

TÁJÉKOZTATÓ és KEZELÉSI SZABÁLYZAT

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

A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat a közzététel napján, azaz 2025. július 28. napján lép hatályba azzal, hogy a Kezelési Szabályzatnak a befektetési szabályokat érintő változásai, valamint az Alapot terhelő díjak és költségek növekedését eredményező változásai a közzétételt követő 30. napon, azaz 2025. augusztus 27-én lépnek hatályba.

Alapkezelő:

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő:

OTP Bank Nyrt.

Könyvvizsgáló:

Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft.

Ingatlanértékelők:

KPMG Tanácsadó Kft.

CBRE Kft.

Grant Thornton Valuation Kft.

Forgalmazó:

OTP Bank Nyrt.

Tartalom

TÁJÉKOZTATÓ	10
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	10
1. A befektetési alap alapadatai	10
1.1. A befektetési alap neve	10
1.2. A befektetési alap rövid neve	10
1.3. A befektetési alap székhelye	10
1.4. A befektetési alapkezelő neve	10
1.5. A letétkezelő neve	10
1.6. A forgalmazó neve	10
1.7. A befektetési alap működési formája (zártkörű vagy nyilvános)	10
1.8. A befektetési alapfajtája (nyílt végű vagy zárt végű)	10
1.9. A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	10
1.10. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap	10
1.11. A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	10
1.12. A befektetési alap elsődleges jogszabály szerinti eszközkategória típusa	
1.13. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése	11
1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	11
2. A befektetési alappal kapcsolatos határozatok	12
2.1. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként)	12
2.2. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként)	12
2.3. A befektetési alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte	12
2.4. A befektetési alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban	12
2.5. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte	12
2.6. A kezelési szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok száma, kelte	12
2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ	13
3. A befektetési alap kockázati profilja	13
3.1. A befektetési alap célja	13

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

7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk	22
7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája	22
7.2. A befektetési alapkezelő székhelye	22
7.3. A befektetési alapkezelő cégjegyzékszáma	22
7.4. A befektetési alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése	22
7.5. Ha a befektetési alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása	22
7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága	22
7.7. A befektetési alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak	22
7.8. A befektetési alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt	23
7.9. A befektetési alapkezelő saját tőkéjének összege	23
7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma	23
7.11. Azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre a befektetési alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe	23
7.12. A befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése	23
8. A letétkezelőre vonatkozó információk	24
8.1. A letétkezelő neve, cégformája	24
8.2. A letétkezelő székhelye	24
8.3. A letétkezelő cégjegyzékszáma	24
8.4. A letétkezelő fő tevékenysége	24
8.5. A letétkezelő tevékenységi köre	24
8.6. A letétkezelő alapításának időpontja	24
8.7. A letétkezelő jegyzett tőkéje	24
8.8. A letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	24
8.9. A letétkezelő alkalmazottainak száma	24
9. A könyvvizsgálóra vonatkozó információk	24
9.1. A könyvvizsgáló társaság neve, cégformája	24
9.2. A könyvvizsgáló társaság székhelye	24
9.3. A könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma	24
9.4. Természetes személy könyvvizsgáló neve	25
9.5. Természetes személy könyvvizsgáló címe	25
9.6. Természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma	25
10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik	25
10.1. A tanácsadó neve, cégformája	25
10.2. A tanácsadó székhelye	25
10.3. A tanácsadó cégjegyzékszáma, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve	25
10.4. A befektetési alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőknek nézve	25
10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei	25
11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)	25
11.1. A forgalmazó neve, cégformája	25
11.2. A forgalmazó székhelye	25
11.3. A forgalmazó cégjegyzékszáma	25
11.4. A forgalmazó tevékenységi köre	25
11.5. A forgalmazó alapításának időpontja	26

11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje	26
11.7. A forgalmazó utolsó, független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	26
11.8. A befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a forgalmazó által felvett adatoknak a befektetési alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége	26
12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	26
12.1. Az ingatlanértékelő neve	26
12.2. Az ingatlanértékelő székhelye	26
12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma	26
12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre	26
12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja	28
12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje	28
12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje	28
12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma	28
13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	28
14. Nyilatkozat	28
KEZELÉSI SZABÁLYZAT	29
I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK	29
1. A befektetési alap alapadatai	29
1.1 A befektetési alap neve	29
1.2 A befektetési alap rövid neve	29
1.3 A befektetési alap székhelye	29
1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma	29
1.5 A befektetési alapkezelő neve	29
1.6 A letétkezelő neve	29
1.7 A forgalmazó neve	29
1.8 A befektetési alap működési formája (nyilvános), a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági)	29
1.9 A befektetési alap fajtája (nyíltvégű vagy zártvégű)	29
1.10 A befektetési alap futamideje (határozatlan vagy határozott), határozott futamidő esetén a futamidő lejáratának feltüntetése	29
1.11 Annak feltüntetése, hogy a befektetési alap az ÁÉKBV-irányelv vagy az ABAK-irányelv alapján harmonizált alap	30
1.12 A befektetési alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	30
1.13 A befektetési alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)	31
1.14 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése	31
2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	31
3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	31
4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek	32

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként)	32
5. A befektetési jegy ISIN azonosítója	32
6. A befektetési jegy névértéke	32
7. A befektetési jegy devizaneme	32
8. A befektetési jegy előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk	32
9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	33
10. A befektetőnek a befektetési jegy által biztosított jogai, annak leírása, hogy az ABAK hogyan biztosítja a befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az ABA-hoz vagy az ABAK-hoz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása, az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	33
III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN	34
11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)	34
12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei	34
13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	36
14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	38
15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbtv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat	41
16. A portfólió devizális kitettsége	42
17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	42
18. Hitelfelvételi szabályok	42
19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti	43
20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága	43
21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni	44
22. A cél-ÁÉKBV, illetve részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésre vonatkozó információk	44
23. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk, így pl. a mögöttes alapok letelepedésre vonatkozó információk, amennyiben az ABA alapok alapja	44
24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk	44
24.1. Származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség	44

24.2. A származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre	44
24.3. Azon jogszabályhely megjelölése, amelynek alapján a befektetési alap eltérési lehetőséggel élt.....	44
24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok	44
24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai	44
24.6. Az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése.....	45
24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása	45
24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát	45
24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	45
25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések	46
25.1. Annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap.....	46
25.2. Annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap	46
25.3. Annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap	46
25.4. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összeszerűen	46
25.5. Egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhöz viszonyítottan	46
25.6. Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya	46
25.7. Az ingatlanalapra háruló kockázatok.....	46
25.8. Az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei.....	47
25.9. Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása.....	47
IV. A KOCKÁZATOK	47
26. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a Kbftv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek	47
26.1. Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat	51
V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE.....	51
27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás	51
28. A portfólió elemeinek értékelése.....	53
Az ingatlantársasági részesedés értékelése	55
29. A származtatott ügyletek értékelése.....	57
30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	57
VI. A HOZAMMAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	58
31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása.....	58
32. Hozamfizetési napok.....	58
33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	58
VII. A BEFEKTETÉSI ALAP TŐKÉJÉNEK MEGÓVÁSÁRA, ILLETVE A HOZAMRA VONATKOZÓ ÍGÉRET ÉS TELJESÍTÉSÉNEK BIZTOSÍTÁSA	58
34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	58
34.1. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító	

hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia)... 58

34.2. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem) 58

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk 59

VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK..... 60

36. A befektetési alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja 60

36.1. A befektetési alap által az alapkezelő társaság részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja 60

36.2. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja 61

36.3. Amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, a befektetési alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja..... 62

Könyvvizsgálói díj..... 62

Ingatlanértékelők díja 62

Felügyeleti díj..... 62

Az alapnak a központi költségvetés felé felmerülő egyéb költségei és kiadásai..... 62

Az alap nevében felvett hitelekkel/kölcsönökkel kapcsolatos költségek 63

37. A befektetési alapot és a befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak (ez utóbbiak legmagasabb összege), kivéve a 36. pontban említett költségeket 63

38. Ha a befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke..... 64

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei..... 64

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk 64

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA 64

41. A befektetési jegyek vétele 64

41.1. A vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje..... 64

41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap 65

41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap..... 65

42. A befektetési jegyek visszaváltása 66

42.1. Visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje 66

42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap 67

42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap..... 67

43. A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai..... 67

43.1. A forgalmazási maximum mértéke 67

43.2. A forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindításának pontos feltételei 68

44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása 68

44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága 68

44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez – részben vagy egészben – a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg 68

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

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

TÁJÉKOZTATÓ

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1. A befektetési alap neve

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

1.2. A befektetési alap rövid neve

OTP PRIME Ingatlan Alap

1.3. A befektetési alap székhelye

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

1.4. A befektetési alapkezelő neve

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1.5. A letétkezelő neve

OTP Bank Nyrt.

1.6. A forgalmazó neve

OTP Bank Nyrt.

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

Nyilvános, belépési korláttal rendelkező alap.

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

Az Alap nyílt végű.

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

Az Alap futamideje határozatlan.

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

Az Alap az ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált.

Az Alap az ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap.

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

Az Alap által kibocsátott sorozatok száma: 2 db,

jelölései: „A” és „I” sorozat

A különböző Befektetési Jegy sorozatok eltérnek egymástól:

Az elsődleges forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre tekintetében:

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

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

- Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomképessége korlátozott, azokat kizárólag az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1027 Budapest, Kapás utca 6-12.; cg. 01-10-045174; „MFB”), az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.), 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 („MFB Csoport”) szerezhetik meg. Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek belépési korláttal kerülnek forgalomba hozatalra, 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,-Ft (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:

- Az „A” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, visszaváltási megbízás a megbízás nyilvántartásba vételét követő harmadik banki munkanapon kerül teljesítésre.
- Az „I” sorozatú Befektetési Jegy esetében az első Forgalmazás-elszámolási Nap („T_{forg}” nap) a Kezdő Napot követő 2191. naptári nap (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Nap) olyan módon, hogy a Kezdő Napot követő 2011. naptári napig (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napig) benyújtott visszaváltási megbízásokat a Kezdő Napot követő 2191. naptári napra (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. A Kezdő Napot követő 2011. naptári napot (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napot) 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 köteles elszámolni. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.

A Forgalmazási helyek tekintetében:

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

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

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

- Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban volt Befektetési Jegyek mennyisége azaz 42.707.413.741,- db. Befektetési Jegy.

- A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek mennyisége tekintetében az Alapkezelő az alábbi felső korlátot (forgalmazási maximum) határozza meg: 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 10.000.000.000,- Ft (Tízmilliárd forint).

A forgalmazási maximum mértékéről, azaz a 2019. május 15-én 17:00-kor forgalomban lévő Befektetési Jegyek mennyiségéről az Alapkezelő 2019. május 16-án hirdetmény útján tájékoztatta a befektetőket.

1.12. A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa

Az Alap ingatlanalap.

1.13. Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem alkalmazandó.

1.14. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

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

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

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

2.2. A befektetési alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetmény jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként)

“A” sorozat: határozat száma: H-KE-III-12/2017.

határozat kelte: 2017. január 4.

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

határozat kelte: 2017. június 08.

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

Határozat száma: H-KE-III-40/2017.

Kelte: 2017. január 17.

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

1211-16

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

Az Alapkezelő az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomba hozatala kapcsán a 2017. március 17-én kelt Felügyelőbizottsági határozattal döntött az „I” sorozatú Befektetési Jegyek

forgalombahozataláról és a Kezelési Szabályzat ezzel összefüggő módosításáról. Az Alapkezelő Igazgatósága 2025. március 11-én kelt határozatával döntött az „I” sorozatú Befektetési Jegyek feltételeinek módosításáról.

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

- 2/2019.(IV.30.) sz. Igazgatósági határozat (kelte: 2019. április 30.)
- 3/2021.(II.16.) sz. Vezérigazgatói határozat (kelte: 2021. február 16.)
- 2/2022. (XII.21) sz. Vezérigazgatói határozat (kelte: 2022. december 21.)
- 6/2024.(X.03.) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2024. október 03.)
- 4/2025.III.11. Igazgatósági Határozat (kelte: 2025. március 11.)
- 1/2025.(VI.19.) számú vezérigazgatói határozat (kelte: 2025. június 19.)

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

- MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-145/2017. számú határozat,
kelte: 2017. március 21.
- MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-767/2017számú határozat,
kelte: 2017. november 13.
- MNB Pénzügyi Stabilitási Tanács H-KE-III-336/2019. számú határozat,
kelte: 2019. május 15.
- Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-210/2021. számú határozat,
kelte: 2021. április 22.
- Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-51/2022. számú határozat,
kelte: 2022. január 24.
- Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-28/2023. számú határozat,
kelte: 2023. január 23.
- Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-799/2024 számú határozat,
kelte: 2024. november 13.
- Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-449/2025 számú határozat,
kelte: 2025. július 18.

2.7. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

Nem alkalmazandó.

3. A befektetési alap kockázati profilja

3.1. A befektetési alap célja

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

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

Az OTP PRIME Ingatlanbefektetési Jegyet a hosszabb befektetési időtávban gondolkozó, magasabb kockázatvállalású ügyfeleknek ajánljuk, aki jelentősebb megtakarításokkal rendelkeznek, figyelemmel a 10.000.000.- Ft-os belépési korlátra, valamint az Alap által az „A” sorozat esetében alkalmazott magas visszaváltási többletjutalékra. Az Alapkezelő az OTP

PRIME Ingatlanbefektetési Alappal egy olyan befektetői szegmenst kíván megszólítani, akik a közvetlen ingatlanbefektetéseket megközelítő hozamot szeretnének elérni, és amely alternatívát nyújthat a lakásbefektetésen gondolkodók számára.

Az „I” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket kizárólag az MFBI, az MFB Zrt., 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, 6 éves visszaváltási időre. Az Alapkezelő az „I” sorozatba tartozó befektetési jeggyel egy olyan befektetői szegmenst kíván megszólítani, amely hosszútávú, azaz 5 évet meghaladó befektetésekre érdeklődik.

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

Az Alap számára származtatott ügylet kötése megengedett, a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdésében foglalt korláttal, azaz mint nyilvános ingatlanalap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázatcsökkentési) célból köthet.

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

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

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

A pénz- és tőkepiacok ingadozásából fakadó kockázatok egy része, (pl. a forint-idegen deviza árfolyamok változása, valamint a kamatszintek változása) mind pozitív, mind negatív irányban érinthetik az alap eredményességét. Azokban az esetekben, amikor az alap bevételei (pl. bérleti díjak) vagy kiadásai (pl. hitelkamat) devizában képződnek a kockázati hatások mérséklésére az alapkezelő ún. fedezeti (kockázat csökkentési) stratégiát alkalmazhat. A stratégia megvalósításának eszközei a tőzsdei és tőzsdén kívüli származtatott ügyletek: határidős és/vagy opciós ügyletek, csereügyletek. A fedezeti célú származtatott ügyletek jellemzően az alap devizaárfolyam és kamat kockázatainak mérséklését szolgálják.

