

TÁJÉKOZTATÓ

és

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

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

A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat a közzététel napján, azaz 2024. november 18. napján lép hatályba azzal, hogy a Kezelési Szabályzat 36.3. pontjában foglalt könyvvizsgáló és ingatlanértékelő díjazására vonatkozó módosítás a közzétételt követő 30. napon, azaz 2024. december 18-án lép hatályba.

Alapkezelő:

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő:

OTP Bank Nyrt.

Könyvvizsgáló:

Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.

Ingatlanértékelők:

KPMG Tanácsadó Kft.

CBRE Kft.

Grant Thornton Valuation Kft.

Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.

Tartalom

TÁJÉKOZTATÓ	10
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	10
1. A befektetési alap alapadatai	10
1.1. A befektetési alap neve	10
1.2. A befektetési alap rövid neve	10
1.3. A befektetési alap székhelye	10
1.4. A befektetési alapkezelő neve	10
1.5. A letétkezelő neve	10
1.6. A forgalmazó neve	10
1.7. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)	10
1.8. A befektetési alapfajtája (nyílt végű vagy zárt végű)	10
1.9. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	10
1.10. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap	10
1.11. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	10
1.12. A befektetési alap elsődleges jogszabály szerinti eszközkategória típusa	
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	11
1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	11
2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok	12
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)	12
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)	12
2.3. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte	12
2.4. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban	12
2.5. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte	12
2.6. A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte	12
2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	13
3. A befektetési alap kockázati profilja	13
3.1. A befektetési alap célja	13

3.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják.....	13
3.3. Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	13
3.4. Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza .	14
3.5. A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására.....	14
3.6. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra	14
3.7. Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére	14
3.8. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás	15
3.9. Amennyiben a befektetési alap – a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás	16
3.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ.....	16
4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége.....	17
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	17
4.2. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	17
5. Adózási információk	17
5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása.....	17
II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	21
6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala.....	21
6.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei.....	21
6.2. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke.....	21
6.3. Az allokáció feltételei	21
6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja.....	21
6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja	21
6.3.3. Az allokációról való értesítés módja.....	21
6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára	21
6.4.1. A fenti ár közzétételének módja	21
6.4.2. A fenti ár közzétételének helye.....	22
6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek...	22

7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk	22
7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája	22
7.2. A befektetési alapkezelő székhelye.....	22
7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszám	22
7.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése	22
7.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása	22
7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága.....	22
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	22
7.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt...	23
7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege	23
7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma	23
7.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe.....	23
7.12. A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése.....	23
8. A letétkezelőre vonatkozó információk	24
8.1. A letétkezelő neve, cégformája	24
8.2. A letétkezelő székhelye.....	24
8.3. A letétkezelő cégjegyzékszám.....	24
8.4. A letétkezelő fő tevékenysége	24
8.5. A letétkezelő tevékenységi köre	24
8.6. A letétkezelő alapításának időpontja.....	24
8.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje.....	24
8.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje.....	24
8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma.....	24
9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk	24
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	25
9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe.....	25
9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma	25
10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik	25
10.1. A tanácsadó neve, cégformája	25
10.2. A tanácsadó székhelye.....	25
10.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve	25
10.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőkre nézve.....	25
10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei	25
11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)	25
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
12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	26
12.1. Az ingatlanértékelő neve	26
12.2. Az ingatlanértékelő székhelye.....	26
12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, 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
13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	28
KEZELÉSI SZABÁLYZAT.....	29
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK.....	29
1. A befektetési alap alapadatai.....	29
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).....	29
1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	29
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)	31
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.....	31
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	31
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	31
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 rendelkezik.....	32
II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként).....	32

5. A befektetési jegy ISIN azonosítója	32
6. A befektetési jegy névértéke	32
7. A befektetési jegy devizaneme	32
8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó infomrációk	32
9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	33
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.....	33
III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN.....	34
11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	34
12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei.....	34
13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása.....	36
14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	38
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 Kbftv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.....	41
16. A portfólió devizális kitéettsége.....	42
17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása.....	42
18. Hitelfelvételi szabályok	42
19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti.....	43
20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	43
21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni.....	44
22. A cél-ÁÉKBV, illetve részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésre vonatkozó információk	44
23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésre vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja	44
24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk.....	44
24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség.....	44
24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre	44

24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt	44
24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok	44
24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai	44
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése	45
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása	45
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	45
24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	45
25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések	46
25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap	46
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap	46
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap	46
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében	46
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan	46
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya	46
25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok	46
25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei	47
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása	47
IV. A KOCKÁZATOK	47
26. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a Kbtv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek	47
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 Kbtv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat	51
V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE	51
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	51
28. A portfólió elemeinek értékelése	53
Az ingatlantársasági részesedés értékelése.....	55
29. A származtatott ügyletek értékelése	57
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	57
VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	58
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	58
32. Hozamfizetési napok	58
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	58
VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA	58
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	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
35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	59
VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK	60
36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	60
36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja	60
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.....	61
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	62
Könyvvizsgálói díj.....	62
Ingatlanértékelők díja.....	62
Felügyeleti díj.....	62
Az alapnak a központi költségvetés felé felmerülő egyéb költségei és kiadásai.....	62
Az alap nevében felvett hitelekkel/kölcsönökkel kapcsolatos költségek.....	63
37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket	63
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.....	64
39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei.....	64
40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	64
IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA	64
41. A befektetési jegyek vétele	64
41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje	64
41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap	65
41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap.....	65
42. A befektetési jegyek visszaváltása.....	66
42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje	66
42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap.....	67
42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap	67
43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	67
43.1. A forgalmazási maximum mértéke.....	67
43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei	68
44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása.....	68
44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága	68
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	68
45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák.....	69
46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési	

jegyeket forgalmazzák	69
47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	69
X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ	71
48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható	71
49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei	71
50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira	71
51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről.....	72
52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám).....	73
53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám) , feladatai.....	73
54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	74
55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik.....	75
56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	75
57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai.....	75
58. A prime brókerre vonatkozó információk	76
59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása	76

TÁJÉKOZTATÓ

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1. A befektetési alap neve

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

1.2. A befektetési alap rövid neve

OTP PRIME Ingatlan Alap

1.3. A befektetési alap székhelye

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

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.

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

Nyilvános, belépési korláttal rendelkező alap.

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: 2 db,

jelölései: „A” és „I” sorozat

A különböző Befektetési Jegy sorozatok eltérnek egymástól:

Az elsődleges forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre tekintetében:

- A „A” sorozat Befektetési Jegyek befektetői körére vonatkozóan nincs korlátozás, azt mindazok megvásárolhatják, amelyek/akik a forgalmazás helye szerinti joghatóság szabályai szerint jogalanyiséggel rendelkeznek, és eleget tesznek a forgalmazási feltételekben meghatározott szabályoknak. Magyarországon a

Befektetési Jegyeket devizabelföldi és – amerikai személyek kivételével - devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok vásárolhatják meg.

- Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomképessége korlátozott, azokat kizárólag szakmai befektetők vásárolhatják meg.

A felszámított díjak és jutalékok mértéke szerint:

A különböző sorozatok eltérnek egymástól az Alap által az Alapkezelőnek fizetett alapkezelési díj tekintetében, illetve a folyamatos forgalmazás során felszámított vételi és visszaváltási jutalékok tekintetében.

A visszaváltási megbízások elszámolási és teljesítési idejének tekintetében:

- Az „A” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, visszaváltási megbízás a megbízás nyilvántartásba vételét követő harmadik banki munkanapon kerül teljesítésre.
- Az „I” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, visszaváltási megbízás a megbízás nyilvántartásba vételét követő harmincadik banki munkanapon kerül teljesítésre.

A Forgalmazási helyek tekintetében:

Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek az elsődleges forgalmazás során a 2.a-2.b sz. mellékletekben meghatározott Forgalmazási Helyeken, az „I” sorozatú Befektetési Jegyek a 2.c sz. mellékletben meghatározott Forgalmazási Helyeken érhetők el.

A forgalomban lévő „A” és „I” sorozatú Befektetési Jegyek száma és ezzel az Alap saját tőkéje a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltása következtében folyamatosan változhat.

A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek mennyisége tekintetében az Alapkezelő az alábbi felső korlátot (forgalmazási maximum) határozza meg:

- Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége.
- Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége.

A forgalmazási maximum mértékéről, azaz a 2019. május 15-én 17:00-kor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyiségéről az Alapkezelő hirdetmény útján tájékoztatja a befektetőket.

1.12. A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa

Az Alap ingatlanalap.

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

Nem alkalmazandó.

1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

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 2016. november 24-én kelt Felügyelőbizottsági határozattal döntött az Alap létrehozásáról.

Az Alapkezelő 2017. március 17-én kelt Felügyelőbizottsági határozattal döntött az Alap létrehozásáról.

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: H-KE-III-12/2017.

határozat kelte: 2017. január 4.

“I” sorozat: határozat száma: H-KE-III-362/2017.

határozat kelte: 2017. június 08.

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

Határozat száma: H-KE-III-40/2017.

Kelte: 2017. január 17.

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

1211-16

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

Az Alapkezelő az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomba hozatala kapcsán a 2017. március 17-én kelt Felügyelőbizottsági határozattal döntött az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalombahozataláról és a Kezelési Szabályzat ezzel összefüggő módosításáról.

Az Alapkezelő Elnök-vezérigazgatója 2017. október 11. napján kelt határozatával döntött a Kezelési Szabályzat 14. pontjában rögzített az Összes ingatlan arányára vonatkozó maximális érték módosításáról.

2/2019.(IV.30.) sz. Igazgatósági határozat (kelte: 2019. április 30.)

3/2021.(II.16.) sz. Vezérigazgatói határozat (kelte: 2021. február 16.)

2/2022. (XII.21) sz. Vezérigazgatói határozat (kelte: 2022. december 21.)

6/2024.(X.03.) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2024. október 03.)

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

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-145/2017. számú határozat,

kelte: 2017. március 21.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-767/2017 számú határozat,

kelte: 2017. november 13.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-336/2019. számú határozat,

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-210/2021. számú határozat,
kelte: 2019. május 15.

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-51/2022. számú határozat,
kelte: 2021. április 22.
kelte: 2022. január 24.

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-28/2023. számú határozat,
kelte: 2023. január 23.

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-799/2024. számú határozat,
kelte: 2024. november 13.

2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

3. A befektetési alap kockázati profilja

3.1. A befektetési alap célja

Az Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű ingatlanokba fektetve, középtávon (legalább három éves távlatban) az állampapírokat és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el.

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

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Jegyet a hosszabb befektetési időtávban gondolkozó, magasabb kockázatvállalású ügyfeleknek ajánljuk, aki jelentősebb megtakarításokkal rendelkezik, figyelemmel a 10.000.000.- Ft-os belépési korlátra, valamint az Alap által alkalmazott magas visszaváltási többletjuttalékra. Az Alapkezelő az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alappal egy olyan befektetői szegmenst kíván megszólítani, akik a közvetlen ingatlanbefektetéseket megközelítő hozamot szeretnének elérni, és amely alternatívát nyújthat a lakásbefektetésen gondolkodók számára.

Az „I” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket kizárólag szakmai befektetők vásárolhatják meg.

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;
5. származtatott ügyletek;
6. azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 37. § d) és e) pontjában hivatkozott eszközök tekintetében köteles betartani a nyilvános értékpapír alapokra vonatkozó befektetési előírásokat és korlátokat, és – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41.§ (5) bekezdés a) pontja kivételével - a 37. § d) és e) pontjában hivatkozott eszközökön belül csak likvid eszközökbe és a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben meghatározott szabályozott ingatlanbefektetési társaság részvényeibe fektethet.

Az Alap nettó eszközértéke maximum 20%-ának mértékéig fektethet olyan kollektív befektetési

formák értékpapírjaiba, melyek befektetési politikája szerint közvetlenül, vagy közvetve valósítanak meg ingatlanpiaci befektetéseket vagy befektetési politikájukat tekintve kizárólag likvid eszközökbe fektetnek. Amennyiben ezen eszközök idegen devizában denomináltak, abban az esetben származtatott ügyletek köthetők ezen értékpapírok devizális kitétségeinek kockázatkezelése céljából.

Az Alap az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 10.000.000.- Ft-ban történő meghatározásával a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 43. (1)-(2) bekezdésében rögzített törvényi lehetőséggel élve a Korm. rend. 41. §-ban szabályozottaktól eltérően határozza meg az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát, valamint a kezelési szabályzatban meghatározott keretek között eltérhet a 42. §-ban szereplő kölcsön felvételi korláttól, továbbá ingatlantársasági részesedés tekintetében a 48.§ (3) bekezdés e) pontjában meghatározott befektetési korláttól.

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 (kockázatsökkentési) célból köthet.

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

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

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

A pénz- és tőkepiacok ingadozásaiból fakadó kockázatok egy része, (pl. a forint-idegen 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. 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 intézménnyel elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitétsége 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 kitétsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 %-át. Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy ebből a befektetőkre fokozottabb kockázatok hárulhatnak, mint ezen kitétség 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:

Ingatlantípus	Tervezett maximális arány	Megjegyzés

Lakás célra bérbeadott ingatlanok	10 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az Alap ilyen befektetésekben. Az Alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	100 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projekteken is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Az Alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.
Kiskereskedelmi célú ingatlanok	100 %	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.

Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország, illetve az európai országok.

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

Az Alap ingatlanállományából a legjelentősebb részt kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű irodaház ingatlanok képviselik. Ezen irodaházak mind kisebb, mind nagyobb létszámú irodák elhelyezésére alkalmasak, ugyanakkor rugalmasan alakítható belső tereik miatt igazodhatnak a változó kereslethez

Az Alapban 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.

