



A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete elnökének 11/2013. (VII. 12.) számú ajánlása az ingatlanalap-kezelési tevékenység megfelelő végzéséhez

I. Az ajánlás célja és hatálya

Az ajánlások **általános célja** a jogalkalmazás kiszámíthatóságának növelése, a vonatkozó jogszabályok egységes alkalmazásának elősegítése.

Az ingatlanalap-kezelési tevékenységhez kapcsolódó elvárásokról szóló ajánlás célja, hogy a magyarországi ingatlanbefektetési alapok működésének átláthatósága növekedjék, a befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatása megfelelő információkkal legyen segítségére a befektetőknek, hogy kockázatviselő képességének megfelelően, tudatosan válasszák ezeket a termékeket, illetve az egyes ingatlanalapok hozam-kockázat kapcsolat ismeretében hozzák meg konkrét befektetési döntéseiket.

Jelen ajánlás **összhangban** van a GiPS (Global investment Performance Standards) elveivel és elvárásaival, azonban ezen ajánlás követése nem jelenti a GiPS elveknek való automatikus megfelelést.

Az ajánlás címzettjei azok a pénzügyi szervezetek, melyek a vonatkozó jogszabályok felhatalmazása alapján befektetési alapkezelésre jogosító tevékenységi engedéllyel rendelkeznek, és ennek alapján befektetési jegyek nyilvános vagy zártkörű kibocsátásával ingatlanalapot hoznak létre, működtetnek, illetve a befektetők általános megbízása alapján azok érdekében kezelnek.

Az ajánlás alkalmazása szempontjából **befektetőnek** minősül az ingatlanalapot kezelő befektetési alapkezelővel kapcsolatba lévő valamennyi személy vagy szervezet, aki/ami az adott társasággal létesített jogviszony alapján az engedélyezett tevékenységgel összefüggésben szolgáltatást vesz igénybe, és ingatlanalap nevében kibocsátott befektetési jegy tulajdonosa.

Elvárt, hogy az ajánlás címzettjei gondoskodjanak arról, hogy a termékeik értékesítői is tartsák be az ajánlás vonatkozó előírásait.

A befektetési alapkezelési tevékenységre, így az ingatlanalapok létrehozására és kezelésére vonatkozó normaanyagot különösen az alábbi jogszabályok tartalmazzák, így a jelen ajánlás az ott megfogalmazottak tekintetében kíván követendő jogalkalmazói gyakorlatot megfogalmazni, ugyanakkor az a hivatkozott jogszabályok rendelkezéseit nem érinti:

- a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCVIII. törvény ingatlanalapok kezelésére vonatkozó fejezetei, címei, és mellékletei,

- a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (Xii. 11.) Kormány Rendelet ingatlanalapra vonatkozó normái,
- a befektetési alapok befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 345/2011. (XII.29.) Korm. rendelet előírásai.

Jelen ajánlás a jogszabályi rendelkezésekre nem kíván visszautalni az elvek és elvárások megfogalmazásakor, amennyiben tehát a jogszabályok azokon túlmutató követelményeket írnak elő, az ezeknek való megfelelést a Felügyelet természetesen továbbra is elvárja.

II. Preambulum

Az ingatlanbefektetési alap által kibocsátott befektetési jegyekre közzétett nettó eszközértékkel szemben a befektetési jegy tulajdonos részéről jogos elvárás – és a befektetési jegy tulajdonos érdekei védelmének alapja – hogy a nettó eszközérték az alap vagyonának, illetve a tulajdonos befektetésének reális, valós értékét mutassa. Ez feltételezi az alap eszközeinek transzparens, konzekvens, megfelelő módszereken alapuló értékelését. A befektetési jegy tulajdonoshoz eljuttatott minden az alapra vonatkozó információval – különösen az ingatlanalap befektetési politikájával, és annak megvalósítása során felmerülő kockázatok befektetők általi megismerése érdekében – szemben elvárt, hogy tisztességes, egyértelmű és ne félrevezető legyen.

III. Bizalmas információk

1. Bizalmas információnak javasolt tekinteni minden lényeges információt, különös tekintettel az alap tulajdonát képező ingatlanokkal kapcsolatos, és a tervezett ingatlan adásvételekkel összefüggő információt, amely még nem került nyilvánosságra és nyilvánosságra kerülésével az ingatlanbefektetési alap nettó eszközértékére hatást gyakorolhat.

2. Javasolt az ingatlanalap-kezelési tevékenységet folytató vállalkozás számára a bizalmas információk áramlásáról és annak kezeléséről saját szabályzatban rendelkezni.

3. Javasolt, hogy a szabályzatban írják elő, hogy minden olyan személy, aki az ingatlanbefektetési alap vonatkozásában bizalmas információ birtokába kerül azt korlátozás nélkül tartsa meg.

4. A szabályzatban javasolt rendelkezni arról, hogy a bizalmas információval rendelkező személy(eke)t ingatlanbefektetési alap által kibocsátott befektetési jegy tulajdonszerzése esetén a Társaság felé bejelentési kötelezettség terheli. A Társaság a bejelentést követően értesíti a Felügyeletet a bizalmas információval rendelkező személy üzletkötéséről. A bejelentések módját és határidejét a szabályzatban javasolt rögzíteni.

5. Bizalmas információval rendelkező személy az ingatlanbefektetési alap vonatkozásában különösen az ingatlanalap-kezelési tevékenységet folytató vállalkozás vezető állású személye, illetve alkalmazottja, az ingatlanértékelő, az ingatlanbefektetési alap letétkezelőjének vezető állású személye, alkalmazottja, illetőleg az ingatlanbefektetési alap által kibocsátott befektetési jegyek forgalmazásával megbízott szervezet vezető állású személye, illetve

alkalmazottja, illetőleg a felsorolt személyekkel közös háztartásban élő személy, illetőleg közeli hozzátartozója.

