

# TÁJÉKOZTATÓ

és

# KEZELÉSI SZABÁLYZAT

az OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek nyilvános forgalomba hozataláról  
és folyamatos forgalmazásáról

*A befektetési szabályokat érintő változások a közzétételt követő 30. naptól, azaz 2015. március  
hó 13. napjától, míg a további módosítások a közzététel napján, azaz 2015. február hó 12.  
napján lépnek hatályba.*

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.***

Tartalom

<b>TÁJÉKOZTATÓ</b> .....	<b>9</b>
<b>I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b> .....	<b>9</b>
<b>1. A befektetési alap alapadatai</b> .....	<b>9</b>
1.1. A befektetési alap neve.....	9
1.2. A befektetési alap rövid neve.....	9
1.3. A befektetési alap székhelye.....	9
1.4. A befektetési alapkezelő neve.....	9
1.5. A letétkezelő neve.....	9
1.6. A forgalmazó neve.....	9
1.7. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános).....	9
1.8. A befektetési alapfajtája (nyílt végű vagy zárt végű).....	9
1.9. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése.....	9
1.10. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap.....	9
1.11. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól.....	9
1.12. A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap).....	10
1.13. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia 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.....	10
1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ.....	10
<b>2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok</b> .....	<b>10</b>
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).....	10
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).....	10
2.3. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte.....	10
2.4. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban.....	10
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.....	10
2.6. A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte.....	10
2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ.....	11
<b>3. A befektetési alap kockázati profilja</b> .....	<b>11</b>
3.1. A befektetési alap célja.....	11
3.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják ..	11
3.3. Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	12
3.4. Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza.....	12
3.5. A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására.....	12
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.....	13

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 .....	13
3.8. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás .....	14
3.9. Amennyiben a befektetési alap – a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzpiaci 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 .....	15
3.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ .....	15
<b>4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége</b> .....	15
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.....	15
4.2. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ .....	15
<b>5. Adózási információk</b> .....	16
5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása .....	16
<b>II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK</b> .....	20
<b>6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala</b> .....	20
6.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei .....	20
6.2. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke .....	20
6.3. Az allokáció feltételei.....	20
6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja .....	20
6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja.....	20
6.3.3. Az allokációról való értesítés módja .....	20
6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára .....	20
6.4.1. A fenti ár közzétételének módja .....	20
6.4.2. A fenti ár közzétételének helye .....	20
6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek.....	20
<b>7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk</b> .....	21
7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája .....	21
7.2. A befektetési alapkezelő székhelye .....	21
7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszám .....	21
7.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése .....	21
7.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása .....	21
7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága.....	21
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.....	21
7.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt.....	22
7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege.....	22
7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma.....	22
7.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe .....	22
7.12. A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése.....	23
<b>8. A letétkezelőre vonatkozó információk</b> .....	23
8.1. A letétkezelő neve, cégformája .....	23
8.2. A letétkezelő székhelye .....	23
8.3. A letétkezelő cégjegyzékszám .....	23
8.4. A letétkezelő fő tevékenysége .....	23
8.5. A letétkezelő tevékenységi köre.....	23

8.6. A letétkezelő alapításának időpontja .....	23
8.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje .....	23
8.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje .....	23
8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma .....	24
<b>9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk .....</b>	<b>24</b>
9.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája .....	24
9.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye .....	24
9.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma .....	24
9.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve .....	24
9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe .....	24
9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma .....	24
<b>10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik .....</b>	<b>24</b>
10.1. A tanácsadó neve, cégformája .....	24
10.2. A tanácsadó székhelye .....	24
10.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve .....	24
10.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőkre nézve .....	24
10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei .....	24
<b>11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként) .....</b>	<b>25</b>
11.1. A forgalmazó neve, cégformája .....	25
11.2. A forgalmazó székhelye .....	25
11.3. A forgalmazó cégjegyzékszám .....	25
11.4. A forgalmazó tevékenységi köre .....	25
11.5. A forgalmazó alapításának időpontja .....	26
11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje .....	26
11.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje .....	26
11.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége .....	26
<b>12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk .....</b>	<b>26</b>
12.1. Az ingatlanértékelő neve .....	26
12.2. Az ingatlanértékelő székhelye .....	26
12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszám, egyéb nyilvántartási száma .....	26
12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre .....	26
12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja .....	28
12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje .....	28
12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje .....	28
12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma .....	28
<b>13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....</b>	<b>28</b>
<b>KEZELÉSI SZABÁLYZAT .....</b>	<b>29</b>
<b>I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK .....</b>	<b>29</b>
<b>1. A befektetési alap alapadatai .....</b>	<b>29</b>
1.1 A befektetési alap neve .....	29
1.2 A befektetési alap rövid neve .....	29
1.3 A befektetési alap székhelye .....	29
1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma .....	29
1.5 A befektetési alapkezelő neve .....	29
1.6 A letétkezelő neve .....	29
1.7 A forgalmazó neve .....	29
1.8 A befektetési alap működési formája (nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági) .....	29
1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű) .....	30

1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése.....	30
1.11 Annak feltüntetése, hogy a befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap .....	30
1.12 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól.....	30
1.13 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap).....	30
1.14 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia 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 .....	30
<b>2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk.....</b>	<b>30</b>
<b>3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása.....</b>	<b>30</b>
<b>4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek.....</b>	<b>31</b>
<b>II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként).....</b>	<b>31</b>
<b>5. A befektetési jegy ISIN azonosítója.....</b>	<b>31</b>
<b>6. A befektetési jegy névértéke.....</b>	<b>31</b>
<b>7. A befektetési jegy devizaneme.....</b>	<b>31</b>
<b>8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk.....</b>	<b>32</b>
<b>9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja .....</b>	<b>32</b>
<b>10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetővel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az ABA-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása, az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....</b>	<b>32</b>
<b>III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN.....</b>	<b>33</b>
<b>11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció) .....</b>	<b>33</b>
<b>12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei .....</b>	<b>35</b>
<b>13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása.....</b>	<b>36</b>
<b>14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya .....</b>	<b>38</b>
<b>15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.....</b>	<b>40</b>
<b>16. A portfólió devizális kitétsége .....</b>	<b>40</b>
<b>17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása.....</b>	<b>40</b>
<b>18. Hitelfelvételi szabályok .....</b>	<b>40</b>
<b>19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti.....</b>	<b>42</b>

<b>20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága</b> .....	42
<b>21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni</b> .....	42
<b>22. A cél-ÁÉKBV , illetve részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésre vonatkozó információk</b> .....	42
<b>23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésre vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja</b> .....	42
<b>24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk</b> .....	42
24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség.....	42
24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre.....	42
24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt.....	43
24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok .....	43
24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai.....	43
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése .....	44
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása.....	44
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.....	44
24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	44
<b>25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések</b> .....	44
25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	44
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	44
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap.....	45
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében.....	45
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan.....	45
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya.....	45
25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok.....	45
25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei.....	45
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása .....	46
<b>IV. A KOCKÁZATOK</b> .....	46
<b>26. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek</b> .....	46
26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat .....	49
<b>V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE</b> .....	50
<b>27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás</b> .....	50
<b>28. A portfólió elemeinek értékelése</b> .....	51
Az ingatlantársasági részesedés értékelése.....	53
Egyéb eszközök értékelésének szabályai .....	54
<b>29. A származtatott ügyletek értékelése</b> .....	56
<b>30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	57
<b>VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK</b> .....	58
<b>31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása</b> .....	58

<b>32. Hozamfizetési napok</b> .....	58
<b>33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	58
<b>VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA</b> .....	
<b>34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret</b> .....	58
34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia).....	58
34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem) .....	58
<b>35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	58
<b>VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK</b> .....	
<b>36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja</b> .....	59
36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja.....	59
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.....	59
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.....	60
Könyvvizsgálói díj .....	60
Ingtalanértékelők díja.....	60
Felügyeleti díj.....	60
Az alap nevében felvett hitelekkel/kölcsönökkel kapcsolatos költségek .....	60
<b>37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket</b> .....	60
<b>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</b> .....	61
<b>39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei</b> .....	61
<b>40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	61
<b>IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA</b> .....	
<b>41. A befektetési jegyek vétele</b> .....	61
41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje.....	62
41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	63
41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	63
<b>42. A befektetési jegyek visszaváltása</b> .....	64
42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje .....	64
42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	66
42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	67
<b>43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai</b> .....	67
43.1. A forgalmazási maximum mértéke.....	67
43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei .....	67
<b>44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása</b> .....	67
44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága .....	67
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 .....	67
<b>45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák</b> .....	68
<b>46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák</b> .....	68
<b>47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	68

<i>A visszaváltás speciális esete: a visszaforgatás</i> .....	68
X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ .....	69
48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható .....	69
49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei .....	69
50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira.....	69
51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről.....	71
52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	71
53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) , feladatai .....	71
54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai .....	73
55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik .....	73
56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai .....	73
57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	74
58. A prime brókerre vonatkozó információk.....	75
59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása.....	75



## 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 Zt. 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 (nyílt végű vagy zárt végű)

Az alap nyílt végű.

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.

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

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 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.)

1.12. 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 hitelintézet által vállalt garancia 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.

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

2014. december 19-én hozott felügyelőbizottsági 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.  
 MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-271/2015. számú határozat,  
 kelte: 2015. február 6.