3.6. Amennyiben a befektetési alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra

Az Alap az OTP Bank Nyrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az OTP Bank Nyrt.-nél elhelyezett betétekből és az OTP Bank Nyrt.-vel kötött származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 %-át. Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy ebből a befektetőkre fokozottabb kockázatok hárulhatnak, mint ezen kitettség nélkül.

3.7. Amennyiben a befektetési alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás a befektetési alap befektetési politikájának ezen elemére

A közvetlenül ingatlanokba fektető alap alapvetően ingatlanokba és 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 37. §-ban megengedett eszközökbe fektet.

a) Az ingatlanportfóliójának tervezett megoszlása az alábbi:

Ingatlantípus	Tervezett maximális arány	Megjegyzés
Lakás célra bérbeadott ingatlanok	10 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az Alap ilyen befektetésekből. Az Alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.
Lakáscélra fejlesztett ingatlanok	34,99 %	Az Alap célja a lakáspiaci eszközök birtoklása, ennek keretében lakóingatlanok fejlesztése, építése.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	100 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projekteken is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Az Alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.
Kiskereskedelmi célú ingatlanok	100 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, bevásárló központ jellegű létesítmények.

Idegenforgalmi célú ingatlanok	30 %	Jellemzően üzemeltetés- és szolgáltatásigényes terület, melybe csak megfelelő partner és garanciák megléte esetén fektet az alap.
Telek	45 %	Jellemzően fejlesztési céllal, vagy továbbértékesítési céllal vásárolt telekingatlanok.
Ingatlantársasági részesedés	50 %	Figyelemmel a 78/2014. (III. 14.) Korm.r. VII. fejezetében meghatározott korlátozásokra is.

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

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

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

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

Bár az Alap befektetése 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 ingatlanportfolióban 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.

Lakhatási Tőkeprogram

Az Alap az „I” sorozatú befektetési jegyeket az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság („NTH”) által 2025. március 5-én kihirdetett Lakhatási Tőkeprogram („LTP” vagy „Lakhatási Tőkeprogram”) keretében a magyarországi székhelyű Alapkezelő sikeres pályázata útján elnyert, az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság, az MFBI által végrehajtandó tőkebefektetés végrehajtása céljából a Lakhatási Tőkeprogram feltételeinek megfelelően hozta forgalomba

Az Alap az LTP keretében 10.000.000.000,- Ft Tízmilliárd forint) befektetési lehetőséget nyert el.

Az Alap az LTP végrehajtására bocsátotta ki az „I” sorozatú befektetési jegyet.

Forgalmazási maximum: 10 milliárd Ft.

Az „I” sorozatú befektetési jegy első befektetője az MFBI.

Az „I” sorozatú befektetési jegy befektetője az MFBI és az MFB Csoport valamely más tagja lehet.

„MFB Csoport”: az MFBI, az MFB Zrt., 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 jegy az MFB Csoport tagjára ruházható át.

Az „I” befektetési jegy sorozatot terhelő alapkezelési díj 1,2%/év, a forgalmazás díja 0%/év, vagyis az alapkezelő díj a forgalmazás díjával együtt, másik alapon, vagy ingatlantársaságon keresztül megvalósított befektetés esetén is, legfeljebb 1,2%/év lehet, melynek vetítési alapja az MFBI által jegyzett „I” befektetési jegy sorozat nettó eszközértéke.

Az „I” befektetési jegy sorozatot terhelő alapkezelési díj, forgalmazási díj és az „I” sorozatú befektetési jegy tulajdonosát terhelő egyéb költségek és díjak kötöttek, csak az „I” sorozatú befektetési jegy tulajdonos előzetes írásbeli jóváhagyásával növelhetőek, ezen befektető befektetésének időtartama alatt.

Az MFBI befektetésének (a továbbiakban: MFBI Befektetés) megfelelő összeg felhasználási feltételei kötöttek, az alábbiak szerint.

Az Alap

- 1) az MFBI Befektetés 100%-ával megegyező összeget magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítja; ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható; a fejlesztés fogalmát a 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltakkal azonosan kell értelmezni;
- 2) az MFBI Befektetés legalább 80%-ával (nyolcvan százalékaival) megegyező összeget (i) lakóépület, (ii) bérház, vagy (iii) kollégiumi épület fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, tervezését –, építésére vagy vásárlására fordít; ezen összegbe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók; ezen előírás teljesítésébe csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
- 3) az MFBI Befektetés fennmaradó, legfeljebb 20%-ával (húsz százalékaival) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordít, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is; ezen előírás teljesítésébe ebben az esetben is csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
- 4) az MFBI Befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlást – az alábbi 5) alpont alatti kivétellel – az alábbiak szerint finanszírozhat: az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak;
- 5) az MFBI Befektetés összegével megegyező összegből már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant akkor vásárolhat, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén a Befektetés felhasználásának a teljes megszerzésre, bontásra és fejlesztésre fordított költség, egyéb rendeltetésmódosítás esetén kizárólag a rendeltetésmódosításhoz kapcsolódó fejlesztési költség tekinthető.
- 6) Vevői kör: a lakások legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek adható el;
- 7) a gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 01. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.

Pályázatban szereplő lakóingatlan/energiatakarékos ingatlan fejlesztési arány:

Lakóingatlan 100%

Pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány:

Budapest 100%

Az Alapkezelő törekszik ezen fejlesztési arányok megtartására a befektetések során.

Az Alap a teljesítendő célokat nemcsak közvetlen befektetés, hanem ingatlantársaság(ok)ban vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedés útján is teljesítheti. Az Alapkezelő a forrásfelhasználás szabályait betartja az ingatlantársaságon vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban szerzett részesedésen keresztül történő finanszírozás esetében is, az Alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege ebben az esetben sem haladhatja meg a Lakhatási Tőkeprogramban általa vállalt mértéket. Az MFBI befektetése ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok teljesítésébe nem számítanak bele az Alap és az Alapkezelő kezelésében lévő másik befektetési alap közötti, továbbá ingatlantársaságon keresztül történő finanszírozás esetében az ingatlantársaság és annak tulajdonosai, azok közeli hozzátartozói, tulajdonosai vagy azok közeli hozzátartozói tulajdonában álló gazdasági társaságok, illetve az ingatlantársaság kapcsolt vállalkozása („kapcsolt”: a Tpt. 5. § (1) bekezdés 136. pontja szerinti ellenőrzött vállalkozás) közötti tranzakciók.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok ingatlantársaságon keresztül, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapba történő befektetés útján történő megvalósítása esetén a teljesítés figyelembevételkor a befektetésnek az Alap ingatlantársaságban, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapban fennálló részesedéséhez igazodó aránya kerül figyelembevételre.

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

A befektetőknek az Alappal szemben fennálló követelése értékét az Alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a kezelési szabályzatban megjelölt időpontban irányadó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani. A befektetési jegyek nettó eszközértéke változik, a visszaváltás során a befektetési jegy a kezelési szabályzatban meghatározott időpontban irányadó nettó eszközértéken váltható vissza, ami – a piaci viszonyoktól függően – esetleg árfolyamvesztéssel járhat. Továbbá az Alap befektetési politikájának megvalósítása érdekében tőkeáttételt is alkalmazhat, amely által az Alap saját tőkéjét meghaladó méretű kitettségeket vállalhat, ezáltal az Alap árfolyama és nettó eszközértéke a kisebb piaci turbulenciákra is hevesebb mozgással reagálhat. Szükséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alap megszüntetése mellett dönthet.

3.9. Amennyiben a befektetési alap – a Felügyelet engedélye alapján - eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzüpi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Az Alap eszközeinek akár 100 %-át fektetheti a Magyar Állam által kibocsátott állampapírokba úgy, hogy eszközeinek legfeljebb 35 %-át fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.

3.10. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

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

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

Fenntarthatósági kockázatok

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

Az Alapkezelő az Alapra és saját magára vonatkozó, a Kbtv. szerinti közzétételi kötelezettségeit, amennyiben a törvényi előírás másképpen nem rendelkezik, az Alap és az Alapkezelő honlapján (www.otpingatlanalap.hu) továbbá a Felügyelet által közzététel céljára működtetett hivatalosan kijelölt információátárolási rendszeren (<https://kozvetetelek.mnb.hu>) való közzététellel teljesíti.

Az „I” sorozat befektetési jegy tulajdonosok tájékoztatásának szabályai

I. Általános tájékoztatási kötelezettség

Az Alapkezelő tájékoztatja a befektetőket a Felügyelet részére megküldött minden, az „I” sorozatot érintő adatszolgáltatásról.

Az Alapkezelő a befektetők által megszabott határidőben, de legkésőbb az elfogadását követő 15 napon belül erre irányuló külön felhívás nélkül megküldi a befektetőknek az Alap auditált éves beszámolójának egy példányát, az előzetes adatok (Mérleg eredmény kimutatás) megküldésének határideje január 31. A végleges éves beszámoló, éves jelentés beküldési határideje a tárgyévet követő év április 30.

Az Alapkezelő a befektetők részére rendszeres éves, negyedéves és havi jelentést készít.

Az éves jelentés a következő elemeket tartalmazza a jogszabályi kötelező elemeken kívül:

- a) nettó eszközérték és azt alátámasztó értékbecslések;
- b) az Alap működéséről szóló beszámoló;
- c) lehívások, kifizetések, ingatlanbefektetések, értékesítések (ingatlanértékesítés; jövedelemtermelő, részben vagy egészben bérbeadott ingatlanok exitje/eladása) bemutatása;
- d) beszámoló a befektetésekkel érintett ingatlanokhoz kapcsolódó tevékenységekről, kitérve a megvalósított és már elindított fejlesztésekre és azok eredményességére (pl. tervezett költségvetés – tényadatok – a tények alapján várható végleges összes projektköltség előrejelzése, tervezett és tényleges értékesítési mennyiségek és árak és összehasonlítása, a tényszámok alapján a projekt várható teljes bevételének frissítése, egyéb kapcsolódó információk);
- e) adott évre vonatkozó táblázatos kimutatás az előkészületben lévő ügyletekről (pipeline, tervezett akvizíciók, meglévő telekhez kapcsolódó, még el nem indított fejlesztések), várható megvalósulásukról;
- f) az Alap likviditási helyzetének bemutatása;
- g) bármely új, az Alapkezelő Igazgatósága által jóváhagyott megállapodás leírása, amely az Alap likviditását érinti;
- h) az Alap kockázati profilja és kockázatkezelési rendszerének esetleges változásai;
- i) az Alap mérlege, eredménykimutatása;
- j) főkönyvi kivonat

Auditált mérleg és eredménykimutatás évente, nem auditált mérleg és eredménykimutatás félévente.

A negyedéves jelentés tartalma (a havi jelentésen felül):

- (i) Az Alap mérlege és eredmény kimutatása;
- (ii) főkönyvi kivonat;
- (iii) befektetések, ingatlanfejlesztés státuszriportjai, a negyedévben az Alap értékbecslője által készült értékbecslések és értékbecslői felülvizsgálatok, könyv szerinti értéket alátámasztó dokumentumok bemutatása;
- (iv) célvállalkozások riportjai
- (v) adott negyedévre vonatkozó táblázatos kimutatás az előkészületben lévő ügyletekről általánosan;
- (vi) nettó eszközérték;
- (vii) egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték a negyedév utolsó napján;

A havi jelentés tartalma:

- (i) az Alapkezelő Igazgatósága által jóváhagyott lehívások, kifizetések, befektetések, exitek és várható befektetések alakulásának szöveges leírása;
- (ii) az Alap pénz és értékpapírszámláinak tárgyhó végére vonatkozó kivonatát;
- (iii) részesedés analitika (az Alap által eszközölt befektetések számadatainak bemutatása).

NTH adatszolgáltatási rendszer alkalmazása: havi és negyedéves rendszerességgel (II. pont).

Az éves jelentést a tárgyévet követő év február 25. napjáig, a negyedéves jelentést a tárgynegyedévet követő negyedév 25. napjáig, a havi jelentést a tárgyhót követő hónap 30. napjáig kell megküldeni a befektetőknek; a pénz- és értékpapírszámlák kivonatát a tárgyhót követő 7. napig kell megküldeni.

Az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője kérésére az Alapkezelő köztes időszaki pénzügyi adatokat, nyilvántartást és analitikát küld a befektetőnek, ha az a befektető számára jogszabályi kötelezettségből fakadóan szükséges.

A befektetők bármelyike jogosult a jelentés az Alap könyvvizsgálójával történő felülvizsgálatát kérni. Ez esetben a könyvvizsgáló költsége az Alapot terheli. Amennyiben a könyvvizsgáló nem állapít meg 1% feletti eltérést a NEÉ-re vetítve, úgy a költséget az a befektető köteles megfizetni, aki a vizsgálatot kérte.

II. Az NTH platformján havi és negyedéves rendszerességgel:

- fejlesztés alatt álló ingatlanpiaci szegmens megbontás (%-os mértékben): (i) lakóépület, (ii) bérlakás, (iii) kollégiumi épület, (iv) más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok
- ingatlan megszerzésének módja: (i) fejlesztés, (ii) építés vagy (iii) vásárlás
- fejlesztési arány földrajzi megoszlása: budapesti fejlesztési arány (%) illetve vidéki fejlesztési arány (%)
- ingatlan mérete: alapterület (nm)
- lakóépület / bérlakás / kollégium fejlesztés/építés esetén: lakások / bérlakások / kollégiumi szobák darabszáma
- lakás / bérlakás kollégium fejlesztés/építés esetén: lakások / bérlakások / kollégium átlagos hasznos alapterülete (nm)
- készültségi fok (%)
 - o opcionális: előértékesítési arány lakások esetén
 - o fejlesztés tervezett időpontjától való eltérés (csúszás): (napok száma)

A Befektető kérésére az Alapkezelő a Befektetőknek írásban a Kezelési Szabályzatban nem rögzített, rendkívüli eseti, vagy további rendszeres adatszolgáltatást teljesít.

A rendkívüli eseti adatszolgáltatást az Alapkezelő legfeljebb 5 (öt) munkanapon belül teljesíti. Amennyiben az Alapkezelő nem teljesíthetőnek ítéli a kérést vagy az 5 (öt) munkanapon belüli teljesítést, akkor azt köteles írásban, az adatszolgáltatást kérő Befektető részére megindokolni, késedelem nélkül.

