

# TÁJÉKOZTATÓ

és

# KEZELÉSI SZABÁLYZAT

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

*A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat a közzététel napján, azaz 2026. február 20. napján lép  
hatályba azzal, hogy a Kezelési Szabályzat 36.4.pontja 2026. április 16-án lép hatályba*

Alapkezelő:

***OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.***

Letétkezelő:

***OTP Bank Nyrt.***

Könyvvizsgáló:

***Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.***

Ingatlanértékelők:

***KPMG Tanácsadó Kft.***

***SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft***

***Grant Thornton Valuation Korlátolt Felelősségű Társaság.***

Vezető Forgalmazó az „A”, „B” és „I” sorozat esetében:

***OTP Bank Nyrt.***

Forgalmazó az „A” sorozat esetében:

***CIB Bank Zrt.***

Tartalom

<b>TÁJÉKOZTATÓ</b> .....	<b>10</b>
<b>I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK</b> .....	<b>10</b>
<b>1. A befektetési alap alapadatai</b> .....	<b>10</b>
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 <b>ÁÉKBV</b> -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 jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa.....	11
1.13. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkénének 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
<b>2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok</b> .....	<b>12</b>
2.1. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként).....	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
<b>3. A befektetési alap kockázati profilja</b> .....	<b>13</b>
3.1. A befektetési alap célja.....	13

<b>3.2. Annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek a befektetési alap befektetési jegyeit szánják.....</b>	<b>13</b>
<b>3.3. Azon eszközkategóriák, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása .....</b>	<b>14</b>
<b>3.4. Figyelemfelhívás a befektetési alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely a befektetési alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza .</b>	<b>14</b>
<b>3.5. A származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására .....</b>	<b>14</b>
<b>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 .....</b>	<b>14</b>
<b>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.....</b>	<b>15</b>
<b>3.8. Amennyiben a befektetési alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás .....</b>	<b>16</b>
<b>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 .....</b>	<b>16</b>
<b>3.10. Amennyiben a nyilvános nyílt végű ingatlanalap alkalmazza a külön jogszabály szerinti, zártkörű ingatlanalap befektetési jegyei beszámításának lehetőségét, az erre vonatkozó figyelemfelhívás .....</b>	<b>17</b>
<b>3.11. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ .....</b>	<b>17</b>
<b>4. A befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége .....</b>	<b>18</b>
<b>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.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ .....</b>	<b>18</b>
<b>5. Adózási információk .....</b>	<b>18</b>
<b>5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása .....</b>	<b>18</b>
<b>II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK.....</b>	<b>22</b>
<b>6. A befektetési jegyek forgalomba hozatala .....</b>	<b>22</b>
<b>6.1. A befektetési jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei .....</b>	<b>22</b>
<b>6.2. A forgalomba hozatali mennyiség maximum, illetve minimum mértéke.....</b>	<b>22</b>
<b>6.3. Az allokáció feltételei.....</b>	<b>22</b>
<b>6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja .....</b>	<b>22</b>
<b>6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja.....</b>	<b>22</b>
<b>6.3.3. Az allokációról való értesítés módja .....</b>	<b>22</b>
<b>6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára .....</b>	<b>22</b>

6.4.1. A fenti ár közzétételének módja .....	22
6.4.2. A fenti ár közzétételének helye .....	23
<b>6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek ..</b>	<b>23</b>
<b>7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk .....</b>	<b>23</b>
7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája .....	23
7.2. A befektetési alapkezelő székhelye .....	23
7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszám .....	23
7.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése .....	23
7.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása .....	23
7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága.....	23
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 .....	23
7.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt ..	24
7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege .....	24
7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma .....	24
7.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe .....	24
7.12. A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése .....	24
<b>8. A letétkezelőre vonatkozó információk .....</b>	<b>25</b>
8.1. A letétkezelő neve, cégformája .....	25
8.2. A letétkezelő székhelye .....	25
8.3. A letétkezelő cégjegyzékszám .....	25
8.4. A letétkezelő fő tevékenysége .....	25
8.5. A letétkezelő tevékenységi köre .....	25
8.6. A letétkezelő alapításának időpontja .....	25
8.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje.....	25
8.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje .....	25
8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma .....	25
<b>9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk .....</b>	<b>25</b>
9.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája .....	25
9.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye .....	25
9.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma .....	25
9.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve .....	26
9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe .....	26
9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma .....	26
<b>10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik .....</b>	<b>26</b>
10.1. A tanácsadó neve, cégformája .....	26
10.2. A tanácsadó székhelye .....	26
10.3. A tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve .....	26
10.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőkre nézve .....	26
10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei .....	26
<b>11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként) .....</b>	<b>26</b>
11.1. A forgalmazó neve, cégformája .....	26
11.2. A forgalmazó székhelye .....	26

11.3. A forgalmazó cégjegyzékszám	26
11.4. A forgalmazó tevékenységi köre	27
11.5. A forgalmazó alapításának időpontja	27
11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje	27
11.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	27
11.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége	27
12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	28
12.1. Az ingatlanértékelő neve	28
12.2. Az ingatlanértékelő székhelye	28
12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszám, egyéb nyilvántartási száma	28
12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre	28
12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja	30
12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje	30
12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje	30
12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma	30
13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	30
14. Nyilatkozat	30
<b>KEZELÉSI SZABÁLYZAT</b>	<b>31</b>
<b>I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK</b>	<b>31</b>
<b>1. A befektetési alap alapadatai</b>	<b>31</b>
1.1 A befektetési alap neve	31
1.2 A befektetési alap rövid neve	31
1.3 A befektetési alap székhelye	31
1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma	31
1.5 A befektetési alapkezelő neve	31
1.6 A letétkezelő neve	31
1.7 A forgalmazó neve	31
1.8 A befektetési alap működési formája (nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)	31
1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)	31
1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	32
1.11 Annak feltüntetése, hogy a befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap	32
1.12 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	32
1.13 A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa	33
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	33
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	33
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	34
4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó	

<b>információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkezik</b> .....	35
<b>II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként)</b> .....	35
<b>5. A befektetési jegy ISIN azonosítója</b> .....	35
<b>6. A befektetési jegy névértéke</b> .....	35
<b>7. A befektetési jegy devizaneme</b> .....	35
<b>8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk</b> .....	35
<b>9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja</b> .....	36
<b>10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetővel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az ABA-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása, az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	36
<b>III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN</b> .....	37
<b>11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)</b> .....	37
<b>12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei</b> .....	38
<b>13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása</b> .....	39
<b>14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya</b> .....	41
<b>15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat</b> .....	44
<b>16. A portfólió devizális kitettsége</b> .....	45
<b>17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása</b> .....	45
<b>18. Hitelfelvételi szabályok</b> .....	45
<b>19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti</b> .....	46
<b>20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága</b> .....	47
<b>21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni</b> .....	47
<b>22. A cél-ÁÉKBV, illetve részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésre vonatkozó információk</b> .....	47
<b>23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésre vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja</b> .....	47
<b>24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk</b> .....	47
<b>24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a</b>	

származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség .....	47
24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre .....	47
24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt.....	47
24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok .....	47
24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai .....	47
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése .....	48
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása .....	48
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 .....	48
24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	48
25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések .....	49
25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	49
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap .....	49
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap .....	49
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében .....	49
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan .....	49
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya .....	49
25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok.....	49
25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei.....	50
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....	50
25.10. Annak megjelölése, hogy a nyilvános nyílt végű ingatlanalap alkalmazza-e a külön jogszabály szerinti, zártkörű ingatlanalap befektetési jegyeire vonatkozó beszámítás lehetőségét .....	50
IV. A KOCKÁZATOK .....	50
26. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a Kbftv. 16. § (5) bekezdésében előírt feltételeknek .....	50
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 Kbftv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat .....	54
V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE .....	55
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás .....	55
28. A portfólió elemeinek értékelése.....	56
Az ingatlantársasági részesedés értékelése .....	58
29. A származtatott ügyletek értékelése.....	62
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk .....	62
VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK.....	63
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása.....	63
32. Hozamfizetési napok.....	63

<b>33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	63
<b>VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA</b> .....	63
<b>34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret</b> .....	64
<b>34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító hitelintézet által vállalt garancia vagy kezesi biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia) ..</b>	64
<b>34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem) .....</b>	64
<b>35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	64
<b>VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK</b> .....	64
<b>36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja</b> .....	64
<b>36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja .....</b>	64
<b>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 .....</b>	64
<b>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</b> .....	65
Könyvvizsgálói díj.....	65
Ingtalanértékelők díja .....	65
Felügyeleti díj.....	66
Az alapnak a központi költségvetés felé felmerülő egyéb költségei és kiadásai.....	66
Az alap nevében felvett hitelekkel/kölcsönökkel kapcsolatos költségek .....	66
<b>36.4. Az ABA működésével kapcsolatban az ABAK által viselt azon díjak, költségek és kiadások jegyzéke, amelyeket közvetlenül vagy közvetve az ABA-hoz kell rendelni ....</b>	66
<b>37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket .....</b>	66
<b>38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke</b> .....	67
<b>39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei</b> .....	67
<b>40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	67
<b>IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA</b> .....	67
<b>41. A befektetési jegyek vétele</b> .....	67
<b>41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje</b> .....	67
<b>41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap</b> .....	68
<b>41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap</b> .....	69
<b>42. A befektetési jegyek visszaváltása</b> .....	69
<b>42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje</b> .....	69
<b>42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap</b> .....	72
<b>42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap</b> .....	72
<b>43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai</b> .....	72
<b>43.1. A forgalmazási maximum mértéke</b> .....	72
<b>43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei</b> .....	72



<b>44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása</b> .....	73
<b>44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága</b> .....	73
<b>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</b> .....	73
<b>45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák</b> .....	74
<b>46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a befektetési jegyeket forgalmazzák</b> .....	74
<b>47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk</b> .....	74
<b>X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ</b> .....	75
<b>48. Befektetési alap múltbeli teljesítménye - az ilyen információ szerepelhet a kezelési szabályzatban vagy ahhoz csatolható</b> .....	75
<b>49. Amennyiben az adott alap esetében mód van a befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei</b> .....	75
<b>50. A befektetési alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a befektetők jogaira</b> .....	75
<b>51. Minden olyan további információ, amely alapján a befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről</b> .....	77
<b>52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)</b> .....	77
<b>53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai</b> .....	77
<b>54. A könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai</b> .....	78
<b>55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik</b> .....	79
<b>56. A forgalmazóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai</b> .....	79
<b>57. Az ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai</b> .....	80
<b>58. A prime brókerre vonatkozó információk</b> .....	80
<b>59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása</b> .....	81

## TÁJÉKOZTATÓ

### I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

#### **1. A befektetési alap alapadatai**

##### ***1.1. A befektetési alap neve***

OTP Ingatlanbefektetési Alap

##### ***1.2. A befektetési alap rövid neve***

OTP Ingatlan Alap

##### ***1.3. A befektetési alap székhelye***

1026 Budapest, Riadó u. 5-11.

##### ***1.4. A befektetési alapkezelő neve***

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

##### ***1.5. A letétkezelő neve***

OTP Bank Nyrt.

##### ***1.6. A forgalmazó neve***

OTP Bank Nyrt. vezető forgalmazó

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

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

Az alap nyilvános.

##### ***1.8. A befektetési alapfajtája (nyílt végű vagy zárt végű)***

Az alap nyílt végű.

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

Az alap futamideje határozatlan.

##### ***1.10. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap***

Az alap az ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált.

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

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

Az alap által kibocsátott sorozatok száma: 3 db,

jelölése: „A”, „B” és „I” sorozat

A különböző Befektetési Jegy sorozatok eltérnek egymástól:

- Az elsődleges forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre tekintetében:

- A „A” és „B” 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.
  - Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomképessége korlátozott, azokat kizárólag az Alapkezelő által megkeresett MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg. Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek belépési korláttal kerülnek forgalombahozatalra, azaz egy Befektető által a forgalomba hozatal során megszerezhető „I” sorozatú Befektetési Jegyek minimális össznévértéke tranzakciónként 10.000.000,- HUF, azaz tízmillió Forint. A folyamatos forgalmazás során minden vételi megbízás minimális árfolyamértéke 10.000.000.-, azaz tízmillió Forint.
- 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:
    - Az „A” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, visszaváltási megbízás a megbízás nyilvántartásba vételét követő harmadik banki munkanapon kerül teljesítésre.
    - A „B” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, a visszaváltási megbízás a megbízást követő 130. munkanapon (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napon), mint forgalmazás-elszámolási napon kerül teljesítésre. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.
    - Az „I” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, a visszaváltási megbízásokat a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.827. napon oly módon, hogy a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 130. munkanapra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra), mint forgalmazás-elszámolási napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó nettó Eszközértéken kell elszámolni. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.
  - A Forgalmazási helyek tekintetében:  
Az „A” és „B” 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 Helyen érhetők el.
  - A forgalomban lévő „A”, „B” 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 2021. augusztus 11. napjával bezárólag 204.109.894.146 darab. A Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma 2021. augusztus 12. napjától 183.700.000.000 darab.
  - o A „B” sorozatú Befektetési Jegyek vonatkozásában nem kerül forgalmazási maximum megállapításra.
  - o Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomba hozatali és forgalmazási maximuma: az a befektetési jegy mennyiség, amely megegyezik a forgalomba hozott, vagy forgalmazott befektetési jegyek azon darabszámával, amelyek összesített forgalombahozatali áron számított értéke 30.000.000.000,- Ft.. azaz Harmincmilliárd forint.

#### ***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 értelmezhető.

#### ***1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ***

Nem értelmezhető.

### **2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok**

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

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

Az Alapkezelő Igazgatósága 2017. szeptember 21. napján döntött az „I” sorozat létrehozásáról, és -2023. március 22. -én, a 1/2023.(III.22.) sz. határozatával döntött az „I” sorozatba tartozó befektetési jegyek forgalomba hozataláról.

Az Alapkezelő Igazgatósága 2023. július 21. napján, az 5/2023.(VII.21.) sz. határozatával döntött a „B” sorozat 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: PSZÁF III/120.013/2002.

határozat kelte: 2002. november 12.

„I” sorozat: határozat száma: H-KE-III-445/2023. határozat kelte: 2023. július 07.