## 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 vagyont 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.

**A javasolt legrövidebb befektetési időtartam 1-2 év, így elsősorban azon befektetőknek ajánlatos ingatlan befektetési jegy vásárlása, akik hajlandók legalább a megjelölt időszakot 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 ingatlanalap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

1. belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
2. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezet szerinti ingatlantársaság részesedése;
3. ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
4. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdésben meghatározott eszközök, így
  - a) a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés a), b), c) és d) pontjában felsorolt átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök,
  - b) az a) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
  - c) ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok vagy a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés e) pont ea)–ec) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok,
  - d) betét, repo, deviza,
  - e) származtatott ügyletek, beleértve az árualapú származtatott ügyleteket is, azzal a feltétellel, hogy árualapú származtatott ügyletek esetében az ügylet nem zárulhat fizikai teljesítéssel,
  - f) a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés h) pontjában felsorolt pénzüpiaci eszközök.
5. származtatott ügyletek;
6. azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap nettó eszközértéke maximum 20%-ának mértékéig fektethet olyan kollektív befektetési formák értékpapírjaiba, melyek befektetési politikája szerint közvetlenül, vagy közvetve valószínűleg meg ingatlanpiaci befektetéseket. Amennyiben ezen eszközök idegen devizában denomináltak, abban az esetben származtatott ügyletek köthetők ezen értékpapírok devizális kitétségének kockázatkezelése céljából.

Az alap a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdése alapján eszközeinek legalább 15%-át köteles likvid eszközökben tartani. A likvid eszközökhöz kapcsolódó - kamat és/vagy deviza - kockázatok kezelése céljából köthetők származtatott ügyletek.

Az alap számára származtatott ügylet kötése megengedett, a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdésében foglalt korláttal, azaz mint nyilvános ingatlanalap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) 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 ingadozásából 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 ingatlanokba és 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 37. §-ban megengedett eszközökbe fektet.

a) Az ingatlanportfóliójának tervezett megoszlása az alábbi:

<b>Ingatlantípus</b>	<b>Tervezett maximális arány</b>	<b>Megjegyzés</b>
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 befektetéseiben. 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 projekteiben 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	50 %	Figyelemmel a 78/2014. (III. 14.) Korm.r. VII. fejezetében

részesedés		meghatározott korlátozásokra is.
Termőföld	50 %	Amennyiben az adott ország jogszabályai ezt lehetővé teszik.

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

Az alap 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 portfoliójában 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 alapon **építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az alap eszközeinek 35 %-át.** Építési tevékenység alatt állónak minősül az a telekingatlan, illetőleg felépítmény, amelyen az alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési engedély alapján építőipari kivitelezési tevékenységet folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki, vagy a használatbavétel tudomásul vétele még nem történt meg.

- b) **Az alap** ingatlantársaságban részesedést **szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn.** Az ingatlantársasági részesedés megszerzésének hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az alap ingatlantársaságban jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól.
- 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 portfolió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

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 kezelési szabályzatban megjelölt időpontban irányadó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani. A befektetési jegyek nettó eszközértéke változik, a visszaváltás során a befektetési jegy a kezelési szabályzatban meghatározott időpontban irányadó nettó eszközértéken váltható vissza, ami – a piaci viszonyoktól függően - esetleg árfolyamvesztéssel járhat. Szükséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alap megszüntetése mellett dönthet.

3.9. Amennyiben a befektetési alap – a Felügyelet 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 törekszik arra, hogy több célú, vegyes bérleti futamidejű, valamint bérlok széles körére támaszkodó ingatlan portfóliót tartson. 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 a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdésében 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 - hozzáférhetőek

Az alapkezelő az alapra és saját magára vonatkozó, a Kbtv. szerinti közzétételi kötelezettségeit, amennyiben a törvényi előírás másképpen nem rendelkezik, az alap és az alapkezelő honlapján ([www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu)) továbbá a Felügyelet által közzététel céljára működtetett hivatalosan kijelölt információtárolási rendszeren ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.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](http://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](http://www.otpingatlanalap.hu)) és a vezető forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és hozzáférhetővé teszi valamennyi forgalmazási helyen a befektetők számára.

A letétkezelő és a vezető forgalmazó OTP Bank Nyrt. a Kbtv. szerinti közzétételi kötelezettségeit az információnak a saját honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) való megjelentetésével teljesíti. Ugyanígy a többi forgalmazó (társforgalmazók) is a saját honlapján jelenteti meg a Kbtv. szerinti közzétételi kötelezettségeit.

Az alapkezelő, a letétkezelő és a forgalmazók közzétételi kötelezettségeiket a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) a Kbtv. szerinti közzétételek céljára, a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszerén is ([www.kozzetetelek.hu](http://www.kozzetetelek.hu)) teljesítik.

Az alapról adatok, összehasonlító információk, grafikonok érhetők el még a [www.bamosz.hu](http://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**

#### Kamatjövedelem

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 nem kell kamatjövedelmet megállapítani a kollektív befektetési forma átalakulása vagy beolvadása következtében a jogelőd kollektív befektetési értékpapírjának a jogutód kollektív befektetési értékpapírjára történő átváltása esetében, azzal, hogy ilyen esetben a jogutód értékpapírjának megszerzésére fordított értéként a jogelőd értékpapírjának megszerzésére fordított értéket kell figyelembe venni. Nem kell továbbá kamatjövedelmet megállapítani a kollektív befektetési forma részalapja által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírnak ugyanezen kollektív befektetési forma másik részalapja által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírra történő átváltása esetében, azzal, hogy ilyen esetben a megszerzett részalap értékpapírjának megszerzésére



fordított értéként a visszaváltott részalap értékpapírjának megszerzésére fordított értéket kell figyelembe venni.

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

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 költségeknek 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 költségeknek 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.

#### Kedvezményes adózási lehetőségek

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

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

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

egyres 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 adóévet 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 helyezését a követelését lekötött pénzösszeggé alakítja át (azzal, hogy az átalakítás napjának a nyilvántartásba vétel napját kell tekinteni);

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

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

bb) a befizetés naptári éveként az ötéves lekötési időszak utolsó évét

kell figyelembe venni.

Adómegettakarítás 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](http://www.otpbank.hu/portal/hu/Megtakaritas/Szamla/TartosBefektetesiSzamla)

[www.otpbank.hu/portal/hu/Megtakaritas/Ertekpapir/NyugdijjelotakarekossagiSzamla](http://www.otpbank.hu/portal/hu/Megtakaritas/Ertekpapir/NyugdijjelotakarekossagiSzamla)

#### Egészségügyi hozzájárulás

Az egészségügyi hozzájárulásról szóló 1998. évi LXVI. törvény ( Eho. tv.) alapján a belföldi magánszemélyt **6 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás terheli 2013. augusztus 1-jét és azt követően megszolgált – Szja tv. 65. § alapján minősített – kamatjövedelem után.** 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) A 6 %-os mértékű egészségügyi hozzájárulás a TBSZ keretében történő befektetés esetén keletkező jövedelmet is terheli akkor, ha a 2013. július 31-ét követően kötött tartós befektetési szerződés szerinti lekötés megszakítására a hároméves lekötési időszak utolsó napját megelőzően kerül sor. A TBSZ-t terhelő egészségügyi hozzájárulást a magánszemélynek önadózás keretében kell rendeznie a kifizetőtől kapott igazolás alapján.

#### **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 adóztatás 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 – és egészségügyi hozzájárulást – 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.

## **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 cégjegyzékszám

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: Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlan Alap, Balansz International Zártkörű, Nyíltvégű, Határozatlan idejű Ingatlan alapba fektető Értékpapír Alap, OTP Reál Globális II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Globális III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Globális IV. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Fókusz Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Fókusz II. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Fókusz III. Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Fókusz 4+ Nyilvános Hozamvédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Futam Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap, OTP Reál Futam II. Nyilvános Tőkevédett Zártvégű Származtatott Alap

7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága

Az alapon kívül kezelt további alapok vagyonának nagysága 2014. október hó 31. napján összesen: 33.955.714.829 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<sup>1</sup>:**

Nyitrai Győző József,  
Zagyai László,  
Szabó János  
Windheim József  
Dr. Wieland Zsolt

Mind a vezérigazgató és általános helyettese, mind a felügyelő bizottsági tagok megfelelnek a Kbtv. és az ABAK-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 2013. évi számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 823.798.340,- Ft, (nyolcszázhuszonhárommillió-hétszázkilencvennyolcezer-háromszáznegyven) Ft volt.

7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

Az alapkezelő 2014. október hó 31-én 46 fő főállású munkatársat foglalkoztatott.

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

1. Azon tevékenységek, amelyeket az Alapkezelő önmaga - jogszabálynál fogva- nem végezhet:

- letétkezelés
- ingatlanértékelés
- könyvvizsgálat

2. Egyéb tevékenységek, amelyekre az Alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe:

<sup>1</sup> A 2014. június 2-i alapítói határozat alapján.

- a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása,
- - Kbtv. 38. §-ban meghatározott, ingatlanok és vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközök értékelése és nettó eszközérték kiszámítása,
- - 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, 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

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 2013. december 31-én 1.509.332 millió forint volt.

8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma

A letétkezelő összes foglalkoztatottainak száma 2013. december 31-én 8.615 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

**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 cégjegyzékszám, 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 vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőknek nézve

ügyvédi megbízási szerződés az alap jogi ügyeinek intézésére és az alap jogi képviselétére 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 közvetítés (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  
56.29'08 Egyéb vendéglátás
- 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) 2013. december 31-én 1 509 332 millió forint
- b) 2013. december 31.-én 154 141 millió forint
- c) 2013. december 31-én 178 735. 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) 1134 Budapest, Váci út 31.
- b) 1094 Budapest, Mester u. 54. I. em. 1-6.

12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszama, 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-hozsting 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-hozsting 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) 2013. szeptember 30-án 163 892 ezer forint (KPMG)
- b) 2013. december 31-én 56 622 ezer forint (Seratus)

12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

- a) 322 fő
- b) 21 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. (vezető forgalmazó)

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 (nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)

a befektetési alap működési formája: nyilvános

lehetséges befektetők köre: szakmai<sup>2</sup> illetve lakossági

Az Amerikai Értékpapírtörvény S Rendelkezésének megfelelően amerikai személyek számára és/vagy javára nem lehet vételre felajánlani, értékesíteni, illetve átadni illetve nem lehet az Amerikai Egyesült Államok területén a befektetési jegyet senki részére vételre felajánlani, értékesíteni és átadni.