Az Alap az LTP teljesülésének az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője általi megítéléséhez szükséges információt, dokumentumot (így például, de nem kizárólagosan tanúsítványokat, ellenőri jelentéseket, a beruházásokhoz kapcsolódó számlákat) az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője rendelkezésére bocsát a Felek által megállapodott ütemezésben, illetve biztosítja, hogy azokat a beruházást, adásvételt esetlegesen megvalósító ingatlantársaság, céltársaság, egyéb jogi személy rendelkezésre bocsássa. Az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője a célok teljesülését nyomon követi és azok teljesülését a Befektetés napjától számítva 12 havonta, az Alapkezelő által legkésőbb az adott 12 hónapos időszak utolsó napját követő 15 napon belül megküldött státuszjelentés és az annak alapjául szolgáló dokumentumok alapján megvizsgálja. Amennyiben a tényszerű értékeléshez speciális szakértelemmel rendelkező szakértő közreműködése válik szükségessé, az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője Független szakértőt bízhat meg a befektetési célok megvalósulásának értékelése érdekében. Az LTP-ben meghatározott fenntarthatósági gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában a már folyamatban lévő beruházások esetén csak a 2023. április 01. napját követően teljesült tételek vehetők figyelembe.

Átláthatóság, Korlátozó intézkedés

Az Alap sem közvetlenül, sem közvetve, sem befektetésein keresztül, nem finanszíroz átláthatónak nem minősülő szervezetet, továbbá szankcionált személyt vagy olyan személyt, aki vagy amely szankcionált személy tulajdonában vagy kontrollja alatt áll, illetve olyan országban vagy térségben fejt ki tevékenységet, amely valamilyen korlátozó intézkedés hatálya alatt áll.

Az Alapkezelő biztosítja, hogy az MFBI Befektetés fennállása alatt az MFBI Befektetés, mint állami forrás minden Kedvezményezettje a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet, valamint Korlátozó intézkedés hatálya alá nem tartozó személy, szervezet legyen.

A fenti rendelkezésekben lévő fogalmakat az alábbiak szerint kell értelmezni.

„Kedvezményezett”:

a befektetéssel érintett ingatlan eladója, a befektetéssel érintett ingatlan fejlesztésében a megbízó Alappal, ingatlantársasággal közvetlenül kötött szerződés alapján részt vevő vállalkozó, a befektetéssel érintett ingatlant elsőként megszerző természetes személy, a befektetéssel érintett ingatlan bérbeadója, üzemeltetője, bérelője, továbbá az Alapkezelő, az Alap és az ingatlantársaság.

„Korlátozó intézkedés hatálya alatt álló személy”:

olyan természetes vagy jogi személy, illetve szervezet, amely

- a) a Szankciós Listán szerepel, illetve olyan személy által tulajdonolt vagy kontrollált vagy olyan személy nevében, érdekében jár el, aki valamely Szankciós Listán szerepel, vagy
- b) olyan országban, vagy területen van székhelye, vagy olyan ország szabályai szerint létrejött személy (közvetlen vagy közvetett) tulajdonában vagy ellenőrzése alatt áll, vagy nevében, érdekében jár el, illetve annak állampolgára (lakosa), amely országra vagy területre átfogó Szankciók vonatkoznak (korlátozás nélkül beleértve a következő országokat/területeket: Burma / Mianmar, Kuba, Irán, Észak-Korea, Szudán, Dél-Szudán és Szíria, valamint Venezuela, Oroszország, illetve Ukrajna szakadár területei (Krim és Szevasztopol, „Luhanszki Népköztársaság” és „Donyecki Népköztársaság”) figyelembe véve azonban az időmúlás következtében felmerülő változásokat is); vagy
- c) egyéb módon Szankciók hatálya alá tartozik.

„Szankció”:

a Szankciós Hatóságok által alkalmazott, végrehajtott vagy érvényesített pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedése, gazdasági, kereskedelmi, illetve utazási korlátozása, ideértve, de nem kizárólagosan a Szankciós Hatóságok meghatározott országokra és szektorokra vonatkozó korlátozó intézkedésekkel kapcsolatos szabályozásait és szankcióit.

„Szankciós Hatóság”:

- a) az Egyesült Államok kormánya vagy más Egyesült Államok kormányzati szerve (ideértve, de nem kizárólagosan a következőket: Office of Foreign Assets Control of the US Department of Treasury („OFAC”); a US State Department, a US Department of Commerce, és US Department of the Treasury);
- b) az Egyesült Nemzetek Szervezete Biztonsági Tanácsa;
- c) az Európai Unió vagy annak bármely tagállama; vagy
- d) az Egyesült Királyság kormánya (ideértve, de nem kizárólagosan a következőket: His Majesty's Treasury, a Foreign and Commonwealth Office és a UK Department for Business, Innovation & Skills),

ideértve, minden egyes esetben beleértve a fentiek bármelyik kormányzati vagy államigazgatási intézményét, hivatalos szervét, hatóságát és/vagy ügynökségét.

„Szankciós Lista”:

az OFAC által kiadott Specially Designated Nationals and Blocked Persons, Sectoral Sanctions Identifications List, List of Foreign Financial Institutions Subject to Part 561 és List of Foreign Sanctions Evaders listákat, a „United Nations Security Council Consolidated List, a Consolidated list of persons, groups and entities subject to EU financial sanctions,” a His Majesty's Treasury által kiadott „Consolidated List of Financial Sanctions Targets and

Investment Ban List” listát, valamint minden, valamely Szankciós Hatóság által kiadott, fenntartott, illetve nyilvánosságra hozott lista, a mindenkori módosításokkal, kiegészítésekkel és helyettesítésekkel együtt.

Az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője a fent felsorolt hatóságokon és listákon kívül egyoldalú nyilatkozatban további Szankciós Hatóság(ka)t és Szankciós lista(ka)t nevesíthet.

Az Alapkezelő a fent felsorolt, továbbá az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője által egyoldalú nyilatkozatban nevesített Szankciós Hatóságok Szankciós listáit – akár manuálisan, akár automatizáltan elektronikus formában – rendszeresen ellenőrzi.

Az Alapkezelő biztosítja, hogy (i) az Alap által közvetlenül vagy közvetve végrehajtott befektetések részeként történő minden forráskihelyezés a befektetési döntés meghozatalának időpontjában megfelel az átláthatósági és a Korlátozó intézkedésekre vonatkozó rendelkezéseknek, továbbá (ii) a befektetés fennállása során mindvégig megfelel a feltételeknek azzal, hogy amennyiben a befektetés fennállása alatt bármely vizsgálandó személy nem minősül átlátható szervezetnek vagy Korlátozó intézkedés hatálya alá kerül, akkor az Alapkezelő a tudomásszerzést követően haladéktalanul intézkedik a feltétel teljesülésének biztosítása érdekében, vagy amennyiben ez nem lehetséges, úgy a korlátozó feltételbe ütköző befektetést késedelem nélkül megszünteti.

4.2. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információ

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

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

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

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

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

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

5. Adózási információk

5.1 A befektetési alapra alkalmazandó adózási rendszer befektetők szempontjából releváns elemeinek rövid összefoglalása

Jelen pont az adózással kapcsolatos általános szabályokat bemutató jelleggel foglalja össze, a tájékoztató Felügyelet általi jóváhagyásakor hatályos adójogszabályok alapján. A befektető felelőssége, hogy a tényállás pontos ismeretében a vonatkozó szabályokról részletesen tájékozódjék. Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az adóügyi következmények csak az ügyfél egyedi körülményei alapján ítéltelők meg, valamint, hogy a jövőben változhatnak.

Az Alapot a jogszabályi előírások szerint Magyarországon nem terheli adókötelezettség a keletkező nyeresége után. A külföldi befektetéseken keletkező kamat-, osztalék-, árfolyamnyereség és esetleges egyéb jövedelmek esetén előfordulhat, hogy e jövedelmeket a forrás országban (a jövedelem keletkezésének helyén) adó terheli. A külföldi befektetéseken keletkező jövedelmek adózását az adott ország belső jogszabályai és – ha ilyen létezik – az adott ország és Magyarország között fennálló, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény határozza meg. Az Alap a tulajdonában lévő ingatlanok után - az ingatlan

fekvésétől függően - helyi építményadó fizetési kötelezettség alá eshet.

A befektetési alap különadója

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

5.1.1. A belföldi magánszemély befektetők adózása

Kamatjövedelem

A személyi jövedelemadóról szóló, többször módosított 1995. évi CXVII. törvény („Szja tv.”) 65. § (1) bekezdés b) pontja alapján kamatból származó jövedelemnek minősül

„b) a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott (...) kollektív befektetési értékpapír esetében

ba) a kamatra és/vagy hozamra való jogosultság megszerzése szempontjából meghatározott időpontban történő tulajdonban tartás alapján a magánszemélynek kamat és/vagy hozam 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 Szja tv. 65. § (2) bekezdése szerint az Szja-t a kifizetőnek kell levonni, megfizetni és bevallani. Az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe, a magánszemély – a kifizető által ilyen céllal kiadott igazolása alapján, amelyről a kifizető adatszolgáltatást teljesít az adóhatóság felé – önadózás keretében is megállapíthatja.

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

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

Kamatjövedelemtől eltérő jogcímen szerezhető jövedelmek

A hatályos Szja tv. alapján lehetőség van olyan konstrukciók keretei között nyilvántartani befektetési jegyeket, amelyeken adómentakarítás 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 - Szja- és szociális hozzájárulási adókötelezettség terheli.

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

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

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

5.1.2. A külföldi magánszemély befektetők adózása

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

A külföldi illetőségű magánszemély az adóévet követő év április 30-ig nyilatkozhat arról, hogy őt külföldi illetőségére tekintettel a jövedelemszerzés adóévében Magyarországon adókötelezettség nem 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 Szoco-t a kifizető a kamatjövedelem megszerzésének időpontjára állapítja meg és vonja le (számolja el), majd a levont Szoco-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:
 - lekötési időszak 3 éven belül megszakításkor 13%,
 - lekötési időszak 3-5 éven belüli megszakításkor 8%,
 - 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

Nem alkalmazandó.

6.3.1. A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

Nem alkalmazandó.

6.3.2. A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

Nem alkalmazandó.

6.3.3. Az allokációról való értesítés módja

Nem alkalmazandó.

6.4. A befektetési jegyek forgalomba hozatali ára

Nem alkalmazandó.

6.4.1. A fenti ár közzétételének módja

Nem alkalmazandó.

6.4.2. A fenti ár közzétételének helye

Nem alkalmazandó.

6.5. A befektetési jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

Nem alkalmazandó.

III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK

7. A befektetési alapkezelőre vonatkozó információk

7.1. A befektetési alapkezelő neve, cégformája

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
zártkörűen működő részvénytársaság

7.2. A befektetési alapkezelő székhelye

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

7.3. A befektetési alapkezelő 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 nyilvános alapok: OTP Ingatlanbefektetési Alap, OTP Ingatlanvilág Alapok Alapja, OTP Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja, OTP Dollár Ingatlanpiaci Alapok Alapja, OTP PRIME Euró Ingatlanpiaci Alapok Alapja.

7.6. Egyéb kezelt vagyon nagysága

Az Alapon kívül kezelt további nyilvános alapok vagyonának nagysága 2024. december hó 31. napján összesen: 633.281.282.276,- , Ft.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
Dr. Jandácsik Gábor igazgatósági tag, vezérigazgató
Farkas László, igazgatósági tag
Hirt László, igazgatósági tag
Kenéz Dóra, igazgatósági tag
Sránkó Árpád, igazgatósági tag

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

A vezető tisztségviselők által más társaságokban betöltött tisztségek:

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

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

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

Hirt László: Igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban

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

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

Az Alapkezelő Felügyelőbizottságának tagjai:

Fabriczki Rita Barbara: Senior Chapter Lead pozíciót tölt be az OTP Bank Nyrt. társaságban,
 Dr. Berkes Patrícia: Főosztályvezető az OTP Bank Nyrt. társaságban,
 Windheim József: Ügyvezető Igazgató az OTP Bank Nyrt. társaságban, az OTP Ingatlan Zrt. Felügyelőbizottságának tagja, az OTP Lakástakarék Zrt. Felügyelőbizottságának elnöke, az OTP Bankcsoport Munkavállalóinak Tulajdonosi Egyesülete Felügyelőbizottságának tagja,
 Zagyi László: Főosztályvezető az OTP Bank Nyrt. társaságnál, OTP Ingatlan Zrt. Felügyelőbizottságának tagja, az OTP Faktoring Zrt. Felügyelőbizottságának tagja, az OTP Egészségpénztár Igazgatóságának tagja, az OTP Egészségpénztár Igazgatóságának tagja.

Mind a vezérigazgató és helyettesei, mind az igazgatóság tagjai, mind a felügyelőbizottsági tagok megfelelnek a 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 (tizenkétfélmilliárd-kétszázharmincnégymillió-hétszázkilencvennégyezer forint volt).

7.10. A befektetési alapkezelő alkalmazottainak száma

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

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

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

8. A letétkezelőre vonatkozó információk

8.1. A letétkezelő neve, cégformája

OTP Bank Nyrt.
 nyilvánosan működő részvénytársaság

8.2. A letétkezelő székhelye

1051 Budapest, Nádor u. 16.

8.3. A letétkezelő cégjegyzékszáma

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

8.4. A letétkezelő fő tevékenysége

6419'25 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

8.6. 9510'25 Számítógép, kommunikációs eszköz javítása, karbantartása 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

Az OTP Bank Nyrt. alkalmazottainak 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
- Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda
- Schönherr Hetényi Ügyvédi Iroda
- Zalavári Ügyvédi Iroda

10.2. A tanácsadó székhelye

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

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

- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 2948
- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 435
- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 3201
- Budapesti Ügyvédi Kamara, nyilvántartási száma: 36071645

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

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

10.5. A tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei

Nem alkalmazandó.

11. A forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként)

11.1. A forgalmazó neve, cégformája

OTP Bank Nyrt., cégformája: nyilvánosan működő részvénytársaság

11.2. A forgalmazó székhelye

1051 Budapest, Nádor u. 16.

11.3. A forgalmazó cégjegyzékszáma

Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

11.4. A forgalmazó tevékenységi köre

6419'25 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)

11.5. A forgalmazó alapításának időpontja

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

11.6. A forgalmazó jegyzett tőkéje

28 000 001 000 forint

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

2024. december 31-én 5.120.013 millió forint

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

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

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

12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk

12.1. Az ingatlanértékelő neve

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

12.2. Az ingatlanértékelő székhelye

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

12.3. Az ingatlanértékelő cégjegyzékszáma, egyéb nyilvántartási száma

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

12.4. Az ingatlanértékelő tevékenységi köre

- a) 7020'25 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás (főtevékenység)
- b) 6920'25 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység (főtevékenység)
- c) 7112'25 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás (főtevékenység)

12.5. Az ingatlanértékelő alapításának időpontja

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

12.6. Az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje

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

12.7. Az ingatlanértékelő saját tőkéje

- a) 2024. szeptember 30-án 715 807 ezer forint (KPMG)
- b) 2024. december 31-én 2 146 156 ezer forint (CBRE Kft.)
- c) 2023. december 31-én 104.254 ezer forint (Grant Thornton Valuation Kft.)

