

Eljárási rend üzleti összeférhetetlenség kezelésére



IMPACT
ASSET MANAGEMENT

Eljárási rendot jóváhagyta	Hatálybalépés dátuma
Igazgatóság	2017. március 9.

1. Általános rendelkezések

A jelen Eljárási rend üzleti összeférhetetlenség kezelésére (a továbbiakban: „Eljárási rend”) célja az Alapkezelő által kezelt ingatlan befektetési alap(ok) és az Alapkezelőt kizárólagosan tulajdonló holdingtársaság, a DUNA HOUSE HOLDING Nyrt., valamint a Duna House csoport további cégei (a továbbiakban: „Duna House csoport”) között felmerülő üzleti összeférhetetlenségi, érdekellentét és kizárási okok azonosítása és kezelése, illetve annak biztosítása, hogy az Alapkezelő a döntéshozatala során független és objektív legyen.

A Duna House hálózatot (a továbbiakban: „hálózat”) is működtető Duna House cégcsoport Kelet-Közép-Európa kulcsfontosságú ingatlanpiaci szereplője, Magyarországon a legismertebb ingatlan és hitelközvetítő márka tulajdonosa; Lengyelországban pedig a legnagyobb ingatlanközvetítő franchise rendszer (Metrohouse) 100%-os tulajdonosa. A cégcsoport 1998-ban alakult. Másfél évtizedes know-how birtokában a cégcsoport professzionális és vezető szereplője az ingatlanközvetítői, és az ingatlanokhoz kapcsolódó pénzügyi, üzemeltetési és egyéb szolgáltatások piacainak.

2015-ben a hálózat által bonyolított sikeres ingatlanügyletek száma közel 12 ezerre emelkedett. Egy 2016-ban készített felmérés szerint a Duna House Magyarország legismertebb ingatlan- és hitelközvetítő franchise hálózata.

A Duna House Holding Nyrt. kizárólagos tulajdonában álló Alapkezelő által létrehozandó lakóingatlan befektetési alap számára kiemelkedő jelentőségű az a tény, hogy az ingatlan adásvételek során rendelkezésére áll a teljes Duna House hálózati infrastruktúra, aminek segítségével ingatlan vételekor és eladásakor is a cégcsoport és partnerei teljes piaci kínálata és kereslete elérhető az alap számára, ami jelentős verseny- és hatékonysági előnyt jelent a befektetők számára. További előnyt biztosít a cégcsoport prompt piaci ismerete, a valós idejű Duna House cégcsoport tranzakció információ, valamint a teljes hálózat azonnali rendelkezésre állása.

2.) A cégcsoport-jellegből fakadó ellenérdekeltségek lehetséges területeinek meghatározása:

- a.) Gay Dymisch és Doron Dymisch személyes közreműködése
- b.) A cégcsoport tag(ok) és az alap közötti ingatlan adásvételek
- c.) Nem cégcsoport tag tulajdonában álló ingatlan vásárlás a Duna House hálózat felhasználásával
- d.) Ingatlan értékesítés a hálózat felhasználásával
- e.) Ingatlan üzemeltetés
- f.) Cégcsoport tag befektetési jegy vásárlása az Alapkezelő által kezelt alap(ok)tól

3.) A cégcsoport-jellegből fakadó ellenérdekeltségek leírása:

a.) Gay Dymisch és Doron Dymisch személyes közreműködése

Gay Dymisch és Doron Dymisch az MNB H-EN-III-130/2016. számú, 2016. április 20. napján kelt engedélye alapján az Alapkezelő ingatlanbefektetési tevékenységének irányítói.

Mindkét szakember másfél évtizedes ingatlan piaci gyakorlattal rendelkező, magasan kvalifikált, kiváló üzleti hírnévvel bíró üzletember, akiknek személyes közreműködése kiemelkedő jelentőségű az alap teljesítménye szempontjából.

Mindketten végső magánszemély tulajdonosai a Duna House cégcsoportnak, amely nyilvános, felügyelt holdingként folyamatosan a felügyeleti szervek és a tájékoztatási és jelentési kötelezettség miatt a nyilvánosság kontrollja alatt áll.