Bszt. szerinti minősítés: lakossági ügyfél, szakmai ügyfél, elfogadható partner

---

<sup>2</sup> Szakmai befektető: Kbtv. 4. § (1) bekezdés 89. pont szerinti szakmai befektető.

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 vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap  
Az alap az ABAK-irányelv alapján 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 hitelintézet által vállalt garancia 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**

2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.),  
az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alap-kezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv),  
A Bizottság 2012. december 19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK-rendelet),  
A Bizottság 583/2010/EU rendelete a 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról,

78/2014. (III. 14.) Korm. r. a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól  
 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapír-számla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól  
 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.)  
 2013. évi V. 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.)

**4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek**

A befektetők jogait részletesen a Tájékoztató illetve a Kezelési szabályzat 10. pontja tartalmazza.

A befektetési jegyek megszerzésével a befektető elfogadja, hogy az Alap és a befektető között létrejövő jogviszonyra a magyar jog szabályai – és azon keresztül a magyarországon közvetlenül alkalmazandó európai uniós jogi aktusokban foglalt rendelkezések – az irányadók (ide nem értve a magyar jog nemzetközi kollíziós magánjogi normáinak alkalmazását). Az Alap és a befektető között létrejövő jogviszonyra vagy az azokból fakadóan felmerülő bármely vita, jogvita, értelmezési kérdés esetére a Felek alávetik magukat a magyar jog mindenkor hatályos hatásköri és illetékességi szabályai szerinti magyarországi székhelyű rendes bíróság illetékességének.

Az értékpapírszámla megnyitására és vezetésére, valamint a vételi, visszavásárlási megbízások teljesítésére a Forgalmazó Üzletszabályzatának rendelkezései, valamint az abban meghatározott ország jogszabályai az irányadók. Jelen Kezelési szabályzat kiadásakor a Forgalmazó(k) Üzletszabályzata alapján ezen ügyletekre a magyar jog az irányadó, amely azonos a jelen Alapra irányadó joggal.

A magyar bíróság által hozott ítéletek külföldi elismerésére és végrehajtására a hatályos magyar jogszabályok és vonatkozó európai uniós jogi aktusok – így különösen a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2000. december 22-i 44/2001/EK tanácsi rendelet – szabályai az irányadók.

**II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként)**

**5. A befektetési jegy ISIN azonosítója**

HU 0000702451

**6. A befektetési jegy névértéke**

1 Ft, azaz egy forint

**7. A befektetési jegy devizaneme**

HUF (magyar forint)

**8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk**

A befektetési jegyek előállításának módja: dematerializált értékpapír. (A dematerializált értékpapír fogalmát a Ptk. 6:565. § (1) bekezdése határozza meg.)

A befektetési jegyek nyíltvégű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektetők a folyamatos forgalmazás során az Alap futamideje alatt megvásárolhatják. Az Alap befektetési jegyeit az Alapkezelő Magyarországon forgalmazza. A forgalmazással az Alapkezelő forgalmazót bíz meg.

A befektetési jegyek megszerzésére vonatkozó vételi megbízások kezelésének részletes szabályait a Kezelési szabályzat 41. pontja tartalmazza.

**9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja**

A Ptk. 6:578. § és a Tpt. 138. § (2) bek. rendelkezése szerint a dematerializált értékpapír jogosultjának annak az értékpapírszámlának a jogosultját kell tekinteni, amelyiken a dematerializált értékpapírt nyilvántartják. A dematerializált értékpapír jogosultja jogosultságát az értékpapírszámla vezetője által kiállított számlakivonattal vagy jogosultság igazolással igazolhatja a számlakivonat vagy a jogosulti igazolás kiállításának időpontjában.

Ha a dematerializált értékpapír jogosultjának személye nem átruházás útján változik meg, az új jogosult a jogszerzés igazolása mellett kérheti, hogy a dematerializált értékpapírt értékpapírszámláján írják jóvá. A korábbi jogosult számlájának megterhelését és dematerializált értékpapírnak az új jogosult számláján való jóváírását a dematerializált értékpapírok átruházására vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával kell végrehajtani.

Értékpapírszámla-vezetésre vonatkozó szerződést a befektető a forgalmazóval köti.

**10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az ABA-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása, az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

A befektetési jegyek mindenkorai 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 (Kbftv. 108. § (3) bekezdés), 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. A részki fizetésre vonatkozó döntést az alapkezelő rendkívüli közleményben meg kell



jelenteni. A részletfizetés nem történhet a befektetési alapot terhelő kötelezettségek (befektetési alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

- 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 Kbftv-ben valamint az ABAK-rendeletben 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;
- a forgalmazó üzletszabályzatának megtekintésére;
- a Kbftv-ben, az ABAK-rendeletben és a Kbftv. felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározott egyéb jogok gyakorlására.

Az Alapkezelő a hatályos jogszabályi előírásokat figyelembe véve biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot. Ennek érdekében az Alapkezelő a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelő Végrehajtási politikát működtet, továbbá Összeférhetlenségi politikájának megfelelő végrehajtásával különös figyelmet fordít az érdek-összeütközések megelőzésére, esetleges kialakulásuk esetén feltárásukra és negatív következményeinek kiküszöbölésére.

Az Alapkezelő a fentiek figyelembe vétele mellett a Forgalmazóval kötött megállapodásban lehetővé teheti, hogy a forgalmazó meghatározott befektetői körben jelen Kezelési szabályzatban meghatározott forgalmazási szabályokhoz képest kedvezőbb feltételeket határozzon meg a befektetési jegyekre adott vételi, illetve visszaváltási megbízások teljesítése tekintetében. Így különöse a Kezelési szabályzat 41.1, illetve 42.1 pontjában meghatározott határidőtől kedvezőbb határidőt állapíthat meg az érintett befektetői körbe tartozó befektető esetében. Ez az adott befektető egyedi elbírálása alapján történhet.

### 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.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a mindenkori portfólió – a gazdasági és ingatlanpiaci viszonyok által ésszerűen lehetővé tett mértékben – **diverzifikált** legyen. Ezt mind a hazai ingatlanpiac mérete, mind a kockázatcsökkentés szempontjai indokolják. Az alapkezelő a

befektetések diverzifikációjánál – amennyiben a piaci viszonyok az lehetővé teszik – mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja.

Az alapkezelő az egyedi ingatlanok kiválasztásánál amennyiben a piaci viszonyok lehetővé teszik, elsősorban a **hozam és kockázat** viszonyát, a döntések portfóliót érintő kritériumaként pedig a likviditás és diverzifikáció mértékét vizsgálja. A fenti döntésekhez az ingatlanpiaci hozamelvárások, valamint utóbbival szemben az alapkezelő által elfogadhatónak ítélt kockázati szint adja meg a keretet.

Az alapkezelő a mindekor elfogadott piaci gyakorlatnak megfelelően mérlegeli a közép és hosszú távú regionális és makrogazdasági és pénzügyi folyamatokat, valamint azon sajátosságokat, amelyek az egyes ingatlanok értékét és megtérülési kilátásait befolyásolják. Az alapkezelő a befektetési döntéseinek (beleértve a vétel, a felújítás, az eladás, a funkcióbővítés, bérleti szerződések stb.) megalapozása érdekében az utóbbiakon túl törekszik az egyes portfólióelemek (ingatlanok) nyújtotta lehetőségek lehető legteljesebb megismerésére. Az alapkezelő a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően **a portfóliót folyamatosan vizsgálja** és törekszik a célzott kockázati és hozam kombináció elérésére és fenntartására.

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 – amennyiben a jelen Kezelési szabályzat elfogadásakor fennálló gazdasági viszonyokban változás nem áll be – a folyó bérleti bevétellel rendelkező (bérbe adott illetve várhatóan bérbe adható), közép- illetve 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 törekszik arra, hogy az egyedi **ingatlanok értéke** – 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (1) bekezdésében foglalt előírás szerint – megszerzéskor **ne haladja meg az alap eszközeinek 20%-át (húsz százalékát), maximum 20 milliárd Ft-ot**.

Az alapkezelő a Kbtv. 7. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott „létesítmények kezelése, az ingatlankezelői tevékenység”, mint befektetési alapkezelési tevékenységhez tartozó résztevékenységek elvégzésére részben, vagy egészben harmadik felet bízhat meg a Kbtv. illetve az ABAK-rendelet erre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével.

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 Alap nettó eszközértéke maximum 20%-ának mértékéig befektethet olyan kollektív befektetési formák értékpapírjaiba, melyek befektetési politikája szerint közvetlenül, vagy közvetve valószínűleg meg ingatlanpiaci befektetéseket, regionális specifikációtól függetlenül.

Az alap a befektetési politikában feltüntetett, hozamtermelési célú eszközbe történő befektetésre még fel nem használt pénzeszközeit – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés figyelembe vételével – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 37. § b) – f) pontjában meghatározott eszközökbe fektetheti a kormányrendeletben meghatározott befektetési korlátok megtartása mellett.

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

A likviditás mértékéből fakadó kockázatok csökkentésére az alapkezelő a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdésben 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:

<b>Ingatlantípus</b>	<b>Tervezett maximális arány</b>	<b>Megjegyzés</b>
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 befektetéseiben. Az alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	80 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az alap jelentősebb projektekben is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Az alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.
Kiskereskedelmi célú ingatlanok	80 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, bevásárló központ jellegű létesítmények.
Idegenforgalmi célú ingatlanok	30 %	Jellemzően üzemeltetés- és szolgáltatásigényes terület, melybe csak megfelelő partner és garanciák megléte esetén fektet az alap.
Telek	45 %	Jellemzően fejlesztési céllal, vagy továbbértékesítési céllal vásárolt telekingatlanok.
Ingatlantársasági részesedés	50 %	Figyelemmel a 78/2014. (III.14.) Korm.r. VII. fejezetében meghatározott korlátozásokra is.
Termőföld	50 %	Amennyiben az adott ország jogszabályai ezt lehetővé teszik.

