

## Kiemelt információkat tartalmazó dokumentum

### Cél

*Ez a dokumentum tájékoztatja Önt az OTP Ingatlanbefektetési Alap „A” sorozatra vonatkozó kiemelt információkról. Ez a dokumentum nem marketinganyag. Az információközlést jogszabály írja elő azzal a céllal, hogy az Ön segítségére legyen a termék jellegének, kockázatának, költségeinek és azzal elérhető lehetséges nyereségnek és veszteségnek a megértésében, valamint a termék más termékkel való összehasonlításában.*

### Termék

## OTP Ingatlanbefektetési Alap „A” sorozat ISIN azonosító: HU0000702451

**Az Alap kezelője: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**

weboldal címe: [www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu); Hívja a +36-1-366-6666 számot további információkért.

E kiemelt információkat tartalmazó dokumentum tekintetében az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. felügyeletét a Magyar Nemzeti Bank látja el

Jelen dokumentum előállításának időpontja: 2022 december 29., alkalmazandó: 2023. január 1-jétől

**Ön olyan terméket készül megvenni, amely összetett, és megértése nehéz lehet.**

### Milyen termékről van szó?

**Típus:** Ez a termék egy nyilvános, nyíltvégű befektetési alap, amely az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

**Az Alap futamideje:** határozatlan

A megszűnési eljárás megindításáról az alapkezelő vagy az MNB határoz. Kötelező megindítani az eljárást, a) ha az alap nettó eszközértéke 3 hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot; b) ha az alap nettó eszközértéke negatívvá vált; c) ha az alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyt az MNB visszavonta, d) ha az MNB kötelezte az alapkezelőt az alap kezelésének átadására, azonban az alap kezelést egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át, e) ha a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak. Külön határozat nélkül elindul a megszűnési eljárás, ha a befektetők az összes befektetési jegy visszaváltására irányuló visszaváltási megbízást adtak le.

**Célok:** Az Alap elsődlegesen magyarországi ingatlanokba és likvidnek minősülő eszközökbe fektet, azonban a befektetések diverzifikációjánál mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja. Az Alapkezelő az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál egyaránt törekszik a hozam termelésére és az értéknövekedés elérésére. Az Alap ingatlanállományában többségében irodaház funkciójú ingatlanok találhatók, de vannak logisztikai-raktározási célú, valamint kereskedelmi célra kialakított ingatlanok is. Az Alapkezelő célja, hogy az Alapba kerülő ingatlanok megfelelően magas hozamtermelő képességgel és hosszú távú, stabil bérleti szerződésekkel rendelkezzenek. Az Alap eszközeinek legalább 15%-át köteles likvid eszközökben tartani, származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatesökkentési) célból köthet. Az Alap iparági specifikációja: ingatlanpiac, azon belül szűkítést nem alkalmaz. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlanjai jellemzően Magyarországon, főleg Budapesten vagy a főváros agglomerációjában található irodaházak, üzletek, logisztikai központok és telkek. Hozamot az Alap nem fizet, a teljes tőkenövekmény újrabefektetésre kerül. A befektetők a tőkenövekményt a tulajdonukban lévő befektetési jegyek vételi és visszaváltási árának különbözeteként realizálhatják.

**Megcélzott lakossági befektető:** Az „A” sorozat Befektetési Jegyeket devizabelföldi és – amerikai személyek kivételével - devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok vásárolhatják meg. Az Alap befektetési jegyei olyan mérsékelt kockázatvállaló, alapvető értékpapír-piaci ismeretekkel rendelkező befektetők részére ajánlhatóak, akik rendelkeznek legalább az ajánlott legrövidebb befektetési időszakra szabadon befektethető megtakarításokkal.

Az Alap letétkezelője az OTP Bank Nyrt. Közzétételi helyek: a jelen dokumentum, a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, a napi nettó eszközérték adatok, az éves és féléves jelentések, valamint a hivatalos közlemények díjmentesen, magyar nyelven megtekinthetők a forgalmazási helyeken, az Alapkezelő székhelyén, az Alapkezelő honlapján ([www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu](http://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu)), a vezető forgalmazóként eljáró OTP Bank Nyrt. honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és a [kozvetetelek.mnb.hu](http://kozvetetelek.mnb.hu) oldalon.

### Milyen kockázatai vannak a terméknek, és mit kaphatok cserébe?

#### Összesített kockázati mutató

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



A kockázati mutató feltételezi, hogy Ön 2 évig megtartja a terméket. A tényleges kockázat jelentősen változhat, ha korábban váltja vissza a terméket, és előfordulhat, hogy kisebb összeget kap vissza. Előfordulhat, hogy Ön nem tudja könnyen eladni a termékét, vagy olyan áron kell felmondania, mely jelentősen befolyásolja, hogy Ön mekkora összeget kap vissza.

Az összesített kockázati mutató iránymutatást ad e termék más termékekhez viszonyított kockázati szintjéről. Azt mutatja meg, hogy a termék milyen valószínűséggel fog pénzügyi veszteséget okozni a piacok mozgása miatt vagy azért, mert nem tudjuk Önt kifizetni. Ezt a terméket a 7 osztály közül a 2. osztályba soroltuk, amely alacsony kockázati osztály. Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket alacsony szintre sorolja és a rossz piaci feltételek egyáltalán nem valószínű, hogy hatással lesznek azon képességünkre, hogy kifizessük Önt.