„B” sorozat: határozat száma: H-KE-III-683/2023. határozat kelte: 2023. november 06.

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

Határozat száma: PSZÁF III/120.013-1/2002.

Kelte: 2002. december 5.

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

1211-05

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

Az Alapkezelő Igazgatóságának 2017. szeptember 21. napján hozott határozata  
1/2022. (XII.21) sz. Vezérigazgatói határozat (kelte: 2022. december 21.)

Az Alapkezelő Igazgatóságának 2023 március 22. napján hozott 1/2023.III.22. sz. határozata az „I” sorozatba tartozó befektetési jegyek forgalomba hozataláról  
1/2023.(VI.08.) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2023.06.08.)

Az Alapkezelő Igazgatósága 2023. július 21. napján hozott az 5/2023.(VII.21.) sz. határozata a „B” sorozat létrehozásáról.  
1/2023. (09.22.) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2023. szeptember 22.)

Az Alapkezelő Igazgatósága 2024. június 21. napján hozott 1/2024.(VI.21.) sz. határozata  
1/2024.VI.24. számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2024. június 24.)  
1/2024.(X.03.) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2024. október 3.)

1/2025.(X. 29.) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2025. október 29.)

./2026.(II. ...) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2026. február .)

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

PSZÁF III/120.013-2/2003. számú határozat, kelte: 2003. június 4.

PSZÁF III/120.013-3/2003. számú határozat, kelte: 2003. december 19.

PSZÁF III/120.013-4/2004. számú határozat, kelte: 2004. szeptember 14.

PSZÁF III/120.013-5/2006. számú határozat, kelte: 2006. április 14.

PSZÁF III/120.013-6/2008. számú határozat, kelte: 2008. november 20.

PSZÁF EN-III/TTE-329/2010. sz. határozat, kelte: 2010. augusztus 11.

PSZÁF KE-III-539/2010. sz. határozat, kelte: 2010. december 11.

PSZÁF H-KE-III-522/2012. sz. határozat, kelte: 2012. október 10. MNB

Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-253/2014. számú határozat,

kelte: 2014. március 17.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-271/2015. számú határozat,

kelte: 2015. február 6.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-730/2015. számú határozat,

kelte: 2015. augusztus 3.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-795/2015. számú határozat,

kelte: 2015. augusztus hó 28.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-37/2017. számú határozat,

kelte: 2017. január hó 18.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-481/2017. számú határozat,

kelte: 2017. július hó 24.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-862/2017. számú határozat,

kelte: 2017. december 13.

MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-332/2019. számú határozat,

kelte: 2019. május 15.

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-380/2021. számú határozat

kelte: 2021. július 8.

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-51/2022. számú határozat

kelte: 2022. január 24.

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-56/2023. számú határozat,

kelte: 2023. január 25.

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-445/2023. számú határozat,

Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-508/2024. számú határozat,	kelte: 2023. július 07
Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-808/2024 számú határozat,	kelte: 2024. augusztus 27.
Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-814/2025. számú határozat számú határozat,	kelte: 2024. november 13
	kelte: 2025. november 27.

## **2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ**

Nem értelmezhető.

## **3. A befektetési alap kockázati profilja**

### **3.1. A befektetési alap célja**

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

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

Az ingatlan népszerű befektetési forma. Ugyanakkor egy önálló ingatlan megvásárlása több pénzt igényelhet, nem is említve a fenntartással, működtetéssel, hasznosítással, fejlesztéssel szükségszerűen összefüggő teendőket, kiadásokat. Az ingatlan befektetési alapok befektetési jegyeinek megszerzésével a befektető két dolgot old meg egyszerre: kis összeggel is részt vesz többféle ingatlanbefektetésben, ugyanakkor nincs gondja a fenntartással, üzemeltetéssel, hasznosítással (pl.: bérbeadással), fejlesztéssel sem. Az alap vagyont túlnyomó részben ingatlanok képezik, tehát a befektetett pénz fizikailag is létező, megtekinthető eszközben tárgyasul. Az OTP Ingatlanbefektetési Alap ingatlanjai jellemzően Magyarországon, főleg Budapesten vagy a főváros agglomerációjában található irodaházak, üzletek, logisztikai központok és telkek. Az „A” és „B” sorozatú Befektetési Jegyek a lehetséges befektetők köre alapján, - a Kbtv. 67. § (1) bekezdés b) pont fogalomrendszerében - lakossági befektetőknek forgalomba hozott befektetési jegyekként határozhatók meg, ez azonban nem értelmezhető a befektetői körre vonatkozóan meghatározott korlátként, azaz az „A” és „B” sorozatú Befektetési Jegyeket mind lakossági, mind szakmai befektetők, illetve elfogadható partnerek megvásárolhatják.

Az OTP Ingatlanbefektetési Jegy „A” sorozatát azoknak a befektetőknek ajánljuk, akik:

- már rendelkeznek betét, állampapír jellegű megtakarításokkal, és bővíteni szeretnék befektetéseiket egy olyan eszközzel, amely hosszútávon versenyképes hozamot képes nyújtani a betétekkel és az állampapírokkal;
- befektetési portfóliójukat szeretnék bővíteni olyan eszközzel, mely a részvénypiacnál alacsonyabb kockázatot hordoz;
- az ingatlan befektetést preferálják, de vagy nincs akkora összegű megtakarításuk, hogy önálló ingatlant vegyenek, vagy - üdvözölhető módon - nem vágnak bele egyetlen ingatlan befektetési célú megvásárlásába, fenntartásába és üzemeltetésébe;
- gyermekeik részére kívánnak hosszú távon takarékoskodni. Az ő számukra ideális lehet ez a befektetési forma, hiszen mire gyermekeik lakásvásárlása esedékessé válik, jelentős megtakarításra tehetnek szert.

A javasolt legrövidebb befektetési időtartam 1-2 év, így elsősorban azon befektetőknek ajánlatos ingatlan befektetési jegy vásárlása, akik hajlandók legalább a megjelölt időszakot vagy azt meghaladó távra is megtakarítani, és megtakarításaikat megosztva szeretnék elhelyezni,

törekedve a kockázatok mérséklésére.

A „B” sorozatú befektetési jegyek megvásárlását azoknak a vevőknek ajánljuk, amelyek a 130 munkanapos visszaváltási időszakra való tekintettel az 1-2 évet meghaladó időszakra kívánnak takarékoskodni, kihasználva az ingatlanalapok nyújtotta hozamelőny lehetőségét.

Az „I” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket kizárólag az Alapkezelő által megkeresett MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg. Az „I” sorozatba tartozó Ingatlanbefektetési Jegyet a hosszabb befektetési időtávban gondolkozó, magasabb kockázatvállalású befektetőknek ajánljuk, akik jelentősebb megtakarításokkal rendelkeznek, figyelemmel a 10.000.000.- Ft-os belépési korlátra, valamint hosszútávú visszaváltási időre. Az Alapkezelő az „I” sorozatba tartozó befektetési jeggyel egy olyan befektetői szegmenst kíván megszólítani, amely hosszútávú, azaz 5 évet meghaladó befektetésekben érdekelt.

### **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 kitétségének kockázatkezelése céljából.

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

Az alap számára származtatott ügylet kötése megengedett, a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdésében foglalt korláttal, azaz mint nyilvános ingatlanalap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet. A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/B. § (6) bekezdésével összhangban, a származtatott ügyletek Alap nettó eszközérték számításában megjelenő piaci értéke *nem érheti el* meg az Alap számításkori nettó eszközértékének 5 %-át.

### **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 devizaárfolyamok 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 alábbi intézményekkel szembeni, *intézményenként* az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel elhelyezett betétekből és az adott intézménnyel kötött származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitétsége meghaladhatja az alap bruttó eszközeinek 20 %-át:

- OTP Bank Nyrt. – [www.otpbank.hu/portal/hu/IR\\_Eves\\_jelentes](http://www.otpbank.hu/portal/hu/IR_Eves_jelentes)  
Szabályozott piac megnevezése: Budapesti Értéktőzsde

Csak tőzsdén kívüli származtatott (fedezeti) ügyletek:

- ING Bank N.V. Magyarországi Fióktelepe:  
<http://www.ingwholesalebanking.hu/hu/koezzetetelek/ev-es-jelentesek>

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	50 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az alap ilyen befektetésekből. Az alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.



Iroda célú ingatlanok, irodaházak	100 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az alap jelentősebb projekteiben is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Az alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.
Kiskereskedelmi célú ingatlanok	80 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, bevásárló központ jellegű létesítmények.
Idegenforgalmi célú ingatlanok	30 %	Jellemzően üzemeltetés- és szolgáltatásigényes terület, melybe csak megfelelő partner és garanciák megléte esetén fektet az alap.
Telek	45 %	Jellemzően fejlesztési céllal, vagy továbbértékesítési céllal vásárolt telekingatlanok.
Ingatlantársasági részesedés	100 %	Figyelemmel a 78/2014. (III. 14.) Korm.r. VII. fejezetében meghatározott korlátozásokra is.
Termőföld	50 %	Amennyiben az adott ország jogszabályai ezt lehetővé teszik.

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

Az alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország, illetve az európai országok, nem kizárva egyéb feltörekvő piacokat sem.

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

Az alap ingatlanállományából a legjelentősebb részt az irodaház ingatlanok képviselik. Ezen irodaházak mind kisebb, mind nagyobb létszámú irodák elhelyezésére alkalmasak, ugyanakkor rugalmasan alakítható belső tereik miatt igazodhatnak a változó kereslethez. Az alap irodaház ingatlanai többségükben Budapest belső kerületeiben helyezkednek el, jó infrastrukturális ellátottsággal bírnak.

Az alap ingatlan portfóliójában megtalálhatók továbbá a logisztikai-raktározási célú ingatlanok, valamint kereskedelmi (élelmiszer, drogéria, ruházat, iparcikk stb.) célra kialakított ingatlanok is. A földrajzi elhelyezkedést tekintve az ingatlanállomány jelentős része Budapesten összpontosul. A kereskedelmi ingatlanok egy része több évre bérbeadásra került nemzetközileg ismert, több országban tevékenykedő bérlők részére.

Az alapan 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.

Bár az Alap befektetési jelenleg nem veszik figyelembe az Európai Unió által meghatározott, a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó kritériumokat, azaz az Alap nem tartozik az SFDR rendelet 8. cikke (1) bekezdésének vagy 9. cikke (1), (2) vagy (3) bekezdésének hatálya alá, az Alap kiemelt hangsúlyt fektet az általa létrehozott, illetve felújított vagy vásárolt ingatlanok energiahatékonyságának minőségére, célja, hogy az ingatlanportfólióban a nemzetközi minősítési rendszerek szerinti, átlagosnál jobb energiahatékonyságú ingatlanok aránya folyamatosan növelésre kerüljön.

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. 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. Amennyiben a nyilvános nyílt végű ingatlanalap alkalmazza a külön jogszabály szerinti, zártkörű ingatlanalap befektetési jegyei beszámításának lehetőségét, az erre vonatkozó figyelemfelhívás**

Az Alap alkalmazza a 78/2014. (III.14.) Korm. rend. szerinti, zártkörű ingatlanalap befektetési jegyei beszámításának lehetőségét. Az Alap a beszámítás során a rendeletnek megfelelően jár el.

**3.11. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ**

A gazdasági kockázatok mérséklése céljából az alapkezelő törekszik arra, hogy több célú, vegyes bérleti futamidejű, valamint bérlok széles körére támaszkodó ingatlan portfóliót tartson. Ezen kialakítás segíthet csökkenteni azon ingadozásokat, amelyek a gazdasági ciklusok miatt egyeseket az átlagosnál érzékenyebben érinthet.

A bérleti bevételeket terhelő forgalmi és egyéb típusú adók változásait az alapkezelő szerződéses viszonyaiban igyekszik a más gazdasági szereplőkkel megosztani, így az alapot esetlegesen érintő terhek hatását csökkenteni.

Az alapkezelő törekszik a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdésében meghatározott mértékű, mindenkor tartandó minimális likvid eszköz hányadra, valamint a szükség esetén likviditást javító hitelkeret alkalmazására.

Az alap kockázati besorolása: alacsony (2)

←Alacsonyabb kockázat

Magasabb kockázat→

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

←Alacsonyabb várható hozam

Magasabb várható hozam→

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 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 befektetési 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.otpingatlanalapkezelolo.hu](http://www.otpingatlanalapkezelolo.hu)) továbbá a Felügyelet által közzététel céljára működtetett hivatalosan kijelölt információátviteli rendszeren (<https://kozzetetelek.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](http://www.otpbank.hu) honlapon és a forgalmazási helyein.

A letétkezelő és az alapkezelő a nettó eszközértéket a megállapítást követő banki munkanapon teszi közzé az alap hirdményi helyein: az alapkezelő ([www.otpingatlanalapkezelo.hu](http://www.otpingatlanalapkezelo.hu)) és a vezető forgalmazó honlapján ([www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)) és hozzáférhetővé teszi valamennyi forgalmazási helyen a befektetők számára.

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

Az alapkezelő, a letétkezelő és a forgalmazók közzétételi kötelezettségeiket a Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) a Kbfvt. szerinti közzétételek céljára, a hivatalosan kijelölt információátviteli rendszerén is (<https://kozzetetelek.mnb.hu>) teljesítik.

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

Az „I” sorozatú 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 adóztatását 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 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 állapítja meg és vallja be az állami adóhatóság által rendszeresített nyomtatványon, továbbá ugyanezen időpontig fizetni meg a megállapított adó összegét.

#### **5.1.1. A belföldi magánszemély befektetők adóztatása**

##### ***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 címén kifizetett (jóváírt) 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 címén 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 kamatjövedelmet megállapítani a kollektív befektetési forma átalakulása vagy beolvadása következtében a jogelőd kollektív befektetési értékpapírjának a jogutód kollektív befektetési értékpapírjára történő átváltása esetében, azzal, hogy ilyen esetben a jogutód értékpapírjának megszerzésére fordított értékeként a jogelőd értékpapírjának megszerzésére fordított értékét kell figyelembe venni.

#### A Befektetési Jegyből származó kamatjövedelmet terhelő adókötelezettség

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

„A kamatjövedelem után az adót - amennyiben a kamatjövedelem

a) kifizetőtől [e § alkalmazásában az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti esetben ideértve a kifizető helyett a kamatjövedelmet 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 kamatjövedelmet és a levont adót az aa) pont szerinti

igazolás alapján bevallja (bevallotta),

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

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 Sza tv. 65. § (2) bekezdése szerint az Sza-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 Sza 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 kamatjövedelemnek minősül, és abból a kifizető az adót levonta.

A Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor a kamatjövedelem után fizetendő Sza mértéke 15%.

#### Kamatjövedelemtől eltérő jogcímen szerezhető jövedelmek

A hatályos Sza tv. alapján lehetőség van olyan konstrukciók keretei között nyilvántartani befektetési jegyeket, amelyekben adómentesítés 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 - összevont adóalapba tartozó egyéb jövedelem jogcímen - Sza- 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 pénzüsszeg legkésőbb az értékpapír átalakítását, a pénzüsszeg 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 socho terheli a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Sza tv.) 65. §-a szerinti kamatjövedelmének az Sza alapjaként figyelembe vett összege után.

A rendelet alapján a meglévő 15%-os kamatadó mellé 13%-os szociális hozzájárulást (szochó) 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 szochó-t fizetni az ingatlanalap befektetési jegyéből származó kamatjövedelem után.* A jogszabályi változás alapján azon, az Szja tv. 65. § -a alá tartozó kamatjövedelmet terheli szochó kötelezettség, amely szja köteles. Tehát az Szja mentes kamatjövedelmek esetében nem merül fel szochó 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 figyelembevételével 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 terhelte. 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. Szociális hozzájárulási adó

A belföldi természetes személyek tőkejövedelmeit terhelő szociális hozzájárulási adófizetési kötelezettség került bevezetésre:

- 2023. június 30. után megszerzett értékpapírból származó kamatjövedelemre vonatkozóan, az ingatlanalap befektetési jegyéből származó kamatjövedelem kivételével. A kamatjövedelmet terhelő Szochó-t a kifizető a kamatjövedelem megszerzésének időpontjára állapítja meg és vonja le (számolja el), majd a levont Szochó-t bevallja és megfizeti az adóhatóság felé.

- 2024. december 31-ét követően kötött tartós befektetési szerződésből származó jövedelem Szja-köteles lekötési hozamára vonatkozóan (az 5 éves lekötési időszakon belüli megszakítás esetén keletkezett jövedelemre), amelyet a természetes személy önadózás keretében teljesít.

A szociális hozzájárulási adó mértéke, tekintet nélkül az adófizetési felső határra:

- Kamatjövedelem esetén 13%.
- Tartós befektetési szerződésből származó jövedelem esetén:
  - o lekötési időszak 3 éven belül megszakításkor 13%,
  - o lekötési időszak 3-5 éven belüli megszakításkor 8%,
  - o a lekötési időszak utolsó napjára 0%.

#### **5.1.4. 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.

#### **5.1.5. 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**

##### **6.3.1. Nem alkalmazandó. 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. 5-11.

### ***7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma***

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-044185

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

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

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

Az Alapkezelő által kezelt egyéb zártkörű alapok: Balansz Zártkörű Nyíltvégű Intézményi Ingatlanfejlesztő Alap; OTP IKON Származtatott Alap

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

### ***7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága***

Az alapon kívül kezelt további nyilvános alapok vagyonának nagysága 2025. december 31. napján összesen: 111 279 541 502 -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 tisztét Dr. Németh Miklós tölti be, tagjai pedig az alábbi személyek:

Ardó Zsolt, igazgatósági tag  
Révész Éva igazgatósági tag, vezérigazgató  
Farkas László igazgatósági tag  
Hirt László, igazgatósági tag  
Kenéz Dóra, igazgatósági tag  
Srankó Árpád, igazgatósági tag

Révész Éva, 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, 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, a Bonitás Befektetési Alapkezelő Zrt. Felügyelőbizottságának elnöke, a CIL Babér Kft. ügyvezetője, az OTP Ingatlan Zrt. igazgatótanácsi tagja, az OTP Ingatlanpont Kft. Felügyelőbizottságának tagja

Hirt László: Igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban

Kenéz Dóra: a Mendota Invest d.o.o., Ügyvezetője, a Zelena Nekretnina d.o.o. Ügyvezetője, az OTP Ingatlan Zrt. igazgatótanácsi tagja

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: Igazgató 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 Bankcsoport Munkavállalóinak Tulajdonosi Egyesülete Felügyelőbizottságának tagja,

Zagyi László: Főosztályvezető az OTP Bank Nyrt. társaságnál, az OTP Egészségpénztár Igazgatóságának tagja.

Mind a vezérigazgató és helyettesei, mind az igazgatóság tagjai, mind a felügyelőbizottsági tagok megfelelnek a Kbtv. és az ABAK-rendelet, valamint az annak alapján elkészített belső szabályzatok szerinti, vezető állású személyekre vonatkozó követelményeknek, amelyek az összeférhetetlenséget és kizárási okokat kívánják elkerülni.

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

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

#### **7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege**

Az alapkezelő független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott 2024. évi számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje 12.234.794 eFt (tizenkétfemilliárd-kétszázharmincnégymillió-hétszázkilencvennégyezer forint volt forint volt.

#### **7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma**

Az alapkezelő 2024. december hó 31-én 47 fő főállású munkatársat foglalkoztatott.

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

1. Azon tevékenységek, amelyeket az Alapkezelő önmaga - jogszabálynál fogva- nem végezhet:
  - letétkezelés
  - ingatlanértékelés
  - könyvvizsgálat
2. Egyéb tevékenységek, amelyekre az Alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe:
  - a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása,
  - Kbtv. 38. §-ban meghatározott, ingatlanak, vagyoni értékű jognak, 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 értelmezhető.

### **8. A letétkezelőre vonatkozó információk**

#### **8.1. A letétkezelő neve, cégformája**

OTP Bank Nyrt.  
nyilvánosan működő részvénytársaság

#### **8.2. A letétkezelő székhelye**

1051 Budapest, Nádor u. 16.

#### **8.3. A letétkezelő cégjegyzékszáma**

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

#### **8.4. A letétkezelő fő tevékenysége**

6419'25 Egyéb monetáris közvetítés

#### **8.5. A letétkezelő tevékenységi köre**

1723'25 Irodai papíráru gyártása  
1812'25 Nyomás (kivéve: napilap)  
1813'25 Nyomdai előkészítő tevékenység  
1814'25 Könyvkötés, kapcsolódó szolgáltatás  
1820'25 Egyéb sokszorosítás  
4941'25 Közúti áruszállítás  
4942'25 Költöztetés  
5210'25 Raktározás, tárolás  
5221'25 Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás  
5224'25 Rakománykezelés  
5225'25 Logisztikai szolgáltatás  
5226'25 Egyéb szállítást kiegészítő szolgáltatás  
5320'25 Egyéb postai, futárpostai tevékenység  
5520'25 Üdülési célú és egyéb rövid távú szálláshely-szolgáltatás  
5811'25 Könyvkiadás  
5813'25 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása  
5819'25 Egyéb kiadói tevékenység (kivéve szoftverkiadás)  
6020'25 Televízióműsor összeállítása, szolgáltatása, videótartalom-terjesztés  
6039'25 Egyéb tartalomterjesztési tevékenység  
6220'25 Információtechnológiai szaktanácsadás és számítástechnikai rendszerek üzemeltetése

6290'25 Egyéb információtechnológiai szolgáltatás  
6310'25 Számítástechnikai infrastruktúra, adatfeldolgozás,  
tárhelyszolgáltatás és kapcsolódó szolgáltatások  
6492'25 Egyéb hitelnyújtás  
6499'25 M.n.s. egyéb pénzügyi közvetítés  
6612'25 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység  
6619'25 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység  
6622'25 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység  
6630'25 Alapkezelés  
6820'25 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
6920'25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
7491'25 Szabadalmi ügynöki tevékenység, marketingszolgáltatás  
7499'25 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
8009'25 M. n. s. biztonsági tevékenység  
8292'25 Csomagolás  
8559'25 M.n.s. egyéb oktatás  
9510'25 Számítógép, kommunikációs eszköz javítása, karbantartása

#### **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 2024. december 31-én 5.120.013 millió forint volt.

#### **8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma**

A letétkezelő összes foglalkoztatottainak száma 2024. december 31-én 10.679 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**

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
- Dóczi Tamás Ügyvédi Iroda
- Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda
- Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda
- Zalavári Ügyvédi Iroda

**10.2. A tanácsadó székhelye**

- 1122 Budapest, Bíró utca 7.
- 1051 Budapest, Sas utca 1. II. em. 1.
- 1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/a
- 1133 Budapest, Váci út 76.
- 1051 Budapest, Hercegprímás utca 11. 2. emelet 2.

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

- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 2948
- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 3354
- 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**

A tanácsadó tekintetében 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 értelmezhető.

**11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)**

**11.1. A forgalmazó neve, cégformája**

- a) OTP Bank Nyrt. vezető forgalmazó nyilvánosan működő részvénytársaság
- b) CIB Bank Zrt. forgalmazó zártkörűen működő részvénytársaság (a 1027 Budapest, Medve u. 4-14. szám alatti központban, a Private Banking szervezeti egység útján)

**11.2. A forgalmazó székhelye**

- a) 1051 Budapest, Nádor u. 16.
- b) 1024 Budapest, Petrezselyem utca 2-8.

### **11.3. A forgalmazó cégjegyzékszám**

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

### **11.4. A forgalmazó tevékenységi köre**

- a) 6419'25 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)
  
- b) 6419'25 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)
  - 6612 '25 Értékpapír-, árutózsdei ügynöki tevékenység
  - 6621 '25 Kockázatértékelés, kárszakértés
  - 6622 '25 Biztosítási ügynöki, brókeri tevékenység
  - 6629 '25 M.n.s. biztosítást, nyugdíjalapot kiegészítő tevékenység
  - 6920 '25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység
  - 7020 '25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
  - 6422 '25 Csoportfinanszírozás
  - 6492 '25 Egyéb hitelnyújtás
  - 6630 '25 Alapkezelés

### **11.5. A forgalmazó alapításának időpontja**

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

### **11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje**

- a) 28 000 001 000 forint
- b) 50 000 000 002 forint

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

- a) 2024. december 31-én 5.120.013 millió forint
- b) 2024. december 31-én 344.77 millió forint

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

- a) igen
- b) igen

## **12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk**

### **12.1. Az ingatlanértékelő neve**

- a) KPMG Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság
- b) SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Korlátolt Felelősségű Társaság
- c) Grant Thornton Valuation Korlátolt Felelősségű Társaság

### **12.2. Az ingatlanértékelő székhelye**

- a) 1134 Budapest, Váci út 31.
- b) 1052 Budapest, Kristóf tér 3.
- c) 1134 Budapest, Dévai utca 26-28.

### **12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszám, egyéb nyilvántartási száma**

- a) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698768,  
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartás sorszáma: Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztály 06200
- b) Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698852,  
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői nyilvántartás sorszáma: Budapest Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Igazgatási és Hatósági Főosztály C00030/2010
- 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) 7020'25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás (főtevékenység)
- b) 6832'25 Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás (főtevékenység)
- c) 7112'25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás (főtevékenység)

#### **12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja**

- a) 2001. július 10.
- b) 2001. július 24.
- c) 1990. február 15.

#### **12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje**

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

#### **12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje**

- a) 2024. szeptember 30-án 716.000 ezer forint (KPMG)
- b) 2024. december 31-én 14.097 ezer forint (Seratus)
- c) 2024. december 31-én 88.088 ezer forint (Grant Thornton Valuation Kft.)

#### **12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma**

- a) 592 fő
- b) 14 fő
- c) 28 fő

### **13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nem értelmezhető.

## **14. NYILATKOZAT**

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1026 Budapest, Riadó u. 5-11., cégjegyzékszám: 01-10-044185, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), mint a Befektetési Jegyeket kibocsátó OTP Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében 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, 2026 február 20.

.....  
Révész Éva Szécsi László  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. és az OTP  
Ingatlanbefektetési Alap mint Kibocsátó  
képviselésében eljárva

.....  
Máriás Endre Fabriczki Rita  
OTP Bank Nyrt. az OTP Ingatlanbefektetési  
Alap Vezető Forgalmazójának  
képviselésében eljárva

## KEZELÉSI SZABÁLYZAT

### I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

#### 1. A befektetési alap alapadatai

##### *1.1 A befektetési alap neve*

OTP Ingatlanbefektetési Alap

##### *1.2 A befektetési alap rövid neve*

OTP Ingatlan Alap

##### *1.3 A befektetési alap székhelye*

1026 Budapest, Riadó u. 5-11.

##### *1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma*

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2002. december 5.

Nyilvántartási száma: 1211-05

##### *1.5 A befektetési alapkezelő neve*

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

##### *1.6 A letétkezelő neve*

OTP Bank Nyrt.

##### *1.7 A forgalmazó neve*

OTP Bank Nyrt. (vezető forgalmazó)

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

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



A befektetési alap működési formája: nyilvános

Lehetséges befektetők köre: szakmai<sup>1</sup> illetve lakossági

Az Amerikai Értékpapírtörvény 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 „A” és „B” sorozatú Befektetési Jegyek a lehetséges befektetők köre alapján, - a Kbtv. 67. § (1) bekezdés b) pont fogalomrendszerében - lakossági befektetőknek forgalomba hozott befektetési jegyekként határozhatók meg, ez azonban nem értelmezhető a befektetői körre vonatkozóan meghatározott korlátként, azaz az „A” és „B” sorozatú Befektetési Jegyeket mind lakossági, mind szakmai befektetők, illetve elfogadható partnerek megvásárolhatják.

Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek megszerzésére a forgalomba hozatal során kizárólag az Alapkezelő által megkeresett MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők jogosultak. Az egy Befektető által belépéskor és minden további vételi tranzakció során vásárolható „I” sorozatú Befektetési Jegyek minimális össznévértéke tranzakciónként 10.000.000,- HUF, azaz Tízmillió Forint.

### ***1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)***

nyíltvégű

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

határozatlan

### ***1.11 Annak feltüntetése, hogy a befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap***

Az alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált 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: 3 db,  
jelölései: „A”, „B” és „I” sorozat

A különböző Befektetési Jegy sorozatok eltérnek egymástól:

- Az elsődleges forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre tekintetében:
  - o A „A” és „B” 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 az Alapkezelő által megkeresett MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg. Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek

---

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

belépési korláttal kerülnek forgalombahozatalra, azaz egy Befektető által belépéskor és minden további vételi tranzakció során vásárolható „I” sorozatú Befektetési Jegyek minimális össznévértéke tranzakciónként 10.000.000,- HUF, azaz Tízmillió Forint. Minden további vételi tranzakció minimális árfolyamértéke 10.000.000.-, azaz tízmillió Forint.