Az alap közvetlen ingatlanbefektetéseinek területe elsősorban Magyarország, illetve az európai országok, nem kizárva egyéb Euópán kívüli piacokat sem. Ugyanakkor nem kizárt, hogy az alap a portfóliójában tartható eszközökön keresztül közvetve – így különösen de nem kizárólag kollektív befektetési formák által kibocsátott értékpapírok – a globális ingatlanpiacon is jelen legyen.

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 jelenleg 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 jelenleg az ingatlanállomány

jelentős része Budapesten összpontosul. A kereskedelmi ingatlanok egy része több évre bérbeadásra került nemzetközileg ismert, több országban tevékenykedő bérlők részére.

Annak érdekében, hogy az esetlegesen szűk, vagy az alapkezelő megítélése szerint az Alap számára nem megfelelő ingatlanpiaci kínálat ne legyen az Alap megfelelő hozamtermelésének gátja, az Alap - nettó eszközértéke maximum 20%-ának mértékéig - befektethet olyan kollektív befektetési formák értékpapírjaiba, melyek befektetési politikája szerint közvetlenül, vagy közvetve valósítanak meg ingatlanpiaci befektetéseket, regionális specifikációtól függetlenül.

**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:

1. belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
2. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezet szerinti ingatlantársaság részesedése;
3. ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
4. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdésben meghatározott eszközök, így
  - a) a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés a), b), c) és d) pontjában felsorolt átruházható értékpapírok és pénzüpiaci eszközök,
  - b) az a) pont szerinti feltételeknek nem megfelelő egyéb állampapírok,
  - c) ÁÉKBV által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírok vagy a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés e) pont ea)–ec) alpontjában felsorolt feltételeknek megfelelő kollektív befektetési értékpapírok,
  - d) betét, repo, deviza,
  - e) származtatott ügyletek, beleértve az árualapú származtatott ügyleteket is, azzal a feltétellel, hogy árualapú származtatott ügyletek esetében az ügylet nem zárulhat fizikai teljesítéssel,
  - f) a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdés h) pontjában felsorolt pénzüpiaci eszközök.
5. származtatott ügyletek;
6. azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

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

Az alap ingatlan illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdonszerzési módok bármelyikével, így különösen adásvételi, csereszerződéssel, beleértve a Polgári Törvénykönyvben az adásvétel különös nemeiként nevesített szerződéseket, illetve időpont vagy feltétel bekövetkezésétől függő hatályú szerződéseket is, továbbá apportálás eredményeképpen szerezhet. Az alap ingatlan, 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 megköthet, 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 hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti 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 alapan építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az alap eszközeinek 35 %-át. (Építési tevékenység alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen az alap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési vagy létesítési engedély alapján építőipari kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki, vagy a használatbavétel tudomásul vétele még nem történt meg.)

Épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építési tevékenység 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 végeztesethet építőipari kivitelezési tevékenységet, amely

- a) az ingatlanalap tulajdonában áll,
- b) a használatbavételt követően az ingatlanalap tulajdonába kerül,
- c) az ingatlanalap tulajdonát képező ingatlanhoz funkcionálisan kapcsolódik, vagy azzal határos, ha erre vonatkozóan a tulajdonában álló ingatlanra kiadott építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásul vételéhez kapcsolódó kötelezés 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** szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn. Az ingatlantársasági részesedés megszerzésének hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az alap ingatlantársaságban jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól.

**Az alap eszközeinek legalább 15%-át (tizenöt százalékát) köteles** a Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. pontja továbbá a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdésében meghatározott **likvid eszközökben tartani.** (A Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. 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 78/2014. (III. 14.) 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.

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

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (2) bekezdése alapján 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 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése alapján 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 a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdés hatálya alá tartozó, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80 százalékát.**

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (4) bekezdése alapján 10 százalékos korláttal szemben **35 százalékos korlát** alkalmazható abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy pénzüpiaci 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.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (5) bekezdése alapján az alap **eszközeinek 40 százalékát nem haladhatja meg** azon kibocsátók átruházható értékpapírjainak és pénzüpiaci 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 pénzüpiaci eszközöket a 40 százalékos korlát alkalmazása szempontjából nem kell figyelembe venni.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. §-ban szereplő 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 20 százaléka erejéig fektethet be olyan kollektív befektetési formába, amely**

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

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

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

Nem kell figyelembe venni az egy kibocsátó hitelviszonyt megtestesítő értékpapírjainak maximálisan megszerezhető arányra vonatkozó 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.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 13. § (1) bekezdése alapján az alap **nem fektethet be** a maga által kibocsátott befektetési jegybe.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján 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.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 13. § (3) bekezdése alapján az alap nem vásárolhat az alapkezelő tulajdonában lévő pénzügyi eszközöket, és nem értékesíthet pénzügyi eszközt az alapkezelő részére.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 13. § (4) bekezdése alapján 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 %
Építési tevékenység alatt álló ingatlan	35 %	0 %
Ingatlanársasági részesedés	50 %	0 %
Likvid eszközök	100 %	15 %
Kollektív befektetési értékpapírok összesen, feltéve, hogy a kibocsátó befektetési politikája közvetlenül	20 %	0 %

vagy közvetve ingatlanpiaci befektetésekre irányul vagy kizárólag likvid eszközökbe fektet		
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, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat**

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.

Tőkeáttétel mértéke legfeljebb kétszeres (200 %).

Az Alap az éves és féléves jelentése – amennyiben annak törvényi feltételei fennállnak – tartalmazza a 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat

**16. A portfólió devizális kitétsége**

Az alap devizális kitétsége 0 % és 200 % között mozoghat.

Devizális kitétséget okozhat az ingatlanok megszerzésével, elidegenítésével, hasznosításával, továbbá valamennyi, ingatlangazdálkodással kapcsolatos, idegen devizában denominált gazdasági esemény; devizahitel felvétel esetén a visszafizetendő deviza-, kamat-, és egyéb járulékos költség, valamint minden olyan eszköz, melyet az alap - befektetési politikájának megfelelően – megszerez, amennyiben az adott eszköz idegen devizában denominált.

A befektetési politikában megjelölt minden olyan eszköz esetében, illetve ahhoz kapcsolódóan, mely idegen devizában denominált, kockázatkezelési célú származtatott ügylet köthető.

**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 számításkor 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 értékét és azok jelzáloghitellel történt terheltségének mértékét.



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

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

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

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 bánatpénzt, óvadékot, bankgaranciát a pályázat kiírója javára, a pályázat kiírásának megfelelően rendelkezésre bocsátani, legfeljebb az adott ingatlan ingatlanértékelő által meghatározott forgalmi értéke 20 %-nak erejéig, amennyiben a pályázaton meghirdetett ingatlan az alap számára az általános szabályok szerint megvásárolható.

Az alap 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 összesítés eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságnak

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 bérlői által kötött biztosítást az alapra vagy az alap által megjelölt hitelezőre engedményezteti.

**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 eltérésének 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 részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésre vonatkozó információk**

Nem értelmezhető.

**23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésre vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja**

Nem értelmezhető.

**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

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdésében foglaltak szerint mint nyilvános ingatlan alap származtatott ügyleteket kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet.

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

Az alap bevételeihez, kiadásaihoz valamint befektetett eszközeinek értékéhez, továbbá minden olyan tényezőhöz/ügylet (különösen, de nem kizárólag hitelfelvételhez) kapcsolódóan. meéy idegen deviza és/vagy kamatkockázatot hordoz, a kockázatok csökkentése érdekében az

alapkezelő fedezeti célú – tőzsdei vagy tőzsdén kívüli határidős vagy opciós ügyletet, csereügyletet és repot köthet

<b>Lehetséges származtatott ügyletek típusai</b>	<b>Származtatott ügyletekkel fedezendő eszközök</b>
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, illetve az eszköz jövőbeni pénzáramlásáinak, várt értéknövekedésének mértékéigköthető, legfeljebb a fedezni kívánt eszköz – a fedezeti ügylet megkötésének időpontjában – értékének 200 %-áig. .

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 hírűgynökségek által közzétett kamatswap görbe, illetve az ÁKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.

Amennyiben a letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama lényegesen alacsonyabb, mint 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 ingatlanokba elsődlegesen Magyarországon, s azon belül is túlnyomórészt Budapesten fektet be. Jövőbeli célja az európai és a feltörekvő piacokon való megjelenés is, így különösen, de nem kizárólagosan Romániában, Szlovákiában, Horvátországban, Csehországban, Bulgáriában, Lengyelországban, Ukrajnában, Montenegróban.

Azon kollektív befektetési formák esetében, melyek befektetési jegyeibe az Alap - befektetési politikája szerint – befektethet, nincs előírányzott földrajzi specifikáció a kitétség akár globális is lehet

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

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 felvételnél 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 körültekintő megválasztásával,

- teljességre törekvő tényfeltárás és bizonyíték beszerzés az ingatlanok megszerzése előtt,
- a devizális kitétség mérséklésére fedezeti ügyletek kötése,
- a kamatkockázat megszüntetése érdekében kamatsere (swap) ügylet megkötése,
- a teljes ingatlanállományra vonatkozó „all risk” típusú vagyónbiztosítás 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, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek**

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

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

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 kezelési szabályzatban megjelölt időpontban irányadó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani. A befektetési jegyek nettó eszközértéke változik, a visszaváltás során a befektetési jegy a kezelési szabályzatban meghatározott időpontban irányadó nettó eszközértéken váltható vissza, ami – a piaci viszonyoktól függően - esetleg árfolyamvesztéssel járhat. Szélsőséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alap megszüntetése mellett dönthet.

