

**Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen  
Működő Részvénytársaság**

**1/2023.(IX.12.) számú vezérigazgatói utasítás**

**AZ OTP INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.  
ÁLTAL ALKALMAZOTT**

**VÉGREHAJTÁSI ÉS KIEGÉSZÍTŐ VÉGREHAJTÁSI  
POLITIKÁRÓL**

**A PÉNZÜGYI ESZKÖZÖKRE VONATKOZÓ ÜGYLETEK  
VÉGREHAJTÁSÁRA**

**Verziószám:**

**V10.**

**Készítés dátuma:**

**2023. augusztus 21.**

**Hatályos: 2023. szeptember 13. napjától**

## I. BEVEZETŐ RENDELKEZÉSEK

### I.1. A Végrehajtási Politika funkciója

(1) Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (a továbbiakban: Alapkezelő) feladata – az ABAK-rendelet<sup>1</sup> 27. cikk (3) bekezdésében meghatározottakkal összhangban –, hogy olyan írásbeli végrehajtási politikát alakítson ki és valósítson meg, amely lehetővé teszi az Alapkezelő által kezelt alternatív befektetési alapok és befektetőik számára, hogy az alternatív befektetési alapok megbízásainak tekintetében az ABAK-rendelet 27. cikk (2) bekezdéssel összhangban a lehető legjobb eredményt éri el.

(2) Az Alapkezelő a jogszabályi kötelezettségnek való megfelelést ezen a Végrehajtási és Kiegészítő Végrehajtási Politika (a továbbiakban: Végrehajtási Politika) elkészítésével és következetes betartásával biztosítja.

## II. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

### II.1. A Végrehajtási Politika hatálya

(3) Jelen Végrehajtási Politika személyi hatálya kiterjed az Alapkezelő munkavállalóira, illetve munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személyeire, továbbá mindazon harmadik személyekre, akiket az Alapkezelő – a jogviszony megnevezésétől függetlenül – az Alapkezelő által kezelt bármely befektetési alap portfóliójában található bármely pénzügyi eszközvonatkozó ügylet végrehajtásához kapcsolódó feladatokat végez.

(4) Az Alapkezelő üzleti folyamatait akként szervezi, hogy minden olyan munkavállaló, akinek munkakörébe tartozó bármely feladat elvégzéséhez, illetve minden olyan harmadik személy, akinek szerződés szerű teljesítéséhez a jelen Végrehajtási Politika szükséges, az köteles és jogosult legyen megismerni és következetesen alkalmazni.

### II.2. A Végrehajtási Politika tekintetében alkalmazandó jogszabályok

(5) A jelen Végrehajtási Politikában, valamint a jelen Végrehajtási Politikában megjelölt további szabályzatokban szabályozott kérdések tekintetében alkalmazandó jogszabályok:

ABAK-rendelet	2011/61/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, 2012. december 19-i 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló bizottsági rendelet
---------------	--

<sup>1</sup> A Bizottság a 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (2012. december 19.) a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről

Kbftv.	a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény
Korm. rendelet	a kollektív befektetési formák befektetési és hitelszabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet
Tpt.	a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény

### II.3 Alapelvek

(6) Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az általa kezelt alternatív befektetési alapok nevében történő üzletkötési döntések végrehajtása során az alternatív befektetési alapok és azok befektetőinek érdekeit legjobban szolgálva járjon el.

(7) Abban az esetben, ha az alternatív befektetési alap képviselőjében eljárva olyan pénzügyi eszközöket vagy más eszközöket vesz vagy ad el, amelyek tekintetében lényeges a legjobb végrehajtás, megtesz minden ésszerű lépést, a III. fejezetben részletezettek szerint.

(8) Jelen Végrehajtási politikát nem kell alkalmazni abban az esetben, ha az adott megbízást nem lehet különböző helyszíneken végrehajtani. Ebben az esetben az Alapkezelőnek – az ABAK-rendelet 27. cikk (7) bekezdésével összhangban – képesnek kell lennie arra, hogy igazolja, hogy nem lehet különböző végrehajtási helyszínek között választani.

## III RÉSZLETES RENDELKEZÉSEK

### III.1. Partnerek kiválasztása

(9) Valamely ügylet végrehajtása során a legjobb feltételek szerinti teljesítésben részt vevő partnerek kiválasztása az alábbi jellemzők értékelésével történik.

