

Állásfoglalás a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet zártkörűen működő ingatlanalapok biztosítéknyújtására vonatkozó rendelkezéseinek értelmezésével kapcsolatban

A Bank állásfoglalás iránti kérelmet **(Beadvány)** nyújtott be a Magyar Nemzeti Bankhoz (székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 9., telephelye: 1013 Budapest, Krisztina krt. 39.) **(MNB)** a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet **(Korm. rendelet)** zártkörűen működő ingatlanalapok biztosítéknyújtására vonatkozó rendelkezéseinek értelmezésével kapcsolatban.

I. TÉNYÁLLÁS

A Beadvány szerint a Banknak egy finanszírozási ügylete kapcsán szükségessé vált elemeznie a Korm. rendeletben rögzített biztosítéknyújtási szabályokat annak megállapítása érdekében, hogy köthet-e egy befektetési alapkezelő egy ingatlanalap nevében olyan finanszírozási ügyletet, melyben a kapott finanszírozás biztosítékául az ingatlanalap tulajdonában álló ingatlanra vételi jogot alapít, vagy az ingatlanalap tulajdonában álló ingóságokat jelzáloggal megterheli.

II. A JOGKÉRDÉS

1.

Adhat-e egy zártkörűen működő ingatlanalap ingatlan vételi jog, illetve ingó jelzálog biztosítékot a kapott finanszírozás biztosítékaként?

2.

A zártkörűen működő ingatlanalap köteles-e ennek okán a kezelési szabályzatát módosítani, amennyiben a kezelési szabályzat ezzel kapcsolatos információt nem tartalmaz?

III. A BANK ÁLLÁSPONTJA

1.

A Bank jogkérdésre vonatkozó álláspontja szerint a Korm. rendelet nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely korlátozná a finanszírozást igénybe vevő zártkörűen működő ingatlanalapot abban, hogy a finanszírozáshoz kapcsolódóan ingatlan vételi jogot, illetve ingó jelzálogjogot alapító biztosítéki szerződést kössön. A Bank álláspontja szerint ugyanis a Korm. rendelet 42. §-a kizárólag nyilvános ingatlanalapokra vonatkozik és nem tartalmaz utalást arra vonatkozóan, hogy ezen szabályokat a zártkörű alapok esetében is alkalmazni kellene. A Korm. rendelet 43. §-a pedig kizárólag a kölcsönfelvételi korlát vonatkozásában utal vissza a 42. §-ban a nyilvánosan működő befektetési alapokra vonatkozóan rögzített szabályokra, a biztosítékokra vonatkozó 42. § (2) bekezdésére vonatkozóan utalást az nem tartalmaz.

2.

A Bank álláspontja szerint a Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése – egyebek mellett – a 42. §-ban rögzített szabályok közül csak a kölcsönfelvételi korlátozástól való eltérés esetére írja elő annak a zártkörűen, illetve a belépési korláttal rendelkező nyilvánosan működő ingatlanalapok kezelési szabályzatában való bemutatási kötelezettséget. Így egy zártkörűen működő ingatlanalap tulajdonában álló ingatlanra vételi jogot, vagy az ingatlanalap tulajdonában álló ingóságokra

jelzálogjogot alapító biztosítéki szerződés anélkül is megköthető, hogy a vonatkozó kezelési szabályzatot módosítani kellene abban az esetben, ha az nem tartalmazza ezen biztosítékok kikötésének lehetőségét. Ugyanakkor a Bank álláspontja szerint a vonatkozó kezelési szabályzat tárgybani módosítását sem zárja ki semmi.

IV. JOGSZABÁLYI HÁTTÉR

A Korm. rendelet 42. § (1) bekezdése szerint „*[a] nyilvános ingatlanalap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel. Az ingatlantársasági részesedéssel rendelkező ingatlanalaphoz a kölcsön felvételi limit számításakor figyelembe kell venni az ingatlanalap részesedésével működő ingatlantársaság által felvett kölcsönt is az ingatlanalap ingatlantársaságban való részesedése arányában, kivéve, ha azt az ingatlanalap nyújtotta az ingatlantársaságnak*”.