12.8. Az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma

- a) 607 fő
- b) 129 fő
- c) 28 fő

13. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

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

14. NYILATKOZAT

Az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1026 Budapest, Riadó u. 1-3., cégjegyzékszáma: 01-10-044185, nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága), mint a Befektetési Jegyeket kibocsátó OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap képviselőjében eljáró Alapkezelő és az OTP Bank Nyrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 16. cégjegyzékszáma:

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, 2025. július 28.

.....
Dr. Jandácsik Gábor Szécsi László
OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. és az
OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap mint
Kibocsátó képviselőjében eljárva

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

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT IRAT

KEZELÉSI SZABÁLYZAT

I. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. A befektetési alap alapadatai

1.1 A befektetési alap neve

OTP PRIME Ingatlanbefektetési Alap

1.2 A befektetési alap rövid neve

OTP PRIME Ingatlan Alap

1.3 A befektetési alap székhelye

1026 Budapest, Riadó u. 1-3.

1.4 A befektetési alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma

Nyilvántartásba vétel időpontja: 2017. január 17.

Nyilvántartási száma: 1211-16

1.5 A befektetési alapkezelő neve

OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.

1.6 A letétkezelő neve

OTP Bank Nyrt.

1.7 A forgalmazó neve

OTP Bank Nyrt.

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

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

lehetséges befektetők köre: szakmai¹ illetve lakossági

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

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

Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek forgalomképessége korlátozott, azokat kizárólag az MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (1027 Budapest, Kapás utca 6-12.; cg. 01-10-045174; „MFBI”), az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.), 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 („MFB Csoport”) szerezhetik meg. Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek belépési korláttal kerülnek forgalomba hozatalra, 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,-Ft (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: 2 db,

jelölései: „A” és „I” sorozat

A különböző Befektetési Jegy sorozatok eltérnek egymástól:

- Az elsődleges forgalmazás során vásárlásra jogosultak köre tekintetében:
 - A „A” sorozat Befektetési Jegyek befektetői körére vonatkozóan nincs korlátozás, azt mindazok megvásárolhatják, amelyek/akik a forgalmazás helye szerinti joghatóság szabályai szerint 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 MFBI, az MFB Zrt., valamint az MFB Csoport egyéb tagjai szerezhetik meg. Az „I” sorozatú Befektetési Jegyek belépési korláttal kerülnek forgalomba hozatalra, 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,- Ft (tízmillió forint).

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

- 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.
 - Az „I” sorozatú Befektetési Jegyekre vételi megbízás a megbízás nyilvántartásba vételi napján, a visszaváltási megbízások az első Forgalmazás-elszámolási Nap („Tforg” nap) a Kezdő Napot követő 2191. naptári nap (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Nap) olyan módon, hogy a Kezdő Napot követő 2011. naptári napig (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napig) benyújtott visszaváltási megbízásokat a Kezdő Napot követő 2191. naptári napra (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. A Kezdő Napot követő 2011. naptári napot (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napot) 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 köteles elszámolni. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.
 - .
- A Forgalmazási helyek tekintetében:
Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek az elsődleges forgalmazás során a 2.a-2.b. sz. mellékletekben meghatározott Forgalmazási Helyeken, az „I” sorozatú Befektetési Jegyek a 2.c sz. mellékletben meghatározott Forgalmazási Helyen érhetők el.
- A forgalomban lévő „A” és „I” sorozatú Befektetési Jegyek száma és ezzel az Alap saját tőkéje a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltása következtében folyamatosan változhat.

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

- Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban volt Befektetési Jegyek mennyisége azaz 42.707.413.741,- db. Befektetési Jegy.
A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek mennyisége tekintetében az Alapkezelő az alábbi felső korlátot (forgalmazási maximum) határozza meg: 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 10.000.000.000,- Ft (Tízmilliárd forint).

A forgalmazási maximum mértékéről, azaz a 2019. május 15-én 17:00-kor forgalomban volt

Befektetési Jegyek mennyiségéről az Alapkezelő 2019. május 16-án hirdetmény útján tájékoztatta a befektetőket.

1.13 A befektetési alap jogszabály szerinti elsődleges eszközkategória típusa

Ingatlanalap

1.14 Annak feltüntetése, ha a befektetési alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet hitelintézet által vállalt garancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése

Nem alkalmazandó.

2. A befektetési alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

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

3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a befektetési jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az alap és a befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása

2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.),
 az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetésialap-kezelőkről, valamint a 2003/41/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról (ABAK irányelv),
 A Bizottság 2012. december 19-i, a 2011/65/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkelzők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK-rendelet),
 A Bizottság 583/2010/EU rendelete a 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról,
 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól
 284/2001. (XII. 26.) Korm. rendelet a dematerializált értékpapír előállításának és továbbításának módjáról és biztonsági szabályairól, valamint az értékpapír-számla, központi értékpapír-számla és az ügyfélszámla megnyitásának és vezetésének szabályairól
 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (Bszt.),
 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja tv.),
 2018. évi LII. törvény a szociális hozzájárulási adóról
 205/2023. (V. 31.) Korm. rendelet a szociális hozzájárulási adóról szóló 2018. évi LII. törvény veszélyhelyzet ideje alatt történő eltérő alkalmazásáról
 1996. évi LXXXI. törvény a társasági adóról és az osztalékadóról (Tao. tv.)
 2006. évi LIX. törvény az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról
 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.),
 2008. évi XLVII. törvény a fogyasztókkal szembeni tisztességtelen kereskedelmi gyakorlat tilalmáról (Fttv.),
 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (Cstv.)
 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és -közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól
 197/2007. (VII. 30.) Korm. rendelet az ingatlanértékelést végző természetes személy és

szervezet felelősségbiztosítási szerződésének minimális tartalmi követelményeire vonatkozó részletes szabályokról

AZ EURÓPAI PARLAMENT ÉS A TANÁCS (EU) 2019/2088 RENDELETE (2019. november 27.) a pénzügyi szolgáltatási ágazatban a fenntarthatósággal kapcsolatos közzétételekről (SFDR rendelet)

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

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

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

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

A befektetők jogait részletesen a jelen pont, illetve a Kezelési szabályzat 10. pontja tartalmazza.

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

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

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

II. A BEFEKTETÉSI JEGYRE VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK (sorozatonként)

5. A befektetési jegy ISIN azonosítója

Az Alap két Befektetési Jegy sorozatot bocsát ki dematerializált formában.

„A” Sorozat: HU0000718523

„I” Sorozat: HU0000718960

6. A befektetési jegy névértéke

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

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

7. A befektetési jegy devizaneme

„A” Sorozat: HUF (magyar forint)

„I” Sorozat: HUF (magyar forint)

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

A dematerializált értékpapír:

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

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

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

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

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

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

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

9. A befektetési jegyre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja

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

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

Értékpapírszámla-vezetésre vonatkozó szerződést a befektető a forgalmazóval köti.

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

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

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

A Befektetőnek a Befektetési Jegy által biztosított jogai:

me

- forgalmazási napon, a forgalmazási órák alatt a befektetési jegyek visszaváltási jutalékkal (vagy anélkül) csökkentett, az adott sorozatra vonatkozóan meghatározott egy jegyre jutó nettó eszközértéken való visszaváltásra a forgalmazási helyek valamelyikén megbízást adjon a Forgalmazónak;
- a befektetési jegy vásárlását/visszaváltását megelőzően tájékoztatást kapjon a vételi/visszaváltási jutalék mértékéről;
- a befektetési jegynek az adott befektető számára első alkalommal történő értékesítésekor az Alap Tájékoztatója és Kezelési szabályzatának valamint Kiemelt Befektetői Információ részére térítésmentesen átadásra kerüljön, az Alap legutóbbi éves és féléves jelentés térítésmentesen rendelkezésre bocsássák;
- a Befektetési Jegy folyamatos forgalmazása során a Kiemelt Befektetői Információt, a Tájékoztatót és Kezelési Szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést kérésére térítésmentesen rendelkezésre bocsássák, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során felhívják a figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat;
 - az Alap megszűnése esetén részesedjék az Alap felosztható tőkéjéből a Kezelési Szabályzat 50. pontjában meghatározottak szerint;
 - a Kbfv-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatás a Kezelési Szabályzatban megjelölt közzétételi helyeken és a jegyzési helyeken;
 - forgalmazó üzletszabályzatának megtekintése;
 - az Alap megszűnése után a megszűnési jelentés megismerése a közzétételi helyként megjelölt internetes oldalakon; továbbá
 - a jogszabályokban, valamint a Kezelési Szabályzatban meghatározott egyéb jogok gyakorlása.
- Az „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 2025. február 27-én a Lakhatási Tőkeprogram keretében tőkebefektetések végrehajtása céljából kiírt pályázatának feltételei szerint.

Amennyiben a befektetést követő 24 hónap alatt a lejegyzett összeg legalább 30%-a nem kerül kihelyezésre, vagy a vállalt felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, és legalább további 50%-ának tervezett felhasználása megalapozott egyedi projektszintű üzleti tervvel nem kerül bemutatásra, úgy az „I” sorozat befektetője 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 felhasználási célokkal összhangban lévő kihelyezése már megkötött szerződéssel nincs alátámasztva, úgy az „I” sorozat befektetője 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.

Az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője részesedése nem emelkedhet az Alap mindenkor nettó eszközértékének 70%-a fölé.

Amennyiben a befektetést követően az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetőjének részesedése 20 munkanapig az Alap mindenkor nettó eszközértékének 70%-a fölé emelkedik, úgy az „I” sorozatú befektetési jegyek befektetője T+180 napra (T+130 munkanapra) visszaválthatja a befektetési jegyeket legalább a 70% eléréséhez szükséges mértékig. „Részesedés”: az MFB Invest Zrt. által befektetett tőke az Alap mindenkor nettó eszközértékének arányában.

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

III. A BEFEKTETÉSI ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA ÉS CÉLJAI, EZEN BELÜL KÜLÖNÖSEN

11. A befektetési alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl. tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)

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

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

12. Befektetési stratégia, a befektetési alap céljai megvalósításának eszközei

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

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

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

az egy ingatlanra vonatkozó maximális arányoktól a portfólióban. Ezzel optimalizálható a rendelkezésre álló pénzeszközök felhasználása, valamint a tőkeáttétel révén növelhető az ingatlanbefektetéseken elért hozam, így a közvetlen ingatlanbefektetéseket megközelítő hozamot tudja elérni az Alap, még a felmerülő költségek levonása után is.

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

Az Alap *ingatlanportfóliójának* tervezett megoszlása az alábbi:

Ingatlantípus	Tervezett maximális arány	Megjegyzés
Lakás célra bérbeadott ingatlanok	10 %	A bérlakás befektetési piac lehetőségei egyelőre nem kedvezőek, még a luxus szegmensben sem. Speciális bérleti konstrukciók esetén részt vehet az alap ilyen befektetéseken. Az alap céljai között nem elsődleges, de nem zárja ki a piaci helyzet függvényében.
Lakáscélra fejlesztett ingatlanok	34,99 %	Az Alap célja a lakáspiaci eszközök birtoklása, ennek keretében a lakóingatlanok fejlesztése, építése.
Iroda célú ingatlanok, irodaházak	100 %	Folyamatos növekedés az induló mértékről a jobb növekedési kilátások miatt. Jelenleg kínálati a piac a fővárosban. Az Alap jelentősebb projektekben is szerepet vállalhat.
Ipari és raktár jellegű ingatlanok	60 %	Az Alap méreténél fogva elsősorban a kisebb és közepes méretű ingatlanok piacán érdekelt.
Kiskereskedelmi célú ingatlanok	100 %	Kevés bérlővel hasznosítható, nagyobb egyedi alapterületű létesítmények. Lehetnek egyedi, vagy több bérlős, bevásárló központ jellegű létesítmények.
Idegenforgalmi célú ingatlanok	30 %	Jellemzően üzemeltetés- és szolgáltatásigényes terület, melybe csak megfelelő partner és garanciák megléte esetén fektet az Alap.
Telek	45 %	Jellemzően fejlesztési céllal, vagy továbbértékesítési céllal vásárolt telekingatlanok.
Ingatlantársasági részesedés	50 %	Figyelemmel a 78/2014. (III.14.) Korm.r. VII. fejezetében meghatározott korlátozásokra is.

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

Bár az Alap befektetéseit 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 ingatlanportfolióban 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 valószínűsítenek meg ingatlanpiaci befektetéseket, regionális specifikációtól függetlenül.

Lakhatási Tőkeprogram

Az Alap az „I” sorozatú befektetési jegyeket az NTH Nemzeti Tőkeholding Zártkörűen Működő Részvénytársaság által 2025. március 5-én kihirdetett Lakhatási Tőkeprogram („LTP” vagy „Lakhatási Tőkeprogram”) keretében a magyarországi székhelyű Alapkezelő sikeres pályázata útján elnyert, az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság, az MFBI által végrehajtott tőkebefektetés végrehajtása céljából bocsátja ki, a Lakhatási Tőkeprogram feltételeinek megfelelően.

Az Alap az LTP keretében 10.000.000.000,- Ft Tízmilliárd forint) befektetési lehetőséget nyert el.

Az Alap az LTP végrehajtására bocsátja ki az „I” sorozatú befektetési jegyet.

Forgalmazási maximum: 10 milliárd Ft.

Az „I” sorozatú befektetési jegy első befektetője az MFBI.

Az „I” sorozatú befektetési jegy befektetője az MFBI és az MFB Csoport valamely más tagja lehet.

„MFB Csoport”: az MFBI, MFB Zrt., 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 jegy az MFB Csoport tagjára ruházható át.

Az „I” befektetési jegy sorozatot terhelő alapkezelési díj 1,2%/év, a forgalmazás díja 0%/év, vagyis az alapkezelő díj a forgalmazás díjával együtt, másik alapon, vagy ingatlantársaságon keresztül megvalósított befektetés esetén is, legfeljebb 1,2%/év lehet, melynek vetítési alapja az MFBI által jegyzett „I” befektetési jegy sorozat nettó eszközértéke.

Az „I” befektetési jegy sorozatot terhelő alapkezelési díj, forgalmazási díj és az „I” sorozatú befektetési jegy tulajdonosát terhelő egyéb költségek és díjak kötöttek, csak az „I” sorozatú befektetési jegy tulajdonos előzetes írásbeli jóváhagyásával növelhetőek, ezen befektető befektetésének időtartama alatt.

Az MFBI befektetésének („MFBI Befektetés”) megfelelő összeg felhasználási feltételei kötöttek, az alábbiak szerint.