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

Az ingatlan, bár hagyományosan „biztonságos” befektetésnek tekintett eszköz, a történeti tapasztalatok alapján az ingatlanok ára érzékenyen reagál mind a politikai, mind a gazdasági viszonyok változására. Ezek okán az ingatlanbefektetések értéke mind rövid, mind hosszú távon ingadozhat, ciklikusan viselkedhet. A nemzetközi tapasztalatok alapján mind fellendülési, mind a visszaesési időszakok megfigyelhetők voltak az ingatlanok piacán. Az alapkezelő törekszik arra, hogy utóbbi tendenciákat érzékelve elkerülje, vagy csökkentse azok hatását az alapra. Az ingatlanbefektetések piacát kedvezőtlenül érinthetik továbbá az adózási, illeték, településszabályozási -, valamint környezetvédelmi, stb. hatósági intézkedések, valamint jogszabályi változások. Az alap befektetési politikájának megváltoztatására kényszerülhet abban az esetben, ha a befektetéseket szabályozó jogszabályi rendelkezések megváltoznának. A külföldiek hazai ingatlanbefektetéseinél igen fontos szempont a magyar bel- és külpolitika iránya. A külföldiek jelentős ingatlanpiaci részvétele miatt a politikai

változások adott esetben kedvezőtlenül érinthetik az ingatlanbefektetések értékét és hozamát. A gazdasági kockázatok közül kiemelendők a gazdasági növekedéssel, a banki hitelezési politikákkal, a devizaárfolyamokkal kapcsolatos bizonytalanságok. Az ingatlanbefektetési alap jelenleg nem fizet adót eredménye után, valamint a beszerzéskor alkalmazgató ingatlan átruházási illeték mértéke is kedvező. Ugyanakkor az ingatlanok értékesítésekor az alapoktól vásárlók jelenleg a kedvezőtlenebb mértékű illetéket fizetnek, amely ronthatja az értékesítési eredményességet elsősorban az üzleti célú ingatlanok esetén. Továbbá kedvezőtlenül érinthetik a befektetési jegyek tulajdonosait a személyi jövedelemadózás befektetések jövedelmére vonatkozó rendelkezéseinek változásai.

#### *Befektetési és üzemeltetési kockázatok*

Az alap portfoliója 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 portfolió 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 portfoliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatóak, azok gyors értékesíthetősége általában korlátozottabb más befektetési formáknál (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 nyílt végű 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-portfolió 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 Kbtv., 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 Kbftv. 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 haladéktalanul tájékoztatja.

A Kbftv. 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 forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének idejére esik, úgy a befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni, s ezért vele szemben díj vagy költség nem számolható el.

#### *Az alap likvid befektetési eszközeiből fakadó kockázatok*

. A bankbetétek kockázata abban rejlik, hogy a betétet elfogadó bank fizetéképtelenné válhat, amely esetben a betét megtérülése bizonytalan. Az alap betéteire nem vonatkozik állami garancia. Ugyanez a fizetéképtelenségi kockázat merül fel a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (pl. kötvény) kibocsátójával szemben. Azt, hogy ezen értékpapírok lejáratkori visszafizetését fedezi-e garancia, a kibocsátási tájékoztatójuktól 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.), fizetéképtelenné 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 pénzügyi eszközökbe történő befektetéseiből, az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett betétekből, az OTP Bank Nyrt.-vel kötött OTC származtatott ügyleteiből adódó összevont kockázati kitétsége meghaladhatja az alap eszközeinek 20 %-át. Az ebből eredő kockázat fokozottabb lehet, mint diverzifikáltabb befektetés elhelyezés esetén.

#### Devizakockázat

Az Alap által - befektetési politikája szerint – megszerezhető eszközök, illetve azokhoz kapcsolódó valamint az alap működése során felmerülő esetleges devizakockázatokat vagy fedezeti célú származtatott eszközök alkalmazásával, vagy az egyes idegen devizális kitétségek (pl. bevételek-kiadások) egymással szembeni nettó pozícióinak nullához közelítésével („természetes fedezéssel”) kívánja kezelni.

#### **A Kbftv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek való megfelelés bemutatása**

Az ABAK-rendelet 12. cikke alapján a szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázat azon veszteség vagy kár kockázata, amelyet az Alapkezelő releváns személyei (ABAK-rendelet 1. cikk 2. pont) által az Alapkezelő felelősségi körébe tartozó tevékenység gondatlan ellátásával okozott veszteség vagy kár, amelynek kockázatát az Alapkezelő a Kbftv. és az ABAK-rendeletben meghatározottak szerint kezeli. A szakmai felelősséggel kapcsolatos lehetséges kockázatokat az ABAK-rendelet 12. cikkének (2) bekezdése példálózó jelleggel határozza meg.

Az Alapkezelő azonosította majd meghatározta a működése során a szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatokat és azok lehetséges mértékét és hatásait. Ezt követően kidolgozta a kezelésükre és nyomon követésükre szolgáló eljárásrendet. Ennek keretében megalkotta a szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatok kezelésére és nyomon követésére vonatkozó belső szabályzatát, valamint a múltbéli veszteségeket tartalmazó adatbázist hozott létre.

Továbbá megvizsgálta, milyen módon tud eleget tenni a Kbftv. 16. § (5) bekezdés azon előírásának, mely szerint az Alapkezelőnek a szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatok fedezésére további szavatoló tőkével vagy szakmai felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. Az Alapkezelő megállapította, hogy a szavatoló tőke hatályos mértéke és összetétele – figyelembe véve a Kbftv. 16. § (1) és (2) bekezdését is – elegendő forrást biztosít és így a szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatot a Kbftv. 16. § (5) bekezdés a) pontjában írtak szerint fedezi.

26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat

Az Alapkezelő a likviditási kockázat kezelésére jelenleg is megfelelő üzleti folyamatot működtet, amelyet hatályos belső szabályozói tartalmazzak.

Az Alapkezelő mindenkor teljesíti a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben a likvid eszközök arányára előírt rendelkezéseket.

Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrizni az Alap likviditását, amennyivel a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé,

Az Alap az éves és féléves jelentés tartalmazza a 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat, így tartalmazza az Alapkezelő által kezelt minden uniós ABA-nak minősülő Alap és minden, általa az EGT-államokban forgalmazott Alap tekintetében

- a) az ABA-nak minősülő Alap olyan eszközeinek arányát, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak,
- b) az ABA-nak minősülő Alap likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodást,
- c) az ABA-nak minősülő Alap aktuális kockázati profilja és az Alapkezelő által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszereket.

## V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

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

A nettó eszközérték az alap vagyonaiban 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 ingatlanok illetve vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközök piaci értékének és realizált hozamainak, valamint jelen alap Kezelési Szabályzata szerint az alapra terhelhető költségek, kötelezettségek, és követelések figyelembe vételével kell megállapítani.

Az Alapkezelő az Alap és annak egy kollektív befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének kiszámításával a Kbftv. és az ABAK-rendelet rendelkezéseivel összhangban az OTP Bank Nyrt-t (a továbbiakban: Bank) bízta meg (kiszervezés). Az Alapkezelő továbbá a portfólióban lévő egyes eszközök értékének meghatározására az OTP Bank Nyrt. részére ad megbízást a Kbftv. 38. §-ban, a 41. §-ban, továbbá az ABAK-rendelet vonatkozó rendelkezéseivel összhangban.

Az alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket az alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján a Bank **minden banki munkanapra** megállapítja.

A Bank és az alapkezelő a nettó eszközértéket **a megállapítást követő banki munkanapon teszi közzé** az alap hirdetményi helyein: **az alapkezelő** ([www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu)) **és a vezető forgalmazó** ([www.otpbank.hu](http://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 Bank 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 Bank érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az alapkezelő és a Bank 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 összegszerűen 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 Alapkezelő az eszközök értékelésével külső értébecslőt bíz meg. Az értékeléssel kapcsolatos feladatokat az OTP Bank Nyrt. végzi el, aki megfelel a Kbtv. vonatkozó rendelkezéseinek.

Az Alap értékelési politikája és eljárásai kiemelt figyelmet fordítanak azon helyzetekre, amikor az Alap eszközeinek értékelésének megfelelősége az ABAK-rendelet 71. cikk (2) bekezdésében meghatározott bármely ok miatt aggályos lehet. (nehezen értékelhető eszközök)

Az Alapkezelő továbbá kidolgozta azon eljárásokat, amelyek segítségével azon eszközeinek tekintetében, amely eszközök értékelésének megfelelősége az ABAK-rendelet 71. cikk (2) bekezdésben meghatározott bármely ok miatt aggályos lehet, az értékelés felülvizsgálata megfelelően biztosítható, ezeket a rendelkezéseket a értékelési politikába valamint a külső értékelőkkel kötött megállapodásokban rögzítette.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerint ingatlanok, vagyoni értékű jogok minősülő eszközök értékelését az ilyen tevékenység végzésére hatósági engedéllyel rendelkező ingatlanértékelők végzik az ingatlanértékeléssel kapcsolatos mindenkor hatályos jogszabályi előírások, hatósági elvárások és alkalmazott legjobb piaci gyakorlat alapján.

Az ingatlanok, vagyoni értékű jogok nem minősülő befektetési eszközök értékelésével az Alapkezelő professzionális szervezetet bíz meg a jelen kezelési szabályzatban írtak szerint, aki tevékenységét a mindenkor hatályos jogszabályi előírások, hatósági elvárások és alkalmazott legjobb piaci gyakorlat alapján végzik.

Az Alap eszközeinek értékét a nettó eszközértékének számításakor az alábbiak szerint kell figyelembe venni:

### 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 építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét;

- az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció 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;
- ingatlanok az alapba történő apportja esetén az alap könyvvizsgálójával együtt meghatározza azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető;
- az alapnak ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén a legmagasabb összeget és a legalacsonyabb összeget az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok tekintetében.

