raktáringatlanok, logisztikai központok,
- lakásingatlanok,
- telkek,
- idegenforgalmi ingatlanok,
- ingatlantársasági részesedés,
- termőföld

25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap

Az alap elsődlegesen Magyarországon, s azon belül is túlnyomórészt Budapesten fektet be. Jövőbeli célja az európai és a feltörekvő piacokon való megjelenés is, így Romániában, Szlovákiában, Horvátországban, Csehországban, Bulgáriában, Lengyelországban, Ukrajnában, Montenegróban.

25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összecszerűen

20 000 000 000 Ft, azaz húszmilliárd forint

25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan

20 %, azaz húsz százalék

25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya

35 %, azaz harmincöt százalék

25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok

- bérbeadott ingatlanok esetében a bérlő fizetési kötelezettségeinek nem vagy késedelmes teljesítése,
- üzemeltetési kockázatok,
- szerződő partnerek nem, késedelmes vagy hibás teljesítése,

- a devizában kötött ingatlanügyleteknél (bevétel, kiadás) illetve devizahitel felvételénél a törlesztés, a kamat és a járulékos költségek árfolyamváltozástól függő kedvezőtlen változása,
- az alap által megvásárolt ingatlanok rejtett hibái,
- az alappal szerződő partner tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásából vagy hiányos, félrevezető voltából adódó kockázatok (pl. talaj szennyezettség mértéke, hamis igazolások, stb.)
- bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódásából adódó kockázatok,
- az alap portfoliójában lévő ingatlanok értékének változásából és az ingatlanok értékesíthetőségéből fakadó kockázatok,
- adózási, illeték, településszabályozási -, valamint környezetvédelmi, stb. hatósági intézkedések, valamint jogszabályi változások,
- a befektetett eszközök értékének változása,
- az ingatlanok állagromlásának lehetőségéből adódó kockázat.

25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei

- az egyes befektetési ügyletek kapcsán felmerülő partnerkockázat kezelése az ügyleti partner körülmények megválasztásával,
- teljességre törekvő tényfeltárás és bizonyíték beszerzés az ingatlanok megszerzése előtt,
- a devizális kitettség mérséklésére fedezeti ügyletek kötése,
- a kamatkockázat megszüntetése érdekében kamatcsere (swap) ügylet megkötése,
- a teljes ingatlanállományra vonatkozó „all risk” típusú vagyonszolgáltatás keretszerződés kötése,
- az ingatlanok állagromlásából eredő kockázat mérséklése rendszeres állapotellenőrzéssel és karbantartással

25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása

Nem alkalmazható.

IV. A KOCKÁZATOK

26. A kockázati tényezők bemutatása

Az ingatlanbefektetések tapasztalatilag többnyire alacsonyabb kockázattal bírtak, mint a részvénybefektetések, azonban mind az egyedi, mind a portfolióban megvalósított ingatlanbefektetések hordoznak kockázatokat. Ezen kockázatok a befektetések megtérülését, hozamát befolyásolják. Az alapkezelő törekszik az alap befektetési portfoliójának értékét befolyásoló bizonytalansági tényezők mérséklésére azzal, hogy több, eltérő funkciójú és eltérő típusú bérlő által használt ingatlant kíván az alapba megvásárolni. Az alapkezelő továbbá a rendelkezésére álló jogi és pénzügyi eszközökkel a felmerülő kockázatok további ésszerű csökkentésére törekszik. Ezen

törekvések csökkenthetik, bár teljes mértékben nem küszöbölik ki az egyes ingatlankockázatok hatását a teljes portfólió kockázatosságára.