(10) Elsődleges jellemzők:

- a) A pénzügyi eszköz ára
- b) A végrehajtás költsége
- c) A végrehajtás időigénye (gyorsasága)
- d) A végrehajtás pontossága, megbízhatósága
- e) Az elszámolás biztonsága és időigénye
- f) A megbízás nagyságrendje
- g) A befektetési döntések előkészítésének támogatása (elemzői szolgáltatások, piaci rálátás, piaci részesedés, menedzsment találkozók szervezése)
- h) A partner tőkeereje, minősítése, tulajdonosi összetétele
- i) Elsődleges és másodlagos kibocsátások szervezésében való részvétel
- j) Egyéb szolgáltatások

(11) Egyéb (másodlagos) jellemzők:

- a) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner által végzett tevékenységek, a szolgáltatások, piacok skálája, hatósági engedélyek
- b) Az igénybevett szolgáltató üzletszabályzata, általános szerződési feltételei, egyéb, a pénzügyi intézmény számára elérhető szabályozó dokumentumok
- c) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner megfelelő szabályozottságú, az Európai Unió követelményeknek – MiFID II. – megfelelő, vagy azzal egyenértékű jogi környezetben, annak megfelelően, működik
- d) Klíring tagság
- e) A Felügyelet által elfogadott külső minősítő szervezet minősítése
- f) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner alapítása óta eltelt idő, a szolgáltató tőkehelyzete, mérete, piaci részesedése, piaci helyzete (historikus adatok elemzése)
- g) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner likviditási, jövedelmi helyzete (a múltbeli mérleg és eredményadatok alapján a szolgáltató hosszú távú működőképességének megítélése);
- h) Hatósági, felügyeleti intézkedések
- i) Infrastrukturális adottságok, technikai alkalmasság
- j) Az igénybevett szolgáltatóról, vagy partnerről rendelkezésre álló referenciák, sajtóhírek, a szolgáltatás pontosságára, zavartalanságára, biztonságára, együttműködési készségre utaló információk
- k) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner piaci megítélése (reputáció)
- l) Az igénybevett szolgáltatóról, vagy partnerről készült piaci elemzések;
- m) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner kockázatkezelési gyakorlata;
- n) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner tulajdonosának megítélése, stabil intézményi háttér
- o) Változás a tulajdonosi körben, ügyvezetésben
- p) A számlavezető, kereskedési partner csoport- és egyéb ismert üzleti kapcsolatrendszere;
- q) Az igénybevett szolgáltató, vagy partner ügyvezetésének minősége (jó üzleti ítélőképesség, szakmai tapasztalat, ismertség, jó üzleti hírnév, stb.)
- r) Kiegyensúlyozott kapcsolat az együttműködésben, a szolgáltatóval biztosított a hatékony kommunikáció

### III.2. Ügyletkötési alapelvek

(12) Az Alapkezelő a szabályozott piacokhoz való közvetlen hozzáférés hiányában az alternatív befektetési alapok nevében adott megbízásai végrehajtására befektetési szolgáltatási tevékenység végzésére engedéllyel rendelkező közreműködőt vesz igénybe.

(13) Az Alapkezelő a szabályozott piacra be nem vezetett (OTC) pénzügyi eszközökre vonatkozó ügyleti megbízásokat egyedi megállapodás alapján hajtja

végre. A legkedvezőbb végrehajtási útvonal az adott pénzügyi eszköz és a megbízás egyéb paramétereire vonatkozásában végzett összehasonlítással kerül megállapításra.

### **III.3. Egyes pénzügyi eszközre vonatkozó ajánlatkérés és az ajánlatok kiértékelésének folyamata**

(14) Amennyiben az ügylet tárgya azonnali-, határidős devizaügylet vagy kötvény típusú eszköz, úgy az Alapkezelő törekszik arra, hogy a BLOOMBERG rendszeren keresztül több, a pénzügyi eszközre vonatkozó ügyletkötést bonyolító befektetési szolgáltató partnertől árajánlatot kérjen. Amennyiben az adott pénzügyi eszközre vonatkozóan ügyletkötést egy befektetési szolgáltató partner bonyolít, úgy az ajánlatkérését az Alapkezelő ennek figyelembe vételével mellőzi. Az ajánlatkérésben, amennyiben a BLOOMBERG rendszer ezt lehetővé teszi – legalább az alábbi információkat adja meg az Alapkezelő: pénzügyi eszköz megnevezése, pénzügyi eszköz mennyisége, a kötés iránya, határidős ügylet esetében a lejárat/teljesítés napja. Az Alapkezelő a BLOOMBERG rendszert használja a beérkező ajánlatok nyilvántartására, amennyiben erre nincs lehetőség törekszik az elektronikus nyilvántartásba vételéről. Az Alapkezelő az összességében legelőnyösebb ajánlat alapján ad megbízást a pénzügyi eszközre vonatkozó ügyletre, amelyre vonatkozó visszaigazoló nyilatkozatot szintén nyomtatja és az iratok között elhelyezi.

(15) Részvény és tőzsdén kereskedett termékek (befektetési alap, kötvény és áru alapú termékek) esetében az Alapkezelő előnyben részesíti a legnagyobb forgalmat lebonyolító tőzsdét az adott értékpapír esetében. Amennyiben az eszköz több tőzsdére is bevezetésre került, akkor azt kell előnyben részesíteni, amelyik tőzsde nagyobb forgalommal bír. Az Alapkezelő az elsődleges és másodlagos szempontokat figyelembe véve választja ki a partnert.