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

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

A 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. Továbbá az Alap befektetési politikájának megvalósítása érdekében tőkeáttételt is alkalmazhat, amely által az Alap saját tőkéjét meghaladó méretű kitétségeket vállalhat, ezáltal az Alap árfolyama és nettó eszközértéke a kisebb piaci turbulenciákra is hevesebb mozgással reagálhat. Szélsőséges 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 pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

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 hosszú bérleti futamidejű, valamint bérlők széles körére támaszkodó ingatlan portfoliót 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.

Fenntarthatósági kockázatok

Az Alap által végrehajtott befektetések környezeti és társadalmi hatásából, valamint a befektetéssel érintett gazdasági társaság vállalatirányítási rendszeréből és gyakorlatából fenntarthatósági kockázatok származhatnak. A környezeti hatásokból eredő fenntarthatósági kockázatok közé tartozik például a klímaváltozás kezelése, a társadalmi hatások között a nemzetközileg elismert munkajogi szabályok érvényesítése vagy a nemek közötti béregyenlőtlenség megszüntetése, míg a vállalatirányítás körében például a munkavállalói jogok tiszteltetben tartása és az adatvédelmi követelmények megtartása merülhet fel.

A fenntarthatósági kockázatok önmagukban is jelentősek lehetnek, de emellett más kockázati tényezőkre is lényeges hatással bírhatnak, és emelhetik pl. a piaci kockázat, a likviditási kockázat, a hitelkockázat, vagy a működési kockázat mértékét. Felmerülésük esetén a fenntarthatósági kockázatok hátrányosan befolyásolhatják az Alap befektetéseinek értékét, beleértve a teljes értékvesztést is, ezáltal kedvezőtlen hatást gyakorolhatnak az Alap teljesítményére.

A környezeti, társadalmi és vállalatirányítási szempontokból eredő fenntarthatósági kockázatok megjelenhetnek társaság-specifikus módon, amikor a fenntarthatósági követelményeknek meg nem felelő társaságok által kibocsátott pénzügyi eszközök piaci értéke a fenntarthatósági kockázatok eredményeként csökkenhet, amit okozhatnak a társaság jó hírnevét érintő események, a társaságot érintő szankciók, de akár például a klímaváltozás által előidézett fizikai jellegű kockázatok is.

A fenntarthatósági kockázatok működési kockázatban való megjelenését idézheti elő, és ezáltal az Alap számára veszteséget okozhat, ha az Alapkezelő vagy az általa igénybe vett szolgáltatók nem fordítanak megfelelő figyelmet a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási szempontoknak.

Az Alapkezelő az Alapot érintő befektetési döntéseinek meghozatala során figyelembe veszi és megfelelően mérlegeli a befektetéssel kapcsolatos kockázatok között a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási aspektusokból eredő fenntarthatósági kockázatokat is. Ez a mérlegelés megjelenik a befektetési döntési folyamat teljes egészében, azaz a fundamentális elemzési folyamatban és a döntéshozatali folyamatban egyaránt. A fenntarthatósági kockázatok befektetési döntésekbe való integrálásának az a célja, hogy azok a lehető leghamarabb felismerhetők legyenek, és az Alap eszközeire gyakorolt hatásuk megfelelően kezelhető és csökkenthető legyen.

Az Alapkezelő az általa alkalmazott kockázatkezelési eljárások során számba veszi és méri a jelen fejezetben felsorolt, az Alapra vonatkozó valamennyi kockázatot, így ezek között a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási szempontokból eredő fenntarthatósági kockázatokat is, amelyek felmérésére kockázati indikátorokat alkalmaz. A kockázati indikátorok kvantitatív és kvalitatív tényezők figyelembevételével mérik fel a fenntarthatósági kockázat egyes aspektusaiból származó kockázatokat

Az Alap befektetései jelenleg nem veszik figyelembe az Európai Unió által meghatározott, a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó kritériumokat.

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) továbbá a Felügyelet által közzététel céljára működtetett hivatalosan kijelölt információtárolási rendszeren (<https://kozvetetelek.mnb.hu>) való közzététellel teljesíti.

4.2. *Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ*

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

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

A Letétkezelő és a Forgalmazó OTP Bank Nyrt. a Kbtv. szerinti közzétételi kötelezettségeit az információnak a saját honlapján (www.otpbank.hu) való megjelentetésével teljesíti.

Az Alapkezelő, a Letétkezelő és a Forgalmazó közzétételi kötelezettségeiket a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) a Kbtv. szerinti közzétételek céljára, a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszerén is (<https://kozvetetelek.mnb.hu>) teljesítik.

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

A befektetési jegyek befektetői, vagy azok meghatalmazottjai az Alapkezelőtől bármely munkanapra vonatkozóan kérhetik az Alap nettó eszközértékének a bemutatását.

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.

A befektetési alap különadója

Az Alap a vonatkozó jogszabályok szerint különadót köteles fizetni. Az adó alapja a befektetési alapkezelő által kezelt alapok befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában lévő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét. Az adó éves mértéke az adóalap a 0,05 százaléka. A fizetendő adót a befektetési alapkezelő állapítja meg, szedi be, vallja be és - a megállapított beszedett és beszedni elmulasztott adót - fizeti meg (adóbeszedés). A fizetendő adót az Alapkezelő negyedévente, a tárgynegyedévet követő hónap 20. napjáig megállapítja meg, és az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon kell vallja be és ugyanezen időpontig megfizeti meg.

5.1.1. A belföldi magánszemély befektetők adózása

Kamatjövedelem

A személyi jövedelemadóról 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 (...) kollektív befektetési értékpapír esetében

ba) a kamatra és/vagy hozamra való jogosultság megszerzése szempontjából meghatározott időpontban történő tulajdonban tartás alapján a magánszemélynek kamat és/vagy hozam címen kifizetett (jövőért) bevétel,

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 címen elszámolt tételekre - az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezések szerint megállapított rész;”

A jogszabályi előírásból következően kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan fogalomba hozott és forgalmazott kollektív befektetési értékpapírra kamat és/vagy hozam címen kifizetett összeg, továbbá a (tőzsdén kívül átruházott) befektetési jegy révén szerzett bevételnek az a része, amely meghaladja az értékpapír megszerzésre fordított értékének és a járulékos költségnek az összegét. Amennyiben nem nyilvános – független felek által alkalmazott – árképzéssel teljesül az ügylet, akkor a szokásos piac ártól eltérő árazás alkalmazása miatt a jövedelemszerzés jogcíme eltérhet a kamatjövedelem jogcímtől (különösen az Szja tv. 7. § (1) bek. b) pont és 28. § (14) bek. előírásaira).

Az Szja tv. 65. § (6) bekezdés előírásai alapján az (1) bekezdés b) pont ba) alpontjában említett bevételből - ha az az értékpapír megszerzését követően elsőként megszerzett kamat, hozam - levonható az értékpapír megszerzésére fordított kiadás részeként az értékpapír vételárában az értékpapír szerzéséig megfizetett, az értékpapír feltételei szerint meghatározott, kiszámított

felhalmozódott kamat, hozam azzal, hogy az így levont összeg az (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában említett esetben az értékpapír átruházásakor, beváltásakor, visszaváltásakor az értékpapír megszerzésére fordított értéként nem vehető figyelembe.

Az Szja tv. 65. § (6) bekezdés előírásai alapján nem kell kamatjövédelmet 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 értékeként a jogelőd értékpapírjának megszerzésére fordított értékét kell figyelembe venni.

A Befektetési Jegyből származó kamatjövédelmet terhelő adókötelezettség

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

„ A kamatjövédelem után az Szja-t - amennyiben a kamatjövédelem

a) kifizetőtől [e § alkalmazásában az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti esetben ideértve a kifizető helyett a kamatjövédelmet kifizető/juttató hitelintézetet, befektetési szolgáltatót is] származik - a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be, azzal, hogy az (1) bekezdés bb) pontjában említett esetben a magánszemély bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe,

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

ab) feltéve, hogy a magánszemély a kamatjövédelmet 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.

a (3)–(9) bekezdés, a 7. számú melléklet, valamint az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezéseit figyelembe véve, azzal az eltéréssel, hogy a kifizető az aa) pontban említett igazolás tartalmáról az adóévet követő év január 31-éig adatot szolgáltat az állami adó- és vámhatóság részére.

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

Az Szja tv. szerinti kamat kifizetését, jóváírását a kifizető a természetes személynek adóazonosító jel hiányában is teljesítheti. Továbbá a magánszemélynek nem kell bevallani azt a bevételt, mely kamatjövédelemnek minősül, és abból a kifizető az adót levonta.

A Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor a kamatjövédelem után fizetendő Szja mértéke 15%.

Kamatjövédelemtől eltérő jogcímen szerezhető jövedelmek

A hatályos Szja tv. alapján lehetőség van olyan konstrukciók keretei között nyilvántartani befektetési jegyeket, amelyekben adómegettakarítás érhető el.

Ilyen a

- tartós befektetésből származó jövedelem – ahol a konstrukció adómentességet biztosít az ötéves lekötési időszak utolsó napjára, míg a hároméves lekötési időszak utolsó napjára (valamint az ezt követő időszakra) 10% mértékű kedvezményes adókulcsot – valamint
- nyugdíj-előtakarékossági számla, amely meghatározott feltételek esetén a nyugdíj-előtakarékossági támogatás lehetőségét nyújtja, valamint adómentes nyugdíjjellegű kifizetést nyugdíjra való jogosultság és a szerződéskötés évét követő 10. vagy azt követő adóévben történő szerződés megszüntetése esetére. A feltételek nem teljesítése esetén a keletkezett jövedelmet Szja- és szociális hozzájárulási adókötelezettség terheli.

Tartós befektetési szerződés esetében nem minősül a lekötési időszak megszakításának a lekötési nyilvántartásban szereplő értékpapír átalakítása (kicserélése), ha az átalakított (kicserélt) értékpapír vagy - ha a magánszemély az átalakított (kicserélt) értékpapír helyett az értékpapírt kibocsátó szervezettől az őt megillető vagyonhányadra tart igényt - az értékpapír helyett kapott pénzösszeg legkésőbb az értékpapír átalakítását, a pénzösszeg kifizetését követő 15 napon belül a lekötési nyilvántartásba kerül.

Nyugdíj-előtakarékossági szerződés esetében akkor jogfolytonos az értékpapír átalakítása – nem kapcsolódik hozzá a nyugdíjszolgáltatásnak nem minősülő kifizetéshez kapcsolódó jogkövetkezmények (adóköteles egyéb jövedelem megállapítása és a nyugdíj-előtakarékossági támogatás visszafizetésének kötelezettsége) –, ha az átalakításban, átalakulásban közreműködő befektetési szolgáltató a kicserélt értékpapírt az ügyletben meghatározott időpontig a magánszemély nyugdíj-előtakarékossági értékpapírszámlájára áthelyezte a jogutód értékpapírokat.

A szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról szóló 205/2023. (V. 31.) Korm. rendelet alapján a természetes személyt szocho terheli a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 65. §-a szerinti kamatjövedelmének az Szja alapjaként figyelembe vett összege után. A rendelet alapján a meglévő 15%-os kamatadó mellé 13%-os szociális hozzájárulást (szocho) kerül bevezetésre a megtakarítási formák egy részére, amelyet a 2023. július 1-je után keletkező kamatokra és az újonnan vásárolt értékpapírok árfolyamnyeresége után kell megfizetni. Nem kell szocho-t fizetni az ingatlanalap befektetési jegyéből származó kamatjövedelem után. A jogszabályi változás alapján azon, az Szja tv. 65. § -a alá tartozó kamatjövedelmet terheli szocho kötelezettség, amely szja köteles. Tehát az Szja mentes kamatjövedelmek esetében nem merül fel szocho kötelezettség sem.

5.1.2. A külföldi magánszemély befektetők adózása

A külföldi magánszemély adókötelezettsége a magánszemély adóügyi illetősége szerinti ország belső jogszabályai szerint, valamint az érintett ország és Magyarország között esetlegesen fennálló kettős adóztatást elkerüléséről szóló egyezmény figyelembe vételével határozható meg.

A külföldi illetőségű magánszemély az adóévet követő év április 30-ig nyilatkozhat arról, hogy őt külföldi illetőségére tekintettel a jövedelemszerzés adóévében Magyarországon adókötelezettség nem terhelve. A magyar adóhatóság (NAV) a nyilatkozattétel megtételére a magyar-angol nyelvű évNYK – tehát pl. 2022. évre a 22NYK – jelű nyomtatványt rendszeresítette, mely a magyar adóhatóság honlapján elérhető.

Abban az esetben, ha a magánszemély biztosítja az egyezmény alkalmazáshoz szükséges igazolás(oka)t a kifizető a kettős egyezményben leírtak figyelembevételével állapítja meg a külföldi magánszemély adóját.

Külföldi illetőség igazolása, megállapítása:

- Külföldi adóhatóság - az adómentességhez való jogosultság igazolására a nemzetközi szervezet - által kiállított angol nyelvű illetőségigazolás, annak magyar nyelvű szakfordítása, vagy ezek egyikéről készült másolat alapján,

- Amennyiben a kifizető az adó- és egyéb közterhekkel kapcsolatos nemzetközi közigazgatási együttműködés egyes szabályairól szóló 2013. évi XXXVII. törvény (a továbbiakban: Aktv.) alapján Jelentő Magyar Pénzügyi Intézménynek minősül, akkor a külföldi magánszemély illetőségének megállapításakor az Aktv.-ben meghatározott átvilágítási szabályok alkalmazásával megállapított illetőséget veszi figyelembe, az Aktv.-ben meghatározott, érintett államok esetében.

Ha a magánszemély illetősége szerinti ország és Magyarország között létrejött kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény ezt előírja, akkor az egyezményben foglaltak alkalmazásához haszonhúzó nyilatkozat megtétel is szükséges.).