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

Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok

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

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 díjbevételeket, és az üresedés időtartama nem tervezhető. Megjelenik devizákkal kapcsolatos bizonytalanság is, különös tekintettel arra, hogy a hazai ingatlanpiacon a bérleti díjakat jellemzően euróban számítják, az alap viszont forintban számol el a befektetőkkel. A bérbe adott ingatlanok többségénél a bérlőkre közvetlenül át nem hárított karbantartási, gondozási, őrzési, stb. költségek merülnek fel. Nincsen arra garancia, hogy amennyiben ezen költségek a jövőben növekednek, a növekmény áthárítható lesz a bérlőkre magasabb bérleti díjak formájában. Az alap törekszik a befektetések diverzifikálására annak érdekében, hogy az egyedi ingatlanok által hordozott kockázatok súlyát az alap egészére csökkentse illetve, hogy a kockázatok ellensúlyozzák egymást. Nem garantálható azonban, hogy az alap belátható időn belül talál olyan ingatlanbefektetési lehetőségeket, amelyekkel a portfólió további diverzifikációja megvalósítható. Amennyiben az alap kénytelen

vonzó befektetési alternatíva hiányában eszközeinek növekvő hányadát bankbetétben, illetve állampapírban tartani, akkor az alap hozamát ezen eszközök hozama és árfolyam változékonysága jelentősen befolyásolhatja.

Likviditási kockázat

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

Az alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok

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 az MNB 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 az MNB-t és a befektetőket haladéktalan tájékoztatja.

A Batv. lehetőséget ad arra is, hogy az MNB 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 egy év, és amit az MNB 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 forgalmazásteljesítési 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.

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.

Partnerkockázat

Az alap befektetési jegyeinek nettó eszközértékét hátrányosan befolyásolhatja, ha az alap szerződő partnerei szerződéses kötelezettségeiket akár csak részben megszegik (pl. késedelembe esnek, nem teljesítenek, hibásan teljesítenek, teljesítésük lehetetlenné válik, stb.), fizetéseképtelenné válnak (csőd vagy felszámolási eljárás alá kerülnek). Az ilyen események a befektetési jegyek árfolyamának veszteségét, alacsony likvidációs értéket eredményezhetnek.

Egy intézménnyel szembeni kockázat

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

V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELESE

27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás

A nettó eszközérték az alap vagyoniában 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 a tulajdonában lévő ingatlanok – ingatlanértékelő által meghatározott – forgalmi értékének, az ingatlanok hasznosítása során realizált bevételek és ráfordítások, az alapon 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.

Az alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket az alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján a letétkezelő **minden banki munkanapra** megállapítja. (Az alapkezelő köteles minden, az alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot minden banki munkanapon késedelem nélkül megküldeni a letétkezelőnek.)

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 (www.otpbank.hu) 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 öt éves egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték adatainak elérhetőségét.

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 vagyonsökkenést az alapkezelő vagy a letétkezelő pótolja az alap számára.

28. A portfólió elemeinek értékelése

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 egyen- értékének legmagasabb összegét;
- ingatlannak 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 portfóliójában 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 a 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 összehasonlítás*on 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 számításon 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.

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 számvetési beszámoló adatai alapján, az alap ezen Kezelési Szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

Egyéb eszközök értékelésének szabályai

- a) 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.
- b) **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.

- c) **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.
- d) **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 jegyezték árat az adott értékpapírra, akkor a T napig megszolgált kamattal növelt nettó beszerzési áron történik az értékelés.
- e) **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.
- f) **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.
- g) **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 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.

- h) **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 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.
- i) **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 ártértelezése a hozzá legközelebbi lejáratú likvid állampapír T-1 napi piaci hozama és az adott típusú kötvény legfrissebb hozamfelára (spread) alapján.
- j) **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.
- k) **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.

29. A származtatott ügyletek értékelése

- a) **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 különbözet T napi időarányos részét kell követelésként beállítani,
prompt eladás - határidős vétel:

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

- b) **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 különbség 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 kötelezettségként 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.
- c) **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:
vételi (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.
- d) **A 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 hírűügynökségek által közzétett kamatswap görbe, illetve az AKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.
- e) **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.
- f) **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.

- g) 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.
- h) 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 hírűügynökségek 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.

30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

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.

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.

VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása

Az alap nem fizet hozamot, a teljes tőkenövekmény (nettó eszközértéknövekedés) újra befektetésre kerül. A befektetők a tőkenövekményt a tulajdonukban lévő befektetési jegyek vételi és visszaváltási árának különbözeteként realizálhatják.

32. Hozamfizetési napok

Nem értelmezhető.

33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem értelmezhető.

VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA

34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret

34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)

Nem értelmezhető.