A nyilvános holding társaság okán mindkét szakember elemi érdeke, hogy üzleti tevékenységük maximálisan átlátható, nyomon követhető és prudenciális szempontból kifogástalan legyen. Fentiek érdekében az összes vonatkozó jogszabályban és a cégcsoport belső szabályzataiban foglalt, összeférhetetlenségre, kizárási okokra és érdekellentét kezelésére vonatkozó szabályt magukra nézve kötelezőnek ismerik el és folyamatosan biztosítják az azoknak való megfelelést, személyes és hozzátartozóik ügyleteiről az Alapkezelő első számú vezetőjét előzetesen tájékoztatják, aki ezekről nyilvántartást vezet.

b.) A cégcsoport tag(ok) és az alap közötti ingatlan adásvételek

Alapvetően a Duna House cégcsoport nem kívánt és nem is tervez a jövőben saját, befektetési célú ingatlan-portfóliót tovább fejleszteni, figyelembe véve a lent leírtakat. Érdekellentétet jelenthet az alap számára a cégcsoport-tagok tulajdonában álló ingatlanok megvásárlása.

A Duna House cégcsoport kijelenti, hogy a Cégcsoport tagtól vásárolt ingatlanok megvásárlása esetén az Alap nem fizet jutalékot a hálózatnak.

- **Használt ingatlanok megvásárlása**

A Duna House cégcsoporton belül jelentősebb ingatlan-portfólió került megvásárlásra az elmúlt 2 évben a kedvező piaci körülmények és az Alapkezelő elhúzódozó engedélyezése miatt. Az Alapkezelő az alap indulásakor meg kívánja vásárolni a Home Line Center Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17., adószám: 13380292-2-41, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-732275) GDD Commercial Kft. (székhely: 1016 Budapest, Gellérthegy u. 17., adószám: 24680338-2-4, cégjegyzékszám: Cg. 01-09-177029) kizárólagos tulajdonában álló ingatlan-portfólió azon részét, amely már érvényes bérleti szerződéssel bérbe van adva, hozamtermelő képességgel rendelkezik, vagy nagyon rövid időn belül ilyen állapotba hozható. A cégcsoport ezzel a tranzakcióval kívánja az alap számára lehetővé tenni, hogy a jegyzéskor befolyó összeg azonnal, illetve a lehető leghamarabb ingatlanpiaci hozamot termelő befektetési eszközbe kerüljön, ne legyen szükség az ingatlanpiacon szokásos – több hónapos - tranzakciós időszakra (megfelelő ingatlan felkutatása, adásvételi szerződés megkötése és lebonyolítása, esetleges felújítás, korszerűsítés, berendezés, bérlet felkutatása, bérleti szerződés megkötése és birtokbaadás) sem.

Az érdekellentét kezelése érdekében az ingatlanok az alap részére történő megvásárlása az alábbi feltételekkel lehetséges:

- a.) az ingatlanok megvásárlásáról szóló egyhangú igazgatósági döntést megelőző 45 napnál nem régebbi két független ingatlanértékelő (az Alap és az Eladó értékbecslőjének) értékelése,
- b.) az ingatlan - eltérés esetén - az alacsonyabb értéken kerül az alap tulajdonába,

- c.) az alap könyvvizsgálója nyilatkozik, hogy a vételár a két független értékbecsítő által alátámasztásra került és az adásvétel az alacsonyabb vételáron valósul meg.
- d.) Egyhangú igazgatósági döntés szükséges a tranzakció jóváhagyásához.

- Fejlesztés alatt lévő ingatlanok megvásárlása

Az alap – figyelembe véve a jelen Eljárási rendben rögzített egyéb szabályokat – be kíván fektetni fejlesztés alatt lévő ingatlanokba is, mert így könnyen biztosítható, hogy egy lokációban több ingatlanja is legyen, ami lényegesen megkönnyíti a hasznosítást és kezelést, valamint mennyiségi és a korai stádiumban kedvezőbb árazás érhető el, illetve a használatbavétel után új műszaki állapotú lakások állnak majd az alap rendelkezésére.

A Duna House cégcsoport kapcsolt vállalkozásai a kedvező piaci momentum kihasználása céljából újjépítésű projektekbe kezdett, illetve kezdeni fog értékesítés céljából. Az Alapkezelő, mint bármely más piacon lévő fejlesztés alatt lévő ingatlanokból, ezekből is vásárolhat majd. Ezen ingatlan vásárlásoknál is kiemelkedően fontos a megfelelő jogi és gazdasági biztosítékok kikötése az alap befektetőinek védelmében, ami az adott fejlesztésben szokásos piaci, vagy annál az alap számára kedvezőbb feltételeket kell jelentsen.