Az Alap

1) az MFBI Befektetés 100%-ával megegyező összeget magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítja; ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható; a fejlesztés fogalmát a 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltakkal azonosan kell értelmezni;

2) az MFBI Befektetés legalább 80%-ával (nyolcvan százalékaival) megegyező összeget (i) lakóépület, (ii) bérlakás, vagy (iii) kollégiumi épület fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, terveztetését –, építésére vagy vásárlására fordít; ezen összegbe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók; ezen előírás teljesítésébe csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;

- 3) az MFBI Befektetés fennmaradó, legfeljebb 20%-ával (húsz százalékával) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordít, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is; ezen előírás teljesítésébe ebben az esetben is csak az Alap által az adott ingatlanprojektbe befektetett saját erő számítható be, a projekt megvalósításához kapcsolódóan felvett bankhitel által lehetővé tett költségek nem;
- 4) az MFBI Befektetés összegével megegyező összegből ingatlanvásárlást – az alábbi 5) alpont alatti kivétellel – az alábbiak szerint finanszírozhat: az ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel és épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, amit a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak;
- 5) az MFBI Befektetés összegével megegyező összegből már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant akkor vásárolhat, amennyiben azt az Alap bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott forrásfelhasználási célokra alkalmassá teszi. Bontás esetén az MFBI Befektetés felhasználásának a teljes megszerzésre, bontásra és fejlesztésre fordított költség, egyéb rendeltetésmódosítás esetén kizárólag a rendeltetésmódosításhoz kapcsolódó fejlesztési költség tekinthető.
- 6) Vevői kör: a lakások legalább 90%-a természetes személynek adható bérbe vagy első alkalommal természetes személynek adható el;
- 7) a gazdaságfejlesztési célok teljesítése vonatkozásában csak azok a saját fejlesztések vehetők figyelembe, amelyeknél 2025. február 01. napján az alapozási munkák még nem zárultak le.

Pályázatban szereplő lakóingatlan/energiatakarékos ingatlan fejlesztési arány:

Lakóingatlan 100%

Pályázatban szereplő Budapest/vidék fejlesztési arány:

Budapest 100%

Az Alapkezelő törekszik ezen fejlesztési arányok megtartására a befektetések során.

Az Alap a teljesítendő célokat nemcsak közvetlen befektetés, hanem ingatlantársaság(ok)ban vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapon szerzett részesedés útján is teljesítheti. Az Alapkezelő a forrásfelhasználás szabályait betartja az ingatlantársaságon vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapon szerzett részesedésen keresztül történő finanszírozás esetében is, az Alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege ebben az esetben sem haladhatja meg a Lakhatási Tőkeprogramban általa vállalt mértéket. Az MFBI Befektetés ingatlantársaság finanszírozása esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaság finanszírozására fordítható.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok teljesítésébe nem számítanak bele az Alap és az Alapkezelő kezelésében lévő másik befektetési alap közötti, továbbá ingatlantársaságon keresztül történő finanszírozás esetében az ingatlantársaság és annak tulajdonosai, azok közeli hozzátartozói, tulajdonosai vagy azok közeli hozzátartozói tulajdonában álló gazdasági társaságok, illetve az ingatlantársaság kapcsolt vállalkozása („kapcsolt”: a Tpt. 5. § (1) bekezdés 136. pontja szerinti ellenőrzött vállalkozás) közötti tranzakciók.

Az LTP-ben meghatározott gazdaságfejlesztési célok ingatlantársaságon keresztül, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapon történő befektetés útján történő megvalósítása esetén a teljesítés figyelembevételkor a befektetésnek az Alap ingatlantársaságban, vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapon fennálló részesedéséhez igazodó aránya kerül figyelembevételre.

13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása

Az ingatlanalap eszközeit az alábbi eszközökbe fektetheti:

1. belföldi vagy külföldi ingatlan, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó alkotórészeket is;
2. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet VII. Fejezet szerinti ingatlantársaság részesedése;
3. ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;
4. a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 17. § (1) bekezdésben meghatározott eszközök,
5. származtatott ügyletek;
6. azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

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

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

Az Alap nettó eszközértéke maximum 20%-ának mértékéig fektethet olyan kollektív befektetési formák értékpapírjaiba, melyek befektetési politikája szerint közvetlenül, vagy közvetve 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 megkötethet, ami az Alap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatok ellátását.

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

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

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

Az Alapban építési tevékenység alatt álló ingatlanok összértéke nem haladhatja meg az Alap

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

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

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

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

Az Alap olyan ingatlanon folytathat, illetve végeztethet építőipari kivitelezési tevékenységet, amely

a) az ingatlanalap tulajdonában áll,

b) a használatbavételt követően az ingatlanalap tulajdonába kerül,

c) az ingatlanalap tulajdonát képező ingatlanhoz funkcionálisan kapcsolódik, vagy azzal határos, ha erre vonatkozóan a tulajdonában álló ingatlanra kiadott építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedély, a használatbavétel tudomásul vételéhez kapcsolódó kötelezés vagy településrendezési szerződés rendelkezést tartalmaz, ha ezen munkák elvégzése az alap tulajdonában álló ingatlan rendeltetésszerű használata feltételeinek biztosításához szükséges.

A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlannak minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan. Az olyan egybefüggő (telek) ingatlan, amelynek önálló ingatlanokra történő megosztását az illetékes ingatlanügyi hatóság jogerősen elbírálta, vagy a hatályos helyi építési szabályzat előírja, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány ingatlanra az megosztásra kerül. Az olyan felépítmény, amelyre a társasház létrehozására vonatkozó társasházi alapító okiratot az ingatlanügyi hatósághoz – a tulajdoni lapon széljegyzéssel igazoltan – benyújtották, a befektetési szabályok szempontjából annyi ingatlannak minősül, ahány társasházi tulajdoni különlappal önálló ingatlan kialakításra kerül.

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

Az Alap ingatlantársaságban részesedést szerezhet, tőkét emelhet és részesedést tarthat fenn. Az ingatlantársaság tevékenysége – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 48. § (3) a.) pontjával összhangban ingatlanfejlesztés, ingatlanüzemeltetés, ingatlanforgalmazás, ingatlanhasznosítás, vagy kiserőműbe történő beruházás lehet. Az ingatlantársaság tevékenysége – a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 48. § (3) a.) pontjával összhangban ingatlanfejlesztés, ingatlanüzemeltetés, ingatlanforgalmazás, ingatlanhasznosítás, vagy kiserőműbe történő beruházás lehet. Az ingatlantársasági részesedés megszerzésének hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. Az Alap ingatlantársaságban jegyzett tőkéjében meglévő részesedésének és az alapot az ingatlantársaság legfőbb szervének ülésén megillető szavazati jogok mértéke (utóbbi javára) eltérhet egymástól.

Az Alap az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés 10.000.000.- Ft-ban történő meghatározásával a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 43. (1)-(2) bekezdésében rögzített törvényi lehetőséggel élve a Korm. rend. 41. §-ban szabályozotttól eltérően határozza meg az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát, így a Korm. rend. 41. § (6) bekezdésében foglalt 15%-os minimális likvid eszköz aránytól is eltér.

A befektetők által elvárt hozam biztosítását és az Alap biztonságos működését szolgáló

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

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

14. Az egyes portfolióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

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

Az Alap eszközeinek 10 százalékát fektetheti be ugyanazon kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzüpi eszközökbe.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (2) bekezdése alapján 10 százalékos korláttal szemben 15 százalékos korlát alkalmazható olyan átruházható értékpapírok tekintetében, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmaznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdése alapján 10 százalékos korláttal szemben 25 százalékos korlát alkalmazható Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek esetében, továbbá olyan kötvények esetében, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet, feltéve, hogy ez utóbbinak a kötvények kibocsátásából befolyt összegeket jogszabálynál fogva olyan eszközökbe kell befektetni, amelyek a kötvények futamideje alatt mindvégig alkalmasak a kötvényekhez rendelt követelések kielégítésére, és amelyeket a kibocsátó felszámolása esetén első helyen a tőke visszatérítésére és a felhalmozott kamat kifizetésére kell felhasználni. Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdés hatálya alá tartozó, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, ezeknek a befektetéseknek az összértéke nem haladhatja meg a befektetési alap eszközeinek 80 százalékát.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (4) bekezdése alapján 10 százalékos korláttal szemben 35 százalékos korlát alkalmazható abban az esetben, ha az átruházható értékpapírok vagy 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 13. § (1) bekezdése alapján az Alap nem fektethet be a maga által kibocsátott befektetési jegybe.

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az Alap nem vásárolhat az Alapkezelő által kibocsátott értékpapírt, valamint az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásai által kibocsátott értékpapírt a nyilvános árjegyzéssel rendelkező értékpapírok kivételével, ideértve a nyilvános nyílt végű kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapírokat és a tőzsdére bevezetett értékpapírokat is.

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

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 13. § (4) bekezdése alapján az Alapnak az Alapkezelő kapcsolt vállalkozásaival kötött, valamint az Alapkezelő által kezelt egyéb kollektív befektetési formák, valamint portfóliók egymás közötti ügyletei esetén az ügylet 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 41. §-a alapján:

Portfólió elemek	Arány az Alap összes eszközeire vetítetten	
	Max.	Min.
Összes ingatlan	200%	0%
Egyetlen ingatlan	99%	0%
Építési tevékenység alatt álló ingatlan	35%	0%
Ingatlantársasági részesedés	50%	0%
Kbftv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök	100%	1%
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (5) bekezdés szerinti kollektív befektetési forma	20%	0%
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (4) bekezdés szerinti szabályozott ingatlanbefektetési társaság	20%	0%

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

Eszközre vetített limit	Max.	Min.
78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (1) bekezdés: egy kibocsátó által kibocsátott átruházható értékpapírok vagy pénzpiaci eszközök	10%	0%

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (2) bekezdés: olyan átruházható értékpapírok, amelyeket szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszeren forgalmaznak, feltéve, hogy az utolsó naptári negyedévben mért napi átlagos forgalma meghaladja a százmillió forintot	15%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdés: Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, továbbá olyan kötvények, amelyek kibocsátója egy tagállamban székhellyel rendelkező és jogszabálynál fogva a kötvénytulajdonosok érdekeinek védelmére létrehozott különleges állami felügyelet hatálya alatt álló hitelintézet, feltéve, hogy ez utóbbinak a kötvények kibocsátásából befolyt összegeket jogszabálynál fogva olyan eszközökbe kell befektetni, amelyek a kötvények futamideje alatt mindvégig alkalmasak a kötvényekhez rendelt követelések kielégítésére, és amelyeket a kibocsátó felszámolása esetén első helyen a tőke visszatérítésére és a felhalmozott kamat kifizetésére kell felhasználni	25 %	0%
Amennyiben a befektetési alap eszközeinek több mint 10 százalékát fekteti az előző pontbeli, a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet (3) bekezdés hatálya alá tartozó, egy kibocsátó által kibocsátott értékpapírokba, a befektetéseknek az összértéke (A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (3) bekezdés)	80%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (4) bekezdés: olyan átruházható értékpapírok vagy pénzüpi eszközök, melyek kibocsátója vagy garanciavállalója egy EGT-állam, annak helyi hatósága, harmadik ország, vagy olyan nemzetközi közjogi szerv, amelynek egy vagy több EGT-állam is tagja	35%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 18. § (5) bekezdése szerinti azon kibocsátók átruházható értékpapírjainak és pénzüpi eszközeinek összesített maximális aránya, amelyekben a befektetési alap által történő befektetések értéke egyenként meghaladja a befektetési alap eszközeinek 10 százalékát. Ez nem vonatkozik a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekben elhelyezett betétekre, illetve a prudenciális felügyelet hatálya alatt álló hitelintézetekkel lebonyolított OTC származtatott ügyletekre. A 78/2014. (III.14.) Korm rend. 18. § (3) és (4) bekezdésében szabályozott értékpapírokat és pénzüpi eszközöket, valamint a kollektív befektetési értékpapírokat a 40%-os korlát alkalmazása szempontjából nem kell figyelembe venni.	40%	0%
A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 19. §: EGT-állam vagy a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (a továbbiakban: OECD) tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok összesített maximális aránya, ha az Alap az eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti egy adott sorozatba tartozó értékpapírba.	100%	0 %

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 20. § szerint – OTP Bank Nyrt. által kibocsátott átruházható értékpapírok vagy pénzüpi eszközökbe történő befektetés, az adott intézménynél elhelyezett betétek és az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettség	100 %	0%
Egy hitelintézet betéteinek maximális aránya	100%	0%
Fedezeti célú származtatott ügyletek aránya	200%	0%

15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely a befektetési alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat

Az Alapkezelő saját döntése alapján végzi az alapkezelést a jogszabályokban és a Kezelési Szabályzatban leírt korlátok figyelembevételével.

Az Alapkezelő az Alap Kezelési Szabályzatát, így annak befektetési politikáját is az MNB engedélyével egyoldalúan módosíthatja. A befektetési politikát érintő módosítások azonban csak az MNB engedélyt követő közzététel napja után 30 nap elteltével lépnek hatályba.

Tőkeáttétel mértéke legfeljebb kétszeres (200 %).

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

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

Kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársasági részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. A kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésre zálogjogot, fizetésiszámla-követelésen óvadéki jogot alapíthat.

Az Alap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az alap részesedéssel rendelkezik. Az Alap az ingatlantársaság részére kizárólag az ingatlantársaságbeli részesedése arányában nyújthat kölcsönt. Ezen korlát megállapítása során az ingatlantársaság valamennyi tagja (részvényese) által az ingatlantársaság részére nyújtott kölcsönök tőkeösszegét össze kell számítani és az Alap az összeszámítás eredményeként kapott összegből az ingatlantársaságban fennálló részesedése arányáig nyújthat kölcsönt. Amennyiben az ingatlantársaság által felvett kölcsönök visszafizetésére tekintettel az előbbi arány az alap vonatkozásában sérül, azt 90 napon belül helyre kell állítani. Az Alap által nyújtott kölcsönt biztosítékokkal kell ellátni. Az Alap ingatlantársaságbeli részesedésének megszűnésekor az Alapot azonnali felmondási jog illeti meg a kölcsön tekintetében amennyiben az teljes egészében nem térült meg a részesedés megszűnéséig.

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

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

tulajdonában.

16. A portfólió devizális kitétsége

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

A befektetési politikában megjelölt minden olyan eszköz esetében, illetve ahhoz kapcsolódóan, mely idegen devizában denominált, kockázatkezelési célú származtatott ügylet köthető. Az Alapkezelő az idegen devizában denominált eszközökből fakadó devizakockázatot határidős deviza eladással csökkenti, ennek következtében az Alap nettó devizakitétsége nem haladhatja meg az 5 %-ot.

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

Nem alkalmazandó.

18. Hitelfelvételi szabályok

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

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

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

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

Hitel lehívás akkor történhet, ha az így kiszámított fennálló hiteltartozás kisebb, mint az Alap tulajdonában álló – és fedezetként felajánlott - ingatlanok fenti módon számított értékének 80%-a.

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

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

A hitel/kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékot alapíthat, vételi jogot engedhet. A kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából

származó követelésre zálogjogot, fizetesiszámla-követlésen óvadékot alapíthat.