Az alap portfóliójában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok illetve az alap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység 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) építési tevékenység 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,
- e) ismerteti az építési tevékenység alatt álló ingatlan esetén a kivitelezési dokumentáció teljesülését, és
- f) mellékletként becsatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

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

Az alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az alap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy

változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek., az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

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

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

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

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

Az alap ingatlanértékelője a különböző értékelési módszerek alkalmazásánál az ingatlan sajátosságainak figyelembe vételével dönt az értékelési módszer alkalmazhatóságáról, illetve arról, hogy ha az adott ingatlan értékelésénél több módszer is alkalmazható, akkor a különböző módszerekkel kapott értékek összevetésénél melyik értéket tekintse mérvadónak, illetve a többi módszer alapján kapott értékkel milyen mértékben korrigáljon. Az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

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

#### *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 követelései értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségei értékével. A pénz- és értékpapír állomány, valamint a követelések és kötelezettségek, aktív és passzív időbeli elhatárolások, céltartalékok és egyéb vagyontárgyak fordulónapra vonatkozó értékét az ingatlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai alapján, az alap ezen Kezelési Szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

*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 jegyeztek 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 árfolyamadatok) 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 jegyeztek 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 átértékelése 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) Pénzintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által forgalomba hozott – a c) – j) pont hatálya alá nem tartozó – hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok piaci értékének meghatározása az M nap délutáni árjegyzés (a Bloomberg, illetve a Reuters képernyőin vagy más megbízható adatszolgáltató által közzétett árfolyamadatok) 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, illetve amennyiben tőzsdére bevezetett értékpapír esetén a nettó eszközérték számításának időpontjában rendelkezésre álló utolsó tőzsdei üzletkötés ennél frissebb, ez utóbbihoz tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon történik. Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott értékpapírra, akkor az értékelés tőzsdére bevezetett értékpapír esetén az utolsó tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon, tőzsdére be nem vezetett értékpapír esetében pedig a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.
- l) Amennyiben a letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama alacsonyabb, mint a c)-k) pontok szerint kiszámított árfolyam, úgy az általa meghatározott likvidációs árfolyamot tekinti a nettó eszközérték számításakor irányadónak. A likvidációs árfolyam meghatározása magyar állampapírok esetében az Államadósság Kezelő Központ 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 forgalmazó(k)tól egyedileg bekért árjegyzés, illetve a tőzsdén jegyzett értékpapírok esetében a tőzsdei árfolyam alapján történhet.
- m) A nyilvános forgalomba hozatal pénznemétől eltérő pénznemben kifejezett árfolyammal rendelkező eszközök értékét a T napon az OTP Bank által jegyzett deviza-vételi árfolyamok alapján kell a nyilvános forgalomba hozatal pénznemére átszámítani.

## **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 kötelezettséggént be kell állítani az eladási árát, valamint a vételi és az eladási ár különbözetének 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 különbözet T napi időarányos része mínusz a megvásárolt értékpapír T napi piaci értéke eredményét;  
*prompt eladás - határidős vétel:*  
 a készletből ki kell venni az eladott értékpapírt és kötelezettséggént be kell állítani az eladási ár plusz a vételi és az eladási ár különbözetének 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 hírű nyitásként 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 AKK 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-vételi árfolyamok 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 hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)

Nem értelmezhető.

34.2. A tőke megóvására, 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 %, az ingatlannak illetve vagyoni értékű jognak nem minősülő eszközökben lévő portfóliórész után legfeljebb évi 1,5 %. Amennyiben az ingatlannak illetve vagyoni értékű jognak nem minősülő 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

Az Alap és a Bank között fennálló jogviszonyok akként rendelkeznek, hogy a Bank részére fizetendő letétkezelési díj tartalmazza az Alap portfóliójában lévő eszközök értékelési feladatok – kivéve ingatlanértékbecslés ellenértéke –, továbbá az Alap és az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének kiszámításával kapcsolatos feladatok ellátásának ellenértékét is.

A letétkezelői díj éves mértéke:

- 15 milliárd Ft eszközértékig: az ingatlanbefektetési állomány után 0,15 %, az ingatlannak illetve vagyoni értékű jognak nem minősülő eszközökben lévő portfóliórész után 0,2%
- 15 milliárd Ft eszközérték felett: évi 0,125 % az ingatlanbefektetési állomány, 0,15% az ingatlannak illetve vagyoni értékű jognak nem minősülő eszközökben lévő portfóliórész után.

Amennyiben ingatlannak illetve vagyoni értékű jognak nem minősülő eszközök értéke negatív, 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 2014. üzleti évre vonatkozóan a könyvvizsgálói díj mértéke 2 441 000 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 (ez utóbbiak legmagasabb összege), 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 ügyletekkel 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 alapan 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 árnak az elszámolás (=teljesítés) napján az egy jegyre jutó nettó eszközérték (árfolyamérték) hányadosának egész része, illetve darabszám megjelölése esetén a kívánt darabszámot, feltéve, hogy az eladási árnak a vételi jutalékkal megnövelt összege a befektető pénzszámláján rendelkezésre áll. A befektetési jegyek értékpapírszámlán történő jóváírásával egyidejűleg a befektető pénzszámláján az eladási ár és a vételi jutalék összege terhelésre kerül.

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

#### *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 igénybevételevel 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 képviselői 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 előlegfizetéses 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 vételkor a befektető kérheti a visszaváltandó befektetési jegyek értékének terhére előleg kifizetését. A befektető előlegfizetést kizárólag a vezető forgalmazóhoz kapcsolódó forgalmazási helyeken kérhetés 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 pénzeszámlájára. 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 pénzeszámláján jóváírja a befektetési jegyek elszámolás (=teljesítés) napi árfolyamán számított összegét és egyidejűleg megterheli a pénzeszámlát

- 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 pénzeszámláján 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 pénzeszámláján 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 pénzeszámla javára történő jóváírással teljesíti a befektető részére a befektetési jegy darabszám és az elszámolás (=teljesítés) napi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték szorzatának összegét, melyből levonásra kerülnek:

- a megbízás napján jóváírt előleg,
- az előlegfizetéssel nem érintett befektetési jegy állomány normál 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 pénzeszámláján 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 munkanap 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 munkanap 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

Az aktuális díjakat a forgalmazók aktuális hirdetménye tartalmazza,

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,
  - többlet 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](http://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*

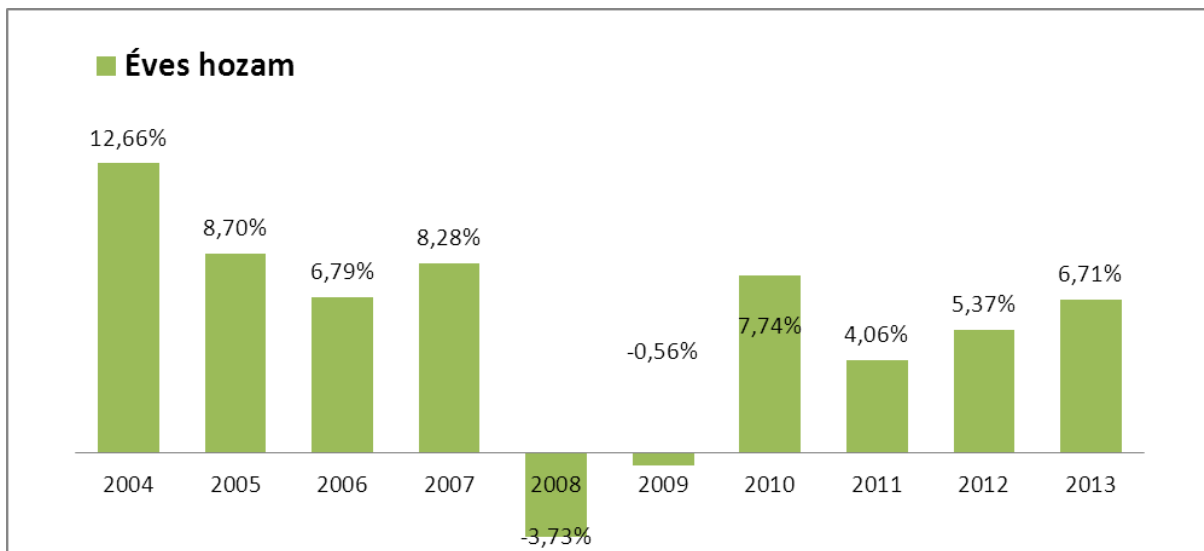
Ebben az esetben a befektető a befektetési jegyek visszaváltásának ellenértékét azonnali újra be kívánja fektetni. Ekkor nincs szükség a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vétele és annak elszámolása (=teljesítése) napja közti köztes időtartamra, hanem a forgalmazó megbízás nyilvántartásba vételekor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

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.

### 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,

- ha az alap nettó eszközértéke 3 hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot;
- ha az alap nettó eszközértéke negatívvá vált;
- ha az alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét az MNB visszavonta,
- ha az MNB kötelezte az alapkezelőt az alap kezelésének átadására, azonban az alap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át,
- 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 vagyonaiba 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 ki fizetését a befektetők részére. Amennyiben volt részki fizetés a már ki fizetett összeget figyelembe kell venni. A ki fizetés kezdetéről rendkívüli közleményt kell közzétenni. A befektetők részére ki fizetendő összeget a letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a befektetők részére történő ki fizetésig.

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**

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 kezelési szabályzatban megjelölt időpontban irányadó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani. A befektetési jegyek nettó eszközértéke változik, a visszaváltás során a befektetési jegy a kezelési szabályzatban meghatározott időpontban irányadó nettó eszközértéken váltható vissza, ami – a piaci viszonyoktól függően - esetleg árfolyamvesztéssel járhat. Szükséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alap megszüntetése mellett dönthet.

## **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) , feladatai**

Cégnév: OTP Bank Nyrt.  
Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság  
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

A letétkezelő feladatait a Kbtv. illetve az annak alapján a felek között kötött letétkezelői megbízási szerződés határozza meg. A letétkezelő gondoskodik az Alap pénzügymozgásainak megfelelő nyomon követéséről és arról, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak jegyzése során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek. A letétkezelő biztosítja, hogy az Alap készpénzállománya a Bszt. 57. §-ában megállapított elvekkel összhangban, az Alap, vagy az Alap nevében eljáró Alapkezelő nevére nyitott, a Bszt. 60. § (1) bekezdés a)–c) pontjában meghatározott intézménynél, vagy a 2006/73/EK

irányelv 18. cikk (1) bekezdés a)–c) pontjában meghatározott intézménnyel megegyező természetű, az uniós joggal egyenértékű prudenciális szabályozás és felügyelet alá eső intézménynél vezetett számlán legyen könyvelve.