Ha a külföldi illetőségű magánszemélytől levont adó mértéke magasabb, mint a nemzetközi egyezmény alapján alkalmazandó adómérték, akkor a levont adó és az egyezmény szerinti adó különbözetének visszaigénylésére az állami adóhatóságtól van lehetősége a külföldi magánszemélynek a kifizető által a levont adóról kiadott igazolás, valamint az egyezmény alkalmazásához szükséges iratoknak (a külföldi adóhatóság - az adómentességhez való jogosultság igazolására a nemzetközi szervezet - által kiállított angol nyelvű illetőségigazolás, annak magyar nyelvű szakfordítása, vagy ezek egyikéről készült másolat és – szükség szerint – haszonhúzó nyilatkozat) a bemutatásával

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 – amennyiben a vállalkozás érdekét szolgálja – az adózás előtti eredmény része, így az adó alapját képezi.

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 alkalmazandó.

6.2. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke

Nem alkalmazandó.

6.3. Az allokáció feltételei

Nem alkalmazandó.

6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Nem alkalmazandó.

6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Nem alkalmazandó.

6.3.3. Az allokációról való értesítés módja

Nem alkalmazandó.

6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

Nem alkalmazandó.

6.4.1. A fenti ár közzétételének módja

Nem alkalmazandó.

6.4.2. A fenti ár közzétételének helye

Nem alkalmazandó.

6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

Nem alkalmazandó.

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

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

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 zártkörű alapok: Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztő Alap; OTP IKON Származtatott Alap

Az Alapkezelő által kezelt egyéb nyilvános alapok: OTP Ingatlanbefektetési Alap, OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja, OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja, OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja, OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja.

7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága

Az Alapon kívül kezelt további nyilvános alapok vagyonának nagysága 2023. december hó 30. napján összesen: 580.476.936.050, 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 Alapkezelő Igazgatóságának tagjai:

Az Alapkezelő ügyvezető szerve a héttagú Igazgatóság, melynek elnöki tisztségét Dr. Németh Miklós tölti be, tagjai pedig az alábbi személyek:

Ardó Zsolt igazgatósági tag
Dr. Jandácsik Gábor igazgatósági tag, vezérigazgató
Farkas László, igazgatósági tag
Hirt László, igazgatósági tag
Kenéz Dóra, igazgatósági tag
Srankó Árpád, igazgatósági tag

Dr. Jandácsik Gábor, mint az Alapkezelő vezérigazgatója az Alapkezelő munkaszervezetének vezetője, az Alapkezelő Kbftv. szerinti ügyvezetője.

A vezető tisztségviselők által más társaságokban betöltött tisztségek:

Dr. Németh Miklós: Ügyvezető Igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban, a PortfoLion Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt. Igazgatóságának elnöke, az OTP Ingatlan Zrt. Igazgatóságának tagja, a NAGISZ Zrt. Igazgatóságának tagja, a HAGE Zrt. Igazgatóságának tagja, az Air-Invest Vagyonkezelő Kft. Ügyvezetője

Ardó Zsolt: Ügyvezető Igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban, továbbá az OTP bank d.d. Felügyelőbizottságának tagja

Farkas László Kabinet ügyvezető igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban, a KKM Magyar Diplomácia Akadémia Kft. Felügyelőbizottságának tagja, a Hollóházi Hungarikum Nonprofit Kft. Felügyelőbizottságának elnöke, a BANK Center No. 1. Beruházási és Fejlesztési Kft. ügyvezetője, az AppSence Informatikai Kft. ügyvezetője, a Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. Felügyelőbizottságának elnöke, az INGA Kettő Ingatlankezelő és Hasznosító Kft. ügyvezetője
Hirt László: Igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban

Kenéz Dóra: a Mendota Invest d.o.o., Ügyvezetője, a Zelena Nekretnina d.o.o. Ügyvezetője

Srankó Árpád a Banka OTP Albania sh.a. Igazgatóságának tagja, a Banka OTP Albania sh.a. Audit bizottságának elnöke, a Merkantil Bank Zrt. Felügyelőbizottságának tagja, a Joint Stock Company OTP Bank (Russia) Igazgatóságának tagja, továbbá az OTP banka d.d. Felügyelőbizottságának tagja.

Az Alapkezelő Felügyelőbizottságának tagjai:

Fabriczki Rita Barbara: Senior Chapter Lead pozíciót tölt be az OTP Bank Nyrt. társaságban,

Dr. Berkes Patrícia: Főosztályvezető az OTP Bank Nyrt. társaságban,

Windheim József: Ügyvezető Igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban, az OTP Ingatlan Zrt. Felügyelőbizottságának tagja, az OTP Lakástakarék Zrt. Felügyelőbizottságának elnöke, az OTP Banksoport Munkavállalóinak Tulajdonosi Egyesülete Felügyelőbizottságának tagja,

Zagyi László: Főosztályvezető az OTP Bank Nyrt. társaságnál, OTP Ingatlan Zrt.

Felügyelőbizottságának tagja, az OTP Faktoring Zrt. Felügyelőbizottságának tagja, az OTP Egészségpénztár Igazgatóságának tagja, az OTP Egészségpénztár Igazgatóságának tagja..

Mind a vezérigazgató és helyettesei, mind az igazgatóság tagjai, mind a felügyelőbizottsági tagok megfelelnek a Kbftv. és az ABAK-rendelet, valamint az annak alapján elkészített belső szabályzatok szerinti, vezető állású személyekre vonatkozó követelményeknek, amelyek az összeférhetlenséget 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 2023. évi számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 10.389.478 eFt (tízmilliárd-háromszáznolcvankilencmillió-négyszázhetvennyolcezer volt).

7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

Az Alapkezelő 2022. december hó 31-én 53 fő 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:
 - a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása,
 - - Kbftv. 38. §-ban meghatározott, ingatlanok vagyoni értékű jogok illetve ingatlantársasági részesedésnek nem minősülő eszközök értékelése és nettó eszközérték kiszámítás,
 - 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 alkalmazandó.

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 közvetítés

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
5520 '08 Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely- szolgáltatása

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

Az OTP Bank Nyrt. konszolidált saját tőkéje 2023. december 31-én 4.094.793millió forint volt.

8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma

Az OTP Bank Nyrt. összes foglalkoztatottainak száma 2023. december 31-én 10.715 fő volt.

9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk

9.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája

Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság
korlátolt felelősségű társaság

9.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye

1132 Budapest, Váci út 20.

9.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma

MKVK nyilvántartási száma: 001165

9.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve

Nagyváradiné Szépfalvi Zsuzsanna

9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe

1022 Budapest, Lóczy Lajos utca 15., fszt. 2.

9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma

005313

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

10.1. A tanácsadó neve, cégformája

- Dr. Balla Szilárd Ügyvédi Iroda
- Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda
- Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda
- Zalavári Ügyvédi Iroda

10.2. A tanácsadó székhelye

- 1122 Budapest, Bíró utca 7.
- 1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/a
- 1133 Budapest, Váci út 76.
- 1051 Budapest, Hercegprimás utca 11. 2. emelet 2.

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

- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 2948

- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 435
- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 3201
- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 36071645

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

Az ügyvédi megbízási szerződés az alap jogi ügyeinek intézésére és az alap jogi képviseletére az ügyvédi törvény szerint.

10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei

Nem alkalmazandó.

11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)

11.1. A forgalmazó neve, cégformája

OTP Bank Nyrt., cégformája: nyilvánosan működő részvénytársaság

11.2. A forgalmazó székhelye

1051 Budapest, Nádor u. 16.

11.3. A forgalmazó cégjegyzékszám

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

11.4. A forgalmazó tevékenységi köre

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
5520 '08	Üdülési, egyéb átmeneti szálláshely-szolgáltatás

11.5. A forgalmazó alapításának időpontja

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

11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje

28 000 001 000 forint

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

2023. december 31-én 4.094.793millió forint

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

A Kbtv. 106. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a Forgalmazó köteles tájékoztatni az Alapkezelőt és a Letétkezelőt a befektetési jegyekre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízások összegéről vagy darabszámáról.

A Forgalmazó és az Alapkezelő nem kötött olyan megállapodást, amely alapján a Forgalmazó köteles tájékoztatni az Alapkezelőt a befektetők és képviselőik Forgalmazó által felvett adatairól, így a Forgalmazó ilyen adattovábbításra nem jogosult.

12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk

12.1. Az ingatlanértékelő neve

- a) KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
- b) CBRE Korlátolt Felelősségű Társaság
- c) Grant Thornton Valuation Korlátolt Felelősségű Társaság

12.2. Az ingatlanértékelő székhelye

- a) 1134 Budapest, Váci út 31.
- b) 1055 Budapest, Bajcsy-Zsilinszky út 78.
- c) 1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma

- a) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698768,
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartás sorszáma: Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztály C00047
- b) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09362188 üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartás sorszáma: Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztály C00866/2013
- c) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-068075
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartás sorszáma: Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztály C00057/2010

12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

- a) 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (főtevékenység)
- 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
- 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
- 6203'08 Számítógép-üzemeltetés
- 6311'08 Adatfeldolgozás, web-hozszing szolgáltatás
- 6312'08 Világháló-portál szolgáltatás
- 6399'08 M. n. s. egyéb információs szolgáltatás
- 7021'08 PR, kommunikáció
- 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
- 7211'08 Biotechnológiai kutatás, fejlesztés
- 7219'08 Egyéb természettudományi, műszaki kutatás,

- fejlesztés
 7490'08 M. n. s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
 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
 6202'08 Információ-technológiai szaktanácsadás
 4651'08 Számítógép, periféria, szoftver nagykereskedelme
 7733'08 Irodagép kölcsönzése (beleértve: számítógép)
 7320'08 Piac-, közvélemény-kutatás
 7220'08 Társadalomtudományi, humán kutatás, fejlesztés
 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 6209'08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás
 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
 b) 6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység Főtevékenység
 4619'08 Vegyes termékkörű ügynöki nagykereskedelem
 6810'08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
 4110'08 Épületépítési projekt szervezése
 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
 9609'08 M. n. s. egyéb személyi szolgáltatás
 8211'08 Összetett adminisztratív szolgáltatás
 8220'08 Telefoninformáció
 6832'08 Ingatlankezelés
 7021'08 PR, kommunikáció
 7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
 7490'08 M. n. s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
 8299'08 M. n. s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
 6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

 c) 7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás (főtevékenység)
 6831 '08 Ingatlanügynöki tevékenység
 6832 '08 Ingatlankezelés
 7022 '08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás
 7490 '08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
 8110 '08 Építményüzemeltetés
 8299 '08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás
 4110 '08 Épületépítési projekt szervezése
 6810 '08 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
 6820 '08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
 7320 '08 Piac-, közvélemény-kutatás

12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

- a) 2001. július 10.
- b) 1994. május 10.
- c) 1990. február 15.

12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

- a) 48 200 000 forint
- b) 33 770 000 forint
- c) 20 000 000 forint

12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje

- a) 2023. szeptember 30-án 829 ezer forint (KPMG)
- b) 2023. december 31-én 2.146 ezer forint (CBRE Kft.)
- c) 2023. december 31-én 104.254 ezer forint (Grant Thornton Valuation Kft.)

12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

- a) 586 fő
- b) 142 fő
- c) 27 fő

13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Az Alapkezelő telefonszáma: 336-0900; email: alapkezelo@otpingatlanalap.hu

14. NYILATKOZAT

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1026 Budapest, Riadó u. 1-3., cégjegyzékszám: 01-10-044185, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), mint a Befektetési Jegyeket kibocsátó OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap képviseletében eljáró Alapkezelő és az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. cégjegyzékszám: 01-10-041585, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), mint Vezető Forgalmazó kijelentik, hogy jelen Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz és nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak. A Befektetési Jegy tulajdonosával szemben a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó és a Vezető Forgalmazó egyetemlegesen felel.

Budapest, 2024. november 18.

.....
 Szécsi László Garamvölgyi Erika
 OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. és az
 OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap mint
 Kibocsátó képviseletében eljárva

.....
 Fabriczki Rita
 OTP Bank Nyrt. az OTP PRIME
 Ingatlanbefektetési Alap Vezető
 Forgalmazójának
 képviseletében eljárva

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT IRAT

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1 A befektetési alap neve

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

OTP PRIME Ingatlan Alap

1.3 A befektetési alap székhelye

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2017. január 17.

Nyilvántartási száma: 1211-16

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.

1.8 A befektetési alap működési formája (nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)

a befektetési alap működési formája: nyilvános, belépési korláttal rendelkező alap

lehetséges befektetők köre: szakmai¹ 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

Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek elsődleges forgalmazás során történő megvásárlása kizárólag szakmai befektetők jogosultak.

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 Szakmai befektető: Kbtv. 4. § (1) bekezdés 89. pont szerinti szakmai befektető.

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 alap.

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: 2 db,
jelölései: „A” és „I” sorozat

A különböző Befektetési Jegy sorozatok eltérnek egymástól:

- Az elsődleges forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre tekintetében:
 - o A „A” sorozat Befektetési Jegyek befektetői körére vonatkozóan nincs korlátozás, azt mindazok megvásárolhatják, amelyek/akik a forgalmazás helye szerinti joghatóság szabályai szerint jogalanyisággal rendelkeznek és eleget tesznek a forgalmazási feltételekben meghatározott szabályoknak. Magyarországon a Befektetési Jegyeket devizabelföldi és – amerikai személyek kivételével - devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok vásárolhatják meg.
 - o Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomképessége korlátozott, azokat kizárólag szakmai befektetők vásárolhatják meg.
- A felszámított díjak és jutalékok mértéke szerint:
A különböző sorozatok eltérnek egymástól az Alap által az Alapkezelőnek fizetett alapkezelési díj tekintetében, illetve a folyamatos forgalmazás során felszámított vételi és visszaváltási jutalékok tekintetében.
- A vételi és visszaváltási megbízások elszámolási és teljesítési idejének tekintetében:
 - o Az „A” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, visszaváltási megbízás a megbízás nyilvántartásba vételét követő harmadik banki munkanapon kerül teljesítésre.
 - o Az „I” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, visszaváltási megbízás a megbízás nyilvántartásba vételét követő harmincadik banki munkanapon kerül teljesítésre.
- A Forgalmazási helyek tekintetében:
Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek az elsődleges forgalmazás során a 2.a-2.b. sz. mellékletekben meghatározott Forgalmazási Helyeken, az „I” sorozatú Befektetési Jegyek a 2.c sz. mellékletben meghatározott Forgalmazási Helyeken érhetők el.
- A forgalomban lévő „A” és „I” sorozatú Befektetési Jegyek száma és ezzel az Alap saját tőkéje a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltása következtében folyamatosan változhat.