IV. ingatlanértékelőkkel szemben támasztott elvárások

6. Javasolt, hogy az ingatlanértékelő személy egy ingatlanalaptól származó jövedelme (bevétele) ne haladja meg éves jövedelmének (bevételének) harminc százalékát.

7. Az ingatlanértékelő szervezet esetében javasolt, hogy egy ingatlanalaptól származó bevétele nem haladja meg éves nettó árbevételének tíz százalékát.

V. Az ingatlanok értékelése, az ingatlanértékelő értékelési szakvéleménye, illetve a nettó eszközérték számítás során alkalmazandó alapelvek

8. Az érték megállapítása során az értékelési eljárásoknál a szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet javasolt fordítani az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázatára, illetve a piaci és egyéb adatok megbízhatatlansága miatti kockázatokra.

9. Amennyiben az értékelési módszerek alapján meghatározott ingatlanérték jelentősen eltér az ingatlanpiaci mutatók és indexek által indokolt értéktől, az ingatlanértékelő számára javasolt a különbség okairól alkotott véleményét az értékelési szakvéleményében feltüntetni.

10. Amennyiben a körülmények az ingatlanhoz kapcsolódó, ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett jogra vagy fel nem jegyzett tényre utalnak, akkor az ingatlanértékelő számára javasolt ezen körülményeket megvizsgálni és tisztázni, erről a befektetési alapkezelőt, illetve az ingatlanalap letétkezelésével megbízott szervezetet értesíteni.

11. Javasolt az ingatlanértékelő számára az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok első alkalommal történő értékelésekor fizikailag is az ingatlant szemrevételezni. A fizikai szemrevételezést egy adott ingatlan tekintetében ajánlott legalább 3 évente megismételni.

VI. Likviditás

12. Javasolt, hogy az ingatlanalap-kezelési tevékenységet folytató vállalkozás rendkívüli helyzetre vonatkozó likviditási tervvel rendelkezzen. A rendkívüli helyzetre vonatkozó likviditási terv arra szolgál, hogy az ingatlanalap-kezelési tevékenységet folytató vállalkozás ezáltal számításba vegye a rendkívüli helyzeteket, ha a normál működés keretében nem képes eleget tenni fizetési kötelezettségeinek. A rendkívüli helyzetek a befektetési jegyek likvid eszközhányadot meghaladó visszaváltási igényét és az ingatlanpiac tartós illikviditását jelenthetik.

13. Ajánlott a rendkívüli helyzetre vonatkozó likviditási tervben részletezni, hogy az ingatlanalap-kezelési tevékenységet folytató vállalkozás hogyan kezeli az ilyen rendkívüli helyzeteket. Definiálja az egyes szervezeti egységek, felelősök feladat és hatáskörét. Meghatározza különösen, hogy milyen forrásból tudja az ingatlanalap-kezelési tevékenységet folytató vállalkozás a likviditását fenntartani. (Likvid eszközök értékesítése, hitelfelvétel, ingatlanok értékesítése stb.)

VII. Befektetők tájékoztatása

14. A nyílt végű ingatlanalapok esetében annak érdekében, hogy a befektetők a kockázatviselő képességüknek leginkább megfelelő terméket választhassák, illetve az ingatlanalapok esetében a hozam és kockázat kapcsolat bővebb ismeretében dönthessenek megtakarításaikról, a befektetési jegy nyilvános kibocsátása esetén készítendő féléves és éves jelentés kötelező tartalmi elemein túl javasolt

a) az ingatlan értékelési módszerének és eljárásainak, továbbá az értékelés forrásának bemutatása;

b) az alapkezelő és a kapcsolt vállalkozásai között az ingatlanalap javára/terhére megkötött ügylet bemutatása;

c) az alapkezelő és kapcsolt vállalkozásai között az ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlan hasznosítására megkötött szerződés jellemzőinek bemutatása;

d) az ingatlanalap portfóliójában lévő ingatlanok hasznosításából befolyó bevételek és a kapcsolt vállalkozás részére hasznosított ingatlanokból befolyó bevételek arányának közlése;

e) az egy jegyre jutó nettó eszközérték változása bemutatása kapcsán, az időszakra jutó hozam mellett a jövedelem- és tőkefelértékelődés rész hozamot is javasolt bemutatni;

VIII. Záró rendelkezések

15. Az ajánlás a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletéről szóló 2010. évi CLVIII. törvény 21. § c) pontja szerint kiadott jogi eszköz, amely ismerteti a Felügyelet jogalkalmazási gyakorlatának alapjait.

16. Az ajánlás az intézményekre nézve kötelező erővel nem rendelkezik, de az annak való megfelelést a Felügyelet a jogszabályi előírások betartásának ellenőrzése keretében értékeli.

17. A Felügyelet felhívja a figyelmet arra, hogy az intézmény az ajánlás tartalmát szabályzatai részévé teheti. Ebben az esetben az intézmény jogosult feltüntetni, hogy a szabályzatában foglaltak megfelelnek a Felügyelet elnöke által kiadott vonatkozó ajánlásnak.

18. Az ajánlásban foglalt elvek gyakorlati megvalósítását a Felügyelet ellenőrizni fogja, összhangban az általános európai felügyeleti gyakorlattal.

19. A jelen ajánlás közzétételével egyidejűleg hatályát veszti az ingatlanalap-kezelési tevékenység megfelelő végzéséhez készült, a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete Felügyeleti Tanácsa 1/2007. (II.8.) számú ajánlásának iV.6-9., V.12-15., V.17., V.19-20. V.22., V.24., Vi. 25., Vii.28.a-d), f-k), p) és Vii.29. pontja.