A letétkezelés során a letétkezelő az alábbi feladatokat végzi:

- a) ellátja a letétbe helyezett pénzügyi eszközök illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, valamint – az Alap tulajdonakénti mindenkori egyértelmű azonosítás érdekében – vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló számlát, az értékpapírszámlát, a fizetési számlát, az ügyfélszámlát;
- b) a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján minden egyéb eszköz tekintetében meggyőződik arról, hogy a szóban forgó eszközök az Alap tulajdonát képezik-e, és naprakész nyilvántartást vezet azokról az eszközökről, amelyek megállapítása szerint az Alap tulajdonát képezik.

A letétkezelő feladata tovább:

- a) ellenőrzi, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak kibocsátása, értékesítése visszaváltása és érvénytelenítése a jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik-e;
- b) biztosítja, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap kezelési szabályzatának, valamint a 38. §-ban meghatározott eljárásoknak megfelelően számítsák ki;
- c) végrehajtja az Alapkezelő utasításait, kivéve, ha azok ellentétben állnak valamely jogszabály rendelkezésével vagy az Alap kezelési szabályzatával;
- d) gondoskodik arról, hogy az Alap az eszközeit érintő ügyletek során az ellenértéket a szokásos határidőn belül kézhez kapja;
- e) biztosítja, hogy az Alap a bevételét a jogszabályokkal és az Alap kezelési szabályzatával összhangban használja fel;
- f) az ingatlanok átruházására, valamint az ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához megadja a Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezést, ha az adott ügylet megfelel a befektetési alapra vonatkozó jogszabályoknak.

A letétkezelő az ABAK-rendelet 86. cikkével összhangban az Alap pénzmozgásainak eredményes és megfelelő nyomon követése érdekében biztosítja:

- a) biztosítja, hogy az Alap pénzeszközeit az Alap műveletei céljából folyószámlanyitást előíró érintett piacokon a 2006/73/EK irányelv 18. cikke (1) bekezdésének a), b) és c) pontjában említett jogalanyoknál nyitott számlákon tartsák nyilván, amely jogalanyokra olyan prudenciális szabályok és felügyelet vonatkozik, amelynek hatálya megegyezik az uniós jog hatályával, amelyet ténylegesen végrehajtanak és amely összhangban van a 2006/73/EK irányelv 16. cikkében meghatározott elvekkel,
- b) a pénzmozgások egyeztetésére vonatkozóan eredményes és megfelelő eljárásokat alkalmaz, és ezeket az egyeztetéseket naponta, vagy ritka pénzmozgások esetén a pénzmozgások bekövetkezésekor végzi;
- c) megfelelő eljárásokat alkalmaz a jelentős pénzmozgásoknak és különösen azon pénzmozgásoknak a munkanap végén történő azonosítására, amelyek esetleg nem egyeztethetők össze az Alap műveleteivel,
- d) rendszeresen felülvizsgálja ezeknek az eljárásoknak a megfelelőségét, beleértve az egyeztetési folyamat legalább évente egyszeri teljes felülvizsgálatát, és biztosítja, hogy az egyeztetési folyamat kiterjedjen az Alap nevében, az Alap nevében eljáró Alapkezelő nevében vagy az Alap nevében eljáró letétkezelő nevében nyitott folyószámlákra,
- e) folyamatosan nyomon követi az egyeztetések eredményeit és az egyeztetési eljárások során azonosított eltérések nyomán hozott intézkedéseket, és haladéktalanul értesíti az Alapot, ha valamely szabálytalanságot nem orvosoltak, továbbá a hatáskörrel rendelkező hatóságokat is, ha a helyzet nem tisztázható, illetve adott esetben nem korrigálható,



- f) ellenőrzi, hogy a likviditási pozíciókra vonatkozó saját nyilvántartása összhangban áll-e az Alapkezelő nyilvántartásával. Az Alapkezelő biztosítja, hogy a letétkezelő a harmadik félnél nyitott folyószámlával kapcsolatos minden utasítást és információt megkapjon, hogy ezáltal a letétkezelő lefolytathassa saját egyeztetési eljárását.

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

Cégnév: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság  
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-071057

A könyvvizsgáló feladatai:

- a) a könyvvizsgálóval kötött szerződésben részletezett feladatok ellátása, így különösen
- éves beszámolót – ideértve a megszűnés, egyesülés, szétválás esetét is – esetén készítendő beszámolókat is – számvitelről szóló 2000. évi C. törvény, a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet, továbbá az egyéb kapcsolódó jogszabályok alapján megvizsgálja és véleményezi,
  - az éves beszámolót az előző alpontban írt vizsgálatra alapozva könyvvizsgálati jelentéssel látja el
  - annak megítélése, hogy a kormányrendelet által előírt üzleti jelentésben közölt információk összhangban vannak-e az éves beszámolóban foglaltakkal;
  - a könyvvizsgálóval kötött megbízási szerződésben meghatározott jelentések elkészítése,
- b) a Kbftv.-ben – így különösen annak XXVI. fejezetében – részletezett feladatok ellátása
- c) minden, jogszabályban meghatározott feladat ellátása.

**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), feladatai**

- 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

A Vezető Forgalmazó feladatai:

- a) befektetési jegy forgalomba hozatala, forgalmazása, folyamatos forgalmazása, ezen belül különösen a befektetési jegy eladása és visszaváltása; így különösen de nem kizárólag
  - a befektetők tájékoztatása a Kbftv. és a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. tv (Bsz.) és a Forgalmazási Dokumentáció rendelkezéseinek megfelelően,
  - mindazon Bsz. szerinti szolgáltatások nyújtása a befektetők, mint a Vezető Forgalmazó ügyfeleinek megbízási alapján, mely szolgáltatások nyújtása szükséges a forgalmazással összefüggő feladatok ellátáshoz;
  - Vezető forgalmazót terhelő, jogszabályban meghatározott tájékoztatási kötelezettségek;
  - marketing együttműködés;
  - a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény szerinti, a befektetési jegyek forgalmazása során felmerülő feladatok;
- b) a Kbftv. 106. § (1) bekezdése alapján tájékoztatja az Alapkezelőt és a letétkezelőt a befektetési jegyekre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízások összegéről vagy darabszámáról;
- c) minden, jogszabályban illetve a vezető forgalmazói megbízási szerződésben meghatározott feladat ellátása.

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

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

Az ingatlanértékelő feladatai:

Az ingatlanértékelő(k) meghatározza(ák):

- a) az ingatlan és vagyoni értékű jog megszerzésekor az Alap által ellenértékként kifizethető legmagasabb összeget;
- b) az ingatlan és vagyoni értékű jog elidegenítésekor az Alap által ellenértékként elfogadható legalacsonyabb összeget;
- c) a nem építési tevékenység alatt álló ingatlan forgalmi értékét;
- d) az építési tevékenység alatt álló ingatlan értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési dokumentáció teljesülését;
- e) ingatlan tulajdonának illetve vagyoni értékű jogoknak kölcsönös átruházása esetén (csere) az Alap által átruházásra kerülő ingatlan illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legalacsonyabb összegét, és az Alap által megszerzésre kerülő ingatlan, illetve vagyoni értékű jog csere egyenértékének legmagasabb összegét;
- f) ingatlanok az Alapba történő apportja esetén a Korm. rendelet 38. § (2) bekezdése szerint az Alap könyvvizsgálójával közösen azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető;
- g) az Alapnak ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén a legmagasabb összeget és a legalacsonyabb összeget az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok tekintetében.

**58. A prime brókerre vonatkozó információk**

Nem alkalmazható.

**59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása**

Az Alapkezelő tevékenységének hatékonyabb ellátása érdekében feladatának ellátására harmadik személyt vehet igénybe. Az Alapkezelő a kiszervezés során a Kbtv. 41. §-ban, továbbá az ABAK-rendelet 75. cikkében foglaltak figyelembe vételével jár el azzal, hogy a kiszervezésre vonatkozó megállapodás hatályba lépése előtt a Felügyeletet értesíteni kell.

Az Alapkezelő az Alap portfóliójában található ingatlanok ingatlankezelési feladataival harmadik személyt bízhat meg a Kbtv. vonatkozó rendelkezései alapján.

Az Alapkezelő az egyes eszközök – az ingatlanok, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogoknak minősülő eszközökön felüli eszközök – értékének megállapítására továbbá a nettó eszközérték kiszámítására külső értékbecslőt vesz igénybe (kiszervezés), figyelemmel a Kbtv. 28. § (4) bekezdés a) pontjában és az (5) bekezdésben foglaltakra. A külső értékelő: OTP Bank Nyrt. (cégformája: nyilvánosan működő részvénytársaság, cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585). A külső értékelő megfelel a Kbtv-ben és kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekben meghatározott feltételeknek, továbbá vele szemben olyan összeférhetlenségre alapot adó ok, amely a tevékenység jogszerű végzését hátrányosan befolyásolná vagy akadályozná, nem áll fenn.