Az érdekellentét kezelése érdekében a fejlesztés alatt lévő ingatlanok alap által történő megvásárlása az alábbi feltételekkel lehetséges:

- a.) A vásárlás más független felekkel megvalósult tranzakciók átlagárán, vagy annál kedvezőbb feltételek mellett történhet.
- b.) Egy fejlesztési projektben, vagy annak egy ütemében maximum 30%-ot vásárolhat az alap a Duna House cégcsoport projektjei esetében.
- c.) Az árazás meghatározásának tekintetében szükséges, hogy az adott fejlesztési ütem legalább 5%-a, de minimum 5 lakás adásvétele megtörténjen más független féllel. Az alap a vásárlás során az addig történt értékesítésekből számított átlag négyzetméter-ár alatt vásárolhat csak.
- d.) Egyhangú igazgatósági döntés szükséges a tranzakció jóváhagyásához.

- Ingatlan értékesítés Cégcsoport tag részére

Az alapkezelő kijelenti, hogy nem értékesít ingatlant Cégcsoport tag részére.

c.) Nem cégcsoport tag tulajdonában álló ingatlan vásárlás a Duna House hálózat felhasználásával

Az alap a magyarországi ingatlan piacról vásárolja ingatlanjait. A piaci kínálat számottevő részére a Duna House hálózat rendelkezik eladási megbízással. Az alap és a befektetők nyilvánvaló érdeke, hogy az alap a teljes piaci kínálatból vásárolhasson, így nem kívánja kizárni a Duna House hálózat által eladásra kínált ingatlanokat.

Érdekellentétet jelent, hogy az alap számára megvásárolandó ingatlanok után a hálózat jutalék-bevételhez jut az ingatlan eladójától, ezért elvileg a jutalékbevétel generálása érdekében történhetnének adásvételek az alap portfóliójába.

Az alap eredményes működése során a benchmark feletti hozam 20 %-a illeti meg az alapkezelőt.

Fentiek miatt az Alapkezelő és tulajdonosa elemi érdeke az alap eredményességének biztosítása megfelelő minőségű és árú ingatlanok választása által.

A Duna House hálózat előnye az alap számára:

Ingatlan vásárláskor az alap első kézből jut a vásárlási döntéshozatalban kiemelkedő jelentőségű és minőségű információhoz az ingatlan piaci kínálatot illetően, jelentősen lerövidül az alap hozamtermeléséhez hozzájáruló megfelelő minőségű ingatlanok felkutatása és az adásvételek lebonyolításának az ideje. Emiatt várhatóan a Duna House hálózatából történő vásárlás nagyobb arányú lesz, mint más piaci szereplőktől. Ugyanakkor a hatékonyság növelése érdekében az Alapkezelő más ingatlanközvetítő cégekkel is tervez együttműködést az alap befektetési céljainak megfelelő ingatlanok felkutatása és megvásárlása érdekében. Az alap ingatlan vételekor jutalékot nem fizet a hálózatnak és ügyel arra, hogy az eladó által a hálózatnak fizetett jutalék ne legyen magasabb a piaci szokványnál.

d.) Ingatlan értékesítés a hálózat felhasználásával

Az alap alapvetően hosszú távra vásárol, így az eladás elsősorban a likviditás kezelése érdekében merül fel. Ezért az értékesítési idő kritikus a megvalósult eladási ár mellett. Ennek érdekében elengedhetetlenül szükséges biztosítani, hogy az adott eladásra kínált ingatlan minél hamarabb megfelelő minőségű és mennyiségű vevőt vonzzon.

Érdekellentétet jelent, hogy az alap által értékesített ingatlanok után az alap – a szokásos piaci gyakorlatnak megfelelően – közvetítői jutalékot fizet az értékesítési hálózat részére. Magyarország piacvezető ingatlanközvetítő hálózata megkerülhetetlen piaci szereplő az ingatlanok hatékony értékesítése során.

Amennyiben az alapnak a befektetési jegyek visszaváltási igényeinek kielégítése érdekében ingatlanokat kell eladnia, elemi érdeke az értékesítés gyors lebonyolítása, amelyben a hálózat vitathatatlan versenyelőnyt biztosít, hiszen akár a teljes portfóliót eladásra lehet kínálni, és abból a legpiacképesebb ingatlanokat a lehető leggyorsabban a lehető legmagasabb áron lehet értékesíteni a szükséges mértékű likviditás eléréséig. Ezen értékesítési módszer más ingatlanközvetítői hálózattal nem megvalósítható a jelentős mértékű IT-fejlesztési igény és az egyedi megbízási szerződések rugalmatlansága miatt. A megfelelő értékű értékesítések után a megmaradó portfólió-elemek eladási megbízása azonnal visszavonható.