- 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:
  - 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 A „B” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, a visszaváltási megbízás a megbízást követő 130. munkanapon (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napon), mint forgalmazás-elszámolási napon kerül teljesítésre. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.
  - o Az „I” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, a visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.827. napon oly módon, hogy a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 130. munkanapra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra), mint forgalmazás-elszámolási napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó nettó Eszközértéken kell elszámolni. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.
- A Forgalmazási helyek tekintetében:  
Az „A” és „B” 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 Helyen érhetők el.
- A forgalomban lévő „A”, „B” 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 2021. augusztus 11. napjával bezárólag 204.109.894.146 darab. A Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma 2021. augusztus 12. napjától 183.700.000.000 darab.
- o A „B” sorozatú Befektetési Jegyek vonatkozásában nem kerül forgalmazási maximum megállapításra.
- o Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomba hozatali és forgalmazási maximuma az a befektetési jegy mennyiség, amely megegyezik a forgalomba hozott, vagy forgalmazott befektetési jegyek azon darabszámával, amelyek összesített forgalombahozatali áron számított értéke 30.000.000.000,- Ft azaz Harmincmilliárd forint.

**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 értelmezhető.

**2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk**

**Belépési korlát**

Az „I” sorozatba tartozó Befektetési Jegyek a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III.14.) Korm. rend. rendelkezései alapján belépési korláttal rendelkeznek. Az egy Befektető által belépéskor és minden további vételi tranzakció során vásárolható „I” sorozatú Befektetési Jegyek minimális össznévértéke tranzakciónként 10.000.000,- HUF, azaz Tízmillió Forint. Minden további vételi tranzakció minimális árfolyamértéke 10.000.000.-, azaz tízmillió Forint.

Az Alap célpiacát az Alapkezelő az alábbiak szerint határozza meg:

**„A” sorozat**

<b>Potenciális befektető típusa</b>	Lakossági befektetők, a Kbtv. 4.§ (1) bekezdés 89. pontja szerinti szakmai befektetők, valamint a Bszt. szerinti Elfogadható partner kategóriába tartozó ügyfelek
<b>Potenciális befektető tapasztalata ismerete</b>	Tájékozott befektető, akinek az alacsony árfolyam kockázatú, ám az ingatlanpiac speciális likviditási kockázatát magában hordozó termékekről és azok kockázatáról rendelkezik ismeretekkel.
<b>Potenciális befektető veszteségviselő képessége</b>	Az ügyfél befektetői időhorizontját figyelembe véve a nagyobb hozam reményében több kockázatot is vállal. Időszakosan a befektetett tőkéje 0-10%-os csökkenését is tolerálja.
<b>Potenciális befektető kockázattűrése</b>	Alacsony kockázat mellett, akár időszakos veszteséget is vállal az ügyfél. Kedvezőtlen piaci környezetben a várható hozammal egyező csökkenés, kedvező esetben a várható hozammal egyező érték érhető el.
<b>Potenciális befektető célja/igénye</b>	A befektető célja ezen befektetések által az általa preferált befektetési időtávon a hozam maximalizálása, vagyonnövekedés elérése, akár időszakosan elszenvedett veszteség mellett is
<b>Minimum javasolt tartási időszak</b>	1-2 év
<b>Személyek amely számára a termék nem megfelelő (negatív célpiac)</b>	Az Alapkezelő nem határoz meg negatív célpiacot
<b>Forgalmazási csatorna</b>	Fióki/ elektronikus értékesítés

**„B” sorozat**

<b>Potenciális befektető típusa</b>	Lakossági befektetők, a Kbtv. 4.§ (1) bekezdés 89. pontja szerinti szakmai befektetők, valamint a Bszt. szerinti Elfogadható partner kategóriába tartozó ügyfelek
<b>Potenciális befektető tapasztalata ismerete</b>	Tájékozott befektető, akinek az alacsony árfolyam kockázatú, ám az ingatlanpiac speciális likviditási kockázatát magában hordozó termékekről és azok kockázatáról rendelkezik ismeretekkel.

<b>Potenciális befektető veszteségviselő képessége</b>	Az ügyfél befektetői időhorizontját figyelembe véve a nagyobb hozam reményében több kockázatot is vállal. Időszakosan a befektetett tőkéje 0-10%-os csökkenését is tolerálja.
<b>Potenciális befektető kockázattűrése</b>	Alacsony kockázat mellett, akár időszakos veszteséget is vállal az ügyfél. Kedvezőtlen piaci környezetben a várható hozammal egyező csökkenés, kedvező esetben a várható hozammal egyező érték érhető el.
<b>Potenciális befektető célja/igénye</b>	A befektető célja ezen befektetések által az általa preferált befektetési időtávon a hozam maximalizálása, vagyonnövekedés elérése, akár időszakosan elszenvedett veszteség mellett is
<b>Minimum javasolt tartási időszak</b>	1-2 év
<b>Személyek amely számára a termék nem megfelelő (negatív célpiac)</b>	Az Alapkezelő nem határoz meg negatív célpiacot
<b>Forgalmazási csatorna</b>	Fióki/ elektronikus értékesítés

### „I” sorozat

<b>Potenciális befektető típusa</b>	A Kbtv. 4.§ (1) bekezdés 89. pontja szerinti szakmai befektetők, valamint a Bszt. szerinti Elfogadható partner kategóriába tartozó ügyfelek
<b>Potenciális befektető tapasztalata ismerete</b>	Tájékozott befektető, akinek az alacsony árfolyam kockázatú, ám az ingatlanpiac speciális likviditási kockázatát magában hordozó termékekről és azok kockázatáról rendelkezik ismeretekkel
<b>Potenciális befektető veszteségviselő képessége</b>	Az ügyfél befektetői időhorizontját figyelembe véve a nagyobb hozam reményében több kockázatot is vállal. Időszakosan a befektetett tőkéje 0-10%-os csökkenését is tolerálja.
<b>Potenciális befektető kockázattűrése</b>	Alacsony kockázat mellett, akár időszakos veszteséget is vállal az ügyfél. Kedvezőtlen piaci környezetben a várható hozammal egyező csökkenés, kedvező esetben a várható hozammal egyező érték érhető el.
<b>Potenciális befektető célja/igénye</b>	A befektető célja ezen befektetések által az általa preferált befektetési időtávon a hozam maximalizálása, vagyonnövekedés elérése, akár időszakosan elszenvedett veszteség mellett is
<b>Minimum javasolt tartási időszak</b>	5 év
<b>Személyek amely számára a termék nem megfelelő (negatív célpiac)</b>	Az Alapkezelő nem határoz meg negatív célpiacot
<b>Forgalmazási csatorna</b>	Fióki/ elektronikus értékesítés

### **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 (Kbtv.),  
 az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alap-kezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv),  
 A Bizottság 2012. december 19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a

mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK-rendelet),

A Bizottság 583/2010/EU rendelete a 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról,

78/2014. (III. 14.) Korm. 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 (Bsz.),

1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja tv.),

2018. évi LII. törvény 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.).

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 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(k) Üzletszabályzata alapján ezen ügyletekre a magyar jog az irányadó, amely azonos a jelen Alapra irányadó joggal.

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

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

### **5. A befektetési jegy ISIN azonosítója**

Az Alap három Befektetési Jegy sorozatot bocsát ki dematerializált formában.

„A” sorozat: HU0000702451

„B” sorozat: HU0000733670

„I” sorozat: HU0000719570

### **6. A befektetési jegy névértéke**

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

„B” 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)

„B” Sorozat: HUF (magyar forint)

„I” Sorozat: HUF (magyar forint)

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

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

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

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

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

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

Ha a dematerializált értékpapír jogosultjának személye nem átruházás útján változik meg, az új jogosult a jogszerzés igazolása mellett kérheti, hogy a dematerializált értékpapírt értékpapírszámláján írják jóvá. A korábbi jogosult számlájának megterhelését és dematerializált

értékpapírnak az új jogosult számláján való jóváírását a dematerializált értékpapírok átruházására vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával kell végrehajtani.

Értékpapírszámla-vezetésre vonatkozó szerződést a befektető a forgalmazóval köti.

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

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

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

A befektetési jegyek mindenkori tulajdonosai az alábbiakra jogosultak:

- a tulajdonukban lévő befektetési jegyekre adott visszaváltási megbízás alapján a forgalmazás-elszámolási napra vonatkozó, visszaváltási jutalékkal (vagy anélkül) és egyéb a Kezelési Szabályzatban részletezett költségekkel csökkentett, nettó eszközérték alapján a forgalmazási helyeken, a Kezelési Szabályzatban részletezett szabályok szerint számított összegre; a forgalmazás-elszámolási napra a visszaváltási megbízást elszámolják és a teljesítés-elszámolási napra a befektetési jegy tulajdonosa felé jóváírják, teljesítik (a forgalmazás-teljesítési nap nem lehet későbbi, mint a forgalmazás-elszámolási napot követő 10. nap (Kbftv. 108. § (3) bekezdés), ;
- pozitív saját tőkével rendelkező alap megszűnése esetén az alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló (pozitív összegű) tőkéjéből a tulajdonukban lévő befektetési jegyek arányában történő részesedésre;
- a megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve az alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetési jegy nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban, előleg formájában, részki fizetésre. A részki fizetésre vonatkozó döntést az alapkezelő rendkívüli közleményben meg kell jelentetni. A részletfizetés nem történhet a befektetési alapot terhelő kötelezettségek (befektetési alappal szembeni hitelezői igények) fedezetét jelentő eszközök terhére.
- amennyiben a befektetőnek a befektetési jegy visszaváltására vonatkozó megbízása függőben van, mert a forgalmazás-elszámolási nap illetve a forgalmazás-teljesítési nap a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a visszaváltási megbízás írásbeli visszavonására díj és költségmentesen;
- a befektetési jegyek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítéskor az alap Kezelési Szabályzatának, a kiemelt befektetői információk a legutóbbi éves, féléves és havi portfólió jelentésének díjmentes nyomtatott példányára, amennyiben a befektető ezt kifejezetten kéri;
- a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a kiemelt befektetői információ, a Tájékoztató, a Kezelési Szabályzat, a féléves vagy az éves jelentés, valamint a legfrissebb havi portfóliójelentés térítésmentes rendelkezésre bocsátására, amennyiben a befektető ezt kéri, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során tájékoztatásra, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat;
- az alapra vonatkozóan a Kbftv-ben valamint az ABAK-rendeletben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségek teljesítéseként közzétett információkhoz való hozzáférésre;
- a legalább 5 éve működő nyilvános alap múltbeli, 5 éves egy befektetési jegyre jutó

- nettó eszközérték adataihoz való hozzáférésre;
- az alap megszűnése esetén a megszűnési jelentés forgalmazási helyeken történő megtekintésére;
- a forgalmazó üzletszabályzatának megtekintésére;
- a Kbfvt-ben, az ABAK-rendeletben és a Kbfvt. felhatalmazása alapján kiadott jogszabályokban meghatározott egyéb jogok gyakorlására;
- az „I” sorozatú befektetési jegyek tulajdonosaként a befektetési jegyek átruházásra az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetői körbe tartozó másik befektetőre lehetséges.

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

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

Az Alapkezelő jogosult arra, hogy az alapkezelési díj egy részét a befektető részére egyedi megállapodás alapján átengedje (díjvisszatérítés), a Kbfvt. 26. § (3) bekezdése alapján. Az Alapkezelő a díjvisszatérítés mértékét a befektetés összegének és időtartamának, 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 alapkezelő az alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál egyaránt törekszik a hozam termelésére és az értéknövekedés elérésére.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a mindenkori portfólió – a gazdasági és ingatlanpiaci viszonyok által ésszerűen lehetővé tett mértékben – diverzifikált legyen. Ezt mind az ingatlanpiac jellege, mind a kockázatsökkentés szempontjai indokolják. Az alapkezelő a befektetések diverzifikációjánál – amennyiben a piaci viszonyok az lehetővé teszik – mind a földrajzi, mind a gazdasági alapú megosztást folyamatosan érvényesíteni kívánja. Földrajzi elhelyezkedés szempontjából nem csak magyarországi ingatlanokba fektethet az alap.

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

Az alapkezelő a mindekor elfogadott piaci gyakorlatnak megfelelően mérlegeli a közép és hosszú távú regionális, makrogazdasági és pénzpiaci folyamatokat, valamint azon sajátosságokat, amelyek az egyes ingatlanok értékét és megtérülési kilátásait befolyásolják. Az alapkezelő a befektetési döntéseinek (beleértve a vétel, a felújítás, az eladás, a funkcióbővítés,



bérleti szerződések stb.) megalapozása érdekében az utóbbiakon túl törekszik az egyes portfólióelemek (ingatlanok) nyújtotta lehetőségek lehető legteljesebb megismerésére. Az alapkezelő a hatályos jogszabályi előírásoknak megfelelően a portfóliót folyamatosan vizsgálja és törekszik az optimális kockázati és hozam kombináció elérésére és fenntartására.

Az alapkezelő – amennyiben a jelen Kezelési szabályzat elfogadásakor fennálló gazdasági viszonyokban változás nem áll be – a folyó bérleti bevétellel rendelkező (bérbe adott illetve várhatóan bérbe adható), közép- illetve hosszú távú üzemeltetésre alkalmas ingatlanok vételét kívánja előnyben részesíteni. A folyó jövedelmet termelő ingatlanok jelentik befektetési szempontból a kisebb kockázatot. Kisebb részben azonban kifejezett tőkenövekedési, továbbértékesítési illetve fejlesztési céllal olyan ingatlanokat is vásárolna az alap, amelyek nagyobb hozam elérése érdekében nagyobb kockázatvállalást igényelhetnek.

Az alapkezelő törekszik arra, hogy az egyedi ingatlanok értéke – 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (1) bekezdésében foglalt előírás szerint – megszerzéskor ne haladja meg az alap eszközeinek 20%-át (húsz százalékát).

Az alap részt vehet az ingatlanfejlesztés-hasznosítás vertikális integrációjának minden elemében (telekvásárlás, építés, tulajdonlás, bérleménykezelés, bérlői szolgáltatások nyújtása, stb.) az előző bekezdésben foglaltaknak megfelelően.

Az alapkezelő a fentiekkel összhangban általában jelen kíván lenni az ingatlan befektetési piac minden szegmensében, azonban nem célja, hogy mindenkor minden szegmensben jelen legyen.