Az Alapkezelő jogosult hozzájárulni a vevőt terhelő jelzálogjog bejegyzéséhez az Alap tulajdonában lévő, de érvényes adásvételi szerződés alapján értékesített ingatlan esetében, feltéve, hogy a jelzálogjog bejegyzését a teljes vételárhátralék kielégítése céljából a vevő részére bankhitelt nyújtó hitelintézet előzetesen írásban kéri, és a vételárhátralék összegének megfelelő hitelösszeget a hitelintézet közvetlenül az Alap – Letétkezelőnél vezetett – bankszámlájára utalja át.

Az Alap nevében eljáró Alapkezelő az Alap befektetési politikájának megfelelő jogügylet esetén érvényes írásbeli szerződéssel jogosult hozzájárulni az Alap tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó vételi, visszavásárlási és elővásárlási jog bejegyzéséhez, amennyiben a jogügylet megkötése feltételül a szerződő fél ezt az igényt támasztja.

Az Alapkezelő jogosult az Alap nevében nyilvános ingatlan értékesítési pályázatokon részt venni, jogosult a pályázati kiírásban meghatározott bánatpénzt, óvadékot, bankgaranciát a pályázat kiírója javára, a pályázat kiírásának megfelelően rendelkezésre bocsátani, legfeljebb az adott ingatlan ingatlanértékelő által meghatározott forgalmi értéke 20 %-nak erejéig, amennyiben a pályázaton meghirdetett ingatlan az alap számára az általános szabályok szerint megvásárolható.

Az Alap kölcsönt nyújthat ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából olyan ingatlantársaságnak, amelyben az Alap részesedéssel rendelkezik. Az Alap az ingatlantársaság részére kizárólag az ingatlantársaságbeli részesedése arányában nyújthat kölcsönt. Ezen korlát megállapítása során az ingatlantársaság valamennyi tagja (részvényese) által az ingatlantársaság részére nyújtott kölcsönök tőkeösszegét össze kell számítani és az alap az 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 vagyont biztosítást 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 alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk

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

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

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

Az Alap bevételeihez, kiadásaihoz valamint befektetett eszközeinek értékéhez, továbbá minden olyan tényezőhöz/ügyletkez (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

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

24.4. A származtatott ügylettel kapcsolatos befektetési korlátok

Tekintve, hogy az Alap kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) célú származtatott ügyleteket kíván kötni, így azok ügyletenkénti mértéke maximálisan a fedezni kívánt eszköz, illetve az eszköz jövőbeni pénzáramlásainak, várt értéknövekedésének mértékéig köthető, legfeljebb a fedezni kívánt eszköz – a fedezeti ügylet megkötésének időpontjában – értékének 200 %-áig.

24.5. Az egyes eszközökben meglévő pozíciók nettósítási szabályai

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

24.7. Az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása

Tőzsdén kívüli származtatott ügyletekre:

A jelenérték számítás során a várható pénzáramlások hátralévő futamidejéhez legközelebb

eső két bankközi kamat napokkal súlyozott átlagának megfelelő, vagy – egy évnél hosszabb instrumentum esetén - nagy nemzetközi hírügynökségek által közzétett kamatswap görbe, illetve az ÁKK által közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.

A tőzsdei származtatott ügyletekre:

A T napi nettó eszközérték kiszámítása során a T-1 napi nyitott tőzsdei származékos pozíciókat az adott instrumentumra közzétett T-1 napi hivatalos elszámoló ár alapján kell értékelni.

Értékpapírok értékeléséhez:

Az értékelés árfolyam meghatározása magyar állampapírok esetében az ÁKK elsődleges forgalmazói rendszerének tagjai által a másodlagos piaci árfolyamjegyzés során közzétett legjobb vételi árfolyam alapján, egyéb értékpapíroknál a BLOOMBERG/REUTERS képernyőin megjelenített árfolyam alapján, mindezek hiányában a forgalmazóktól egyedileg bekért árjegyzés, illetve a tőzsdén jegyzett értékpapírok esetében a tőzsdei árfolyam alapján történhet.

Amennyiben a letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama lényegesen alacsonyabb, mint az értékeléskor kiszámított árfolyam, akkor az általa meghatározott likvidációs árfolyamot tekinti a nettó eszközérték számításakor irányadónak.

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

A tőzsdei származtatott ügyletekre:

A T napi nettó eszközérték kiszámítása során a T-1 napi nyitott tőzsdei származékos pozíciókat az adott instrumentumra közzétett T-1 napi hivatalos elszámoló ár alapján kell értékelni.

24.8. Amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát

Nem alkalmazandó.

24.9. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

25. Ingatlanalapra vonatkozó speciális rendelkezések

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

Az Alap mind hozamtermelő, mind értéknövekedési céllal választja ki az Alapba kerülő ingatlanokat.

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

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

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

Az Alap ingatlanokba elsődlegesen Magyarországon, s azon belül is túlnyomórészt Budapesten fektet be. Jövőbeli célja az európai piacokon való megjelenés is

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

Az MFBI Befektetés 100%-ával megegyező összeg magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítható.

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

35 000 000 000 Ft, azaz harmincöt milliárd forint

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

99 %, azaz kilencvenkilenc százalék

25.6. *Az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya*

35 %, azaz harmincöt százalék

25.7. *Az ingatlanalapra háruló kockázatok*

- bérbeadott ingatlanok esetében a bérlő fizetési kötelezettségeinek nem vagy késedelmes teljesítése,
- üzemeltetési kockázatok,
- szerződő partnerek nem, késedelmes vagy hibás teljesítése,
- a devizában kötött ingatlanügyleteknél (bevétel, kiadás) illetve devizahitel 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 elhúzódásából adódó kockázatok,
- az alap portfoliójában lévő ingatlanok értékének változásából és az ingatlanok értékesíthetőségéből fakadó kockázatok,
- adózási, illeték, településszabályozási -, valamint környezetvédelmi, stb. hatósági intézkedések, valamint jogszabályi változások,
- a befektetett eszközök értékének változása,
- az ingatlanok állagromlásának lehetőségéből adódó kockázat.
- hitelből történő finanszírozás kockázata.

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

- az egyes befektetési ügyletek kapcsán felmerülő partnerkockázat kezelése az ügyleti partner körütekintő megválasztásával,
- teljességre törekvő tényfeltárás és bizonyíték beszerzés az ingatlanok megszerzése előtt,
- a devizális kitettség mérséklésére fedezeti ügyletek kötése,
- a kamatkockázat megszüntetése érdekében kamatsere (swap) ügylet megkötése,
- a teljes ingatlanállományra vonatkozó „all risk” típusú vagyonbiztosítás keretszerződés kötése,
- az ingatlanok állagromlásából eredő kockázat mérséklése rendszeres állapotellenőrzéssel és karbantartással

25.9. *Az alap nyilvántartásba vételét megelőző forgalomba hozatal kapcsán történt apportálás esetén az apportálandó ingatlanok részletes bemutatása*

Nem alkalmazható.

IV. A KOCKÁZATOK

26. A kockázati tényezők bemutatása, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a Kbtv. 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek

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

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

Befektetési és üzemeltetési kockázatok

Az Alap portfóliója olyan ingatlanokat tartalmaz, melyek bérlői többségében gazdálkodó szervezetek. Ezen bérlők normális gazdálkodásában bekövetkezhetnek olyan események, amelyek a cég jövőjét és így a bérleti díj fizetést veszélyeztetik. Az egyes bérlők esetleges

távozása folytán az ingatlanok átmeneti időre üresen állva nem termelnek bérleti díjbevételt, és az üresedés időtartama nem tervezhető. Megjelenik devizákkal kapcsolatos bizonytalanság is, különös tekintettel arra, hogy a hazai ingatlanpiacon a bérleti díjakat jellemzően euróban számítják, az Alap viszont forintban számol el a befektetőkkel. A 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 portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatók, azok gyors értékesíthetősége általában korlátozottabb és költségesebb más befektetési formáknál (pl. részvény vagy kötvény). Nagymértékű tőkekivonásnál ezért ez utóbbi az egyik legfontosabb kockázati tényező. Az Alap likvid eszközeinek értékét meghaladó befektetési jegy visszaváltás az ingatlanok kényszer-értékesítéséhez vezethet, amely akár komoly veszteséget okozhat a befektetési jegyeket vissza nem váltó befektetőknek.

Az alap nyíltvégű fajtájából fakadó kockázatok

Az Alap nyílt végűként működik, aminek fő jellemzője a folyamatosan változó saját tőke (vagyon). Bár az Alap mérete relatíve magas összeg, és az Alapkezelő a kezelt vagyon folyamatos növekedését várja, nem zárható ki az a lehetőség, amikor az Alap a befektetési jegyek visszaváltása miatt tartósan alacsony tőkeállománnyal kénytelen működni. Ilyen esetekben az ingatlan-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 Kbtv., a végrehajtására kiadott jogszabályok és a Kezelési Szabályzat rendelkezései szerint forgalmazzák. Tekintettel a fent részletezett likviditási kockázatra és az ingatlanok értékesítéséhez jellemzően szükséges időtartamra, a visszaváltási megbízás felvétele és a megbízás elszámolása, azaz a forgalmazás-elszámolási nap között az Alap nettó eszközértéke a befektetőre nézve kedvezőtlenül változhat.

Tekintettel arra, hogy a visszaváltási megbízást a forgalmazás-elszámolási napon érvényes nettó eszközérték alapján számolják el, s egyben meghatározzák, hogy a forgalmazás-teljesítési napon milyen összegű ellenértéket teljesítenek, írnak jóvá a befektető felé, a megbízás felvétele és a

forgalmazás–elszámolás napján érvényes nettó eszközértékek között akár lényeges eltérés is lehet. Ennek oka, hogy a megbízás felvétele és teljesítésre történő elszámolása között idő telik el, mely alatt az Alap nettó eszközértéke akár a befektetőre hátrányos irányban is változhat.

A Kbfv. lehetőséget ad arra, hogy az Alapkezelő a befektetési jegyek visszaváltását a befektetők érdekében felfüggeszesse kizárólag abban az esetben, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a befektetési jegyek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása–figyelembe véve az Alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt – veszélybe kerül. Ilyen esetben az Alapkezelő a felfüggesztésről az MNB-t és a befektetőket haladéktalanul tájékoztatja.

A Kbfv. lehetőséget ad arra is, hogy az MNB a befektetők érdekében felfüggeszesse a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, ha az Alapkezelő nem tesz eleget a tájékoztatási kötelezettségének, vagy ha az Alap működésének törvényben előírt feltételei nem biztosítottak. A felfüggesztés időtartama alatt, - ami ingatlanalap esetén legfeljebb egy év, és amit az MNB indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére további egy évvel meghosszabbíthat -, a forgalmazás szünetel, azaz ezen időszak alatt sem befektetési jegy vásárlásra, sem visszaváltásra nincs lehetőség. Ez a befektető számára likviditási kockázatot jelent. Ha viszont a befektetőnek a befektetési jegyek vételére és visszaváltására vonatkozó megbízása függőben van, mert a forgalmazás elszámolási nap illetve a forgalmazás-teljesítési nap a forgalmazás felfüggesztésének vagy szünetelésének idejére esik, úgy a befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni, s ezért vele szemben díj vagy költség nem számolható el.

Az alap likvid befektetési eszközeiből fakadó kockázatok

A bankbetétek kockázata abban rejlik, hogy a betétet elfogadó bank fizetéseképtelenné válhat, amely esetben a betét megtérülése bizonytalan. Az Alap betéteire nem vonatkozik állami garancia. Ugyanez a fizetéseképtelenségi kockázat merül fel a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (pl. kötvény) kibocsátójával szemben. Azt, hogy ezen értékpapírok lejáratkori visszafizetését fedezi-e garancia, a kibocsátási tájékoztatójukból tudható meg. Az állampapírok is hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok. Az állampapírok lejárat előtti eladásakor az Alap kockázata az eladási árfolyam bizonytalansága. Mivel az Alap állampapírokat tarthat, ezek árfolyamkockázata változatlan kamatkörnyezetben viszonylag alacsony, ugyanakkor szélsőséges esetben történő értékesítéskor nem zárható ki a részleges tőkevesztés.

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

Hitelkockázat

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

Fenntarthatósági kockázatok

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

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

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

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

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

Az Alapkezelő az általa alkalmazott kockázatkezelési eljárások során számba veszi és méri a jelen pontban felsorolt, az Alapra vonatkozó valamennyi kockázatot, így ezek között a környezeti, társadalmi és vállalatirányítási szempontokból eredő fenntarthatósági kockázatokat

is, amelyek felmérésére kockázati indikátorokat alkalmaz. A kockázati indikátorok kvantitatív és kvalitatív tényezők figyelembevételével mérik fel a fenntarthatósági kockázat egyes aspektusaiból származó kockázatokat.

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

Az Alapkezelő szakmai felelősségi körbe tartozó káresemények esetleges felmerülésének kockázata

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

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

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

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

V. AZ ESZKÖZÖK ÉRTÉKELÉSE

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

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

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

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

Az Alapkezelő az Alap és annak egy kollektív befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének kiszámítását a Kbtv. és az ABAK-rendelet rendelkezéseivel összhangban maga látja el.

Az Alapkezelő az „A” és „I” Befektetési Jegy sorozatok teljes nettó eszközértéken belüli arányát

az adott sorozatok T napi nettó eszközértéke és a T-1 napi forgalmazás ellenértéke összegének az Alap T-1 napi forgalmazás ellenértékével növelt teljes nettó eszközértékhez viszonyított hányadosaként állapítja meg, mely arányszámot az Alapkezelő az Alap eszközeinek és az Alapot terhelő költségek megosztásánál is figyelembe vesz.

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

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

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

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

Az Alap nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi nettó eszközérték megállapításkor a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja a befektetési alap nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően kell módosítani a nettó eszközértéket minden olyan napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. A javított nettó eszközértéket közzé kell tenni.

Nem minősül hibának az olyan hibás piaci árfolyam és adatközlés, amely nem az Alapkezelő érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal járt el a nettó eszközérték megállapítása során.

Ha befektetési jegy forgalmazására hibás nettó eszközértéken került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget a befektetővel 30 napon belül el kell számolni, kivéve, ha

- a hibás nettó eszközérték-számítás miatti, egy befektetési jegyre jutó forgalmazási árkülönbség mértéke nem éri el a helyes nettó eszközértéken egy befektetési jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,
- a hibás és a helyes nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg befektetőnként az egyezer forintot, vagy
- 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 ingatlanársasági részesedésnek nem minősülő eszközök értékelését maga végzi el a Kbtv. és az ABAK-rendelet vonatkozó rendelkezéseinek megfelelően.

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

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

A 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet szerint ingatlannak, vagyoni értékű jognak 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;
- ingatlannak az alapba történő apportja esetén az Alap könyvvizsgálójával együtt meghatározza azt a legmagasabb értéket, amin az apportálandó ingatlan figyelembe vehető;
- az Alapnak ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén a legmagasabb összeget és a legalacsonyabb összeget az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok tekintetében.