34.2. A tőke megővésére, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem)

Nem értelmezhető.

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem értelmezhető.

VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja

36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

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 ismételten 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.

36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

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 letétkezelői 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.

36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja

Könyvvizsgálói díj

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

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 % és a számla beérkezését követően utalandó.

Felügyeleti díj

Az alap az MNB 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 az MNB-nek megfizetni.

Az alap nevében felvett hitelekkel/kölcsönökkel kapcsolatos költségek

Az alap nevében felvett hitelek/kölcsönök kapcsán felmerülő hiteldíjak és egyéb bankköltségek és díjak az alapot terhelik a vonatkozó szerződésekben meghatározott feltételekkel.

37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak, kivéve a 36. pontban említett költségeket

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 (pl. eljárási díjak, illetékek, stb.)
- 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, a befektetők tájékoztatásával kapcsolatos díjak és költségek,
- az alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával és megszűnésével kapcsolatos minden egyéb költség és díj (pl. az ügylettekkel kapcsolatosan a befektetési szolgáltatóknak fizetett díjak, KELER díjak, transzfer díjak, átutalási díjak, készpénzfelvételi díjak, stb.)
- a befektetési eszközök adás-vételével kapcsolatos bizományosi díj, és egyéb költségek,
- ügyvédi költség (munkadíj, készkiadás) az ügyvéddel kötött megbízási szerződés alapján és mértékben.

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 törekszik arra, hogy minden rendszeresen felmerülő költséget időarányosan elhatároljon, annak érdekében, hogy ezek a költségek egyenletesen terheljék az alap nettó eszközértékét.

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.

A befektetőket terheli továbbá a befektetési jegyek fogalmazásával kapcsolatban felmerülő, a forgalmazó üzletszabályzatában vagy hirdetményeiben meghatározott díj és költség (pl. a befektetési jegy transzferálásnak díja, készpénzfelvétel díja, pénz átutalásának díjak, stb.)

38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke

Nem értelmezhető.

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Nem értelmezhető.

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem értelmezhető.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

41. A befektetési jegyek vétele

41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

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 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 nyilvántartásba vételének napján **az aznapi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapulvételével** kerül elszámolásra.

A folyamatos forgalmazás során a befektető terhére **vételi jutalék** számítható fel, amely a forgalmazót illeti. A jutalék mértékéről a befektetőt előzetesen tájékoztatni kell.

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

A vételi megbízásban a befektetési jegy vásárlásra szánt összeg és/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 árak 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 árak 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.

Forgalmazási helyek és órák

Az **OTP Bank Nyrt.**, vezető forgalmazóhoz kapcsolódó forgalmazási helyeket az 1. számú melléklet tartalmazza.

Forgalmazási helyek továbbá a társforgalmazókhoz kapcsolódó alábbi értékesítési pontok:

Budapest Bank Nyrt.

Kizárólag az Észak-pesti fiókjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást.

CIB Bank Zrt.

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

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 esetében a forgalmazás részletes feltételeiről, a forgalmazási órákról, illetve az értékesítési csatornákról (pl. fiókhálózat, internetes szolgáltatás, telefonos ügyintézői szolgáltatás, stb.) a forgalmazási helyeken illetve a forgalmazó honlapján tájékozódjanak.

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.

A befektetői kör

A befektetési jegyek befektetői körére vonatkozóan nincs korlátozás, azt Magyarországon devizabelföldi és – amerikai személyek kivételével – devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok vásárolhatják meg.

A befektető által meghatalmazott eljárása

A befektető a befektetési jegyeket a személyes illetve hivatalos képviselői vásárláson túlmenően meghatalmazottja útján is megvásárolhatja. Csak a közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás fogadható el. A meghatalmazásból ki kell tűnnie, hogy a meghatalmazott képviseleti joga kiterjed (adott esetben egyebek között) az adott ügylet során meghatalmazottként való eljárásra is. A meghatalmazott általi eljárás során az adott ügylet joghatásai a képviselt személynél (a befektetőnél) állnak be, azaz a vásárláshoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek a befektető személyére vonatkoznak, az értékpapír tulajdonjoga az értékpapírszámlán történő jóváírást követően a befektetőt illeti meg.