1. számú melléklet

A vezető forgalmazó, OTP Bank Nyrt-hez kapcsolódó forgalmazási helyek

Megye	Település	Ir-szám állandó	Ker.	Cím
Budapest	Budapest	1013	I.	Alagút u. 3.
Budapest	Budapest	1011	I.	Iskola u. 38-42. (Ideiglenesen a Fő utca 56-58. alatt)
Budapest	Budapest	1027	II.	Margit krt. 8-10. (Ideiglenesen a II. Henger u. 2. alatt)
Budapest	Budapest	1015	I.	Széna tér 7.
Budapest	Budapest	1024	II.	Fény u. 11-13.
Budapest	Budapest	1025	II.	Törökvész út 1/a.
Budapest	Budapest	1025	II.	Törökvész út.87-91 (Rózsadomb Center)
Budapest	Budapest	1021	II.	Hűvösvölgyi út 138. (Stop Shop)
Budapest	Budapest	1033	III.	Flórián tér 15.
Budapest	Budapest	1025	II.	Szépvölgyi út 4/b.
Budapest	Budapest	1039	III.	Heltai J. tér 9.
Budapest	Budapest	1037	III.	Bécsi út 154. (EuroCenter)
Budapest	Budapest	1033	III.	Szentendrei u.115.(Auchan)
Budapest	Budapest	1041	IV.	Erzsébet u. 50.
Budapest	Budapest	1048	IV.	Kordován tér 4.
Budapest	Budapest	1042	IV.	Árpád út 63-65.
Budapest	Budapest	1052	V.	Deák Ferenc u. 7-9.
Budapest	Budapest	1051	V.	Nádor u. 6. (Ideiglenesen a Mérleg u. 4. alatt)
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. (Ideiglenesen zárva)
Budapest	Budapest	1061	VI.	Andrássy út 6.
Budapest	Budapest	1054	VI.	Széchenyi rkp. 19.
Budapest	Budapest	1066	VI.	Oktogon tér 3.
Budapest	Budapest	1077	VII.	Király utca 49.
Budapest	Budapest	1073	VII.	Erzsébet krt 41.
Budapest	Budapest	1075	VII.	Károly krt. 1.
Budapest	Budapest	1074	VII.	Rákóczi út 84.
Budapest	Budapest	1073	VII.	Dohány u. 65.
Budapest	Budapest	1085	VIII.	József krt. 33.
Budapest	Budapest	1085	VIII.	József krt. 53.
Budapest	Budapest	1087	VIII.	Kerepesi út 9. (Aréna Plaza)
Budapest	Budapest	1095	IX.	Tinódi u. 9-11.
Budapest	Budapest	1098	IX.	Lobogó u. 18.
Budapest	Budapest	1094	IX.	Ferenc krt. 13.
Budapest	Budapest	1085	VIII.	József krt. 80.

Budapest	Budapest	1085	VIII.	Kálvin tér 12-13.
Budapest	Budapest	1097	IX.	Könyves Kálmán Krt. 12-14. (Lurdy ház)
Budapest	Budapest	1102	X.	Kőrösi Csoma sétány 6.
Budapest	Budapest	1105	X.	Román u. 2.
Budapest	Budapest	1103	X.	Sibrik Miklós u. 30. (Family Center)
Budapest	Budapest	1106	X.	Őrs vezér tere 25. (Árkád)
Budapest	Budapest	1113	XI.	Bartók Béla út 92-94.
Budapest	Budapest	1117	XI.	Móricz Zsigmond körtér 18.
Budapest	Budapest	1111	XI.	Karinthy F. út 16.
Budapest	Budapest	1111	XI.	Szt. Gellért tér 3.
Budapest	Budapest	1118	XI.	Rétköz u. 5
Budapest	Budapest	1117	XI.	Hunyadi J. út 19. (Savoya Park)
Budapest	Budapest	1126	XII.	Böszörményi út 9-11. (Ideiglenesen a Böszörményi út 24/B.)
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. (ideiglenesen a Kossuth L. u. 80. alatt)
Budapest	Budapest	1221	XXII.	Kossuth L. 31.

Budapest	Budapest	1222	XXII.	Nagytétényi út 37-45 (Campona)
Baranya	Pécs	7621		Rákóczi út 44.
Baranya	Pécs	7621		Rákóczi út 1.
Baranya	Pécs	7632		Kertváros, Diana tér 14.
Baranya	Pécs	7624		Szigetváros, Budai Nagy Antal u. 1.
Baranya	Pécs	7633		Ybl M. u. 7/3.
Baranya	Komló	7300		Kossuth L. u. 95/1.
Baranya	Mohács	7700		Jókai u. 1.
Baranya	Siklós	7800		Felszabadulás u. 60-62.
Baranya	Szigetvár	7900		Vár u. 4.
Baranya	Pécsvárad	7720		Bem u. 2/b.
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.
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		Sétáló utca 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 tér 18.
Bács-Kiskun	Soltvadkert	6230		Szenháromság u. 2.
Bács-Kiskun	Szalkszentmárton	6086		Petőfi tér 19.
Bács-Kiskun	Tiszakécske	6060		Béke tér 6.
Bács-Kiskun	Kecskemét	6000		Dunaföldvári út 2. (Auchan Kecskemét)
Bács-Kiskun	Solt	6320		Kossuth Lajos u. 48-50.
Bács-Kiskun	Szabadszállás	6080		Kálvin tér 4.
Bács-Kiskun	Hajós	6344		Rákóczi u. 2.
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	Déaványa	5510	Árpád u. 32.
Békés	Elek	5742	Gyulai út 5.
Békés	Gyomaendrőd	5500	Szabadság tér 7.
Békés	Medgyesegyháza	5666	Kossuth tér 21/a.
Békés	Mezőberény	5650	Kossuth tér 12.
Békés	Mezőhegyes	5820	Zala Gy. ltp. 7.
Békés	Nagyszénás	5931	Hősök u. 11.
Békés	Sarkad	5720	Árpád fejedelem tér 5.
Békés	Tótkomlós	5940	Széchenyi u. 4-6.
Békés	Újkígyós	5661	Kossuth u. 38.
Békés	Vésztő	5530	Kossuth u. 72.
Békés	Füzesgyarmat	5525	Szabadság tér 1.
Békés	Békéscsaba	5600	Andrássy u. 37-43. (Csaba Center)
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3530	Uitz B. u. 6
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3525	Rákóczi út 1. (bejárat: Széchenyi u. 10-12.)
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3531	Győri kapu 51.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Miskolc	3534	Árpád u. 2.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Edelény	3780	Tóth Á. u. 1.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Encs	3860	Bem J. u. 1.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Mezőkövesd	3400	Mátyás kir. u. 149.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Tiszaújváros	3580	Szent István út 30.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Ózd	3600	Városház tér 1/a.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sátoraljaújhely	3980	Széchenyi tér 13.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Szerencs	3900	Kossuth tér 3/a.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Kazincbarcika	3700	Egressy u. 50.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sárospatak	3950	Eötvös J. u. 2.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Abaújszántó	3881	Béke u. 7.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Putnok	3630	Kossuth u. 45.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Szikszó	3800	Kassai u. 16.
Borsod-Abaúj-Zemplén	Sajószentpéter	3770	Kossuth L. u. 226/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.
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	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. (Ideiglenesen a Vasmű út 41.sz alatt)
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	Berettyóújfalú	4100	Oláh Zs. u. 1.
Hajdú-Bihar	Püspökladány	4150	Kossuth u. 2.
Hajdú-Bihar	Hajdúböszörmény	4220	Kossuth u. 3.
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	4032		Egyetem tér 1.
Hajdú-Bihar	Nyíradony	4254		Árpád tér 6.
Hajdú-Bihar	Debrecen	4025		Hatvan u. 2-4.
Heves	Eger	3300		Törvényház utca 4.
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	Pétevársára	3250		Szt. Márton u. 9.
Heves	Recsk	3245		Kossuth u. 93.
Heves	Eger	3300		Széchenyi u. 2.
Heves	Bélapátfalva	3346		IV. Béla u. 36.
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. ( Ideiglenesen a Széchenyi tér 20. sz. alatt)
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		Bárdos lakópark 2.
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.
Budapest	Budapest	1075	VII.	Károly körút 25.
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. 60.
Pest	Szigetszentmiklós	2310	Ifjúság útja 17.
Pest	Szob	2628	Szabadság tér 3.
Pest	Vecsés	2220	Fő u. 170.
Pest	Gyál	2360	Kőrösi út 160
Pest	Kistarcsa	2143	Hunyadi u. 7.
Pest	Pécel	2119	Kossuth tér 1.
Pest	Budakeszi	2092	Fő u. 181.
Pest	Budaörs	2040	Sport út 2-4. (Auchan üzletközpont)
Pest	Dunakeszi	2120	Nádas u. 6. (Auchan)
Pest	Szigetszentmiklós	2310	Háros u. 120. (Auchan)
Pest	Csömör	2141	Határ út 6. (Auchan)
Pest	Pomáz	2013	József Attila utca 17.
Pest	Solymár	2082	Szent Flórián u. 2. (Auchan)
Pest	Vecsés	2220	Fő u. 246-248 (Market Central Ferihegy bevásárló park)
Pest	Veresegyház	2112	Szadai út 7.
Pest	Maglód	2234	Esterházy J. u. 1.
Pest	Érd	2030	Diósdí út 42.
Pest	Üllő	2225	Pesti út 92.
Somogy	Kaposvár	7400	Széchenyi tér 2.
Somogy	Kaposvár	7400	Honvéd utca 55.
Somogy	Marcali	8700	Rákóczi u. 6-10.
Somogy	Nagyatád	7500	Korányi Sándor utca 6.
Somogy	Siófok	8600	Fő tér 10/a
Somogy	Barcs	7570	Séta tér 5.
Somogy	Balatonboglár	8630	Dózsa Gy. u. 1.
Somogy	Csurgó	8840	Széchenyi tér 21.
Somogy	Fonyód	8640	Ady E. u. 25. (Ideiglenesen a 29. szám alatt)

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	Köztársaság tér. 4.
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	Főtér 15.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Záhony	4625	Ady Endre utca. 27-29.
Szabolcs-Szatmár-Bereg	Nyíregyháza	4400	Sóstói u. 31/B
Jász-Nagykun-Szolnok	Szolnok	5000	Szapáry u. 31.
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	Jászládány	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	Tiszaföldvár	5430	Kossuth u. 191.
Jász-Nagykun-Szolnok	Szolnok	5000	Széchenyi krt. 135.
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	Hógyész	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	Celldömök	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	Veszprém	8200		Óváros tér 24.
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		Kisfaludy Sándor tér 1.
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.
Budapest	Budapest	1054	V.	Báthory u. 9.
Budapest	Budapest	1054	V.	Szabadság tér 7-8. (Bank Center)
Budapest	Budapest	1124	XII.	Apor Vilmos tér 11.
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.
Budapest	Budapest	1173	XVII.	Pesti út 5-7. (Tesco áruház)
Budapest	Budapest	1076	VII.	Thököly út 4.
Csongrád	Szeged	6724		Rókusi krt. 62-64 (Tesco áruház)
Budapest	Budapest	1081	VIII.	Népszínház u. 3-5.(Europeum üzletház) - Bejárat a Blaha Lujza térről