A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek mennyisége tekintetében az Alapkezelő az alább felső korlátot (forgalmazási maximum) határozza meg:

- o Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége.
- o Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége.

A forgalmazási maximum mértékéről, azaz a 2019. május 15-én 17:00-kor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyiségéről az Alapkezelő hirdetmény útján tájékoztatja a befektetőket.

1.13 A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa

Ingatlanalap

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

Nem alkalmazandó.

2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

Az Alap a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rend. rendelkezései alapján belépési korláttal rendelkező alapként működik. Az egy befektető által belépéskor vásárolható befektetési jegyek minimális árfolyamértéke 10.000.000.-, azaz tízmillió Forint. Minden további vételi tranzakció minimális árfolyamértéke 10.000.000.-, azaz tízmillió Forint.

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 befektetésialap-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. rendelet 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.),
 2018. évi LII. törvény a szociális hozzájárulási adóról
 205/2023. (V. 31.) Korm. rendelet a szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról
 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (Tao. tv.)
 2006. évi LIX. törvény az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról
 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.)
 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól
 197/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet az ingatlanértékelést végző természetes személy és szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról
 AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2019/2088 RENDELETE (2019. november 27.) a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről (SFDR)

rendelet)

Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2020/852 Rendelete (2020. június 18.) a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról.

A hivatkozott jogszabályok szövege elektronikusan elérhető egyebek között az alábbi címen:
<https://felugyelet.mnb.hu/topmenu/jogszabalyok>

A magyarországi jogszabályok teljes és hatályos szövege megtalálható az alábbi webhelyen:
 Jogszabálykereső (Magyarország.hu)

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 rendelkezik

A befektetők jogait részletesen a jelen pont, 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 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

Az Alap két Befektetési Jegy sorozatot bocsát ki dematerializált formában.

„A” Sorozat: HU0000718523

„I” Sorozat: HU0000718960

6. A befektetési jegy névértéke

„A” Sorozat: 1 HUF, azaz egy magyar forint

„I” Sorozat: 1 HUF, azaz egy magyar forint

7. A befektetési jegy devizaneme

„A” Sorozat: HUF (magyar forint)

„I” Sorozat: HUF (magyar forint)

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

A dematerializált értékpapír:

A dematerializált értékpapír fogalmát a Ptk. 6:565. § (1) bekezdése akként határozza meg, hogy értékpapírnak minősül az olyan egyoldalú jognyilatkozat – a papíralapú okiraton felül – amely jogszabályban megjelölt más módon létrehozott, rögzített, nyilvántartott és továbbított adatösszességként (dematerializált értékpapírként) a benne foglalt jogot úgy testesíti meg, hogy azt a jogot gyakorolni, arról rendelkezni csak az értékpapír által, annak birtokában lehet.

A Tpt. 5. § (1) bekezdés 29. pontja szerint a Tpt. és a felhatalmazása alapján kiadott jogszabályok alkalmazásában dematerializált értékpapír: a Tpt.-ban és külön jogszabályban meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség.

A Ptk. 6:566. § (6) bekezdése szerint a dematerializált értékpapír jogosultjának – ellenkező bizonyítás hiányában – annak az értékpapírszámlának a jogosultját kell tekinteni, amelyiken a dematerializált értékpapírt nyilvántartják.

A Ptk. 6:569. § (7) bekezdései értelmében a dematerializált értékpapír átruházásához az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím, valamint az átruházó értékpapírszámlájának megterhelése és az új jogosult értékpapírszámláján a dematerializált értékpapír jóváhagyása szükséges. Ha a dematerializált értékpapír új jogosultjának értékpapírszámláját nem az átruházó számlavezetője vezeti, akkor az átruházó számlavezetője az értékpapírszámla megterhelésével egyidejűleg köteles közölni a központi értéktárral, hogy melyik értékpapír-számlavezető által vezetett értékpapírszámlán kell jóváírni az átruházásra kerülő dematerializált értékpapírt. A központi értéktár az átruházó számlavezetőjének központi értékpapírszámláját az átruházandó mennyiséggel megterheli és az új jogosult értékpapírszámláját vezető számlavezető központi értékpapírszámláján az átruházandó mennyiséget jóváírja. A jóváírásról a központi értéktár értesíti az új jogosult számlavezetőjét, aki ezt követően az új jogosult értékpapírszámláján az átruházandó dematerializált értékpapírt jóváírja. A dematerializált értékpapír átruházásával az értékpapírban rögzített jogok átszállnak az értékpapír új jogosultjára, függetlenül attól, hogy az átruházó rendelkezett-e az értékpapírban rögzített jogokkal. A befektetési jegyek előállításának módja: dematerializált értékpapír

Az Alapkezelő a befektetési jegyeket Magyarországon hozza forgalomba. A befektetési jegy forgalomba hozatala nyilvánosan, jegyzési eljárás lefolytatásával történik.

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 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 jogszerezés 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

Az Alapkezelő a bánásmód tekintetében nem tesz megkülönböztetést a befektetők között, minden befektető ugyanazon tisztességes bánásmódban részesül.

Az „A” és „I” sorozatba tartozó befektetési jegyek nem térnek el egymástól a befektetési jegyekhez fűződő alábbi jogok tekintetében, a két sorozat azonban eltér egymástól a forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre, a felszámított díjak, jutalékok mértéke, a visszaváltás elszámolása, valamint a forgalmazási helyek tekintetében.

A Befektetőnek a Befektetési Jegy által biztosított jogai:

- forgalmazási napon, a forgalmazási órák alatt a befektetési jegyek visszaváltási jutalékkal csökkentett, az adott sorozatra vonatkozóan meghatározott egy jegyre jutó nettó eszközértéken való visszaváltásra a forgalmazási helyek valamelyikén megbízást adjon a Forgalmazónak;
- a befektetési jegy vásárlását/visszaváltását megelőzően tájékoztatást kapjon a vételi/visszaváltási jutalék mértékéről;
- a befektetési jegynek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az Alap Tájékoztatója és Kezelési szabályzatának valamint Kiemelt Befektetői Információ részére térítésmentesen átadásra kerüljön, az Alap legutóbbi éves és féléves jelentés térítésmentesen rendelkezésre bocsássák;
- a Befektetési Jegy folyamatos forgalmazása során a Kiemelt Befektetői Információt, a Tájékoztatót és Kezelési Szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést kérésére térítésmentesen rendelkezésre bocsássák, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során felhívják a figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat;
 - az Alap megszűnése esetén részesedjék az Alap felosztható tőkéjéből a Kezelési Szabályzat 50. pontjában meghatározottak szerint;
 - a Kbfvt-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatás a Kezelési Szabályzatban megjelölt közzétételi helyeken és a jegyzési helyeken;
 - forgalmazó üzletszabályzatának megtekintése;
 - az Alap megszűnése után a megszűnési jelentés megismerése a közzétételi helyként megjelölt internetes oldalakon; továbbá
 - a jogszabályokban, valamint a Kezelési Szabályzatban meghatározott egyéb jogok gyakorlása.

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 Összeférhetetlenségi politikájának megfelelő végrehajtásával különös figyelmet fordít az érdek-összeütközések megelőzésére, esetleges kialakulásuk esetén feltárásukra és negatív következményeinek kiküszöbölésére.

Az Alapkezelő jogosult arra, hogy az alapkezelési díjból egy részt a befektető részére egyedi megállapodás alapján átengedjen (díjvisszatérítés), a Kbfvt. 26. § (3) bekezdése alapján. Az Alapkezelő a díjvisszatérítés mértékét a befektetés összegének és időtávjának, valamint az Alapra terhelt alapkezelési díj mértékének figyelembevételével állapítja meg.

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 Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbeadhatósággal rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű ingatlanokba fektetve, középtávon (legalább három éves távlatban) az állampapírokat és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el.

Az Alapkezelő az Alapot jellemzően Magyarországon, elsősorban Budapesten vagy a főváros agglomerációjában található irodaházakba, üzletkebe, logisztikai központokba befektető alapként kívánja kialakítani. Az Alapkezelő az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál egyaránt törekszik a hozam termelésére és az értéknövekedés elérésére.

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

Az Alapkezelő a maximális körültekintés és gondosság jegyében, az Alap befektetői, valamint a piac integritása érdekében eljárva a saját döntése alapján a hatályos jogszabályok és jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját.

Az Alapkezelő az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap kezdeti portfólióját több, prémium kategóriájú, nagy értékű ingatlanból tervezi kialakítani, melyeket részben az Alap saját tőkéjéből, részben hitelből kíván finanszírozni.

Az Alapkezelő a 78/2014. (III.14.) Korm. rend. 43.§-ban rögzített lehetőséggel élve a befektetők számára 10 millió forintos belépési korlátot határoz meg, aminek következtében az Alap eltérhet a Korm. rend. által előírt minimális likvid eszköz aránytól, hitelfelvételi szabályoktól, valamint az egy ingatlanra vonatkozó maximális arányoktól a portfólióban. Ezzel optimalizálható a rendelkezésre álló pénzeszközök felhasználása, valamint a tőkeáttétel révén növelhető az ingatlanbefektetéseken elért hozam, így a közvetlen ingatlanbefektetéseket megközelítő hozamot tudja elérni az Alap, még a felmerülő költségek levonása után is.

Az Alapkezelő az Alap hozamelőnyének fenntartása érdekében az Alap likvid eszközeinek arányát tartósan alacsony szinten kívánja tartani. Ezért magas mértékű forgalmazási jutalékok felszámításával kívánja kezelni az Alapba történő tőke ki-és beáramlásokat, melyek – az előre megnevezett jutalékmentes periódusok kivételével – felszámításra kerülnek a Befektetők felé. Az Alap befektetési jegyei az Alap ingatlanokkal való feltöltésének időpontjától, 2017. október 1. napjától 2019. november 30-ig 10% többletjutalék mellett válthatók vissza. 2019. december 1-31. közötti időszakban a befektetési jegyek többletjutalék nélkül válthatók vissza, majd 2020. január 1. napjától 3 évig ismét 10%-os mértékű lesz a visszaváltási többletjutalék, egy hónapos jutalék felszámítás nélküli időszakkal a végén.

Az Alap *ingatlanportfóliójának* tervezett megoszlása az alábbi:

Ingatlantípus	Tervezett maximális arány	Megjegyzés
Lakás célra bérbeadott ingatlanok	10 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az alap ilyen befektetéseken. Az alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	100 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projekteken is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Az Alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.

Kiskereskedelmi célú ingatlanok	100 %	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.

Az Alap közvetlen ingatlanbefektetéseinek területe elsősorban Magyarország, illetve az európai országok. 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.

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,
5. származtatott ügyletek;
6. azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az alap portfóliójában megszerzéskor egyetlen ingatlan illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az alap eszközeinek 20 százalékát.

Az Alap a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 37. § d) és e) pontjában hivatkozott eszközök tekintetében köteles betartani a nyilvános értékpapír alapokra vonatkozó befektetési előírásokat és korlátokat, és – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41.§ (5) bekezdés a) pontja kivételével - a 37. § d) és e) pontjában hivatkozott eszközökön belül csak likvid eszközökbe és a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról szóló 2011. évi CII. törvényben meghatározott szabályozott ingatlanbefektetési társaság részvényeibe fektethet.

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

Az Alap ingatlant 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 szerezhethet. Az Alap ingatlant, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogot a tulajdon-átruházási módok bármelyikével átruházhat. Az Alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az Alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megkötöhet, 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 Alapban 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 végeztethet 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 ingatlantársaság tevékenysége – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 48. § (3) a.) pontjával összhangban ingatlanfejlesztés, ingatlanüzemeltetés, ingatlanforgalmazás, ingatlanhasznosítás, vagy kiserőműbe történő beruházás lehet. 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 az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 10.000.000.- Ft-ban történő meghatározásával a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 43. (1)-(2) bekezdésében rögzített törvényi lehetőséggel élve a Korm. rend. 41. §-ban szabályozottól eltérően határozza meg az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát, így a Korm. rend. 41. § (6) bekezdésében foglalt 15%-os minimális likvid eszköz aránytól is eltér.

A befektetők által elvárt hozam biztosítását és az Alap biztonságos működését szolgáló likviditás fenntartását az Alapkezelő egyaránt fontosnak tartja, ezért a biztonságos működtetéshez szükséges likvid eszközök szintjét az Alap befektetőinek összetétele, koncentrációja, múltbeli és esetlegesen előre látható visszaváltási szokásaik, valamint az Alap tervezhető várható bevételei, illetve tervezhető működési kiadásaira tekintettel határozza meg.

A 78/2014. (III.14.) Korm. rend. 41.§ (1) bekezdésében rögzített, az egy ingatlan portfolión belüli nagyságára vonatkozó maximális korlát megemelése lehetőséget ad nagy értékű, magasabb elvárt hozamú befektetések kiválasztására, mindamelllett ez együtt járhat a portfólió diverzifikáltságának csökkenéséből adódó kockázatonövekedéssel.