Telefonon, interneten keresztül történő vásárlás

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.

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.

41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A **vételi megbízás nyilvántartásba vételének banki munkanapján** történik a forgalmazás-elszámolása **feltéve, hogy** a befektető a vételi megbízással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének (a megvásárolni kívánt befektetési jegyek vételi jutalékkal növelt eladási árfolyama) fedezete a forgalmazónál vezetett számláján az alap kibocsátási pénznemében hiánytalanul rendelkezésre áll.

.

41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A **vételi megbízás nyilvántartásba vételének banki munkanapján**, ami egyben a forgalmazás-elszámolásának napja is történik a forgalmazás-teljesítése, **feltéve, hogy** a befektető a vételi megbízással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének (a megvásárolni kívánt befektetési jegyek vételi jutalékkal növelt eladási árfolyama)

fedezete a forgalmazónál vezetett számláján az alap kibocsátási pénznemében hiánytalanul rendelkezésre áll.

42. A befektetési jegyek visszaváltása

42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje

A folyamatos forgalmazás során a befektetési jegyek visszaváltásánál ugyanaz a vezető forgalmazó, további társforgalmazók illetve esetleges közvetítők járnak el, akik a befektetési jegyek vételénél.

A visszaváltás -az előlegfizetési visszaváltás esetét kivéve- azokon a forgalmazási helyeken, és forgalmazási órákban történik, mint a befektetési jegyek vétele. A vezető forgalmazó bármely fiókjában vásárolt befektetési jegy visszaváltható a vezető forgalmazó bármely más, forgalmazásban résztvevő fiókjában.

A visszaváltás során a befektetőt a vételi feltételekkel azonos módon meghatalmazott is képviselheti.

A forgalmazók, az alap futamideje alatt **minden banki munkanapon kötelesek elfogadni** a befektetési jegyre vonatkozó **visszaváltási megbízásokat**, kivéve a forgalmazó ügyfélfogadásának 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 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 Kockázati tényezők fejezetben 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.

Amennyiben a visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el, a befektető **többször 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.

A különböző jutalékok mértékéről a befektetőt előzetesen tájékoztatni kell.

Visszaváltás történhet előlegfizetés nélkül, vagy a befektető választhatja az előleggel történő visszaváltást.

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 pénzsámla 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:

- normál visszaváltási jutalék,
- a kamatadó és egészségügyi hozzájárulás (amennyiben az ügylet során kamatadó és egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség keletkezik),
- többlet visszaváltási jutalék (amennyiben a visszaváltás és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el).

Visszaváltás előlegfizetéssel

A visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételekor a befektető kérheti a visszaváltandó befektetési jegyek értékének terhére előleg kifizetését. A befektető előlegfizetést kizárólag a vezető forgalmazóhoz kapcsolódó forgalmazási helyeken kérhet az előleg után külön jutalékot köteles fizetni.

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 vezető forgalmazó előlegként jóváírja a kalkulált visszaváltási ár 1,5%-os jutalékkal és a kamatadó előleggel csökkentett összegét a befektető pénzsámlájára. A megbízás napján a vezető 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 vezető forgalmazó úgy állapítja meg, hogy az esetleges árfolyamváltozás és a befektetőt terhelő adó és jutalékfizetési kötelezettségek fedezetéül is szolgáljon a teljesítéskori elszámolásnál.

Az elszámolás (=teljesítés) napján a vezető 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 vezető forgalmazó a befektető pénzszámláján jóváírja a befektetési jegyek elszámolás (=teljesítés) napi árfolyamán számított összegét és egyidejűleg megterheli a pénzszámlát

- a megbízása napján jóváírt előleggel,
- az újrakalkulált kamatadó és egészségügyi hozzájárulás összegével (amennyiben több kamatadó és egészségügyi hozzájárulás előleget vontak le a befektetőtől, mint a fizetendő összeg, úgy a többlet a pénzszámláján jóváírásra kerül),
- a 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 vezető 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 pénzszámláján az előleg normál jutalékkal csökkentett összegben kerül jóváírásra. A megbízás napján a vezető forgalmazó - amennyiben az ügylet során a befektetőnek kamatadó és egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettsége keletkezik, levonja az előlegből a kamatadó, egészségügyi hozzájárulás előleg összegét is.