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

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

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

A likviditás mértékéből fakadó kockázatok csökkentésére az alapkezelő a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdésben meghatározott mértékű, mindenkor tartandó minimális likvid eszköz hányadra, valamint a szükség esetén likviditást javító hitelkeret alkalmazására törekszik.

## **12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei**

Az Alap *ingatlan*portfóliójának tervezett megoszlása az alábbi:

<b>Ingatlantípus</b>	<b>Tervezett maximális arány</b>	<b>Megjegyzés</b>
Lakás célra bérbeadott ingatlanok	50 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az alap ilyen befektetésekből. 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 projektekből is szerepet vállalhat.

Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Az alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.
Kiskereskedelmi célú ingatlanok	80 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, bevásárló központ jellegű létesítmények.
Idegenforgalmi célú ingatlanok	30 %	Jellemzően üzemeltetés- és szolgáltatásigényes terület, melybe csak megfelelő partner és garanciák megléte esetén fektet az alap.
Telek	45 %	Jellemzően fejlesztési céllal, vagy továbbértékesítési céllal vásárolt telekingatlanok.
Ingatlanársasági részesedés	100 %	Figyelemmel a 78/2014. (III.14.) Korm.r. VII. fejezetében meghatározott korlátozásokra is.
Termőföld	50 %	Amennyiben az adott ország jogszabályai ezt lehetővé teszik.

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

Az alap ingatlanállományából a legjelentősebb részt az irodaház ingatlanok képviselik. Ezen irodaházak mind kisebb, mind nagyobb létszámú irodák elhelyezésére alkalmasak, ugyanakkor rugalmasan alakítható belső terek miatt igazodhatnak a változó kereslethez. Az alap irodaház ingatlanai többségükben jelenleg Budapest belső kerületeiben helyezkednek el, jó infrastrukturális ellátottsággal bírnak.

Az alap ingatlan portfóliójában megtalálhatók továbbá a logisztikai-raktározási célú ingatlanok, valamint kereskedelmi (élelmiszer, drogéria, ruházat, iparcikk stb.) célra kialakított ingatlanok is. A földrajzi elhelyezkedést tekintve jelenleg az ingatlanállomány jelentős része Budapesten összpontosul. A kereskedelmi ingatlanok egy része több évre bérbeadásra került nemzetközileg ismert, több országban tevékenykedő bérlők részére.

Bár az Alap befektetési jelenleg nem veszik figyelembe az Európai Unió által meghatározott, a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó kritériumokat, azaz az Alap nem tartozik az SFDR rendelet 8. cikke (1) bekezdésének vagy 9. cikke (1), (2) vagy (3) bekezdésének hatálya alá, az Alap kiemelt hangsúlyt fektet az általa létrehozott, illetve felújított vagy vásárolt ingatlanok energiahatékonyságának minőségére, célja, hogy az ingatlanportfólióban a nemzetközi minősítési rendszerek szerinti, átlagosnál jobb energiahatékonyságú ingatlanok aránya folyamatosan növelésre kerüljön.

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.

Az „I” sorozatú befektetési jegyeket a megkeresett MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság által 2023. március 1-jén a Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlan- és Értékpapíralap Alprogramjai keretében tőkebefektetések végrehajtása céljából kiírt pályázatának feltételei szerint.

Az Alap által elnyert tőketámogatás felhasználási feltételei a Baross Gábor Tőkeprogram Pályázati Felhívásában írtak szerint a következőképpen kerültek meghatározásra:

- 1) Az MFB Zrt. befektetése magyarországi ingatlanok fejlesztésére, felújítására, vagy megvásárlására fordítható.
- 2) Az MFB Zrt. befektetésének legalább 80%-át ingatlan vásárlásra, felújítására és fejlesztésére kell fordítani.
- 3) Az MFB Zrt. befektetésének legalább 65%-át új ingatlanok fejlesztésére, vagy ingatlanok energiahatékonysági felújítására kell fordítani. Felújítás esetén kizárólag a felújítási munkák értéke vehető figyelembe a vállalt arány teljesítésében.
- 4) Az MFB Zrt. befektetésének legfeljebb 30%-a fordítható – már használatbavételi engedéllyel rendelkező – ingatlan megvásárlására.
- 5) Az MFB Zrt. befektetésének eredményeként létrehozott, illetve felújított vagy vásárolt ingatlan energiahatékonysági minősítése el kell érje
  - a) kereskedelmi (nem lakó-) ingatlanok esetében a BREEAM minősítési rendszerben legalább a Very good, vagy a LEED minősítési rendszerben legalább a Gold minősítést,
  - b) lakóingatlanok esetében – tanúsítással igazoltan – legalább a BB osztályú energetikai besorolást.

Az Alap a Baross Gábor Tőkeprogram Pályázati Felhívása alapján a maximálisan teljesíthető befektetési összegre, 30.000.000.000,- Ft., azaz Harmincmilliárd forintba nyújtott be pályázatot. Az Alap pályázatában a befektetési összeg 65%-a arányában vállalt fejlesztési, energiahatékonysági felújítási célokat a befektetésre kerülő összeg vonatkozásában. Az NTH Nemzeti Tőkeholding Zrt. az Alap pályázatát 2023. április 11-i eredményhirdetésében teljes pályázati összegben nyertesnek nyilvánította. Az elnyert pályázati összeget az Alap által megkeresett MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők az „I” sorozatú befektetési jegyek megvásárlásával biztosítják.

### **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 megszerzésekor egyetlen ingatlan, illetve az ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értéke sem haladhatja meg az alap eszközeinek 20 százalékát. A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/B. § (6) bekezdésével összhangban, a származtatott ügyletek Alap nettó eszközérték számításában megjelenő piaci értéke nem *érheti el* az Alap számítás kori nettó eszközértékének 5 %-át.

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 valószínűleg 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 kitétségének 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 megköthet, ami az alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatokat ellátását.

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

Az ingatlanok alap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az alap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak az alapra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során az alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli.

Az alap vagy ingatlantársaság tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó rendelkezések nem érintik az egyéb jogszabályok alapján arra jogosultak által az ingatlan tulajdoni lapjára történő jogok és tények bejegyzését, illetve feljegyzését.

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

Épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építési tevékenység alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára

a) a beruházás költségvetésből pénzügyileg már teljesített összeget kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése nem haladja meg az ingatlan értékének 50 százalékát, vagy

b) a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 százalékát.)

Az alap olyan ingatlanon folytathat, illetve 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 ingatlan 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 ingatlan 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 ingatlan 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 eszközeinek legalább 15%-át (tizenöt százalékát) köteles a Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. pontja továbbá a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdésében meghatározott likvid eszközökben tartani. (A Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. pontja szerint likvid eszköz a pénz, a hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repó, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, valamint az alap esetében a 78/2014. (III. 14.) Korm. r. 41. § (6) bekezdése alapján a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön), és az azonnal visszaváltható, befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési forma által kibocsátott kollektív befektetési értékpapír is.)

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

Az alap az ingatlanon kívüli befektethető eszközökre köteles betartani az alábbi befektetési előírásokat és korlátokat.

Az alap eszközeinek 10 százalékát fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzpiaci 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 pénzüpi 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 pénzüpi 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 pénzüpi 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 szerezhetheti 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 14. § (1) bekezdése alapján az alap nem fektethet be a maga által kibocsátott befektetési jegybe.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 4. § (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 14. § (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 14. § (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 kötéskor 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 1/C. § (11) bekezdése, továbbá 41. §-a alapján:

Portfólió elemek	Arány az Alap nettó eszközértékére vetítetten	
	Max.	Min.

78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/C § (11) a) alpontja szerint <b>az összes ingatlan</b>	200%	40%
<b>Az ingatlan kategórián belül</b>		
Egyetlen ingatlan	20%	0%
Építési tevékenység alatt álló ingatlan	35%	0%
Ingatlantársasági részesedés	100%	0%
<b>Állampapír kategórián belül</b>		
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/C § (11) b) alpontja szerinti állampapír	57%	5%
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/C § (11) b) legfeljebb egyéves futamidejű vagy egyéves hátralévő futamidejű állampapír	60 %	3%
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/C § (11) c) alpontja szerinti egyéb eszköz*	52 %	0%
<b>Az egyéb eszköz kategórián belül</b>		
Kbftv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök	100%	15%
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%
Származtatott devizaügyletek	4,99 %	0%

\* a Alap vonatkozásában az az eszköz – ideértve a legnagyobb kitettséget jelentő eszközt is –, amelybe a befektetési alap egyébként befektethet (13. pont).

Az Alapkezelő az előzőekben részletezett minimális és maximális limiteket akként alkalmazza, hogy azokkal nem alakíthat ki vagy érhet el olyan eszközportfóliót, amely a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/C. §-ában meghatározott befektetési alap típusokra vonatkozik és amely az Alap típusának, illetve altípusának megváltoztatását és az Alap elnevezésének módosítását tenné szükségessé.

2. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdés és a 18-19. § alapján a 14.1 alpont szerinti maximális és minimális arányok figyelembevételével:

Eszközre vetített limit	Max.	Min.
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés	10%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (2) bekezdés szerinti értékpapírok maximális aránya	15%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdés szerinti értékpapírok	25 %	0%

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, 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 szerinti értékpapírok	35%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (5) bekezdés szerinti értékpapírok összesített maximális aránya	40%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 19. § szerinti értékpapírok	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 kitéttőség	100 %	0%
Egy hitelintézet betéteinek maximális aránya	100%	0%

**15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a 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 %).

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, mint nyilvános ingatlanalap származtatott ügyleteket kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet. A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/B. § (6) bekezdésével összhangban, a származtatott ügyletek Alap nettó eszközérték számításában megjelenő piaci értéke nem érheti el az Alap számítás kori nettó eszközértékének 5 %-át. Az Alap – származtatott ügyletek figyelembevételével számított – teljes nettósított kockázati kitéttősége nem haladhatja meg a befektetési alap nettó eszközértékének a kétszeresét.

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 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel. Az ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalaprak a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az ingatlanalap részesedésével működő



ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az ingatlanalap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az ingatlanalap nyújtotta az ingatlantársaságnak.

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 az ingatlantársaságbeli részesedésre jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

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 ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat.

Az ingatlanalap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az ingatlanalap részesedéssel rendelkezik. Az ingatlanalap 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 ingatlanalap az összeszámitás eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az ingatlanalap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az ingatlanalap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az ingatlanalap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az ingatlanalapot 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 pénzüpiaci 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.

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

Nem értelmezhető.

## **18. Hitelfelvételi szabályok**

Az alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig az alábbi feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

A kölcsön igénybevételét megelőzően meg kell állapítani a fedezetül ajánlott ingatlanok értékét

és azok jelzáloghitellel történt terheltségének mértékét.

Az fedezetül ajánlott ingatlanok értékének meghatározása az ingatlanértékelő(k) által utoljára rendelkezésre bocsátott forgalmi érték meghatározás alapján történik, a devizában nyilvántartott ingatlanok esetében a hitel lehívását megelőző napi 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 nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlanberuházások összértékének 60%-a.

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

A hitelfelvételre vonatkozó keretszerződés megkötéséhez az Alapkezelő Igazgatóságának jóváhagyása szükséges, a keretszerződésen belüli hitel lehívásáról az Alapkezelő önállóan dönt.

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 ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet.

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 ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot 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 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 alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyombiztosítást köt és folyamatosan fenntart. E kötelezettségének az alap úgy is eleget tehet, hogy az ingatlanok bérlői által kötött biztosítást az alapra vagy az alap által megjelölt hitelezőre engedményezteti.

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

Magyar Állam

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

Nem értelmezhető.

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

Nem értelmezhető.

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

Nem értelmezhető.

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

Nem értelmezhető.

**24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk**

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

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdésében foglaltak szerint, mint nyilvános ingatlanalap származtatott ügyleteket kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet. A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 1/B. § (6) bekezdésével összhangban, a származtatott ügyletek Alap nettó eszközérték számításában megjelenő piaci értéke nem *érheti el* az Alap számításkori nettó eszközértékének 5 %-át.

***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 él***

Nem értelmezhető.

***24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok***

Tekintve, hogy az alap kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) célú származtatott ügyleteket kíván kötni, így azok ügyletenkénti mértéke maximálisan a fedezni kívánt eszköz, illetve az eszköz jövőbeni 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 kitettséget az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy, hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítani kell. Az alap teljes nettósított kockázati kitettségre 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 kitettsége 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 értelmezhető.

#### **24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása**

Tőzsdén kívüli származtatott ügyletekre:

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

**24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nem értelmezhető.

## **25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések**

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

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

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

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

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

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

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

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

Nem alkalmazható.

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

20 %, azaz húsz százalék

**25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya**

35 %, azaz harmincöt százalék

**25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok**

- bérbeadott ingatlanok esetében a bérlő fizetési kötelezettségeinek nem vagy késedelmes teljesítése,
- üzemeltetési kockázatok,
- szerződő partnerek nem, késedelmes vagy hibás teljesítése,
- a devizában kötött ingatlanügyleteknél (bevétel, kiadás) illetve devizahitel felvételénél a törlesztés, a kamat és a járulékos költségek árfolyamváltozástól függő kedvezőtlen változása,

- az alap által megvásárolt ingatlanok rejtett hibái,
- az alappal szerződő partner tájékoztatási kötelezettségének elmulasztásából vagy hiányos, félrevezető voltából adódó kockázatok (pl. talaj szennyezettség mértéke, hamis igazolások, stb.)
- bejegyzett jogok (pl. jelzálogjog) érvényesítésének, végrehajtási eljárás lefolytatásának időbeli elhúzódságából adódó kockázatok,
- az alap portfoliójában lévő ingatlanok értékének változásából és az ingatlanok értékesíthetőségéből fakadó kockázatok,
- adózási, illeték, településszabályozási -, valamint környezetvédelmi, stb. hatósági intézkedések, valamint jogszabályi változások,
- a befektetett eszközök értékének változása,
- az ingatlanok állagromlásának lehetőségéből adódó kockázat.

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

- az egyes befektetési ügyletek kapcsán felmerülő partnerkockázat kezelése az ügyleti partner körültekintő megválasztásával,
- teljességre törekvő tényfeltárás és bizonyíték beszerzés az ingatlanok megszerzése előtt,
- a devizális kitétség mérséklésére fedezeti ügyletek kötése,
- a kamatkockázat megszüntetése érdekében kamatcsere (swap) ügylet megkötése,
- a teljes ingatlanállományra vonatkozó „all risk” típusú vagyonszerzési 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.