Lényegesen releváns, az összesített kockázati mutató által nem tartalmazott kockázatok:

**Befektetési és üzemeltetési kockázatok:** A bérleti díj fizetés késedelme vagy elmaradása, valamint bérlők távozása esetén bérleti díjbevételek nem keletkeznek.

**Likviditási kockázatok:** Nagymértékű, az alapok likvid eszközeinek értékét meghaladó befektetési jegy visszaváltás a – gyakran nagy értékű, így korlátozottan forgalomképes – ingatlanok kényszer-értékesítéséhez vezethet, amely akár komoly veszteséget okozhat a befektetési jegyeket vissza nem váltó befektetőknek.

Ez a termék nem foglal magában védelmet a jövőbeli piaci teljesítménnyel szemben, ezért befektetését részben vagy egészben elveszítheti. Ha mi nem vagyunk képesek teljesíteni az Önnek járó kifizetést, Ön elveszítheti a teljes befektetését.

### Teljesítmény-forgatókönyvek

A bemutatott számadatok magukban foglalják magának a terméknek az összes költségét, de előfordulhat, hogy nem tartalmazzák az összes olyan költséget, amelyet Ön a tanácsadójának vagy forgalmazójának fizet. A számadatok nem veszik figyelembe az Ön személyes adóügyi helyzetét, amely szintén befolyásolhatja az Ön által visszakapott összeg nagyságát.

Az e termékből Ön által elérhető hozam a jövőbeli piaci teljesítmény függvénye. A jövőbeli piaci fejlemények bizonytalanok, és nem jelezhetők pontosan előre.

A bemutatott kedvezőtlen, mérsékelt és kedvező forgatókönyvek jelen termék elmúlt 10 évi legrosszabb, átlagos és legjobb teljesítményét alkalmazó illusztrációk. A piacok jövőbeli alakulása igen eltérő lehet. Ez a forgatókönyvtípus egy 2020-2022 között végrehajtott befektetésre vonatkozik.

A stresszforogatókönyv bemutatja, hogy szélsőséges piaci körülmények esetén mekkora összeget kaphat vissza. Ön maximális veszteségként elveszítheti a teljes befektetését.

Ajánlott tartási idő: 2 év			
Befektetés (példa): 4.000.000,- Ft			
		Ha Ön 1 év után kilép	Ha Ön 2 év után kilép
Forgatókönyvek			
Minimum	Ön elveszítheti befektetésének egy részét vagy annak egészét.		
Stresszforogatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után	3.880.245,- Ft	3.764.075,- Ft
	Éves átlagos hozam	-2,99%	-2,99%
Kedvezőtlen forgatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után	4.053.876,- Ft	4.108.478,- Ft
	Éves átlagos hozam	1,35%	1,35%
Mérsékelt forgatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után	4.140.338,- Ft	4.285.599,- Ft
	Éves átlagos hozam	3,51%	3,51%
Kedvező forgatókönyv	Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után	4.246.927,- Ft	4.509.097,- Ft
	Éves átlagos hozam	6,17%	6,17%

### Mi történik, ha az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. nem tud fizetni?

Amennyiben az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. nem tud fizetni, ez a termék nem tartozik semmilyen befektetővédelmi vagy garanciarendszer alá. A befektetők védelme érdekében a termék eszközeit egy letétkezelő intézmény őrzi (OTP Bank Nyrt.). Ha az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. csődbe menne, ez a letétkezelő likvidálná a termék eszközeit és kifizetné azt a befektetők részére. A legrosszabb esetben azonban teljes befektetését elveszítheti. A fizetési ígéretre, azaz a rögzített alaphozam és a lejáratkori kifizetés teljesítésére harmadik személy garanciát nem vállal. Az alap tőkéjének megővására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet a befektetési alap befektetési politikája nem tartalmaz.

### Milyen költségek merülnek fel?

A hozamcsökkenés (Reduction in Yield, RIY) megmutatja, hogy az Ön által fizetett teljes költség milyen hatással lesz az Ön által elérhető befektetési hozamra. A teljes költség figyelembe veszi az egyszeri, a folyó és a járulékos költségeket.

Az itt bemutatott összegek magának a terméknek a kumulatív költségei, három különböző tartási időre vonatkozóan. Tartalmazzák a korai kilépés potenciális szankcióit. A számadatok azon a feltételezésen alapulnak, hogy Ön 4.000.000 Ft-ot fektet be. A számadatok becslések, és a jövőben változhatnak.

#### A költségek időbeli alakulása

A terméket Önnek értékesítő vagy arról Önnek tanácsot adó személy egyéb költségeket is felszámíthat. Ebben az esetben az adott személy tájékoztatja Önt ezekről a költségekről, és bemutatja, hogy az összes költség idővel milyen hatással lesz az Ön befektetésére.