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 pénzüpi 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 forgalmazznak, 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 pénzügyi eszközök kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (5) bekezdése alapján az Alap eszközeinek 40 százalékát nem haladhatja meg azon kibocsátók átruházható értékpapírjainak és pénzügyi eszközeinek összértéke, amelyekben az alap által történő befektetések értéke egyenként meghaladja a befektetési alap eszközeinek 10 százalékát. Ez nem vonatkozik a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekben elhelyezett betétekre, illetve a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekkel lebonyolított OTC származtatott ügyletekre. A 25 és 35 százalékos korlát alá eső értékpapírokat és pénzügyi eszközöket a 40 százalékos korlát alkalmazása szempontjából nem kell figyelembe venni.

A 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 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.

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.

A fenti illetve a mindekori jogszabályi befektetési korlátokra is figyelemmel az Alap törekszik arra, hogy eszközeit az alábbi befektetési eszközökbe fekteti az alább meghatározott tervezett minimális és maximális arányok között.

1. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. §-a alapján:

Portfólió elemek	Arány az Alap összes eszközeire vetítetten	
	Max.	Min.
Összes ingatlan	200%	0%
Egyetlen ingatlan	99%	0%

Építési tevékenység alatt álló ingatlan	35%	0%
Ingatlantársasági részesedés	50%	0%
Kbftv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök	100%	1%
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (5) bekezdés szerinti kollektív befektetési forma	20%	0%
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdés szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság	20%	0%

2. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdés és a 18-19. § alapján:

Eszközre vetített limit	Max.	Min.
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés: egy kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírok vagy pénzüpiaci eszközök	10%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (2) bekezdés: olyan átruházható értékpapírok, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmaznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot	15%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdés: Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, továbbá olyan kötvények, 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	25 %	0%
Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti az előző pontbeli, a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (3) bekezdés hatálya alá tartozó, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, a befektetéseknek az összértéke (A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdés)	80%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (4) bekezdés: olyan átruházható értékpapírok vagy pénzüpiaci eszközök, melyek kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja	35%	0%

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (5) bekezdése szerinti azon kibocsátók átruházható értékpapírjainak és pénzügyi eszközeinek összesített maximális aránya, amelyekben a befektetési 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 78/2014. (III.14.) Korm. rend. 18. § (3) és (4) bekezdésében szabályozott értékpapírokat és pénzügyi eszközöket, valamint a kollektív befektetési értékpapírokat a 40%-os korlát alkalmazása szempontjából nem kell figyelembe venni.	40%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 19. §: EGT-állam vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (a továbbiakban: OECD) tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok összesített maximális aránya, ha az Alap az eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.	100%	0 %
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 20. § szerint – OTP Bank Nyrt. által kibocsátott átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetés, az adott intézménynél elhelyezett betétek és az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettség	100 %	0%
Egy hitelintézet betéteinek maximális aránya	100%	0%
Fedezeti célú származtatott ügyletek aránya	200%	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 Kbftv. 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 Kbftv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat.

A nyilvános ingatlanalap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 80 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

Kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársasági részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését

megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. A kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésre zálogjogot, fizetésiszámla-követelésen óvadéki jogot alapíthat.

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 ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az Alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

A fentebb leírt eseten kívül az alapkezelő az Alap nevében, - az Alap által megvásárolható, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kivételével - annak eszközei terhére kölcsönt nem nyújthat, harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.

Az Alapkezelő nem adhat el olyan értékpapírt és egyéb pénzüpi eszközt, amely nincs az Alap tulajdonában.

16. A portfólió devizális kitétsége

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. Az Alapkezelő az idegen devizában denominált eszközökből fakadó devizakockázatot határidős deviza eladással csökkenti, ennek következtében az Alap nettó devizakitétsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.

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

Nem alkalmazandó.

18. Hitelfelvételi szabályok

Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 80 százalékáig az alábbi feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

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

A 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 MNB által közzétett deviza középárfolyamon történik a deviza összeg átszámítása forintra.

A fennálló hiteltartozás számításakor a már felvett és ingatlan jelzáloggal fedezett hitelekkel a még fennálló tőketartozás kerül összesítésre, mely összesítéskor a devizában fennálló kötelezettség átszámítása a hitel lehívását megelőző napi MNB által közzétett deviza

középárfolyamon 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 80%-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, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. A kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésre zálogjogot, fizetésiszámla-követlésen óvadékot alapíthat.

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 összeszámítás eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az Alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az Alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

A fentebb leírt eseten kívül az Alapkezelő az Alap nevében, - Az alap által megvásárolható, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok kivételével - annak eszközei terhére kölcsönt nem nyújthat, harmadik személy részére garanciát nem vállalhat.

Az Alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonbiztosítást köt és

folyamatosan fenntart. E kötelezettségének az Alap úgy is eleget tehet, hogy az ingatlanok bérlői által kötött biztosítást az Alapra vagy az Alap által megjelölt hitelezőre engedményezeti.

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 alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

22. A cél-ÁÉKBV, illetve részalapijának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésre vonatkozó információk

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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 ingatlanalap 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/ügylethez (különösen, de nem kizárólag hitelfelvételhez) kapcsolódóan, mely deviza és/vagy kamatkockázatot hordoz, a kockázatok csökkentése érdekében az Alapkezelő fedezeti célú – tőzsdei vagy tőzsdén kívüli határidős vagy opciós ügyletet és csereügyletet köthet.

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

Az Alapkezelő a 78/2014. (III.14.) Korm. rend. 43.§-ban rögzített lehetőséggel élve a befektetők számára 10 millió forintos belépési korlátot határoz meg, aminek következtében az Alap eltérhet a Korm. rend. által előírt minimális likvid eszköz aránytól, hitelfelvételi szabályoktól, valamint az egy ingatlanra vonatkozó maximális arányoktól a portfólióban.

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 pénzáramlásainak, várt értéknövekedésének mértékéig köthető, legfeljebb a fedezni kívánt eszköz – a fedezeti ügylet megkötésének időpontjában – értékének 200 %-áig.

24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

Az Alap – származtatott ügyletek figyelembevételével számított – teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg a nettó eszközértékének a kétszeresét. A teljes nettósított kockázati kitettségen az Alap egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettségek abszolút értékeinek összegét kell érteni. Az Alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított

kockázati kitétségét az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitétségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitétségeket egymással szemben nettósítani kell. Az Alap teljes nettósított kockázati kitétségére vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az Alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül lehet hagyni.

Az Alapnak az egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendeletben vagy a Kezelési Szabályzatban az adott eszközre megállapított befektetési korlátokat. E szabály alkalmazása során nem kell figyelembe venni az indexhez kötött származtatott ügyleteket, ugyanakkor figyelembe kell venni azt, ha egy átruházható értékpapír vagy pénzügyi eszköz az adott eszközön alapuló származtatott ügyletet is tartalmaz.

24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése

Nem alkalmazandó.

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

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.

Értékpapírok értékeléséhez:

Az értékelés 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 BLOOMBERG/REUTERS képernyőin megjelenített árfolyam alapján, mindezek hiányában a forgalmazóktól egyedileg bekért árjegyzés, illetve a tőzsdén jegyzett értékpapírok esetében a tőzsdei árfolyam alapján történhet.

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 nyilvános forgalomba hozatal pénznemétől eltérő pénznemben kifejezett árfolyammal rendelkező eszközök értékét az MNB által közzétett T-1 napi deviza középértéken kell a nyilvános forgalomba hozatal pénznemére átszámítani. Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az MNB által közzétett T-1 napi USD/HUF és az adott deviza kibocsátó ország nemzeti bankja által közzétett USD/adott deviza keresztértéken kerülnek értékelésre.

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 alkalmazandó.

24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

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,

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 piacokon való megjelenés is

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

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

35 000 000 000 Ft, azaz harmincöt milliárd forint

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

99 %, azaz kilencvenkilenc 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 elhúzódsából 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.
- hitelből történő finanszírozás kockázata.

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

- az egyes befektetési ügyletek kapcsán felmerülő partnerkockázat kezelése az ügyleti partner körülmények megválasztásával,
- teljességre törekvő tényfeltárás és bizonyíték beszerzés az ingatlanok megszerzése előtt,
- a devizális kitétség mérséklésére fedezeti ügyletek kötése,
- a kamatkockázat megszüntetése érdekében kamatsere (swap) ügylet megkötése,
- a teljes ingatlanállományra vonatkozó „all risk” típusú vagyont biztosítás 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 Kbtv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek

Az ingatlanbefektetések tapasztalatilag többnyire alacsonyabb kockázattal bírtak, 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 ingatlanok kockázatainak 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. Szükséges 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 alkalmazható ingatlan átruházási illeték mértéke is kedvező. Ugyanakkor az ingatlanok értékesítésekor az alapoktól vásárlók jelenleg a kedvezőtlenebb mértékű illetéket fizetnek, amely ronthatja az értékesítési eredményességet elsősorban az üzleti célú ingatlanok esetén. Továbbá kedvezőtlenül érinthetik a befektetési jegyek tulajdonosait a személyi jövedelemadózás befektetések jövedelmére vonatkozó rendelkezéseinek változásai.

Befektetési és üzemeltetési kockázatok

Az Alap portfóliója olyan ingatlanokat tartalmaz, melyek bérlői többségében gazdálkodó szervezetek. Ezen bérlők normális gazdálkodásában bekövetkezhetnek olyan események, amelyek a cég jövőjét és így a bérleti díj fizetést veszélyeztetik. Az egyes bérlők esetleges távozása folytán az ingatlanok átmeneti időre üresen állva nem termelnek bérleti díjbevételt, és az üresedés időtartama nem tervezhető. Megjelenik devizákkal kapcsolatos bizonytalanság is, különös tekintettel arra, hogy a hazai ingatlanpiacon a bérleti díjakat jellemzően euróban számítják, az Alap viszont forintban számol el a befektetőkkel. A bére adott ingatlanok többségénél a bérlőkre közvetlenül át nem hárított karbantartási, gondozási, őrzési, stb. költségek merülnek fel. Nincsen arra garancia, hogy amennyiben ezen költségek a jövőben növekednek, a növekmény áthárítható lesz a bérlőkre magasabb bérleti díjak formájában. Az Alap törekszik a befektetések diverzifikálására annak érdekében, hogy az egyedi ingatlanok által hordozott kockázatok súlyát az alap egészére csökkentse illetve, hogy a kockázatok ellensúlyozzák egymást. Nem garantálható azonban, hogy az alap belátható időn belül talál olyan ingatlanbefektetési lehetőségeket, amelyekkel a portfólió további diverzifikációja megvalósítható. Amennyiben az alap kénytelen vonzó befektetési alternatíva hiányában eszközeinek növekvő hányadát bankbetétben, illetve állampapírban tartani, akkor az Alap hozamát ezen eszközök hozama és árfolyam változékonysága jelentősen befolyásolhatja.

Az alap portfóliójában szereplő befektetési eszközök értékének megváltozásából eredő kockázat
A gazdasági- és politikai környezetben, a jegybankok monetáris politikájában, a kibocsátók és bankbetétet elfogadó hitelintézetek üzleti tevékenységében, a kibocsátók és bankbetétet elfogadó hitelintézetek fizetőképességében és annak megítélésében, a kereslet-kínálat viszonyában bekövetkező változások hatására az Alap portfóliójában szereplő befektetési eszközök piaci árfolyama ingadozhat. Az árfolyam-ingadozások hatását az Alapkezelő a portfólió diverzifikálásával csökkentheti, de nem tudja teljesen kiküszöbölni, ezért előfordulhat, hogy az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke egyes időszakokban csökken. Az egyes országok kormányai hozhatnak olyan intézkedéseket (pl. adóterhek emelése, profit repatriálás korlátozása, stb.), amelyek az Alapra kedvezőtlen hatást gyakorolnak.

Likviditási kockázat

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

Az alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok

Az Alap nyílt végűként működik, aminek fő jellemzője a folyamatosan változó saját tőke (vagyon). Bár az Alap mérete relatíve magas összeg, és az Alapkezelő a kezelt vagyon folyamatos növekedését várja, nem zárható ki az a lehetőség, amikor az Alap a befektetési

jegyek visszaváltása miatt tartósan alacsony tőkeállománnyal kénytelen működni. Ilyen esetekben az ingatlan-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 Kbfv., 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 Kbfv. lehetőséget ad arra, hogy az Alapkezelő a befektetési jegyek visszaváltását a befektetők érdekében felfüggeszesse 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 Kbfv. lehetőséget ad arra is, hogy az MNB a befektetők érdekében felfüggeszesse 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 fizetéseképtelenné válhat, amely esetben a betét megtérülése bizonytalan. Az Alap betéteire nem vonatkozik állami garancia. Ugyanez a fizetéseképtelenségi kockázat merül fel a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (pl. kötvény) kibocsátójával szemben. Azt, hogy ezen értékpapírok lejáratkori visszafizetését fedezi-e garancia, a kibocsátási tájékoztatójukból tudható meg. Az állampapírok is hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok. Az állampapírok lejárat előtti eladásakor az Alap kockázata az eladási árfolyam bizonytalansága. Mivel az Alap állampapírokat tarthat, ezek árfolyamkockázata változatlan kamatkörnyezetben viszonylag alacsony, ugyanakkor szélsőséges esetben történő értékesítéskor nem zárható ki a részleges tőkevesztés

Partnerkockázat

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

Egy intézménnyel szembeni kockázat

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

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 kitettségek (pl. bevételek-kiadások) egymással szembeni nettó pozícióinak nullához közelítésével („természetes fedezéssel”) kívánja kezelni.

Hitelkockázat

Az Alap befektetési politikájának megvalósítása érdekében tőkeáttételt alkalmazhat, melyet hitelfelvétellel tervez elérni. A felvett hitel szélsőséges esetben negatívan hathat az Alap jövedelmezőségére, amennyiben a hitelből megvásárolt ingatlanportfólió elemeiből származó jövedelmek lecsökkennek (pl. bérleti szerződések megszűnése) és már nem képesek fedezni a hitelhez kapcsolódó kiadásokat.