**25.10. Annak megjelölése, hogy a nyilvános nyílt végű ingatlanalap alkalmazza-e a külön jogszabály szerinti, zártkörű ingatlanalap befektetési jegyeire vonatkozó beszámítás lehetőségét**

Az Alap alkalmazza a 78/2014. (III.14.) Korm. rend. szerinti, zártkörű ingatlanlap befektetési jegyei beszámításának lehetőségét. Az Alap a beszámítás során a rendeletnek megfelelően jár el.

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

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

A befektetőknek az alappal szemben fennálló követelése értékét az alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a kezelési szabályzatban

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

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

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

#### *Befektetési és üzemeltetési kockázatok*

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

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

#### *Az alap nyílt végű fajtájából fakadó kockázatok*

Az alap nyílt végűként működik, aminek fő jellemzője a folyamatosan változó saját tőke (vagyon). Bár az alap mérete relatíve magas összeg, és az alapkezelő a kezelt vagyon folyamatos növekedését várja, nem zárható ki az a lehetőség, amikor az alap a befektetési jegyek visszaváltása miatt tartósan alacsony tőkeállománnyal kénytelen működni. Ilyen esetekben az ingatlan-portfólió célzott összetétele nem biztos, hogy elérhető, ami mind a hozamot, mind az alap kockázati szintjét kedvezőtlenül érintheti. Szélsőséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az alapkezelő az MNB engedélyével az alap megszüntetése mellett dönthet. Az alap saját tőkéjének esetleges gyors növekedésével és nagy méretével együtt járhat az, hogy az ingatlanok feltöltése csak jelentős késéssel követi a saját tőke növekedését. Ez utóbbi az alap hozam-kockázati profiljának időleges megváltozásához vezethet, az alapkezelő szándékai ellenére.

A befektetési jegyeket a forgalmazók a 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, írják 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 felfüggeszse kizárólag abban az esetben, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az alap likviditása-figyelembe véve az alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt – veszélybe kerül. Ilyen esetben az alapkezelő a felfüggesztésről az MNB-t és a befektetőket haladéktalanul tájékoztatja.

A Kbfv. lehetőséget ad arra is, hogy az MNB a befektetők érdekében felfüggeszse a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, ha az alapkezelő nem tesz eleget a tájékoztatói 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 tart, ezek árfolyamkockázata változatlan kamatkörnyezetben viszonylag alacsony, ugyanakkor szélsőséges esetben történő értékesítéskor nem zárható ki a részleges tőkevesztés.

*A visszaváltási megbízás nyilvántartásba vétele és a megbízás teljesítése között eltelt napok alatt bekövetkező egy befektetési jegyre jutó eszközérték változásának kockázata*

A befektetők visszaváltási megbízásai a megbízás megadásakor még nem ismert, jövőbeli árfolyamon kerülnek teljesítésre, mely árfolyam a megbízás megadásakor tapasztalt mértéktől jelentősen eltérhet.

A nyilvántartásba vett visszaváltási megbízás elszámolása a forgalmazás-elszámolási napon, az ezen a napon érvényes, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapulvételével számított visszaváltási áron történik. A megbízás megadásakor és forgalmazás-elszámolási napi árfolyam jelentősen eltérhet.

*Partnerkockázat*

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

*Egy intézménnyel szembeni kockázat*

Az alap OTP Bank Nyrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy 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.

*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 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 befektetési jelenleg nem veszik figyelembe az Európai Unió által meghatározott, a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó kritériumokat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

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

A nettó eszközérték az alap vagyonaiban szereplő eszközök értéke – ideértve az aktív időbeli elhatárolásokat és a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – csökkentve az azt terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is.

A befektetőknek az alappal szemben fennálló követelése értékét az alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a befektetési jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

Az 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 „B” Befektetési Jegy sorozatok teljes nettó eszközértéken belüli együttes arányát és az „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 „A” és „B” Befektetési Jegy sorozatok együttes nettó eszközértékén belül az „A” és „B” sorozatok nettó eszközértéke a T-1 napig az Alapkezelő tudomására jutott forgalmazásokból számított darabszámok felhasználásával számolt arányszám alapján kerül megállapításra.

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.

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

megbízásokat.

A Forgalmazó és az Alapkezelő a nyilvánosság számára biztosítja az alap múltbeli legalább öt éves egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték adatainak elérhetőségét.

<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 nettó 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 alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításakor 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 ár különbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,
- b) a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, vagy
- c) az alapkezelő a nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a befektetési jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben az alapot ért vagyonsökkenést az alapkezelő vagy a letétkezelő pótolja az alap számára.

## **28. A portfólió elemeinek értékelése**

Az 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 megfelelése 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 megfelelése 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 jognak kölcsönös átruházása esetén (csere) az alap által átruházásra kerülő ingatlan vagy vagyoni értékű jog egyenértékének legalacsonyabb összegét, az alap által megszerzésre kerülő ingatlan vagyoni értékű jog egyen- értékének legmagasabb összegét;
- ingatlanok az alapba történő apportja esetén az alap könyvvizsgálójával együtt meghatározza azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető;
- az alapnak ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén a legmagasabb összeget és a legalacsonyabb összeget az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok tekintetében.

Az alap portfóliójában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok, illetve az alap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok értékét legalább évente kell megállapítani és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az ingatlanértékelő az előző bekezdés szerinti értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására. 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 bevételének 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek., az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

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

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

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

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

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

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

*Az ingatlantársasági részesedés értékelése*

Az alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét az alap által tulajdonolt ingatlanok

értékelésével egyező gyakorisággal kell megállapítani. Az ingatlantársaság – alap tulajdoni hányadával korrigált – nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog értékbecslő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei, valamint követeléseinek értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségeinek értékével. A pénz- és értékpapír állomány, valamint a követelések és kötelezettségek, aktív és passzív időbeli elhatárolások, céltartalékok és egyéb vagyontárgyak fordulónapra vonatkozó értékét az ingatlantársaság fordulónapra vonatkozó főkönyvi kivonata, év végén a független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámoló adatai alapján, az alap ezen Kezelési Szabályzatában rögzített eszközértékelési szabályok figyelembevételével kell meghatározni.

*Ingatlannak, ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogank, 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) Pénzintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által

nyilvánosan forgalomba hozott *fix kamatozású kötvény típusú eszközök*, illetve jelzáloglevelek piaci értékének meghatározása a T-1 nap délutáni árjegyzés (a Bloomberg, illetve a Reutersképernyőin közzétett árfolyam adatok, ahol a délutáni árjegyzés legfrissebb piaci árfolyam információja az eszköz záró árfolyamát jelenti) nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken történik.

Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés:

- a legutolsó árjegyzés nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken,
- tőzsdére bevezetett értékpapír esetén – amennyiben a nettó eszközérték számításának időpontjában rendelkezésre álló utolsó tőzsdei üzletkötés a legutolsó árjegyzésnél frissebb -, ez utóbbihoz tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon történik.

Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott kötvényre,

- akkor az értékelés tőzsdére bevezetett értékpapír esetén az utolsó tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon,
- tőzsdére be nem vezetett kötvény esetében pedig a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

- h) Pénzintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által nyilvánosan forgalomba hozott *változó kamatozású kötvény típusú eszközök*, illetve jelzáloglevelek piaci értékének meghatározása a T-1 nap délutáni árjegyzés (a Bloomberg, illetve a Reuters képernyőin közzétett árfolyam adatok, ahol a délutáni árjegyzés legfrissebb piaci árfolyam információja az eszköz záró árfolyamát jelenti) nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken történik.

Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés:

- a legutolsó árjegyzés nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken,
- tőzsdére bevezetett értékpapír esetén – amennyiben a nettó eszközérték számításának időpontjában rendelkezésre álló utolsó tőzsdei üzletkötés a legutolsó árjegyzésnél frissebb -, ez utóbbihoz tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon történik.

Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott kötvényre,

- akkor az értékelés tőzsdére bevezetett értékpapír esetén az utolsó tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon,
- tőzsdére be nem vezetett kötvény esetében pedig a beszerzési nettó érték plusz a T napig felhalmozott kamat összesített értéken (bruttó érték) történik.

- i) Zártkörű forgalombahozatal során értékesített *fix kamatozású kötvények és jelzáloglevelek* 3 árjegyző által jegyzett T-1 napi legjobb vételi és eladási hozam középértékei átlaga alapján T napra számított bruttó árfolyamon, ennek hiányában a beszerzési hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.

- j) Zártkörű forgalombahozatal során értékesített *változó kamatozású kötvények és jelzáloglevelek* 3 árjegyző által jegyzett T-1 napi legjobb vételi és eladási ár és a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegén, ennek hiányában a beszerzési nettó ár és a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.

- k) Pénzintézet, gazdálkodó szervezet, magyarországi helyi önkormányzat által forgalomba hozott – *egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok* piaci értékének meghatározása a T-1 nap délutáni árjegyzés (a Bloomberg, illetve a Reuters képernyőin közzétett árfolyam adatok, ahol a délutáni árjegyzés legfrissebb piaci árfolyam információja az eszköz záró árfolyamát jelenti) nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken történik.

Amennyiben az adott napon nem volt árjegyzés, akkor az értékelés

- a legutolsó árjegyzés nettó vételi és eladási árának középértékéből T napra számított bruttó értéken,
- tőzsdére bevezetett értékpapír esetén – amennyiben a nettó eszközérték



számításának időpontjában rendelkezésre álló utolsó tőzsdei üzletkötés a legutolsó árjegyzésnél frissebb -, ez utóbbihoz tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon történik.

Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott értékpapírra,

- akkor az értékelés tőzsdére bevezetett értékpapír esetén az utolsó tőzsdei üzletkötéshez tartozó árfolyam alapján T napra számított bruttó árfolyamon,
- tőzsdére be nem vezetett értékpapír esetében pedig a beszerzési hozammal T napra számított bruttó értéken történik.

l) A külföldi devizában kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok értékelése a c)-k) pontok szerinti értékelési elvek alapján történik, Bloomberg, illetve Reuters képernyőin megjelentetett árfolyamok alapján. Az olyan külföldi hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében, amelyeknek folyamatos (időben megszakítás nélküli) a kereskedése és emiatt záró árak egyértelműen nem határozható meg, a Letétkezelő dokumentált döntése alapján, a nettó eszközérték számítás időpontjában rendelkezésre álló, valamely nagy nemzetközi hírügynökség (Bloomberg, Reuters) adatbázisába bekerülő T-1 napi nettó árfolyam T napig felhalmozott kamattal korrigált értékei alkalmazandók

m) Nyíltvégű és Zártvégű alapok befektetési jegyeit

- ha van T-1 napi árjegyzés, (a Bloomberg, illetve a Reuters képernyőin közzétett árfolyam adatok) a befektetési jegyek vételi és eladási árjegyzése középértéken 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.

n) A Budapesti Értéktőzsdére, valamint külföldi szabályozott piacokra bevezetett részvények és ETF-ek értékelése a T-1 napi záróárfolyamon, ennek hiányában a nettó eszközérték számításának időpontjában rendelkezésre álló legutolsó tőzsdei záróárfolyamon kerülnek értékelésre. Ha az adott részvényre vagy ETF-re nem született még tőzsdei kötés, a részvény, illetve ETF beszerzési értéken kerül értékelésre. Abban az esetben, ha egy ETF-re a T-1 napi tőzsdei záróárfolyam nem áll rendelkezésre, a legutóbbi tőzsdei záróárfolyam és az ETF legutolsó rendelkezésre álló egy jegyre jutó nettó eszközértéke (Net Asset Value) közül a későbbit kell figyelembe venni.

o) Amennyiben a letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama alacsonyabb, mint a c)-n) 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.

p) A követeléseket a befektetési alapokra vonatkozó számviteli jogszabályoknak megfelelően kell elszámolni. Ha az alap valamely követelését a letétkezelő képesnek 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 devizában denominált eszközöket, kötelezettségeket forintban az MNB által közzétett legutolsó deviza középértéken kerülnek értékelésre.

Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az MNB által közzétett legutolsó USD/HUF és az adott deviza kibocsátó ország nemzeti bankja által közzétett USD/adott deviza

keresztértéken 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 értékpapír forgalmazók által jegyzett vételi és eladási árából számított középárfolyamot, illetve amennyiben az árjegyzés T-3 értékelési napnál korábbi napra vonatkozik, úgy pedig az alábbiakat kell tekinteni:
- Európai (időpont) opció esetén:*  
*vételi (call) opció és eladási (put) opció:* a Black-Scholes formula alapján T-1 napra számított érték
- Amerikai (időtartam) opció esetén:*  
*vételi (call) opció:* a T-1 napi prompt árfolyam mínusz a kötési ár, ha az eredmény pozitív, különben nulla.  
*eladási (put) opció:* a kötési ár mínusz az T-1 napi prompt árfolyam, ha az eredmény pozitív, különben nulla.
- b) **A csereügyletek értéke** megegyezik az azt alkotó elemi ügyletek értéke összegével. Az elemi ügyletek jelenértékének kiszámításához az elemi ügylet hátralévő futamidejéhez legközelebb eső két bankközi kamat napokkal súlyozott átlagának megfelelő, vagy - 1 évnél hosszabb instrumentum esetén - nagy nemzetközi hírűgynökségek által közzétett kamatswap görbe, illetve az AKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.
- c) **A tőzsdei határidős ügyletek** T-1 napi eredménye a T-1 napi és a T-2 napi legutolsó elszámoló ár felhasználásával kerül meghatározásra. Amennyiben a T-1 napi elszámoló ár nem áll rendelkezésre, az ügyletek eredményének megállapítása a nettó eszközérték számítás időpontjában rendelkezésre álló T-1 napi legutolsó tőzsdei ár alapján történik.
- d) **A tőzsdén kívüli deviza határidős ügyletek** a MNB által közzétett T-1 napi deviza középárfolyam és az érintett devizákban jegyzett bankközi kamatok alapján számított határidős árfolyam, valamint a kötési árfolyam felhasználásával kerülnek értékelésre. Azon devizák esetében, 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 azonnali árfolyam használandó.
- e) **A forward vételi megállapodás** T napi piaci értéke a mögöttes instrumentum (alaptermék) T-1 napi - a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett - piaci értékének és a forward megállapodásban szereplő vételi árfolyam T napra vonatkozó jelenértékének a különbségével egyezik meg.
- f) **A forward eladási megállapodás** T napi piaci értéke a forward megállapodásban szereplő eladási árfolyam T napra vonatkozó jelenértékének és a mögöttes instrumentum (alaptermék) T-1 napi - a határidős ügylet teljesítéséig várható pénzáramlások jelenértékével csökkentett - piaci értékének a különbségével egyezik meg.