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

Az ingatlanértékelő a szakvéleményét

a) építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább havonta,

b) egyéb ingatlan esetében legalább három havonta

köteles felülvizsgálni és a felülvizsgálat alátámasztására egyszerűsített szakvéleményt készíteni.

Az egyes ingatlanok értékelésére eltérő időpontokban kerül sor.

Az ingatlanértékelő a szakvéleményében

- a) ellenőrizhető módon feltünteti a felhasznált adatokat és azok forrását, valamint jelzi, ha valamely, az ingatlan értékelését befolyásoló körülmény megítéléséhez szükséges információhoz nem fér hozzá,
- b) részletesen és ellenőrizhető módon bemutatja az értékelési módszertan lépéseit és az elvégzett számításokat,
- c) ismerteti az ingatlanra vonatkozó, ingatlan-nyilvántartásban szereplő leírást (ideértve a még be nem jegyzett, széljegyként feltüntetett beadványok tartalmát), az ingatlan földrajzi

- és gazdasági környezetét, valamint - adatokkal alátámasztva - az ingatlanpiaci körülményeket,
- d) ismerteti az ingatlan műszaki jellemzőit,
 - e) ismerteti az építési tevékenység alatt álló ingatlan esetén a kivitelezési dokumentáció teljesülését, és
 - f) mellékletként becsatolja az ingatlan tulajdoni lapjának harminc napnál nem régebbi, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. §-ának megfelelő másolatát, mindazon megállapodások, okiratok másolatát, amelyek az ingatlan jogi helyzetének megítéléséhez szükségesek, illetve amelyek az ingatlanértékelés során figyelembevételre kerültek, tekintet nélkül arra, hogy azok az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapját képezték-e.

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

Az Alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az Alap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

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

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

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

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

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

Az értékelések aktualizálása az eredeti értékelés során alkalmazott módszer(ek) szerinti

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

Az ingatlantársasági részesedés értékelése

Az Alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét az alap által tulajdonolt ingatlanok értékelésével egyező gyakorisággal kell megállapítani. Az ingatlantársaság – alap tulajdoni hányadával korrigált – nettó eszközérték-számítás során figyelembe vett értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog értékbecslő által fordulónapra vonatkozóan meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei valamint 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.

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

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

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

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

- a) Az Alap nettó eszközértékének számításakor a folyószámla T-1 napi egyenlegét a T napig számított felhalmozott kamatokkal növelve vesszük figyelembe. Amennyiben a kamatperiódus végén a számított időarányos kamat és a jóváírt kamat között különbség mutatkozik, a kamatkülönbség a jóváírás napi nettó eszközértékben kerül elismerésre.
- b) A lekötött betétek értékét a nettó eszközérték kiszámításakor a T napi időarányos kamatokkal megnövelt összegben kell figyelembe venni. Amennyiben a kamatperiódus végén a számított időarányos kamat és a jóváírt kamat között különbség mutatkozik, a kamatkülönbség a jóváírás napi nettó eszközértékben kerül elismerésre.
- c) A **három hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű *fix kamatozású* magyar államkötvények és diszkontkincstárjegyek a T-1 napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében az Államadósság Kezelő Központ által legutóbb megjelentetett legjobb vételi és eladási hozam középértéke alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.
Amennyiben a *fix kamatozású* államkötvényre vagy diszkontkincstárjegyre T-1 napon az elsődleges forgalmazók nem jegyeznek árfolyamot, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási hozam középértéke alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre. Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor az a *beszerzési hozammal* T napra számított bruttó árfolyamon kerül értékelésre.
- d) A **három hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű *változó kamatozású* magyar államkötvények a T-1 napi elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár középértéke és a T napig megszolgált időarányos kamat összegeként kerülnek értékelésre. Amennyiben a változó kamatozású államkötvényre T-1 napon az elsődleges forgalmazók árat nem

jegyeznek, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár és a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.

Amennyiben elsődleges árjegyzők még nem jegyezték árat az adott állampapírra, akkor az a T napig megszolgált kamattal növelt *nettó beszerzési áron* kerül értékelésre.

- e) A Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott, **három hónapnál hosszabb** hátralévő futamidejű kötvények és diszkontjegyek, publikusan hozzáférhető T-1 napi záró ár hiányában, az ÁKK T-1 napi referenciahozamaiból, a hátralévő futamidő alapján lineárisan számított hozammal T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.
- f) A **három hónapos vagy annál rövidebb hátralévő** futamidejű hazai állampapírok, valamint a három hónapos vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű, Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott kötvények és diszkontjegyek az ÁKK T-1 napi 3 hónapos referenciahozama alapján T napra számított bruttó árfolyamon kerülnek értékelésre.
- g) **Nyíltvégű alapok befektetési jegyeit**
 - ha van T-1 napi árjegyzés, (a Bloomberg, illetve a Reuters képernyőin közzétett árfolyam adatok) a befektetési jegyek vételi és eladási árjegyzése középértékén kell értékelni,
 - ha nincs árjegyzés, a befektetési jegyek értékelése a T-1 napi, egy jegyre jutó nettó eszközértéken történik.

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

- h) Amennyiben a letétkezelő úgy ítéli meg, hogy az értékpapírok likvidációs árfolyama alacsonyabb, mint a c)-f) pontok szerint kiszámított árfolyam, úgy az általa meghatározott likvidációs árfolyamot tekinti a nettó eszközérték számításakor irányadónak. A likvidációs árfolyam meghatározása magyar állampapírok esetében az Államadósság Kezelő Központ elsődleges forgalmazói rendszerének tagjai által a másodlagos piaci árfolyamjegyzés során közzétett legjobb vételi árfolyam alapján, egyéb értékpapíroknál a BLOOMBERG/REUTERS képernyőin megjelenített árfolyam alapján, mindezek hiányában a forgalmazó(k)tól egyedileg bekért árjegyzés, illetve a tőzsdén jegyzett értékpapírok esetében a tőzsdei árfolyam alapján történhet.
- i) A követeléseket a befektetési alapokra vonatkozó számviteli jogszabályoknak megfelelően kell elszámolni. Ha az alap valamely követelését a letétkezelő kétesnek ítéli meg, akkor e tény megjelölésével a várható veszteségek összegével csökkenti a nettó eszközértéket.

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

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

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

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

29. A származtatott ügyletek értékelése

- a) A vásárolt *opció* értéke a nettó eszközértéket növeli, az eladott *opció* értéke pedig azt csökkenti. Az *opció* értékének az *opció* T-1 napi, az *opcióra* árjegyzést nyújtó által jegyzett vételi és eladási árából számított középárfolyamot, illetve annak hiányában az utolsó rendelkezésre álló középárfolyamot kell tekinteni.
- b) *Csereügyletek* értéke megegyezik az azt alkotó elemi ügyletek értéke összegével. Az elemi ügyletek jelenértékének kiszámításához az elemi ügylet hátralévő futamidejéhez legközelebb eső T-1 napi két bankközi kamat napokkal súlyozott átlagának megfelelő, vagy - 1 évnél hosszabb

instrumentum esetén - nagy nemzetközi hírűgynökségek által közzétett T-1 napi kamatswap görbe, illetve az ÁKK által T-1 napon közzétett referenciahozamokból kalkulált zéró kupon görbe pontjai napokkal súlyozott átlagának megfelelő diszkontrátát kell alkalmazni.

Egyéb csereügylet esetén a csereügyletre árjegyzést nyújtó által közölt értékelést kell alkalmazni.

- c) A *tőzsdei határidős ügyletek* T-1 napi eredménye a T-1 napi és T-2 napi legutolsó elszámolóár felhasználásával kerül meghatározásra. Amennyiben a T-1 napi elszámolóár nem áll rendelkezésre, az ügyletek eredményének megállapítása a nettó eszközérték számítás időpontjában rendelkezésre álló T-1 napi legutolsó tőzsdei ár alapján történik.
- d) A *tőzsdén kívüli deviza határidős ügyletek* a T-1 napi azonnali árfolyam és az érintett devizákban jegyzett bankközi kamatok alapján számított határidős árfolyam, valamint a kötési árfolyam felhasználásával kerülnek értékelésre.

30. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Bevételek elszámolása

Az Alapkezelő az egyenletesen felmerülő, de időszakonként befolyó bevételeket (elsősorban bérleti díj bevételek) időarányosan veszi figyelembe a nettó eszközérték számításánál. A nyilvános forgalomba hozatal pénznemétől eltérő devizanemben számlázott árbevételek esetén a passzív elhatárolás számítása forintban az MNB által közzétett T-1 napi deviza középértéken történik. Azon devizák, melyekre az MNB nem tesz közzé árjegyzést, az MNB által közzétett T-1 napi USD/HUF és az adott devizát kibocsátó ország nemzeti bankja által közzétett USD/adott deviza keresztértékből számított árfolyamon kerülnek értékelésre.

Ha az Alap valamely követelését az Alapkezelő kétesnek 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 alkalmazandó.

33. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

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

34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret

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

Nem alkalmazandó.

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

Nem alkalmazandó.

35. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

VIII. DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK

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

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

Az Alapkezelő a tevékenységének ellátásáért alapkezelési díjat számol fel.

Az Alapkezelő számára fizetendő díjak:

- Alapkezelési díj:
 - o „A” sorozat: maximális mértéke 1,75% évente, a díjszámítás alapja a T-1 napi nettó eszközérték „A” sorozatra jutó arányos része
 - o „I” sorozat: maximális mértéke 1,2% évente a díjszámítás alapja a T-1 napi nettó eszközérték „I” sorozatra jutó arányos része
- Sikerdíj: kizárólag az „A” sorozatra eső nettó eszközérték alapján kerül felszámításra, mértéke az éves 5% hozam feletti teljesítmény 10%-a évente

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

Az Alapkezelő a kezelési díjat nem terhelheti az Alapra, ha az Alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven

százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételtén nem éri az indulásakor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő költségek utólagosan sem terhelhetők az Alapra.

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

Az „A” sorozat esetében felszámítandósikerdíj számításának menete és elvei:

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

A sikerdíj számítási módszere a következő:

Év végi sikerdíj:

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

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

T forgalmazási napra számolt sikerdíj:

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

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

Ahol:

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

n = Az adott naptári év forgalmazási napjainak száma.

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

d = Az adott naptári év napjainak száma

t' = A t . forgalmazási nap naptári sorszáma

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

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

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

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

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

A letétkezelői díj éves mértéke:

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

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

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

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

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

Könyvvizsgálói díj

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

Ingatlanértékelők díja

Az ingatlanértékelők díját az Alapkezelő által az ingatlanértékelőkkel kötött megbízási szerződések határozzák meg, az ingatlanértékelők által végzett egyes feladatokra munkaegységenkénti tételes díj meghatározásával, más feladatokra pedig a feladatokkal érintett ingatlanportfólió összesített nyilvántartási értékére vetített %-os, éves díjmérték meghatározásával.

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

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

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

Felügyeleti díj

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

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

Az alapnak a központi költségvetés felé felmerülő egyéb költségei és kiadásai

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

Az alap nevében felvett hitelek/kölcsönökkel kapcsolatos költségek

Az Alap nevében felvett hitelek/kölcsönök kapcsán felmerülő hiteldíjak és egyéb bankköltségek és díjak az Alapot terhelik a vonatkozó szerződésekben meghatározott feltételekkel.

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

Az Alap működésével kapcsolatos egyéb költségek és kiadások

Az Alapot terheli minden, az Alap kezelésével és befektetéseivel kapcsolatban felmerülő költség és kiadás, többek között:

- az ingatlanok állagmegóvásához szükséges karbantartások, felújítások költségei,
- az ingatlanok fejlesztéséhez szükséges beruházási költségek,
- az építés alatt álló ingatlanok befejezése kapcsán felmerülő beruházási költségek,
- az ingatlanok bérlelőkre 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.).

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

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

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

Nem alkalmazandó.

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Nem alkalmazandó.

40. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

IX. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSA

41. A befektetési jegyek vétele

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

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

A Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat azon rendelkezései, melyek a „Forgalmazó”-ra vonatkoznak, mind a Vezető Forgalmazóra, mind a forgalmazókra, mind a közvetítőikre értelmezendők, az esettől függően.

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

A forgalmazók, az Alap futamideje alatt **minden banki munkanapon** kötelesek elfogadni a befektetési jegyre vonatkozó vételi megbízásokat, kivéve a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését, valamint a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, melyek

időtartamába tartozó napok nem minősülnek banki munkanapnak.

A vételi megbízást a forgalmazó a megbízás adásának/beérkezésének napján nyilvántartásba veszi, ha a vásárláshoz szükséges fedezet a kibocsátási pénznemben maradéktalanul rendelkezésre áll.

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

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

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

A vételi megbízásban (megbízási szerződés) a befektetési jegy vásárlásra szánt összeg és/vagy a megvásárolni kívánt befektetési jegyek darabszáma kerül rögzítésre. A Forgalmazó az elszámolás (= teljesítés) napján jóváír a befektető értékpapírszámláján annyi darab befektetési jegyet, amennyi az eladási árnak az elszámolás (=teljesítés) napján az egy jegyre jutó nettó eszközérték (árfolyamérték) hányadosának egész része, illetve darabszám megjelölése esetén a kívánt darabszámot, feltéve, hogy az eladási árnak a vételi jutalékkal megnövelt összege a befektetőnek az alap kibocsátási pénznemében vezetett bankszámláján rendelkezésre áll. A befektetési jegyek értékpapírszámlán történő jóváírásával egyidejűleg a befektetőnek az alap kibocsátási pénznemben vezetett bankszámláján az eladási ár és a vételi jutalék összege terhelésre kerül.

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

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

Forgalmazási helyek és órák

Az „A” sorozat esetében

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

Az „I” sorozat esetében:

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

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

A felsorolt szolgáltatásokon keresztül megadható megbízások felsorolását és azok igénybevételének a feltételeit a Vezető Forgalmazó a Kiegészítő Hirdetményt az általános értékpapír forgalmazási információkról és egyes ügyletek teljesítési rendjéről a Befektetési Szolgáltatási Üzletági Üzletszabályzathoz c. hirdetményben teszi közzé.. A befektetési jegyek forgalmazása (vételi megbízások felvétele) az egyes forgalmazási helyek forgalmazási órái alatt történik.

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

A Kezelési Szabályzatban szereplő Alapkezelőn, Letétkezelőn és Forgalmazón kívül senki sem rendelkezik felhatalmazással arra, hogy bármilyen tájékoztatást vagy ajánlatot adjon a befektetési jegyek nyilvános forgalomba-hozatalával és folyamatos forgalmazásával kapcsolatban. A fent nevezettektől különböző személyek által adott tájékoztatást vagy ajánlatot

nem szabad hitelt érdemlőnek, azaz olyannak tekinteni, amely az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. jóváhagyásán alapul.