Fenntarthatósági kockázatok

Az Alap által végrehajtott befektetések környezeti és társadalmi hatásából, valamint a befektetéssel érintett gazdasági társaság vállalatirányítási rendszeréből és gyakorlatából fenntarthatósági kockázatok származhatnak. A környezeti hatásokból eredő fenntarthatósági kockázatok közé tartozik például a klímaváltozás kezelése, a társadalmi hatások között a nemzetközileg elismert munkajogi szabályok érvényesítése vagy a nemek közötti béregyenlőtlenség megszüntetése, míg a vállalatirányítás körében például a munkavállalói jogok tiszteletben tartása és az adatvédelmi követelmények megtartása merülhet fel.

A fenntarthatósági kockázatok önmagukban is jelentősek lehetnek, de emellett más kockázati tényezőkre is lényeges hatással bírhatnak, és emelhetik pl. a piaci kockázat, a likviditási kockázat, a hitelkockázat, vagy a működési kockázat mértékét. Felmerülésük esetén a fenntarthatósági kockázatok hátrányosan befolyásolhatják az Alap befektetéseinek értékét, beleértve a teljes értékvesztést is, ezáltal kedvezőtlen hatást gyakorolhatnak az Alap teljesítményére.

A környezeti, társadalmi és vállalatirányítási szempontokból eredő fenntarthatósági kockázatok megjelenhetnek társaság-specifikus módon, amikor a fenntarthatósági követelményeknek meg nem felelő társaságok által kibocsátott pénzügyi eszközök piaci értéke a fenntarthatósági kockázatok eredményeként csökkenhet, amit okozhatnak a társaság jó hírnevét érintő események, a társaságot érintő szankciók, de akár például a klímaváltozás által előidézett fizikai jellegű kockázatok is.

A fenntarthatósági kockázatok működési kockázatban való megjelenését idézheti elő, és ezáltal az Alap számára veszteséget okozhat, ha az Alapkezelő vagy az általa igénybe vett szolgáltatók nem fordítanak megfelelő figyelmet a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási szempontoknak.

Az Alapkezelő az Alapot érintő befektetési döntéseinek meghozatala során figyelembe veszi és megfelelően mérlegeli a befektetéssel kapcsolatos kockázatok között a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási aspektusokból eredő fenntarthatósági kockázatokat is. Ez a mérlegelés megjelenik a befektetési döntési folyamat teljes egészében, azaz a fundamentális elemzési folyamatban és a döntéshozatali folyamatban egyaránt. A fenntarthatósági kockázatok befektetési döntésekbe való integrálásának az a célja, hogy azok a lehető leghamarabb felismerhetők legyenek, és az Alap eszközeire gyakorolt hatásuk megfelelően kezelhető és

csökkenthető legyen.

Az Alapkezelő az általa alkalmazott kockázatkezelési eljárások során számba veszi és méri a jelen pontban felsorolt, az Alapra vonatkozó valamennyi kockázatot, így ezek között a környezeti, társadalmi és vállalati irányítási szempontokból eredő fenntarthatósági kockázatokat is, amelyek felmérésére kockázati indikátorokat alkalmaz. A kockázati indikátorok kvantitatív és kvalitatív tényezők figyelembevételével mérik fel a fenntarthatósági kockázat egyes aspektusából származó kockázatokat.

Az Alap befektetései jelenleg nem veszik figyelembe az Európai Unió által meghatározott, a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó kritériumokat.

Az Alapkezelő szakmai felelősségi körbe tartozó káresemények esetleges felmerülésének kockázata

Az Alapkezelő esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos, az ABAK által végzett tevékenységekből vagy az általa átruházott, azonban a felelősségi körben maradó tevékenységekből származó, az ABAK-rendelet 12. cikkében meghatározott kockázatok fedezésére az Alapkezelő rendelkezik a megfelelő összegű szavatoló tőkével, melynek mértéke megfelel a Kbtv. 16 § (1), (2), (3) és (4) bekezdésekben meghatározott összegű szavatoló tőke és a Kbtv. 16 § (5) bekezdés a) pontjának és az ABAK-rendelet 14. cikkének megfelelő összegű további szavatolótőke együttes összegének.

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 Kbtv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat

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

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 jellegűknél 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

Az Alap nettó eszközértékét és egy jegyre jutó nettó eszközértékét sorozatonként minden forgalmazási napra meg kell állapítani.

A nettó eszközérték az Alap vagyonában szereplő eszközök értéke – ideértve az aktív és passzív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – csökkentve az azt terhelő összes kötelezettséggel, beleértve az aktív és 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 Alapkezelő az Alap és annak egy kollektív befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének kiszámítását a Kbftv. és az ABAK-rendelet rendelkezéseivel összhangban maga látja el.

Az Alapkezelő az „A” és „I” Befektetési Jegy sorozatok teljes nettó eszközértéken belüli arányát az adott sorozatok T napi nettó eszközértéke és a T-1 napi forgalmazás ellenértéke összegének az Alap T-1 napi forgalmazás ellenértékével növelt teljes nettó eszközértékhez viszonyított hányadosaként állapítja meg, mely arányszámot az Alapkezelő az Alap eszközeinek és az Alapot terhelő költségek megosztásánál is figyelembe vesz.

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

<i>T napon meghatározott nettó eszközérték számításához felhasznált piaci árfolyamok napja</i>	<i>Nettó eszközérték meghatározásának időszaka (T nap, számítás napja)</i>	<i>T napon meghatározott eszközérték és árfolyam vonatkozási napja</i>
T-1 nap	T-1 nap 17 óra és T nap 16 óra közötti időszak	T+1 nap

Az Alapkezelő a nettó eszközértéket a megállapítást követő banki munkanapon teszi közzé az Alap hirdetményi helyein: az Alapkezelő (www.otpingatlanalap.hu) és a vezető forgalmazó (www.otpbank.hu) honlapján és hozzáférhetővé teszi valamennyi forgalmazási helyen a befektetők számára. A forgalmazási helyek az adott banki munkanapon közzétett (előző napon megállapított) nettó eszközérték figyelembe vételével teljesítik a vételi és visszaváltási megbízásokat.

A Forgalmazó 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 érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az Alapkezelő 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 árkülönbség 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 ingatlanok, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok, valamint ingatlantársasági részesedésnek nem minősülő eszközök értékelését maga végzi el a Kbtv. és az ABAK-rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően.

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 az 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 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 jogok 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 védetség 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 ingatlanértékelő 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 itéli 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.

Azon ingóságok értékelése, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, a megfelelő jövedelmezőség biztosításához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik

Ezen eszközök értékelése történhet az ingatlannal együtt, illetve attól függetlenül. Amennyiben az ingatlantól függetlenül kerül értékelésre, akkor az értékelés módja és gyakorisága megegyezik az ingatlanok értékelési módjával és gyakoriságával.

Ingatlannak, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jognak, valamint ingatlantársasági részesedésnek nem minősülő eszközök értékelése

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

- a) Az Alap nettó eszközértékének számításakor a folyószámla T-1 napi egyenlegét a T napig számított felhalmozott kamatokkal növelve vesszük figyelembe. Amennyiben a kamatperiódus végén a számított időarányos kamat és a jóváírt kamat között különbség mutatkozik, a kamatkülönbség a jóváírás napi nettó eszközértékben kerül elismerésre.
- b) A lekötött betétek értékét a nettó eszközérték kiszámításakor a T napi időarányos kamatokkal megnövelt összegben kell figyelembe venni. Amennyiben a kamatperiódus végén a számított időarányos kamat és a jóváírt kamat között különbség mutatkozik, a kamatkülönbség a jóváírás napi nettó eszközértékben kerül elismerésre.
- c) A **három hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű *fix kamatozású* magyar államkötvények és diszkontkincstárjegyek a T-1 napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az Államadósság Kezelő Központ által legutóbb megjelentetett legjobb vételi és eladási hozam középértéke alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

Amennyiben a *fix kamatozású* államkötvényre vagy diszkontkincstárjegyre T-1 napon az elsődleges forgalmazók nem jegyeznek árfolyamot, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási hozam középértéke alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre. Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor az a *beszerzési hozammal* T

napra számított bruttó árfolyamon kerül értékelésre.

- d) A **három 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 megszolgált időarányos kamat összegeként kerülnek értékelésre. Amennyiben a változó kamatozású államkötvényre T-1 napon az elsődleges forgalmazók árat nem jegyeznek, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár és a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.
- Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor az a T napig megszolgált kamattal növelt *nettó beszerzési áron* kerül értékelésre.
- e) A Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, **három hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű kötvények és diszkontjegyek, publikusan hozzáférhető 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 **három hónapos vagy annál rövidebb hátralévő** futamidejű hazai állampapírok, valamint a három hónapos vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű, Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott kötvények és diszkontjegyek az ÁKK T-1 napi 3 hónapos referenciahozama alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.
- g) **Nyíltvégű alapok befektetési jegyeit**
- ha van T-1 napi árjegyzés, (a Bloomberg, illetve a Reuters képernyőin közzétett árfolyamadatok) a befektetési jegyek vételi és eladási árjegyzése középértékén kell értékelni,
 - ha nincs árjegyzés, a befektetési jegyek értékelése a T-1 napi, egy jegyre jutó nettó eszközértéken történik.

Amennyiben a T-1 napi árjegyzés, vagy az egy jegyre jutó nettó eszközérték nem áll rendelkezésre, a legutolsó rendelkezésre álló árat kell alkalmazni.

- h) Amennyiben a letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama alacsonyabb, mint a c)-f) 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 BLOOMBERG/REUTERS képernyőin megjelenített árfolyam alapján, mindezek hiányában a forgalmazó(k)tól egyedileg bekért árjegyzés, illetve a tőzsdén jegyzett értékpapírok esetében a tőzsdei árfolyam alapján történhet.
- i) A követeléseket a befektetési alapokra vonatkozó számviteli jogszabályoknak megfelelően kell elszámolni. Ha az alap valamely követelését a letétkezelő kétesnek ítéli meg, akkor e tény megjelölésével a várható veszteségek összegével csökkenti a nettó eszközértéket.

A kötelezettségeket a befektetési alapokra vonatkozó számviteli jogszabályoknak megfelelően kell kimutatni. Kötelezettségként el kell számolni a már igénybe vett, de még ki nem számlázott szolgáltatások értékét (köztük az alapkezelési díj, felügyeleti díj, letétkezelői díj, értékelési díj, könyvvizsgálati díj, különadó időarányos részét).

A Kibocsátási Pénz nemtől eltérő pénznemben kifejezett árfolyammal rendelkező eszközök és kötelezettségek értékét az MNB által közzétett legutolsó hivatalos deviza középárfolyamai alapján képzett (kereszt)árfolyamon kell a Kibocsátási Pénzre átszámítani.

Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést az adott devizára vonatkozó legutolsó Bloomberg, USD/adott deviza devizaárfolyam felhasználásával kerülnek értékelésre.

Az Alapkezelő által megalkotott értékelési politika megkülönböztetett figyelmet fordít az ún. nehezen értékelhető eszközökre, melyek értékelését külön is felülvizsgálandónak tekinti az ABAK-rendelet 71. cikk (2) bekezdésének megfelelően, mivel azok esetében jelentős a kockázata annak, hogy az értékelés esetleg nem megfelelő.

29. A származtatott ügyletek értékelése

- a) 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 által jegyzett vételi és eladási

árából számított középárfolyamot, illetve annak hiányában az utolsó rendelkezésre álló középárfolyamot kell tekinteni.

- b) *Csereügyletek* értéke megegyezik az azt alkotó elemi ügyletek értéke összegével. Az elemi ügyletek jelenértékének kiszámításához az elemi ügylet hátralévő futamidejéhez legközelebb eső T-1 napi két bankközi kamat napokkal súlyozott átlagának megfelelő, vagy - 1 évnél hosszabb instrumentum esetén - nagy nemzetközi hírűgnökségek által közzétett T-1 napi kamatswap görbe, illetve az ÁKK által T-1 napon közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.
- Egyéb csereügylet esetén a csereügyletre árjegyzést nyújtó által közölt értékelést kell alkalmazni.
- c) A *tőzsdei határidős ügyletek* T-1 napi eredménye a T-1 napi és T-2 napi legutolsó elszámolóár felhasználásával kerül meghatározásra. Amennyiben a T-1 napi elszámolóár nem áll rendelkezésre, az ügyletek eredményének megállapítása a nettó eszközérték számítás időpontjában rendelkezésre álló T-1 napi legutolsó tőzsdei ár alapján történik.
- d) A *tőzsdén kívüli deviza határidős ügyletek* a T-1 napi azonnali árfolyam és az érintett devizákban jegyzett bankközi kamatok alapján számított határidős árfolyam, valamint a kötési árfolyam felhasználásával kerülnek értékelésre.

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 forintban az MNB által közzétett T-1 napi deviza középértéken történik. Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az MNB által közzétett T-1 napi USD/HUF és az adott devizát kibocsátó ország nemzeti bankja által közzétett USD/adott deviza keresztértékből számított árfolyamon kerülnek értékelésre.

Ha az Alap valamely követelését az Alapkezelő képesnek ítéli meg, akkor e tény megjelölésével a várható veszteségek összegével csökkenti a nettó eszközértéket.

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 értéke forintban az MNB által közzétett T-1 napi deviza középértéken kerülnek értékelésre. Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az MNB által közzétett T-1 napi USD/HUF és az adott devizát kibocsátó ország nemzeti bankja által közzétett USD/adott deviza keresztértékből számított árfolyamon kerülnek értékelésre.

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.

31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása

32. Hozamfizetési napok

Nem alkalmazandó.

33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

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 alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

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 Alapkezelő számára fizetendő díjak:

- Alapkezelési díj:

- „A” sorozat: maximális mértéke 1,75% évente
- „I” sorozat: maximális mértéke 0,60% évente
- Sikerdíj, éves 5% hozam feletti teljesítmény 10%-a évente

Az alapkezelési díj számításának alapja a naponta megállapított és közzétett nettó eszközérték. Az alapkezelési díj - utolsó nettó eszközértékre vetített időarányos részének - elszámolására naponta, kifizetésére havonta (a következő hónap 10. napjáig) kerül sor.