(16) Származtatott kamatcsere ügyletek és strukturált pénzügyi eszközök esetén az Alapkezelő az ügyleteket a tőzsdén kívüli (OTC) piacon köti. A partner-kiválasztás során az Alapkezelő célja elsősorban a megbízható partner kiválasztása (piaci súly, kereskedési volumen) alapján, likviditáshoz való hozzáférés, a termékstruktúra alapos megismerhetősége, a legjobb ár elérése, elsődleges és másodlagos kibocsátásokban való részvétel, valamint a piaci információk megszerzése. Kamatcsere ügyletek esetén további követelmény, hogy a két fél között érvényes derivatívokra vonatkozó keretszerződés (ISDA, Treasury keretszerződés) áll rendelkezésre.

(17) Az értékelés során az Alapkezelő az egyes jellemzők fontosságát a következő szempontokra figyelemmel határozza meg:

- a) az alternatív befektetési alap célja, befektetési politikája, kockázatok, az alternatív befektetési alap – amennyiben ilyen készült – tájékoztatójában és kezelési szabályzatában foglaltak szerint,
- b) az adott megbízás jellemzői,
- c) az adott megbízás tárgyát képező pénzügyi eszközök vagy más eszközök jellemzői,

d) azon végrehajtási helyszínek jellemzői, ahová a megbízás továbbítható.

### III.4. Teljesítési helyszínek

(18) Az Alapkezelő és partnerei az alábbi szabályozott (Tőzsde) és OTC végrehajtási helyszíneket vehetik igénybe:

- a) szabályozott piacok,
- b) multilaterális kereskedési rendszerek,
- c) rendszeres internalizálók,
- d) árjegyzők,
- e) egyéb más, likviditás biztosítására létrejött személyek vagy szervezetek,
- f) illetve hasonló feladatokat ellátó harmadik országbeli személyek.

### III.5. Teljesítési helyszínek eszköztípusonként

<b>Eszköztípus</b>	<b>Kereskedési helyszín</b>	<b>Partner</b>
Állampapírok	OTC piac, Tőzsde	OTP Bank Nyrt., ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, Raiffeisen Bank Zrt., Unicredit Bank Zrt., Erste Bank Hungary Zrt., Concorde Értékpapír Zrt., MBH Bank Nyrt., J.P. Morgan Chase AG
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok és jelzáloglevelek	OTC piac, Tőzsde	OTP Bank Nyrt ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, Raiffeisen Bank Zrt., Unicredit Bank Zrt., Erste Bank Hungary Zrt., Concorde Értékpapír Zrt., MBH Bank Nyrt., J.P. Morgan Chase AG
Befektetési jegyek, ETF-ek, részvények, warrantok	OTC piac, Tőzsde	OTP Bank Nyrt., ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, Raiffeisen Bank Zrt., Unicredit Bank Zrt., Erste Befektetési Zrt., Concorde Értékpapír Zrt., MBH Bank Nyrt., J.P. Morgan Chase AG
Deviza eszközök	OTC piac, Tőzsde	OTP Bank Nyrt., ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, Raiffeisen Bank Zrt., Erste Bank Hungary Zrt., Concorde

		Értékpapír Zrt., MBH Bank Nyrt., J.P. Morgan Chase AG
Származtatott eszközök (opció, forward, swap)	OTC piac	OTP Bank Nyrt., Erste Bank Hungary Zrt., Raiffeisen Bank Zrt., ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe, Concorde Értékpapír Zrt., MBH Bank Nyrt., J.P. Morgan Chase AG

### **III.6. A végrehajtási politika felülvizsgálata**

(19) Az Alapkezelő rendszeresen ellenőrzi az intézkedések és a megbízások végrehajtását szolgáló politika eredményességét annak érdekében, hogy azonosítsa, és szükség esetén kijavítsa az esetleges hiányosságokat.

(20) Az Alapkezelő évente egyszer felülvizsgálja a jelen Politikában foglaltak hatékonyságát.

(21) Rendkívüli felülvizsgálatra kerül sor abban az esetben, ha valamely körülmény lényeges befolyásolja az Alapkezelő képességét, illetve lehetőségeit abban, hogy az ügyletek végrehajtásánál a befektetők számára a legkedvezőbb eredményt biztosító teljesítési partnert, illetve teljesítési helyszínt választhassa ki.

### **IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

(22) A jelen Végrehajtási Politika 2023. szeptember 13. napján lép hatályba azzal, hogy a hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a 1/2022.(XII.27.) számú vezérigazgatói utasítás.

### **V. MELLÉKLETEK, FÜGGELÉKEK**

1. számú melléklet: Adott napi befektetési döntések meghozatalának folyamata