Az érdekellentét megszüntetése érdekében a Duna House csoport vállalja, hogy ingatlan értékesítés esetén a Duna House Franchise Kft. mindenkorai üzletszabályzata által ajánlott jutaléknál 15 %-kal kisebb mértékű jutalék felszámítására kerül sor az alap számára.

e.) Ingatlan üzemeltetés

Az alap érdeke, hogy a portfólióban lévő ingatlanok üzemeltetését megfelelő szakértelemmel rendelkező, tapasztalt szakemberekből álló csapat lássa el. A Duna House csoport rendelkezik olyan csoport-taggal, amely a fenti kritériumoknak megfelel.

Érdekellentétet jelenthet az, hogy cégcsoporton belüli vállalkozás láthatja el az alap tulajdonában álló ingatlanok üzemeltetését és ebből árbevételt realizál.

Az érdekellentét kezelése céljából az Alapkezelő biztosítja, hogy az ingatlanok üzemeltetésére kötött szerződések a mindenkor piaci kondíciók figyelembe vételével és az ezzel foglalkozó csoport-tagnál megvalósuló, szokásos szerződésekénél legalább 15%-kal kedvezőbb anyagi feltételek mellett kerüljenek megkötésre. Az üzemeltetési szerződések jóváhagyásához az Alapkezelő Igazgatóságának egyhangú határozata szükséges.

f.) Cégcsoport tag befektetési jegy vásárlása az Alapkezelő által kezelt alap(ok) befektetési jegyeiből

A Működési szabályzatban foglaltaknak megfelelően az Alapkezelő Legfőbb Szervének, ennek hiányában egyedüli részvényesének egyedi határozata alapján, az Alapkezelő Felügyelő Bizottságának egyhangú jóváhagyásával az Alapkezelő közvetett vagy közvetlen tulajdonosi köréhez tartozó gazdasági társaság vásárolhat befektetési jegyet az Alapkezelő által kezelt alap(ok)ból az alábbi rendelkezések betartásával:

- az egyes vételi tranzakciók teljesítésétől számítva a befektetési jegyekre vonatkozó minimum kétéves tartási kötelezettség,
- a befektetési jegyek visszaváltása a vételi tranzakció teljesítését követő 2. év elteltével, FIFO-elven lehetséges, a vételi tranzakcióra vonatkozó szerződésben előre meghatározott összegekben és időpontokban,
- amennyiben a visszaváltás következtében az alap saját tőkéje a törvényi minimum alá csökkenne, úgy a visszaváltásra akkor kerülhet sor, amikor a visszaváltással az Alap saját tőkéje megegyezik legalább a törvényi minimummal
- a visszaváltott befektetési jegyek ellenértékéből a Cégcsoport tagja a visszaváltás elszámolását követő fél éven belül az Alap befektetési jegyét nem vásárolhatja meg ismét. Ezt követő vásárlás esetén a jelen alfejezetben foglalt feltételek az irányadók,
- a befektetési jegy vásárlás, tartás és értékesítés kondícióit (vásárlás várható időpontja, időszaka, összege, vevője, visszavásárlásra vonatkozó feltételek összefoglalója) az Alapkezelő előzetesen a befektetési jegy első megvásárlását megelőző legalább 10 munkanappal közzéteszi az Alap közzétételi helyein és bejelenti a Felügyeletnek.

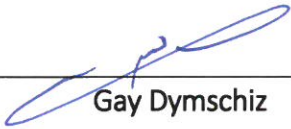
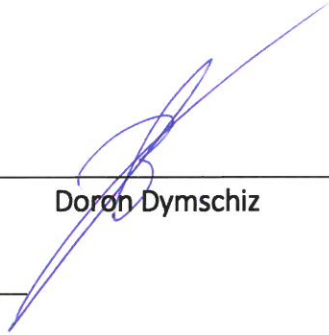
4.) Jelen Eljárási rend rendszeres felülvizsgálata

Az Alapkezelő működése során folyamatosan figyelemmel kíséri azon piaci és üzleti folyamatokat, amelyekkel kapcsolatban érdekellentét, összeférhetetlenség alakulhat ki az alap és az Alapkezelő kizárólagos tulajdonosa, illetve leányvállalatai között.

Új érdekellentét, vagy összeférhetetlenség lehetőségének azonosítása esetén az Alapkezelő Igazgatósága felülvizsgálja az érdekellentét, vagy összeférhetetlenség kezelésének lehetséges módjait és szükség esetén módosítja a jelen Eljárási rendet.

Jelen Eljárási rendet az Alapkezelő Igazgatósága legalább évente egyszer felülvizsgálja.

Budapest, 2017. március 9.

 _____ Gay Dymosz	 _____ Czeiler-Fóris Angelika	 _____ Doron Dymosz
--	--	---