Az elszámolás (=teljesítés) napján a vezető forgalmazó a befektető értékpapírszámláját megterheli a zárolt befektetési jeggyel és a pénzszámla 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 visszaváltási jutaléka,
- az újrakalkulált kamatadó és egészségügyi hozzájárulás összege (amennyiben több kamatadó és egészségügyi hozzájárulás előleget vontak le a befektetőtől, mint a fizetendő összeg, úgy a többlet a pénzszámláján jóváírásra kerül),
- 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 és illetéket számolja fel. Az átutalás külső banknál felmerülő költségei a kedvezményezett számla tulajdonosát terhelik.

A visszaváltási 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.

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.

42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A visszaváltási megbízások a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 20. banki munkanapon, mint forgalmazás-elszámolási napon kerülnek elszámolásra. Előlegfizetés esetén a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 20. banki munkanapra végső elszámolás napja.

42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A befektetési jegyek elszámolt ellenértéke a forgalmazás elszámolási 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. Előlegfizetés esetén a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 20. banki munkanapra végső teljesítés napja.

43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai

43.1. A forgalmazási maximum mértéke

Nem értelmezhető.

43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei

Nem értelmezhető.

44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása

44.1. A fenti 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. Az adott banki munkanapra vonatkozó 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 és egészségügyi hozzájárulás összegével különbözik.

44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez - részben vagy egészben - a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg

A Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor érvényes díjtételek a következők:

- **vételi jutalék** 1000 Ft (OTP direkt internetes szolgáltatáson keresztül 500 Ft), a forgalmazót illeti
- **visszaváltási jutalék**
 - normál visszaváltás esetén 0,5 % de maximum 5000 Ft (OTP direkt internetes szolgáltatáson keresztül szintén 0,5 % de maximum 5000 Ft), a forgalmazót illeti,
 - többszori jutalék a vásárlástól számított 274 napon belüli visszaváltáskor a normál visszaváltási jutalékon felül további 1,75 %, az alapot illeti
 - előlegfizetéses visszaváltás esetén: 1,5%, 2/3-a az alapot, 1/3-a a vezető forgalmazót illeti
- **visszaforgatási jutalék**: 0,5%, de maximum 5000 Ft, a forgalmazót illeti.

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.

Előleg kifizetése esetén az előleget terhelő jutalék az előlegből kerül levonásra.

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 a 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.

45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák

Nem értelmezhető. A befektetési jegyek nincsenek tőzsdei forgalomban.

46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák

Magyarország

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

A visszaváltás speciális esete: a visszaforgatás

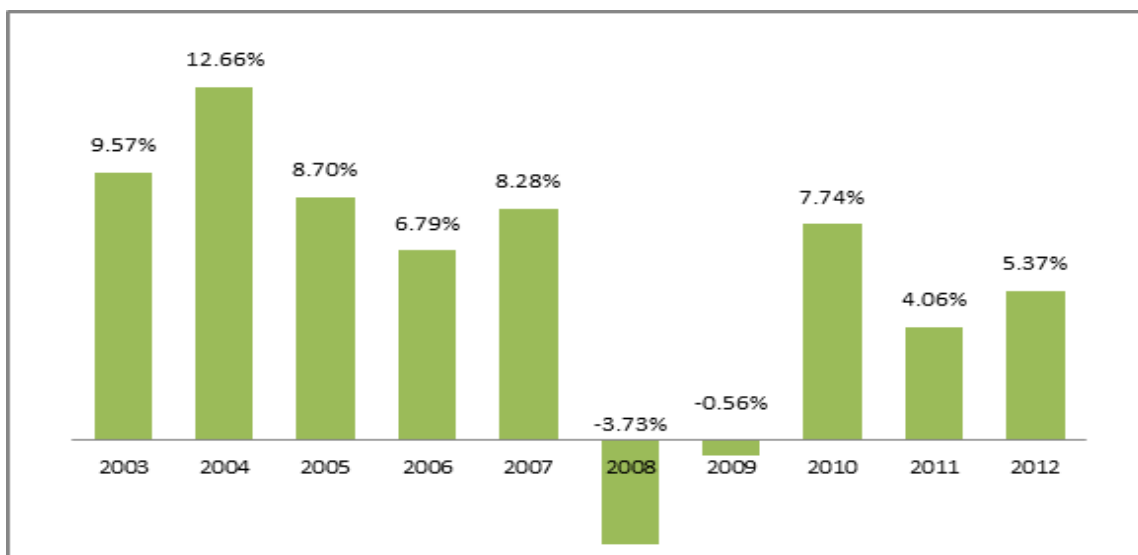
Ebben az esetben a befektető a befektetési jegyek visszaváltásának ellenértékét azonnali újra be kívánja fektetni. Ekkor nincs szükség a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vétele és annak elszámolása (=teljesítése) napja közti köztes időtartamra, hanem a forgalmazó megbízás nyilvántartásba vételekor érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértéken azonnal teljesíti a visszaváltást és a vételt. A befektetési jegyek visszaforgatási jutaléka és – amennyiben a visszaváltási ügylet során kamatadó és egészségügyi hozzájárulási fizetési kötelezettség keletkezik – a kamatadó és egészségügyi hozzájárulás fizetési kötelezettség összege a megbízás nyilvántartásba vételekor terhelésre kerül a befektető kibocsátási pénznemben vezetett pénzeszámláján.