Befektetés: 4.000.000,- Ft		
Forgatókönyvek	Ha Ön egy év után visszaváltja	Ha Ön az ajánlott tartási idő végén váltja vissz
Teljes költség	84.800 Ft	169.600 Ft
Az évente a hozamra gyakorolt hatás (RIY)	2,12%	2,12%

#### A költségek összetétele

Az alábbi táblázat bemutatja:

- a különböző költség típusok által az ajánlott tartási idő végén Ön által elérhető befektetési hozamra gyakorolt éves hatást
- a különböző költség kategóriák jelentését.

Ez a táblázat bemutatja az évente a hozamra gyakorolt hatást			
Egyszeri költségek	Belépési költségek	1.183 Ft, de kedvezményesen 0 Ft	Az adott Forgalmazó mindenkor aktuális Hirdetménye szerinti díjtétel kerül felszámításra. Ez a befektetésének kezdetekor Ön által fizetett költségek hatása.
	Kilépési költségek	0,5%, de maximum 5.914 Ft	Az adott Forgalmazó mindenkor aktuális Hirdetménye szerinti díjtétel kerül felszámításra. Ez a befektetésének lejárat előtt kilépési költségeinek hatása. 274 naptári napon belüli visszaváltás esetén a Bank. további 1,75 % többlet jutalékot számít fel, mely jutalék az Alapot illeti meg.
Folyó költségek	Portfólió-ügyleti költségek	0%	A termék számára alapul szolgáló befektetések általunk történő vétele és eladása költségeinek hatása
	Egyéb folyó költségek	2,12%	A befektetéseinek kezeléséért általunk évente felszámított költségek hatása.
Járulékos költségek	Teljesítménydíjak	0%	Nem alkalmazandó.
	Nyereség-részesedés	0%	Nem alkalmazandó.

A vételi és eladási megbízási díjakról részletes információk a Forgalmazónál elérhetők. A díjakkal kapcsolatos további információk megtalálhatók az Alap Kezelési Szabályzatának 36., 37., és 44. pontjában, illetve a [www.otpingatlanalap.hu](http://www.otpingatlanalap.hu) honlapon. A befektető által fizetett díjakat az alapkezelő az alap működésére használja fel, ezek a díjak csökkentik a befektetés potenciális növekedését.

#### Meddig tartsam meg a terméket, és hogyan juthatok korábban a pénzemhez?

**Ajánlott minimális tartási idő:** A javasolt legrövidebb befektetési időtartam 1-2 év. A visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételét követő 3. banki munkanap a forgalmazás-elszámolási és egyben a forgalmazás teljesítési nap is (előlegfizetés esetén a végső elszámolás és teljesítés napja). A befektetési jegy visszaváltása történhet előlegfizetés nélkül, vagy előleggel. Előlegfizetés nélküli visszaváltási megbízásban a befektető a visszaváltani kívánt befektetési jegy darabszámát adja meg. Amennyiben a visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el, a befektető többlet visszaváltási jutalékot fizet. Az elszámolás (=teljesítés) napi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken számított ellenértékéből levonásra kerül a normál visszaváltási jutalék, a közterhek (amennyiben az ügylet során közteher fizetési kötelezettség keletkezik), továbbá a többlet visszaváltási jutalék. Előlegfizetéses visszaváltás csak az OTP Bank Nyrt. forgalmazási helyein lehetséges és csak abban az esetben, ha a 90 napon belüli visszaváltások össz-árfolyamértéke nem haladja meg az 50 millió Ft-ot. Az előlegfizetéssel történő visszaváltást választó befektetők az előleg után külön jutalékot kötelesek fizetni, ez a külön jutalék részben a forgalmazót, részben az Alapot illeti

#### Hogyan tehetek panaszt?

A panaszosok a panaszokat az alábbi módon nyújthatják be az Alapkezelőhöz: **Szóbeli panaszt:** személyesen vagy meghatalmazott útján, az Alapkezelő székhelyén (1026 Budapest, Riadó u. 1-3.); minden munkanapon 8 órától 16 óráig, telefonon a +36-80-205-356 telefonszámon, minden munkanapon 8 órától 16 óráig. **Írásbeli panaszt:** levélben, az alábbi postacímen: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt., 1026 Budapest, Riadó u. 1-3., elektronikus levélben, az alábbi címen: [alapkezelo@otpingatlanalap.hu](mailto:alapkezelo@otpingatlanalap.hu); folyamatosan, minden nap 0 órától 24 óráig.

#### További fontos információk

Az ebben a Kiemelt információkat tartalmazó dokumentumban leírt információk nem tekinthetők befektetési ajánlásnak, és nem helyettesítik a tanácsadójával való konzultációt. Az Alap Befektetési Jegyeinek megvásárlása előtt mindenképpen az Alap Tájékoztatójának és Kezelési Szabályzatának megismerése ajánlott. Az Alap múltbeli teljesítmény adataira vonatkozó információk az Alapkezelő honlapján ([www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/BefektetesiAlapok/IngatlanbefektetesiAlap](http://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/BefektetesiAlapok/IngatlanbefektetesiAlap)) az Alap indulására visszamenően megtekinthetők.