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

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

A sikerdíj számításának menete és elvei:

Amennyiben az adott naptári évben az Alap teljesítménye meghaladja az előre rögzített küszöbhozam-célt, úgy az Alapkezelő sikerdíjra jogosult. A sikerdíj mértéke a küszöbhozam-cél felett elért hozam 10%-a. Év közben a küszöbhozam-cél feletti teljesítmény esetén az Alapkezelő folyamatosan, azaz minden nap elhatárolja az Alapból fizetendő sikerdíjat, míg a küszöbhozam-céltől elmaradó teljesítmény esetén az esetlegesen már elhatárolt teljesítménydíj állományból felold az Alap javára. Az Alap nettó eszközértékének számítása során az adott napig elért napi sikerdíjak pozitív összege kerül elhatárolásra. Amennyiben az adott napig elért napi sikerdíjak összege negatív, sikerdíj nem kerül elhatárolásra. Az elhatárolt sikerdíj elszámolására naptári évente kerül sor, a díjfizetés tárgyév végét követő 15. munkanapig kerül kifizetésre.

A sikerdíj számítási módszere a következő:

Év végi sikerdíj:

$$S(n) = 10\% * \left\{ \left(\frac{P(n)}{P(0)} - 1 \right) - 5\% \right\} * \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n v(i), \text{ ha } \left(\frac{P(n)}{P(0)} - 1 \right) > 5\%;$$

$$\text{és nulla, ha } \left(\frac{P(n)}{P(0)} - 1 \right) \leq 5\%$$

T forgalmazási napra számolt sikerdíj:

$$S(t) = 0, \text{ ha } \left(\frac{P(t)}{P(0)} - 1 \right) \leq \left(\frac{5\%}{d} * t' \right), \text{ egyébként pedig}$$

$$S(t) = 10\% * \left\{ \left(\frac{P(t)}{P(0)} - 1 \right) - \left(\frac{5\%}{d} * t' \right) \right\} * \frac{1}{t} \sum_{i=1}^t v(i), \text{ ha } \left(\frac{P(t)}{P(0)} - 1 \right) > \left(\frac{5\%}{d} * t' \right)$$

Ahol:

$P(0)$ = A sikerdíj levonása és elhatárolása után számolt egy jegyre jutó nettó eszközérték, az előző naptári év (azaz sikerdíj elhatárolási periódus) végén.

n = Az adott naptári év forgalmazási napjainak száma.

t = Annak a forgalmazási napnak a sorszáma az adott naptári évben, melyre a sikerdíj számítást végzik

d = Az adott naptári év napjainak száma

t' = A t . forgalmazási nap naptári sorszáma

$P(t)$ = A sikerdíj levonása, illetve elhatárolása előtt számított egy jegyre jutó nettó eszközérték

a t. forgalmazási napon.

$v(t)$ = A sikerdíj levonása, illetve elhatárolása előtt számított nettó eszközérték a t. forgalmazási napon.

$S(t)$ = A t. forgalmazási napon elhatárolt sikerdíj állománya. Amennyiben $S(t) > S(t - 1)$, akkor az adott napon sikerdíj képződik és elhatárolásra kerül a nettó eszközértékben. Amennyiben $S(t) < S(t - 1)$, az elhatárolt sikerdíj állományból a különbözetet fel kell oldani. Ha $S(t) \leq 0$, úgy sikerdíj nem kerül elhatárolásra a nettó eszközértékben.

Az Alapkezelő jogosult arra, hogy az alapkezelési díjből egy részt a befektető részére egyedi megállapodás alapján átengedjen (díjvisszatérítés), a Kbtv. 26. § (3) bekezdése alapján. Az Alapkezelő a díjvisszatérítés mértékét a befektetés összegének és időtávjának, valamint az Alapra terhelt alapkezelési díj mértékének figyelembevételével állapítja meg.

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

A letétkezelői díj éves mértéke:

- 15 milliárd Ft eszközértékig: az ingatlanbefektetési állomány után (ideértve az ingatlantársasági állományt is) 0,15 %, az ingatlanok illetve vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközökben lévő portfóliórész után 0,2%
- 15 milliárd Ft eszközérték felett: az ingatlanbefektetési állomány után (ideértve az ingatlantársasági állományt is) 0,125 %, ingatlanok illetve vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközökben lévő portfóliórész után 0,15 %.

Amennyiben ingatlanok illetve vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközök értéke negatív, a letétkezelői díj alapja a nettó eszközérték, mértéke megegyezik az ingatlan állományra alkalmazott %-os mértékkel, az alábbiak szerint:

- 15 milliárd Ft nettó eszközértékig: 0,15 %,
- 15 milliárd Ft nettó eszközérték felett: 0,125 %.

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 Könyvvizsgáló 2024. évben 6 970 EUR +ÁFA könyvvizsgálói díjat számol fel az Alappal szemben. A könyvvizsgálói díj megállapítása évente történik a könyvvizsgálóval kötött szerződés alapján.

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.

Az ingatlanértékelői díj forgalmi adó köteles, melynek mértéke a Kezelési Szabályzat készítésének időpontjában 27 % és a számla kézhezvételét követően utalandó.

Az Alapkezelő az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték költségelszámolás miatti ingadozásának csökkentése érdekében az Alapot terhelő ingatlanértékelői díjakat időarányosan és fokozatosan terhelni az Alapra.

Felügyeleti díj

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

A változó felügyeleti díj mértéke 0,35 ezrelék évente (negyedévente 0,00035/4), melyet portfólió éves átlagos nettó eszközértékek negyedéves számtani átlagára vetítve, a negyedévet követő hó utolsó napjáig kell az MNB-nek megfizetni.

Az alapnak a központi költségvetés felé felmerülő egyéb költségei és kiadásai

Az Alapot az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény 4/D. §-a alapján a befektetési alap különadója terheli. A befektetési alap különadójának alapját a 2006. évi LIX. törvény a 4/D. § (3) bekezdés b) pontja határozza meg. Az adó mértékét a 2006. évi LIX. törvény 4/D. § (4) bekezdése tartalmazza. Az adó megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket a 2006. évi LIX. törvény 4/D. § (6)-(7) bekezdése határozza meg.

Az alap nevében felvett hitelek/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:

- általánydíjas üzemeltetési szerződések alapján fizetett díjak,
- az Alapban lévő ingatlanok után fizetendő, adott időszakra vonatkozó ingatlan- és építményadók,
- egyéb, egyenletesen felmerülő, de időszakosan fizetendő díjak és költségek.

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

Az Alapkezelő minden olyan egyéb, a fentiekben nem részletezett kötelezettséget és követelést, ahol e kötelezettségek és követelések keletkezésének időpontja és pénzügyi teljesítése nem esik egybe a követelés és kötelezettség keletkezésének időpontjában veszi figyelembe a nettó eszközérték számításánál.

Az Alapkezelő az egyes költségek mértékéről, a felmerülés és az Alapra terhelés idejéről a féléves és éves tájékoztatókban részletesen beszámol.

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

A 14/2015. (V. 13.) MNB rendelet 18/A. § (4) bekezdésében foglalt *igazgatási szolgáltatási díjak* megfizetése nem az Alapot terheli, ezeket a kötelezettségeket az Alapkezelő átvállalja.

A jelen pont szerinti költségek egy naptári évben nem haladhatják meg az Alap adott évi átlagos nettó eszközértékének 3 %-át.

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 alkalmazandó.

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Nem alkalmazandó.

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

41. A befektetési jegyek vétele

A befektetési jegyek személyesen vagy képviselő útján, vagy egyéb, a Forgalmazóval kötött szerződés keretében meghatározott módon vásárolhatóak meg a forgalmazási helyeken, az ellenérték Kibocsátási Pénzben történő teljesítése mellett.

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

A folyamatos forgalmazás során a befektetési jegyek értékesítésével az Alapkezelő a Forgalmazót bízta meg.

A Forgalmazó 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 forgalmazás részletes feltételeit illetve az igénybe vehető értékesítési csatornákat – amennyiben a jelen Kezelési szabályzat erre vonatkozóan nem tartalmaz rendelkezést – a befektető és az adott forgalmazó között fennálló szerződés és kapcsolódó dokumentumok szabályozzák.

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 a kibocsátási pénznemben maradéktalanul rendelkezésre áll.

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

A befektetési jegyek megvásárlásakor a forgalmazó mindenkor hatályos hirdetményében meghatározott jutalékokat és díjakat számítja fel a befektetővel szemben.

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

A vételi megbízásban (megbízási szerződés) 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 befektetőnek az alap kibocsátási pénznemében vezetett bankszámláján rendelkezésre áll. A befektetési jegyek értékpapírszámlán történő jóváírásával egyidejűleg a befektetőnek az alap kibocsátási pénznemben vezetett bankszámláján az eladási ár és a vételi jutalék összege terhelésre kerül.

Mivel a befektetési jegy értékesítése a Forgalmazó feladata, az értékesítésért kizárólag a Forgalmazó felel.

Az egy befektető által belépéskor vásárolható befektetési jegyek minimális árfolyamértéke 10.000.000.-, azaz tízmillió Forint. Minden további vételi tranzakció minimális árfolyamértéke 10.000.000.-, azaz tízmillió Forint.

Forgalmazási helyek és órák

Forgalmazási Helyek az OTP Bank Nyrt. <https://www.otpbank.hu/portal/hu/Kapcsolat/Fiokkereso> oldalon található, Értékpapír szolgáltatásokat nyújtó fiókjai.

Az OTP Bank Nyrt. OTPdirekt telefonos, internetes és OTPdirekt Bróker szolgáltatása, OTP Internetbank szolgáltatás, OTP Mobilbank szolgáltatás, valamint az OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása.

A felsorolt szolgáltatásokon keresztül megadható megbízások felsorolását és azok igénybevételének a feltételeit a Vezető Forgalmazó külön hirdetményben teszi közzé. A befektetési jegyek forgalmazása (vételi megbízások felvétele) az egyes forgalmazási helyek forgalmazási órái alatt történik.

Az egyes forgalmazási helyek nyitvatartási ideje eltérő lehet, erről a befektetők az adott forgalmazási helyen tájékozódhatnak.

A Kezelési Szabályzatban szereplő Alapkezelőn, Letétkezelőn és Forgalmazón 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.

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

A befektetési jegyek személyesen vagy képviselő útján, vagy egyéb, a forgalmazóval kötött szerződés keretében meghatározott módon válthatók vissza a forgalmazási helyeken.

Az Alapkezelő a Kbtv. 114. § (2) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve jogosult a befektetési jegyek visszaváltását felfüggeszteni, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt a befektetési alap likviditása – figyelembe véve a befektetési alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt – veszélybe kerül. Az Alapkezelő a Kbtv. 114. § (3) bekezdése alapján a visszaváltás felfüggesztéséről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a befektetőket és a Felügyeletet. A Kbtv. 116. § (1) bekezdése alapján a felfüggesztés időtartama legfeljebb egy év, amelyet a Felügyelet az Alapkezelő kérésére indokolt esetben további, legfeljebb egy évig terjedő időtartammal meghosszabbíthat.

Az Alapkezelő az Alap hozamelőnyének fenntartása érdekében az Alap likvid eszközeinek arányát tartósan alacsony szinten kívánja tartani, ezért magas mértékű visszaváltási jutalék felszámításával kívánja kezelni az Alapba történő ki- és beáramlásokat, valamint azzal, hogy csak időszakosan biztosít jutalékmentes visszaváltási lehetőséget, melyre időben fel tud készülni a megfelelő likviditás biztosításával. Az ezekben az időszakokban felmerülő nagyarányú kiáramlás elkerülésére a magas hozam nyújt védelmet.

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

A folyamatos forgalmazás során a befektetési jegyek visszaváltásánál ugyanaz a Forgalmazó, illetve esetleges közvetítők járnak el, akik a befektetési jegyek vételénél.

A visszaváltás azokon a forgalmazási helyeken, és forgalmazási órákban történik, mint a befektetési jegyek vétele. A Forgalmazó bármely fiókjában vásárolt befektetési jegy visszaváltható a Forgalmazó bármely más, forgalmazásban résztvevő fiókjában.

A Forgalmazó, 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 a forgalmazás-elszámolási napon, az ezen a napon érvényes, 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 befektetési jegyek visszaváltásakor a Forgalmazó mindenkor hatályos hirdetményében meghatározott jutalékokat és díjakat számítja fel a befektetővel szemben.

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
- többlet visszaváltási jutalék (a többlet visszaváltási jutalék felszámítása nélküli időszakokon kívül),
- a kamatadó.

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

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.

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” sorozat: A visszaváltási megbízások a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 3. banki munkanapon, mint forgalmazás-elszámolási napon kerülnek elszámolásra.
- „I” sorozat: A visszaváltási megbízások a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 30. banki munkanapon, mint forgalmazás-elszámolási napon kerülnek elszámolásra.

42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

- „A” sorozat: 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 3. banki munkanap a forgalmazás-elszámolási és egyben a forgalmazás teljesítési nap is.
- „I” sorozat: 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 30. banki munkanap a forgalmazás-elszámolási és egyben a forgalmazás teljesítési nap is.

43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai

43.1. A forgalmazási maximum mértéke

A forgalomban lévő „A” és „I” sorozatú Befektetési Jegyek száma és ezzel az Alap saját tőkéje a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltása következtében folyamatosan változhat.

A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek mennyisége tekintetében az Alapkezelő az alább felső korlátot (forgalmazási maximum) határozza meg:

- Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége.
- Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége.

A forgalmazási maximum mértékéről, azaz a 2019. május 15-én 17:00-kor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyiségéről az Alapkezelő hirdetmény útján tájékoztatja a befektetőket.