41.2. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

A vételi megbízás nyilvántartásba vételének banki munkanapján történik a forgalmazás-elszámolása feltéve, hogy a befektető a vételi megbízással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének (a megvásárolni kívánt befektetési jegyek vételi jutalékkal növelt eladási árfolyama) fedezete a forgalmazónál vezetett számláján az alap kibocsátási pénznemében hiánytalanul rendelkezésre áll.

41.3. A vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

A vételi megbízás nyilvántartásba vételének banki munkanapján, ami egyben a forgalmazás-elszámolásának napja is, történik a forgalmazás-teljesítése, feltéve, hogy a befektető a vételi megbízással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségének (a megvásárolni kívánt befektetési jegyek vételi jutalékkal növelt eladási árfolyama) fedezete a forgalmazónál vezetett számláján az alap kibocsátási pénznemében hiánytalanul rendelkezésre áll.

42. A befektetési jegyek visszaváltása

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

Az Alapkezelő a Kbftv. 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 Kbftv. 114. § (3) bekezdése alapján a visszaváltás felfüggesztéséről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a befektetőket és a Felügyeletet. A Kbftv. 116. § (1) bekezdése alapján a felfüggesztés időtartama legfeljebb egy év, amelyet a Felügyelet az Alapkezelő kérésére indokolt esetben további, legfeljebb egy évig terjedő időtartammal meghosszabbíthat.

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

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

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

A visszaváltás azokon a forgalmazási helyeken, és forgalmazási órákban történik, mint a befektetési jegyek vétele. Az „A” sorozat esetében a Forgalmazó bármely fiókjában vásárolt befektetési jegy visszaváltható a Forgalmazó bármely más, forgalmazásban résztvevő fiókjában. Az „I” sorozat esetében a befektetési jegyek kizárólag a Forgalmazó 2/c. mellékletben megjelölt forgalmazási helyén váltható vissza.

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

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

A visszaváltási megbízás elszámolása a forgalmazás-elszámolási napon, az ezen a napon

érvényes, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapulvételével számított visszaváltási áron a befektetőt terhelő díjak és jutalékok, valamint a kamatadó figyelembevételével történik. Külön is felhívjuk a befektetők figyelmét arra a Kockázati tényezők fejezetben is említett kockázatra, hogy a befektetési jegyek nettó eszközértéke/árfolyama a visszaváltási megbízás a nyilvántartásba vételének és az elszámolásának (teljesítésének) napja közti időszakban a befektető szempontjából kedvezőtlenül is változhat.

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

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

- normál visszaváltási jutalék
- az „A” sorozat esetében a többlet visszaváltási jutalék (a többlet visszaváltási jutalék felszámítása nélküli időszakokon kívül),
- a kamatadó.

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

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

Az Alapkezelő a visszaváltási feltételeket a befektetők számára hátrányosan kizárólag úgy módosíthatja, hogy a Kezelési Szabályzat ilyen tartalmú módosításáról a befektetőket a módosulás hatálybalépését legalább 30 nappal és legalább egy forgalmazás-elszámolási nappal megelőzően tájékoztatja.

42.2. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap

- „A” sorozat: A visszaváltási megbízások a megbízás nyilvántartásba vételétől számított 3. banki munkanapon, mint forgalmazás-elszámolási napon kerülnek elszámolásra.
- „I” sorozat: Az „I” sorozatú Befektetési Jegy esetében az első Forgalmazás-elszámolási Nap („T_{forg}” nap) a Kezdő Napot követő 2191. naptári nap (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Nap) olyan módon, hogy a Kezdő Napot követő 2011. naptári napig (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napig) benyújtott visszaváltási megbízásokat a Kezdő Napot követő 2191. naptári napra (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napra) megállapított egy Befektetési Jegyre jutó Nettó Eszközértéken kell elszámolni. A Kezdő Napot követő 2011. naptári napot (amennyiben ez nem Forgalmazási Nap, a következő Forgalmazási Napot) 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 köteles elszámolni. A forgalmazás-elszámolási nap egyben a forgalmazás teljesítési nap is.

- .

42.3. A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap

- „A” sorozat: A befektetési jegyek elszámolt ellenértéke a forgalmazás elszámolási napon kerül a befektető számláján jóváírásra, teljesítésre. A visszaváltási megbízás esetén tehát a megbízás nyilvántartásba vételét követő 3. banki munkanap a forgalmazás-elszámolási és egyben a forgalmazás teljesítési nap is.
- „I” sorozat: A befektetési jegyek elszámolt ellenértéke a forgalmazás elszámolási napon kerül a befektető számláján jóváírásra, teljesítésre. A 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” és „I” sorozatú Befektetési Jegyek száma és ezzel az Alap saját tőkéje a Befektetési Jegyek folyamatos forgalomba hozatala, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltása következtében folyamatosan változhat.

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

- Az „A” sorozatú Befektetési Jegyek forgalmazási maximuma a 2019. május 15. 17.00 órakor forgalomban volt Befektetési Jegyek mennyisége, azaz 42.707.413.741,- db. Befektetési Jegy.
- A forgalomba kerülő Befektetési Jegyek mennyisége tekintetében az Alapkezelő az alábbi felső korlátot (forgalmazási maximum) határozza meg: 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 10.000.000.000,- Ft (Tízmilliárd forint).

A forgalmazási maximum mértékéről, azaz a 2019. május 15-én 17:00-kor forgalomban volt Befektetési Jegyek mennyiségéről az Alapkezelő 2019. május 16-án hirdetmény útján tájékoztatta a befektetőket.

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

Forgalmazási maximum elérését követő eljárás, az értékesítés újraindítása

Mivel az Alapkezelő a forgalomban lévő Befektetési Jegy sorozatonkénti mennyiségére felső korlátot állapított meg (forgalmazási maximum), amennyiben a Befektetési Jegyek bármely sorozatának mennyisége ezt a maximumot egy adott forgalmazási napon elérte, 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 adott sorozatának forgalomban lévő mennyisége a megállapított forgalmazási maximum mennyiségének legfeljebb 2 %-kal csökkentett mértékét el nem éri.

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

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

A Felügyelet elvárásának megfelelően az Alapkezelő a forgalmazási maximum szintjének megfelelőségét rendszeresen értékeli, és amennyiben az az MNB 5/2019. (IV.1.) ajánlása

céljainak teljesülése érdekében indokolt, fokozatosan csökkenti annak mértékét.

44. A befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása

44.1. A fenti árak kiszámításának módszere és gyakorisága

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékén történik az Alap kibocsátási pénznemének ellenében. Az egy jegyre jutó nettó eszközérték, azaz a befektetési jegy árfolyama az Alap Letétkezelője által minden banki munkanapra vonatkozóan meghatározásra kerül. Az adott banki munkanapra vonatkozó nettó eszközérték az adott banki munkanapon elszámolt vételi vagy visszaváltási megbízás során alkalmazott eladási vagy visszaváltási ár alapja, az attól csak az ügylethez kötődően felszámított ügyleti (a megbízás irányától függő vételi vagy visszaváltási) díjak, jutalék visszaváltás esetén a kamatadó és a levonásra kerülő más közterhek összegével különbözik.

44.2. A befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez – részben vagy egészben – a befektetési alapot vagy a forgalmazót vagy a befektetési alapkezelőt illeti meg

Az aktuális díjakat a forgalmazók aktuális hirdeteménye tartalmazza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nem alkalmazandó.

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

Magyarország

47. Az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

Nem alkalmazandó.

X. A BEFEKTETÉSI ALAPRA VONATKOZÓ TOVÁBBI INFORMÁCIÓ

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

Az Alap naptári éves hozamai az elmúlt években:

Év	Hozam
2018	4,95%
2019	7,37%
2020	6,61%
2021	7,35 %
2022	15,15%
2023	13,07%
2024	3,81%

Az alap múltbeli teljesítménye nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre.

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

Nem alkalmazandó.

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

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

Kötelező megindítani az eljárást,

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

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

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

A megszűnési eljárás lefolytatása alatt

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

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

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

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

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

A megszűnési jelentésnek legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

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

- a kifizetés kezdő napját és helyét.

A megszűnési jelentés közzétételét követően a fizetések megkezdhetők.

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

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

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

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

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

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

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

A Befektetőknek az Alappal szemben fennálló követelése értékét az Alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a kezelési szabályzatban megjelölt időpontban irányadó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani. A befektetési jegyek nettó eszközértéke változik, a visszaváltás során a befektetési jegy a kezelési szabályzatban meghatározott időpontban irányadó nettó eszközértéken váltható vissza, ami – a piaci viszonyoktól függően - esetleg árfolyamvesztéssel járhat. Szükséges esetben a saját tőke annyira visszaeshet, hogy az Alapkezelő a Felügyelet engedélyével az Alap megszüntetése mellett dönthet.

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

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

részen 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 fentiekén túlmenően az összes a kötelező mutató alakulásáról, illetve a kötelező mutatókat kiegészítendő az alábbi mutatók alakulásáról nyújt tájékoztatást az időszakos jelentéshez kapcsolódóan:

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

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

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

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

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

XI. KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

52. A befektetési alapkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám)

Cégnév: OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.
 Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság
 Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-044185

53. A letétkezelőre vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), feladatai

Cégnév: OTP Bank Nyrt.
 Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

A letétkezelő feladatait a Kbtv. illetve az annak alapján a felek között kötött letétkezelői megbízási szerződés határozza meg. A letétkezelő gondoskodik az Alap 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 tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján minden egyéb eszköz tekintetében meggyőződik arról, hogy a szóban forgó eszközök az Alap tulajdonát képezik-e, és naprakész nyilvántartást vezet azokról az eszközökről, amelyek megállapítása szerint az Alap tulajdonát képezik.

A letétkezelő feladata tovább:

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

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

- a) biztosítja, hogy az Alap pénzeszközeit az Alap műveletei céljából folyószámlanyitást előíró érintett piacokon a 2006/73/EK irányelv 18. cikke (1) bekezdésének a), b) és c) pontjában említett jogalanyoknál nyitott számlákon tartsák nyilván, amely jogalanyokra olyan prudenciális szabályok és felügyelet vonatkozik, amelynek hatálya megegyezik az uniós jog hatályával, amelyet ténylegesen végrehajtanak és amely összhangban van a 2006/73/EK irányelv 16. cikkében meghatározott elvekkel,
- b) a pénzmozgások egyeztetésére vonatkozóan eredményes és megfelelő eljárásokat alkalmaz, és ezeket az egyeztetéseket naponta, vagy ritka pénzmozgások esetén a pénzmozgások bekövetkezésekor végzi;
- c) megfelelő eljárásokat alkalmaz a jelentős pénzmozgásoknak és különösen azon pénzmozgásoknak a munkanap végén történő azonosítására, amelyek esetleg nem egyeztethetők össze az Alap műveleteivel,
- d) rendszeresen felülvizsgálja ezeknek az eljárásoknak a megfelelőségét, beleértve az egyeztetési folyamat legalább évente egyszeri teljes felülvizsgálatát, és biztosítja, hogy az

egyeztetési folyamat kiterjedjen az Alap nevében, az Alap nevében eljáró Alapkezelő nevében vagy az Alap nevében eljáró letétkezelő nevében nyitott folyószámlákra,

- e) folyamatosan nyomon követi az egyeztetések eredményeit és az egyeztetési eljárások során azonosított eltérések nyomán hozott intézkedéseket, és haladéktalanul értesíti az Alapot, ha valamely szabálytalanságot nem orvosoltak, továbbá a hatáskörrel rendelkező hatóságokat is, ha a helyzet nem tisztázható, illetve adott esetben nem korrigálható,
- f) ellenőrzi, hogy a likviditási pozíciókra vonatkozó saját nyilvántartása összhangban áll-e az Alapkezelő nyilvántartásával. Az Alapkezelő biztosítja, hogy a letétkezelő a harmadik félnél nyitott folyószámlával kapcsolatos minden utasítást és információt megkapjon, hogy ezáltal a letétkezelő lefolytathassa saját egyeztetési eljárását.

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

Cégnév: Ernst & Young Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

Cégforma: korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-267553

A könyvvizsgáló feladatai:

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

55. Az olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk (cégnév, cégforma, cégjegyzékszám), amelynek díjazása a befektetési alap eszközeiből történik

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

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

a) Cégnév: OTP Bank Nyrt.

Cégforma: nyilvánosan működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-10-041585

A Forgalmazó feladatai:

- a) befektetési jegy forgalomba hozatala, forgalmazása, folyamatos forgalmazása, ezen belül különösen a befektetési jegy eladása és visszaváltása; így különösen de nem kizárólag
 - a befektetők tájékoztatása a Kbftv. és a befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. tv (Bsz.) és a Forgalmazási Dokumentáció rendelkezéseinek megfelelően,
 - mindazon Bsz. szerinti szolgáltatások nyújtása a befektetők, mint a Vezető Forgalmazó ügyfeleinek megbízási alapján, mely szolgáltatások nyújtása szükséges a forgalmazással összefüggő feladatok ellátáshoz;
 - Vezető forgalmazót terhelő, jogszabályban meghatározott tájékoztatási kötelezettségek;
 - marketing együttműködés;
 - a pénzmosás és terrorizmus finanszírozásának megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti, a befektetési jegyek forgalmazása során felmerülő feladatok;
- b) a Kbftv. 106. § (1) bekezdése alapján tájékoztatja az Alapkezelőt és a letétkezelőt a befektetési jegyekre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízások összegéről vagy darabszámáról;
- c) minden, jogszabályban illetve a vezető forgalmazói megbízási szerződésben meghatározott feladat ellátása.

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

- a) Cégnév: KPMG Tanácsadó Kft.
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-698768
- b) Cégnév: CBRE Kft.
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-362188
- c) Cégnév: Grant Thornton Valuation Kft.
Cégforma: korlátolt felelősségű társaság
Cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01-09-068075

Az ingatlanértékelő feladatai:

Az ingatlanértékelő(k) meghatározza(ák):

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

a legalacsonyabb összeget az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és vagyoni értékű jogok tekintetében.

58. A prime brókerre vonatkozó információk

Nem alkalmazható.

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

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

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

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

Kiszervezett tevékenységet végző megbízott:

OTP Alapkezelő Zrt.

cégformája: zártkörűen működő részvénytársaság

cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 01 10 043959

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

Budapest, 2025. július 28.

.....
Dr. Jandácsik Gábor

Szécsi László

igazgatósági tag

más munkavállaló

az OTP Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt. és
az OTP Ingatlanbefektetési Alap, mint kibocsátó
képviselésében eljárva

ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRT IRAT

1. számú melléklet

[törölve]

2. számú melléklet

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

2/a. sz. melléklet: OTP Bank Nyrt. jegyzésre kijelölt fiókjai

<https://www.otpbank.hu/portal/hu/Kapcsolat/Fiokkereso> oldalon található,

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

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

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)