A nyilvános forgalomba hozatal pénznemétől eltérő pénznemben kifejezett árfolyammal rendelkező eszközök 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.

### **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.

### **32. Hozamfizetési napok**

Nem értelmezhető.

### **33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nem értelmezhető.

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

### 34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret

#### 34.1. *A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)*

Nem értelmezhető.

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

Nem értelmezhető.

### 35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem értelmezhető.

## VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

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

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

Az alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számol fel.

Az éves alapkezelési díj mértéke

- „A” és „B” sorozat: az „A” illetve a „B” sorozatra arányosan jutó ingatlanbefektetési állomány után legfeljebb évi 2 %, az ingatlanok, illetve az „A” illetve a „B” sorozatra arányosan jutó vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközökben lévő portfóliórész után legfeljebb évi 1,5 %. Amennyiben az ingatlanok, illetve vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközök összesített értéke negatív, az alapkezelési díj felszámítása csak az ingatlanállomány alapján történik. Ebben az esetben a díjszámítás alapja a nettó eszközérték.
- „I” sorozat: maximális mértéke 0,60% évente; a díjszámítás alapja a T-1 napi nettó eszközérték „I” sorozatra jutó arányos része

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.

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

A befektetési jegyek forgalmazásáért, mint az alapkezelő által az alap részére közvetített

szolgáltatásért járó forgalmazói díjat az alapkezelő az alapkezelési díjból fizeti a forgalmazónak.

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

A letétkezelői díj éves mértéke:

- 15 milliárd Ft eszközértékig: az ingatlanbefektetési állomány után (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 %. Ha a teljes eszközérték a 15 milliárd Ft összeget meghaladja, a letétkezelői díj egységesen a teljes eszközállomány után ezen utóbbi százalékos mértékek alapján kerül meghatározásra.

Amennyiben ingatlanok, illetve vagyoni értékű jogok nem minősülő eszközök értéke negatív, a letétkezelői díj alapja a nettó eszközérték, mértéke az ingatlan állományra alkalmazott %.

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

A Letétkezelő által továbbhárított költségek, díjak

A Letétkezelő a nem magyarországi ingatlanok és ingatlantársasági részesedések alap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az ingatlanalap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához szükséges beleegyezés megadása során az alábbiakban felsorolt költségeit, harmadik fél által felé kiszámlázott díjakat jogosult az Alap részére továbbhárítani:

1. belföldi és/vagy külföldi jogi tanácsadás díja;
2. belföldi és/vagy külföldi közjegyző díja;
3. nem Magyarország területén aláírásra kerülő szerződések, dokumentumok esetén a Letétkezelő felmerülő költségei (például: utazási és szállásköltségek);
4. egyéb költségek (például: fordítás költsége, futárszolgálat igénybe vétele).

A Letétkezelő által továbbhárított költségek, díjak éves mértéke nem haladhatja meg a Letétkezelői díj éves mértékének 5 %-át.

A Letétkezelő a fentiekben részletezett költségeit, díjait a harmadik fél által kiállított számlája alapján igazolja az alap felé. A Letétkezelő ezen díjait, költségeit eseti jelleggel hárítja tovább az alap részére.

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

*Könyvvizsgálói díj*

A könyvvizsgálói díj megállapítása évente történik a könyvvizsgálóval kötött szerződés alapján. A Könyvvizsgáló évente maximum 15.000,- EUR +ÁFA könyvvizsgálói díjat számol fel az Alappal szemben, melyet a könyvvizsgáló számlája alapján az Alap egyenlít ki.

*Ingatlanértékelők díja*

Az ingatlanértékelők díját az Alapkezelő által az ingatlanértékelőkkel kötött megbízási szerződések határozzák meg, az ingatlanértékelők által végzett egyes feladatokra munkaegységenkénti tételes díj meghatározásával, más feladatokra pedig a feladatokkal érintett

ingatlanportfólió összesített nyilvántartási értékére vetített %-os, éves díjmérték meghatározásával.

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

*Felügyeleti díj*

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

A változó felügyeleti díj mértéke 0,35 ezrelék évente (negyedévente 0,00035/4), melyet a 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.

**36.4. Az ABA működésével kapcsolatban az ABAK által viselt azon díjak, költségek és kiadások jegyzéke, amelyeket közvetlenül vagy közvetve az ABA-hoz kell rendelni**

Nincsenek ilyen díjak, költségek.

**37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket**

Az alap működésével kapcsolatos egyéb költségek és kiadások

Az alapot terheli minden, az alap kezelésével és befektetéseivel kapcsolatban felmerülő költség és kiadás, többek között:

- az ingatlanok állagmegóvásához szükséges karbantartások, felújítások költségei,
- az ingatlanok fejlesztéséhez szükséges beruházási költségek,
- az építés alatt álló ingatlanok befejezése kapcsán felmerülő beruházási költségek,
- az ingatlanok bérlőkre át nem hárítható üzemeltetési költségek,
- az ingatlan- és építményadók, vagy más, jogszabály által előírt adó,
- az ingatlanokra megkötött biztosítások díjai,
- az alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításával és értékesítésével, s az ezzel kapcsolatos tanácsadással megbízott szervezetek díjai,
- jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az alapot terhelő fizetési kötelezettségek (pl. eljárási díjak, illetékek, stb.)
- az alap követeléseinek érvényesítésével, s az alappal szemben érvényesített követelésekkel szembeni védekezéssel kapcsolatban felmerült költségek,
- eljárási költségek és az ezzel kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadás és költség,
- az alap befektetési jegyeinek értékesítése kapcsán felmerülő marketing költségek, a befektetők tájékoztatásával kapcsolatos díjak és költségek,
- az alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával és megszűnésével kapcsolatos minden egyéb költség és díj (pl. az ügyletekkel kapcsolatosan a befektetési szolgáltatóknak fizetett díjak, KELER díjak, transzfer díjak, átutalási díjak, készpénzfelvételi díjak, stb.)
- a befektetési eszközök adás-vételével kapcsolatos bizományosi díj, és egyéb költségek,
- ügyvédi költség (munkadíj, készkiadás) az ügyvéddel kötött megbízási szerződés alapján és mértékben.

Az alapkezelő a költségeket felmerüléskor terheli rá az alapra, kivéve az alapot terhelő, folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségeket, melyek időarányosan kerülnek elszámolásra, ezek lehetnek:

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

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

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

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

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

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

Nem értelmezhető.

**39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei**

Nem értelmezhető.

**40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Nem értelmezhető.

## **IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA**

**41. A befektetési jegyek vétele**

A befektetési jegyek személyesen vagy képviselő útján, vagy egyéb, a forgalmazóval kötött szerződés keretében meghatározott módon vásárolhatóak meg a forgalmazási helyeken, az ellenérték Kibocsátási Pénznemben 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 vezető forgalmazót bízta meg. A további forgalmazók társforgalmazóként vesznek részt a befektetési jegyek forgalmazásában.

A forgalmazók a befektetési jegyek értékesítésére közvetítőt vehetnek igénybe. A forgalmazó a közvetítők tevékenységéért a befektetők felé, mint sajátjáért felel.

A Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat azon rendelkezései, melyek a „forgalmazó”-ra vonatkoznak, mind a vezető forgalmazóra, mind a forgalmazókra, mind a közvetítőikre értelmezendők, az esettől függően.

A 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 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(k) feladata, az értékesítésért kizárólag a forgalmazó(k) felelnek.

#### *Forgalmazási helyek és órák*

Az „A” és „B” sorozat esetében:

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

Az OTP Bank Nyrt. telefonos és internetes szolgáltatásai, valamint az OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása: A Befektetési Jegyek vételére és visszaváltására szolgáló egyes szolgáltatásokat, valamint a szolgáltatásokon keresztül megadható megbízások felsorolását és azok igénybevételének a feltételeit a Vezető Forgalmazó külön hirdetményben – „Kiegészítő Hirdetmény az általános értékpapír forgalmazási információkról és egyes ügyletek teljesítési rendjéről a Befektetési Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzathoz” - teszi közzé.

Forgalmazási helyek továbbá a társforgalmazókhöz kapcsolódó alábbi értékesítési pontok:

Az „A” sorozat esetében:

#### **CIB Bank Zrt.**

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

Az „I” sorozat esetében:

Az OTP Bank Nyrt., vezető forgalmazóhoz kapcsolódó forgalmazási helyet a 2/c. sz. számú melléklet tartalmazza.

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 forgalmazókon kívül senki sem rendelkezik felhatalmazással arra, hogy bármilyen tájékoztatást vagy ajánlatot adjon a befektetési jegyek nyilvános forgalomba-hozatalával és folyamatos forgalmazásával kapcsolatban. A fent nevezettektől különböző személyek által adott tájékoztatást vagy ajánlatot nem szabad hitelt érdemlőnek, azaz olyannak tekinteni, amely az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. jóváhagyásán alapul.

#### **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.

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

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

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

A forgalmazók, az alap futamideje alatt minden banki munkanapon kötelesek elfogadni a befektetési jegyre vonatkozó visszaváltási megbízásokat, kivéve a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését, valamint a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, melyek időtartamába tartozó napok nem minősülnek banki munkanapnak.

A visszaváltási megbízást a forgalmazó a megbízás adásának/beérkezésének napján nyilvántartásba veszi.

A visszaváltási megbízás elszámolása 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.

Amennyiben az „A” sorozatú befektetési jegyre vonatkozó visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el, a befektető többlet visszaváltási jutalékot fizet, ami az alapot illeti.

Az előlegfizetéssel történő visszaváltást választó befektetők az előleg után a forgalmazó mindenkor hatályos hirdetményében meghatározott külön jutalékot kötelesek fizetni, ez a külön jutalék részben a forgalmazót, részben az alapot illeti.

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

### **„A” és „B” sorozatok esetén**

#### *Visszaváltás előlegfizetés nélkül*

Ebben az esetben a befektető a visszaváltási megbízásban a visszaváltani kívánt befektetési jegy darabszámát adja meg. A forgalmazó a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételekor zárolja a befektető értékpapírszámláján a visszaváltani kívánt mennyiségű befektetési jegyet. A forgalmazó az elszámolás (=teljesítés) napján megterheli a befektető értékpapírszámláját a visszaváltott befektetési jegyek mennyiségével és a pénzsámla javára történő jóváírással számolja el (=teljesíti) a befektető részére azok elszámolás (=teljesítés) napi egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken számított ellenértékét (darabszám x egy befektetési jegyre jutó teljesítés napi nettó eszközérték), melyből levonásra kerülnek:

- normál visszaváltási jutalék,
- a kamatadó és a levonásra kerülő más közterhek (amennyiben az ügylet során kamatadó, illetve más közteherfizetési kötelezettség keletkezik),
- kizárólag az „A” sorozatú befektetési jegyek esetében: többlet visszaváltási jutalék (amennyiben a visszaváltás és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el).

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.

### **„A” és „B” sorozat**

#### *Visszaváltás előlegfizetéssel*

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

Nem kérhető előlegfizetés, amennyiben a befektető által 90 napon belül – beleértve a megbízás nyilvántartásba vételének napját is – az „A” és „B” sorozatra együttesen megadott visszaváltási megbízások értéke eléri árfolyamértéken az 50 millió Ft-ot. A visszaváltási megbízás alapján a forgalmazási hely megvizsgálja, hogy a visszaváltási megbízás ügyletértéke önmagában vagy az alábbi egybeszámítás alapján (bármelyik: a „Megbízási Ügyletérték”) meghaladja-e árfolyamértéken az 50 millió Ft-ot. Ennek céljaira az adott visszaváltási megbízásban megjelölt darabszámú A” és „B” sorozatú befektetési jegy visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételének napján az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel számított összértéke, valamint az ugyanazon befektető által a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételének napját

megelőző 90 banki munkanapon (a megbízás nyilvántartásba vételének napját is beleértve) belül az „A” és „B” sorozatra adott visszaváltási megbízások értéke kerül figyelembe vételre. Ezen egybeszámítás során a teljesült visszaváltási megbízások értékeként a visszaváltási árként teljesített összeg, a még nem teljesült megbízások értékeként e megbízások nyilvántartásba vétele napján érvényes nettó eszközértéken számított érték veendő figyelembe.

- Visszaváltás előlegfizetéssel, kalkulált visszaváltási ár segítségével

Az előleg mértéke

- „A” sorozat esetében a teljes befektetési jegy állomány megbízás napján érvényes nettó eszközérték alapján számított visszaváltási árának maximum 70%-a lehet,
- „B” sorozat esetében a teljes befektetési jegy állomány megbízás napján érvényes nettó eszközérték alapján számított visszaváltási árának maximum 50%-a lehet.

Ebben az esetben a Megbízási Ügyletérték összeghatáráig a befektető által megjelölt összeg, mint kalkulált visszaváltási ár kerül rögzítésre. A megbízás napján a vezető forgalmazó előlegként jóváírja a kalkulált visszaváltási ár 1,5%-os jutalékkal és a kamatadó előleggel csökkentett összegét a befektető pénzeszámlájára. A megbízás napján a vezető forgalmazó zárolja a befektető értékpapírszámláján a kalkulált visszaváltási ár osztva a megbízás napján érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték hányadosa egész részének biztonsági szorzóval növelt mennyiségű befektetési jegyet. A biztonsági szorzót a vezető forgalmazó úgy állapítja meg, hogy az esetleges árfolyamváltozás és a befektetőt terhelő adó és jutalékfizetési kötelezettségek fedezetéül is szolgáljon a teljesítéskori elszámolásnál.