Ha a befektető olyan befektetési jegyet forgat vissza, melyet 274 naptári napon belül vásárolt, a visszaváltást terhelő többlet jutalék nem kerül felszámításra.

A visszaforgatási helyekre, órákra, a visszaforgatásra a befektetők által meghatalmazottak eljárására és a telefonon, interneten keresztül történő visszaforgatásra a vétel esetére vonatkozó szabályok értelemszerűen alkalmazandók. A vezető forgalmazó bármely fiókjában vásárolt befektetési jegy visszaforgatható a vezető forgalmazó bármely más, a forgalmazásban részt vevő fiókjában.

X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható



Az alap létrehozásának éve: 2002.

A diagram az alap magyar forintban elért hozamait tartalmazza.

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

Az alap múltbeli teljesítménye nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre.

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 gazdálkodásában 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 alap nyílt végű ingatlanalapként 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 Ingatlanbefektetési 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.

49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei

Nem értelmezhető.

50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira

Az alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az alapkezelő vagy az MNB 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 az MNB visszavonta,
- d) ha az MNB 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 az MNB-t, valamint rendkívüli közzététel útján a befektetőket és az alap hitelezőit.

Abban az esetben az alapkezelő alapkezelési tevékenységi engedélyét az MNB visszavonta vagy ha az MNB 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 hónapon belül, az ingatlanokat 12 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 az MNB 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 az MNB-hez 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.

Az MNB 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 az alapot terhelő kötelezettségek (az alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

A letétkezelő a megszűnési jelentés MNB-hez 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.

51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)

Cégnév: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-044185

53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)

Cégnév: OTP Bank Nyrt.

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)

Cégnév: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Cégforma: korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-071057

55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik

Dr. Jancsó Márta ügyvéd

Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 01-001473,

ügyvédi igazolvány száma:Ü-109419

56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)

a) Cégnév: OTP Bank Nyrt. vezető forgalmazó

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

- b) Cégnév: Budapest Bank Zrt. forgalmazó (kizárólag az Észak-pesti fiókjában, intézményi befektetők részére végez forgalmazást)
Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041037
- c) Cégnév: CIB Bank Zrt. forgalmazó (a 1027 Budapest, Medve u. 4-14. szám alatti központban, a Private Banking szervezeti egység útján)
Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041004

57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)

- a) Cégnév: KPMG Tanácsadó Kft.
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698768
- b) Cégnév: SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698852

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	Tiszaécske	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		Újmecsekalja, 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	Pécsvár	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	Szikszo	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.	Hüvösvölgyi 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.	Örs 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	Csanádpalota	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	Nagykátá	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	Nagykőrös	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	Vecses	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	Fehérkő 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	Vecses	2220	Fő u. 246-248 (Market Central Férihegy 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	Hőgyész	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	Celldömölk	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.