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

Forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindítása

Mivel az Alapkezelő a forgalomban lévő Befektetési Jegy sorozatonkénti mennyiségére felső korlátot állapított meg (forgalmazási maximum), amennyiben a Befektetési Jegyek bármely sorozatának mennyisége ezt a maximumot egy adott forgalmazási napon elérte, vagy meghaladta, az azt követő forgalmazási naptól kezdődően a Befektetési Jegy adott sorozatának forgalomba hozatala szünetel.

A Befektetési Jegy adott sorozata forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, amíg a Befektetési Jegyek adott sorozatának forgalomban lévő mennyisége a megállapított forgalmazási maximum mennyiségének legfeljebb 2 %-kal csökkentett mértékét el nem éri.

A forgalomba hozatal újraindítását követően, amennyiben a forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyisége ismét eléri vagy meghaladja a forgalmazási maximum mértékét egy adott forgalmazási nap végén, az azt követő forgalmazási naptól kezdődően a forgalomba hozatal ismét szüneteltetésre kerül.

A forgalmazási maximum elérését, a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalának fentiek szerinti szünetelését, illetve újraindítását hirdetmény útján az Alapkezelő haladéktalanul közzé teszi az Alap közzétételi helyén.

A Felügyelet elvárásának megfelelően az Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékeli, és amennyiben az az MNB 5/2019. (IV.1.) ajánlása céljainak teljesülése érdekében indokolt, fokozatosan csökkenti annak mértékét.

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 a levonásra kerülő más közterhek 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.

Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek esetén a Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor a Forgalmazóhoz kapcsolódó értékesítési pontokon (bankfiókok, OTPdirekt telefonos ügyintézői és internetes szolgáltatás, OTPdirekt Bróker internetes szolgáltatás, OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása, OTP Internetbank szolgáltatás, OTP Mobilbank szolgáltatás) keresztül megadott

- vételi megbízás díja maximum 5%, teljes egészében a Forgalmazót illeti meg
- visszaváltási megbízás díja
 - normál visszaváltási jutalék maximum 5%, teljes egészében a Forgalmazót illeti meg
 - többlet jutalék
 - **2017. október 1. napjától 2019. november 30. napjáig** 10%, az Alapot illeti meg,
 - **2019. december 1-31. közötti** időszakban a befektetési jegyek visszaváltásakor jutalék nem kerül felszámításra
 - **2020. január 1. napjától 2022. november 30. napjáig** 10 %, az Alapot illeti meg,
 - **2022. december 1-31. közötti** időszakban a befektetési jegyek visszaváltásakor jutalék nem kerül felszámításra,
 - **2023. január 1. napjától 10%, az Alapot illeti meg**, kivéve a háromévente, december hónapokban biztosított többlet jutalékmentes időszakokat. Kezdve 2025. december hónaptól.

A visszaváltási többletjutaléktól mentes időszakokban (tehát 2017. szeptember 30. napjáig, valamint 2019. december 1-31., és minden ezt követő 3. év december hónapjában) kizárólag a visszaváltási többletjutalék nem kerül felszámításra, azonban a normál visszaváltási jutalék a Forgalmazó mindenkor hatályos vonatkozó hirdetménye szerinti mértékben felszámításra kerül.

A vételi jutalékokat a befektetési jegyek vételárával együtt kell megfizetni. A visszaváltási jutalékokat a forgalmazási hely a befektetési jegyek ellenértékéből az elszámoláskor vonja le.

A forgalmazási hely a befektetési jegyek vásárlásakor és visszaváltásakor a mindenkor hatályos hirdetményben meghatározott jutalékokat és díjakat számítja fel a befektetővel szemben. Az OTPdirekt telefonos ügyintézői és internetes szolgáltatás, OTPdirekt Bróker internetes szolgáltatás, OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása, OTP Internetbank szolgáltatás, OTP Mobilbank szolgáltatáson keresztül megadható megbízások felsorolását és azok igénybevételének a feltételeit a Vezető Forgalmazó a Kiegészítő Hirdetmény az általános értékpapír forgalmazási információkról és egyes ügyletek teljesítési rendjéről a Befektetési Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzathoz c. hirdetményben teszi közzé.

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

Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek esetén (szakmai befektetők)

- normál forgalmazási jutalék (sem vételi, sem visszaváltási) nem kerül felszámításra
- visszaváltási többlet jutalék
 - **2017. október 1. napjától 2021. november 30. napjáig** 10%, az Alapot illeti meg,
 - **2021. december 1-31. közötti** időszakban a befektetési jegyek visszaváltásakor jutalék nem kerül felszámításra
 - **2022. január 1. napjától 2026. november 30. napjáig** 10 %, az Alapot illeti meg,
 - **2026. december 1-31. közötti** időszakban a befektetési jegyek

- visszaváltásakor jutalék nem kerül felszámításra,
- **2027. január 1. napjától 10%, az Alapot illeti meg,** kivéve az ötévente, december hónapokban biztosított többlet jutalékmentes időszakokat. Kezdve 2031. december hónaptól.

A visszaváltási többlet jutalékot a forgalmazási hely a befektetési jegyek ellenértékéből az elszámoláskor vonja le.

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

Nem alkalmazandó.

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

Magyarország

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

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

Az Alap naptári éves hozamai az elmúlt években:

Év	Hozam
2018	4,95%
2019	7,37%
2020	6,61%
2021	7,35 %
2022	15,15%
2023	13,07%

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 alkalmazandó.

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

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy az MNB határoz.

Kötelező megindítani az eljárást,

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

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

Az Alapkezelő a megszűnési eljárás megindításáról hozott határozatáról haladéktalanul köteles tájékoztatni az MNB-t, valamint rendkívüli közzététel útján a befektetőket és az Alap hitelezőit. Abban az esetben, ha az Alapkezelő alapkezelési tevékenységi engedélyét az MNB visszavonta vagy ha az MNB kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, de azt egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át, a megszűnési eljárást a letétkezelő folytatja le.

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt

- a) az Alap nettó eszközértékét havonta egyszer kell megállapítani és az általános szabályok szerint közzétenni azzal, hogy a közzétételnél meg kell jelölni, hogy az Alap megszűnés alatt áll;
- b) a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni,
- c) az Alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető be.

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

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

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

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

A megszűnési jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

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

A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.

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

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

arányában illeti meg.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve az Alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetők számára előleg formájában részki fizetés teljesíthető. A részki fizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részki fizetésnek az egyes befektetési jegyek nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részki fizetés nem történhet az Alapot terhelő kötelezettségek (az alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.

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

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

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

Az Alap nem alkalmaz értékpapír-finanszírozási ügyleteket és teljeshozam-csereügyleteket, így az Alap vonatkozásában az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015. november 25-i 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet 14. cikkében részletezett előírások nem értelmezhetőek.

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.

Az Alapkezelő a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről szóló AZ EURÓPAI I (EU) 2019/2088 RENDELET (2019. november 27.) 7. cikk (1) bekezdése alapján az alábbi tájékoztatást adja:

A fenntarthatósági kockázat mellett fontos aspektus a fenntarthatósági káros hatás (Principal Adverse Impact – PAI) is. A fenntarthatósági káros hatás a termék alapjául szolgáló befektetésnek a fenntarthatósági tényezőkben okozott negatív irányú eredményeként fogalmazható meg, vagyis hogy az Alapban lévő befektetések közvetlenül vagy közvetetten káros hatással lehet a fenntarthatósági tényezőkre (mint például: a levegő tisztaságára, a biodiverzitásra, az ivóvízkészletre, az emberi jogokra, a munkakörülményekre stb.).

Az Alapkezelő jelen Alap tekintetében figyelembe veszi a befektetési döntéseinek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatását.

A figyelembevételre úgynevezett kizárási és korlátozó lista alkalmazásával kerül sor ami során az Alapkezelő befektetési korlátot állít fel a dohánytermékek, a alkohol, a szerencsejáték, a szénbányászat, a fegyvergyártás és az autoriter rendszerek tekintetében. A kizárási listák mellett, részben azt átfedő módon az befektetési döntéshozatal során az Alapkezelő az alábbi PAI-kat figyeli:

- PAI 5 - A fosszilis tüzelőanyagok ágazatában működő vállalkozásoknak való kitettség
- PAI 7 - A biológiai sokféleség szempontjából érzékeny területeket hátrányosan érintő

tevékenységek

- PAI 9 - A veszélyes hulladék és a radioaktív hulladék aránya
- PAI 14 - Vitatott fegyvereknek (gyalogsági aknák, kazettás bombák, vegyi fegyverek és biológiai fegyverek) való kitétség
- PAI 16 - A társadalmi jogsértés által érintett befektetést befogadó országok
- PAI 18 - Nem energiahatékony ingatlaneszközöknek való kitétség

Az Alapkezelő – a vonatkozó jogszabályi előírásokkal összhangban – a fentiekben túlmenően az összes a kötelező mutató alakulásáról, illetve a kötelező mutatókat kiegészítendő az alábbi mutatók alakulásáról nyújt tájékoztatást az időszakos jelentéshez kapcsolódóan:

- Ingatlaneszközökbe eszközölt befektetésekre alkalmazandó mutatók; Energiafogyasztás, hulladékok
- A társadalmi és munkavállalói kérdésekre, az emberi jogok tiszteletben tartására, a korrupció elleni küzdelemre és a vesztegetés elleni küzdelemre vonatkozó további mutatók; társadalmi és munkavállalói kérdések

A fenntarthatósági káros hatás figyelembe vételének a módját és a figyelembe vett mutatókat az Alapkezelő fenntarthatósági kockázatok kezelésének szabályzata tartalmazza, amiről részletes tájékoztatást az alábbi helyen található nyilatkozatban van (Nyilatkozat a befektetések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásairól és az alkalmazott átvilágítási és szerepvállalási politikáról) érhető el: <https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fenntarthatosag>

A fenntarthatósági káros hatások alakulásáról szóló tájékoztatás az Alap éves jelentéséhez kapcsolódóan az Alapkezelő honlapján érhető el. <https://www.otpbank.hu/otpingatlanalap/hu/Fooldal>

Az Alapkezelő a fenntartható befektetések előmozdítását célzó keret létrehozásáról, valamint az (EU) 2019/2088 rendelet módosításáról szóló EURÓPAI PARLAMENTI ÉS A TANÁCSI (EU) 2020/852 RENDELET (2020. június 18.) 7. cikke alapján az alábbi tájékoztatást adja:

Az Alap befektetései jelenleg nem veszik figyelembe az Európai Unió által meghatározott, a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó kritériumokat.

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 tulajdonkénti mindenkori egyértelmű azonosítás érdekében – vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló számlát, az értékpapírszámlát, a fizetési számlát, az ügyfélszámlát;
- b) a rendelkezésre bocsátott tájékoztató 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: Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégforma: korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-267553

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 Kbtv.-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

- a) Dr. Balla Szilárd Ügyvédi Iroda
1122 Budapest, Bíró utca 7.
Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 2948
- b) Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda
1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/a
Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 435
- c) Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda
1133 Budapest, Váci út 76.
Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 3201
- d) Zalavári Ügyvédi Iroda
1051 Budapest, Hercegprímás utca 11. 2. emelet 2.
Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 36071645

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

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

A 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 Kbtv. és a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. tv (Bszt.) és a Forgalmazási Dokumentáció rendelkezéseinek

- megfelelően,
- mindazon Bszt. 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 2017. évi LIII. törvény szerinti, a befektetési jegyek forgalmazása során felmerülő feladatok;
- b) a Kbtv. 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: CBRE Kft.
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-362188
- c) Cégnév: Grant Thornton Valuation Kft.
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-068075

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 figyelembevételével 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 a Kbtv. 7. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt kockázatkezelési tevékenység ellátását, az üzleti tevékenység funkcióinak és folyamatainak optimalizálását – elsősorban költség szempontok figyelembe vételével – akként valósítja meg, hogy a Kbtv. 7. § (1) bekezdés b) pontjában foglalt feladatok egy részének helyettesítés keretében történő ellátását harmadik személy részére kiszervezi.

Kiszervezett tevékenységet végző megbízott:

OTP Alapkezelő Zrt.

cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság

cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01 10 043959

Az OTP Alapkezelő Zrt. megfelel a Kbtv.-ben és kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekben meghatározott feltételeknek, továbbá vele szemben olyan összeférhetlenségre alapot adó ok, amely a tevékenységet jogszerű hátrányosan befolyásolná vagy akadályozná, nem áll fenn.

Budapest, 2023. november 18.

.....
Szécsi László Garamvölgyi Erika
más munkavállaló más munkavállaló
az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. és
az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mint kibocsátó
képviselésében eljárva
ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT IRAT

1. számú melléklet

[törölve]

2. számú melléklet

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

2/a. sz. melléklet: OTP Bank Nyrt. jegyzésre kijelölt, 1. sz. mellékletben felsorolt fiókjai

2/b. sz. melléklet: Az OTP Bank Nyrt. által nyújtott azon elektronikus szolgáltatások

- (i) az OTPdirekt telefonos szolgáltatás,
- (ii) az OTPdirekt internetes szolgáltatás,
- (iii) az OTPdirekt Bróker internetes és hozzá kapcsolódó OTPdirekt SmartBróker szolgáltatás,
- (iv) az OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása
- (v) OTP Internetbank szolgáltatás
- (vi) OTP Mobilbank szolgáltatás
- (vii) A felsorolt szolgáltatásokon keresztül megadható megbízások felsorolását és azok igénybevételének a feltételeit a Vezető Forgalmazó a Kiegészítő Hirdetmény az általános értékpapír forgalmazási információkról és egyes ügyletek teljesítési rendjéről a Befektetési Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzathoz c. hirdetményben teszi közzé.
- (viii)

2/c. sz. melléklet: A Vezető Forgalmazóhoz kapcsolódó Forgalmazási hely az Alap „I” sorozatú Befektetési Jegyei esetében:

Az **OTP Bank Nyrt.** alábbi fiókja:

1131. Budapest Madarász Viktor u. 12. (Központi Fiók)