A Korm. rendelet 42. § (2) bekezdése szerint „*[a]z (1) bekezdésben meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra és ingatlantársaságbeli részesedésére jelzálogjogot, elidegenítési és terhelési tilalmat, illetve az ingatlantársaságbeli részesedését megtestesítő értékpapírra óvadékat alapíthat, vételi jogot engedhet. Az (1) bekezdésben meghatározott kölcsön, továbbá minden egyéb, az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az ingatlanalap a tulajdonában lévő ingatlan elidegenítéséből, hasznosításából, vagyonbiztosításából származó követelésére zálogjogot, fizetésiszámla-követelésén óvadéki jogot alapíthat*”.

A Korm. rendelet 43. § (1) bekezdése szerint a „*[n] nyilvános ingatlanalap rendelkezhet úgy, hogy*
a) az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint, vagy
b) befektetési jegyei csak szakmai befektetők körében forgalmazhatók”.

A Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése szerint a „*[z]ártkörű, vagy az (1) bekezdés szerinti nyilvános ingatlanalap kollektív befektetési forma által zártkörűen forgalomba hozott kollektív befektetési értékpapírjaiba is befektethet, továbbá kezelési szabályzata a 41. §-ban szabályozottaktól eltérően is meghatározhatja az egyes eszközök összes eszközön belüli maximális arányát, valamint az ingatlanalap a kezelési szabályzat adta keretek között eltérhet a 42. §-ban szereplő kölcsön felvételi korláttól, továbbá ingatlantársasági részesedés tekintetében a 48. § (3) bekezdés e) pontjában meghatározott befektetési korláttól. Eltérés esetén a kezelési szabályzatban részletesen be kell mutatni az eltérés lehetőségét és annak indokát*”.

IV. AZ MNB ÁLLÁSPONTJA

1.

A Korm. rendelet VI. fejezete tartalmazza az ingatlanalapok befektetési szabályait, mely fejezet 26. pontja (42. §) rögzíti a nyilvános ingatlanalapokra vonatkozó kölcsönfelvételi, kölcsönnyújtási és biztosítási szabályokat, 27. pontja (43. §) pedig a nyilvános, belépési korláttal rendelkező és a zártkörű ingatlanalapokra vonatkozó eltérő szabályokat.

A Korm. rendelet szabályozási logikája alapján tehát a Korm. rendelet 42. §-a egyértelműen csak a nyilvánosan működő ingatlanalapok kölcsönfelvételi, kölcsönnyújtási és biztosítási tevékenységére nézve rögzít kötelező erejű rendelkezéseket.

Ezen rendelkezések zártkörűen működő ingatlanalapok vonatkozásában való alkalmazására nézve a Korm. rendelet 43. §-a sem rögzít rendelkezéseket. A Korm. rendelet 43. § (2) bekezdésében rögzített azon rendelkezés ugyanis, miszerint „[z]ártkörű, vagy az (1) bekezdés szerinti nyilvános ingatlanalap (...) az ingatlanalap a kezelési szabályzat adta keretek között eltérhet a 42. §-ban szereplő kölcsön felvételi korláttól” értelemszerűen csak arra az ingatlanalapra – vagyis az (1) bekezdés szerinti nyilvános ingatlanalapra – vonatkoztatható, amelyet a Korm. rendelet 42. §-a főszabályként kötelezett.

Így az MNB álláspontja szerint a Korm. rendelet 42. §-ában rögzített kölcsönfelvételi, kölcsönnyújtási és biztosítási szabályok nem vonatkoztathatók a zártkörűen működő ingatlanalapokra. A jogalkotó ugyanakkor nem zárta ki annak a lehetőségét, hogy a zártkörűen működő ingatlanalapok a Korm. rendelet 42. §-ában meghatározott rendelkezésekkel összhangban járjanak el. Ennek kapcsán rögzítendő, hogy az MNB álláspontja szerint a Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében rögzített felsorolás nem taxatív jellegű, az nem zárja ki azt, hogy a nyilvánosan működő ingatlanalap az ott felsoroltakon kívül más jellegű biztosítékot nyújtson hitelezőjének.