Az elszámolás (=teljesítés) napján a vezető forgalmazó a zárolást a befektető értékpapírszámláján a fentiek szerint zárolt befektetési jegyekre azzal egyidejűleg oldja fel, hogy a befektető értékpapírszámláját megterhelte a kalkulált visszaváltási ár és az elszámolás (=teljesítés) napján érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték hányadosa egész részének megfelelő mennyiségű befektetési jeggyel. Az elszámolás (=teljesítés) napján a vezető forgalmazó a befektető pénzeszámláján jóváírja a befektetési jegyek elszámolás (=teljesítés) napi árfolyamán számított összegét és egyidejűleg megterheli a pénzeszámlát

- a megbízása napján jóváírt előleggel,
- az újrakalkulált kamatadó és a levonásra kerülő más közterhek összegével (amennyiben több kamatadó, illetve más közteher előleget vontak le a befektetőtől, mint a fizetendő összeg, úgy a többlet a pénzeszámláján jóváírásra kerül),
- az „A” sorozatú befektetési jegy esetében a többlet visszaváltási jutalékkal (amennyiben a visszaváltási megbízás megadása és a vétel között kevesebb, mint 274 nap telt el).

Ha a befektető a visszaváltott befektetési jegyek fentebb leírt tétellel csökkentett ellenértékének átutalását kéri, kifizetés alatt az összeg átutalásának indítását, azaz az összeg terhelését kell érteni. Más banknál vezetett számlára történő utaláskor a forgalmazási hely a mindenkor hatályos üzletszabályzatban meghatározott átutalási díjat és illetéket számolja fel. Az átutalás külső banknál felmerülő költségei a kedvezményezett számla tulajdonosát terhelik.

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

Amennyiben a befektető visszaváltási megbízása függőben van, mert a forgalmazás-elszámolási nap (=a forgalmazás-teljesítési nap) a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára vagy a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelésére esik, a forgalmazás-elszámolási nap határideje a felfüggesztés vagy a szünetelés megszűnését követő első forgalmazás-elszámolási banki munkanapra tolódik. Ez esetben a befektető jogosult a függőben lévő visszaváltási megbízását díj és költségmentesen írásban visszavonni. Ez alól a visszaváltási megbízás nyilvántartásba vételével egyidejűleg előlegfizetést igénylő befektetők kivételt képeznek.

## **„I” sorozat**

Az „I” sorozatú befektetési jegyek esetén a visszaváltási megbízásokra vonatkozó első forgalmazás-elszámolási nap a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.827. napon oly módon, hogy a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 130. munkanapra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra), mint forgalmazás-elszámolási napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó nettó Eszközértéken kell elszámolni. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.

„I” sorozat esetében előlegfizetéssel történő visszaváltásra nincs lehetőség.

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.

### **42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap**

„A” sorozat esetén: A visszaváltási megbízások a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 3. banki munkanapon, mint forgalmazás-elszámolási napon kerülnek elszámolásra. Előlegfizetés esetén a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 3. banki munkanap a végső elszámolás napja.

A „B” sorozatú Befektetési Jegyekre a visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 130. munkanapra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra), mint forgalmazás-elszámolási napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó nettó Eszközértéken kell elszámolni.

„I” sorozat esetén: a visszaváltási megbízásokat a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának első napját követő 1.827. napon oly módon, hogy a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközértéken, míg a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.827. napot megelőző 130. munkanapot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 130. munkanapra (amennyiben ez nem forgalmazási nap, a következő forgalmazási napra), mint forgalmazás-elszámolási napra megállapított egy Befektetési jegyre jutó nettó Eszközértéken kell elszámolni.

### **42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap**

„A” sorozat esetén: 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. Előlegfizetés esetén a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 3. banki munkanap a végső teljesítés napja.

A „B” és „I” sorozat esetén: A befektetési jegyek elszámolt ellenértéke a forgalmazás elszámolási napon kerül a befektető számláján jóváírásra, teljesítésre. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.

#### **43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai**

##### **43.1. *A forgalmazási maximum mértéke***

A forgalomban lévő „A”, „B” 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 2021. augusztus 11. napjával bezárólag 204.109.894.146 darab. A Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma 2021. augusztus 12. napjától 183.700.000.000 darab.
- A „B” sorozatú Befektetési Jegyek vonatkozásában nem kerül forgalmazási maximum megállapításra.
- Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma az a befektetési jegy mennyiség, amely megegyezik a forgalomba hozott, vagy forgalmazott befektetési jegyek azon darabszámával, amelyek összesített forgalombahozatali áron számított értéke 30.000.000.000,- Ft., azaz Harmincmilliárd forint.

##### **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, az azt követő forgalmazási naptól kezdődően a Befektetési Jegy adott sorozatának forgalomba hozatala szünetel.

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

Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek ismételt forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, amíg a Befektetési Jegyek „I” sorozatának forgalomban lévő mennyisége a megállapított forgalmazási maximum mennyiségének legfeljebb 50 %-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.

„A” és „B” sorozat esetén: A Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor a Vezető Forgalmazóhoz kapcsolódó értékesítési pontokon (bankfiókoka Vezető Forgalmazó telefonos és internetes szolgáltatásai, valamint az OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása) keresztül megadott

- vételi megbízás díja maximum 5 %, de maximum 100 000 Ft a forgalmazót illeti meg
- visszaváltási megbízás díja
  - normál visszaváltás esetén maximum 5%, de maximum 100 000 Ft a forgalmazót illeti meg,
  - „A” sorozat esetében többszörös jutalék a vásárlástól számított 274 napon belüli visszaváltáskor a normál visszaváltási jutalékon felül további 1,75 %, az alapot illeti meg
  - előlegfizetéses visszaváltás esetén: maximum 3%, 2/3-a az alapot, 1/3-a a Vezető Forgalmazót illeti meg Az OTP Bank Nyrt. telefonos és internetes szolgáltatásai, valamint az OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása: A Befektetési Jegyek vételére és visszaváltására szolgáló egyes szolgáltatásokat, valamint a szolgáltatásokon keresztül megadható megbízások felsorolását és azok igénybevételének a feltételeit a Vezető Forgalmazó külön hirdetményben – „Kiegészítő Hirdetmény az általános értékpapír forgalmazási információkról és egyes ügyletek teljesítési rendjéről a Befektetési Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzathoz” - teszi közzé.

A befektetési jegyek forgalmazásakor a társforgalmazóknál alkalmazott díjtételek megegyeznek a vezető forgalmazó díjtételeivel azzal a különbséggel, hogy társforgalmazóknál a visszaváltási összegre előlegfizetés nem kérhető, így az előleget terhelő jutalék sem kerül levonásra.

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

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

A forgalmazási hely a befektetési jegyek vásárlásakor és visszaváltásakor a mindenkor hatályos hirdetményben meghatározott jutalékokat és díjakat számítja fel a befektetővel szemben.

A feltüntetett vételi, visszaváltási jutalékok a Kezelési Szabályzat jóváhagyásakor érvényes, felszámítható maximum értékek, bizonyos esetekben a befektető ennél kevesebbet fizethet.

„I” sorozat esetén:

- forgalmazási jutalék (sem vételi, sem visszaváltási) nem kerül felszámításra.

A forgalmazási díjtételeket a Vezető Forgalmazó esetén a mindenkor hatályos „Értékpapír Üzletági Szolgáltatásainak Díjtételeiről szóló Hirdetmény” tartalmazza. A Vezető Forgalmazó hirdetménye elérhető a [www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu) honlapon és a forgalmazási helyein.

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

Nem értelmezhető. A befektetési jegyek nincsenek tőzsdei forgalomban.

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

Magyarország

**47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk**

Az „I” sorozatú befektetési jegyeket a megkeresett MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.) és/vagy az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok által kezelt befektetési alapok, mint szakmai befektetők vásárolhatják meg az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság által 2023. március 1-jén a Baross Gábor Tőkeprogram Ingatlan- és Értékpapíralap Alprogramjai keretében tőkebefektetések végrehajtása céljából kiírt pályázatának feltételei szerint.

Amennyiben a befektetést követő 24 hónap alatt az „I” sorozatú befektetési jegyekből lejegyzett összeg az Alap által legalább 30%-a nem kerül kihelyezésre, vagy a vállalt fenntarthatósági célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, és legalább további 50%-ának tervezett felhasználása megalapozott üzleti tervvel nem kerül bemutatásra, úgy a befektető T+180 napra (T+130 munkanapra) visszaválthatja a ki nem helyezett, vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (szankciós visszaváltási jog I.).

Amennyiben a befektetést követő 36 hónap alatt a befektetett összeg 80%-a nincs ténylegesen kihelyezve, vagy a vállalt fenntarthatósági célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, úgy a befektető T+180 napra (T+130 munkanapra) visszaválthatja a ki nem helyezett vagy megkötött szerződéssel le nem fedett részt (szankciós visszaváltási jog II.).

Az Alapkezelő kötelezettséget vállal arra, hogy a Szankciós Visszaváltási Jog I. és/vagy a Szankciós Visszaváltási Jog II. megnyílása esetén a visszaváltási jog megnyílásától számított 60 napon belül úgy módosítja a Kezelési Szabályzatot, hogy a szakmai befektető élni tudjon a Szankciós Visszaváltási Jog I.-gyel és/vagy a Szankciós Visszaváltási Jog II.-vel.

**X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ**

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

Év	Hozam	Év	Hozam
2003	9.57%	2016	3.27%
2004	12.66%	2017	3.36%
2005	8.70%	2018	2.96%
2006	6.79%	2019	2.75%
2007	8.28%	2020	0.51%
2008	-3.73%	2021	2.93%
2009	-0.56%	2022	7.35%
2010	7.74%	2023	12.28%

2011	4.06%	2024	5.35%
2012	5.41%	2025	5.10%
2013	6.71%		
2014	4.20%		
2015	3.26%		

Az Alap létrehozásának éve: 2002.

A diagram az Alap „A” sorozatának magyar forintban elért hozamait tartalmazza.

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

Az Alap múltbeli teljesítménye nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre.

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

Nem értelmezhető.

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

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

Kötelező megindítani az eljárást,

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

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

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

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt

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

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

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



meghosszabbítható.

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

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

A megszűnési jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

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

A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.

Az MNB a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal törli az alapot a nyilvántartásból. Az alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.

Az alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló pozitív összegű tőke a befektetőket befektetési jegyeik arányában illeti meg.

A megszűnési eljárás időtartama alatt az eszközök értékesítéséből származó ellenértékből, illetve az alap bankszámlájának pozitív egyenlege terhére a befektetők számára előleg formájában részkifizetés teljesíthető. A részkifizetéssel kapcsolatos döntésről rendkívüli közleményt kell megjelentetni. A részkifizetésnek az egyes befektetési jegyek nettó eszközértékére vetítve, azonos arányban kell történnie. A részkifizetés 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 részkifizetés 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. Szélsőséges 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 biodiverzításra, 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 kitettség
- PAI 16 - A társadalmi jogsértés által érintett befektetést befogadó országok
- PAI 18 - Nem energiahatékony ingatlaneszközöknek való kitettség

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/otpingatlanalapkezelolo/hu/Fenntarthatosag>

A fenntarthatósági káros hatások alakulásáról szóló tájékoztatás az Alap éves jelentéséhez kapcsolódóan az Alapkezelő honlapján érhető el.

<https://www.otpbank.hu/otpingatlanalapkezelő/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 befektetési 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 pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről és arról, hogy az Alap kollektív befektetési értékpapírjainak jegyzése során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek. A letétkezelő biztosítja, hogy az Alap készpénzállománya a Bszt. 57. §-ában megállapított elvekkel összhangban, az Alap, vagy az Alap nevében eljáró Alapkezelő nevére nyitott, a Bszt. 60. § (1) bekezdés a)–c) pontjában meghatározott intézménynél, vagy a 2006/73/EK irányelv 18. cikk (1) bekezdés a)–c) pontjában meghatározott intézménnyel megegyező természetű, az uniós joggal egyenértékű prudenciális szabályozás és felügyelet alá eső intézménynél vezetett számlán legyen könyvelve.

A letétkezelés során a letétkezelő az alábbi feladatokat végzi:

a) ellátja a letétbe helyezett pénzügyi eszközök, illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, valamint – az Alap tulajdonakénti mindenkor 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 könyvvizsgálatért felelős személy: Szépfalvi Zsuzsanna

MKVK tagsági igazolvány száma: 005313

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 Kbfv.-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) Dóczy Tamás Ügyvédi Iroda  
1051 Budapest, Sas utca 1. II. em. 1.  
Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 3354,
- c) Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda  
1025 Budapest, Pusztaszeri út 33/a  
Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 435
- d) Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda  
1133 Budapest, Váci út 76.  
Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 3201

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

- a) Cégnév: OTP Bank Nyrt. vezető forgalmazó  
Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság  
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585
- b) Cégnév: CIB Bank Zrt. forgalmazó (a 1027 Budapest, Medve u. 4-14. szám alatti központban, a Private Banking szervezeti egység útján)  
Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság Cégjegyzékszám:  
Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041004

**A Vezető Forgalmazó feladatai:**

- a) befektetési jegy forgalomba hozatala, forgalmazása, folyamatos forgalmazása, ezen belül különösen a befektetési jegy eladása és visszaváltása; így különösen, de nem kizárólag
- a befektetők tájékoztatása a Kbfv. 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 Kbfv. 106. § (1) bekezdése alapján tájékoztatja az Alapkezelőt és a letétkezelőt a

befektetési jegyekre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízások összegéről vagy darabszámáról;

- c) minden, jogszabályban, illetve a vezető forgalmazói megbízási szerződésben meghatározott feladat ellátása.

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

- a) Cégnév: KPMG Tanácsadó Kft.  
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság  
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698768
- b) Cégnév: SERATUS Ingatlan Tanácsadó Igazságügyi Szakértő Kft.  
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság  
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698852
- 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 figyelembevételével – 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 jogszerű tevékenységet hátrányosan befolyásolná, vagy akadályozná, nem áll fenn..

Budapest, 2026. február 20.

Révész Éva                      Szécsi László  
igazgatósági tag              más munkavállaló  
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.  
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 vezető forgalmazó, OTP Bank Nyrt.-hez kapcsolódó forgalmazási helyek**

*2/a. sz. melléklet: [törölve]2/b. sz. melléklet: Az OTP Bank Nyrt. által nyújtott*

#### *elektronikus szolgáltatások*

Az OTP Bank Nyrt. telefonos és internetes szolgáltatásai, valamint az OTP Bank Nyrt. Privát Banki Híváskezelő szolgáltatása: A Befektetési Jegyek vételére és visszaváltására szolgáló egyes szolgáltatásokat, valamint a szolgáltatásokon keresztül megadható megbízások felsorolását és azok igénybevételének a feltételeit a Vezető Forgalmazó külön hirdetményben – „Kiegészítő Hirdetmény az általános értékpapír forgalmazási információkról és egyes ügyletek teljesítési rendjéről a Befektetési Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzathoz” - teszi közzé.

*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)