A Korm. rendelet 38. §-a alapján továbbá „[a]z alapkezelő az alapkezelési tevékenysége részeként az alap nevében ezen túlmenően minden olyan jogügyletet megköthet, ami az ingatlanalap befektetési céljai elérése, továbbá a kockázatok kezelése érdekében szükséges, beleértve az ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, hasznosításával, fejlesztésével kapcsolatosan feladatokat ellátását”.

Az előbbiekből következően tehát – mivel az idézett jogszabályhelyek bár explicit nem rögzítik, de nem is zárják ki azt a zártkörűen működő ingatlanalapok esetében – az MNB álláspontja szerint a polgári jogi biztosítékok alkalmazása azon jogügyletek körébe sorolható, amelyet egy zártkörűen működő ingatlanalap a Korm. rendelet 38. §-ában rögzített célok és elvek mentén a portfóliójában található eszközei tekintetében megköthet. Ezért az MNB álláspontja szerint nincs jogszabályi akadálya annak, hogy a zártkörűen működő ingatlanalap is megterhelje a tulajdonában lévő ingatlanokat, így finanszírozás biztosítékaul az ingatlanalap tulajdonában álló ingatlanra vételi jog, vagy az ingatlanalap tulajdonában álló ingóságokat terhelő jelzálog kerüljön alapításra.

A fentiek kapcsán kiemelendő ugyanakkor, hogy a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 64. § (9) bekezdésének f) pontja szerint a letétkezelő „[i]ngatlanalapok esetén 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 Korm. rendelet 38. § (3) bekezdése – a Kbftv. fent idézett jogszabályi rendelkezésével összhangban – rögzíti továbbá, hogy „[a]z ingatlanok ingatlanalap általi megszerzésére, elidegenítésére, valamint az ingatlanalap tulajdonát képező ingatlanok megterhelésére vonatkozó szerződések hatályosságához a letétkezelő Ptk. 6:118. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése szükséges. A letétkezelő az adott ügyletet csak a befektetési alapokra vonatkozó jogszabályok szerint minősíti, beleegyezése során a befektetési alapkezelő döntését üzleti megfontolások szempontjából nem értékeli”.

2.

A Korm. rendelet 43. § (2) bekezdése – egyebek mellett – a nyilvánosan működő ingatlanalapokra vonatkozó kölcsönfelvételi, kölcsönnyújtási és biztosítási szabályok keretében valóban csak a Korm. rendelet 42. §-ában szereplő kölcsön felvételi korláttól való eltérés esetére írja elő, hogy a kezelési szabályzatban részletesen be kell mutatni az eltérés lehetőségét és annak indokát.

Ettől függetlenül azonban az MNB álláspontja szerint az ingatlanalapok eszközeinek megterhelése az ingatlanalapra háruló kockázatnak minősül, így ezen kockázatot és kezelésének módját (kockázatkezelési, illetve esetleges fedezeti stratégiát) az adott ingatlanalap kezelési szabályzatának –

figyelemmel a Kbtv. 72. § (1) bekezdésében, valamint a Korm. rendelet 39. § (1) bekezdésének e) pontjában foglalt, az alábbiak szerint idézett rendelkezéseire – tartalmaznia szükséges.

A Kbtv. 72. § (1) bekezdése szerint „[a] befektetési alap kezelésének szabályait - nyilvános befektetési alap esetén a Felügyelet által jóváhagyott, zártkörű befektetési alap esetén a Felügyelet részére benyújtott - kezelési szabályzatba kell foglalni. A kezelési szabályzatnak tartalmaznia kell minden olyan információt, amely lehetővé teszi a befektetési alap működésének, befektetési elveinek és kezelésének megítélését. (...) A kezelési szabályzatot (...) zártkörű befektetési alap esetében a 3. melléklet II. Fejezetében, (...) foglaltaknak megfelelő tartalommal kell elkészíteni”.

A Kbtv. 3. melléklet II. fejezet VII. 'A kockázatok' pontja alapján: „37. A kockázati tényezők, valamint annak bemutatása, hogy az ABAK hogyan felel meg a 16. § (5) bekezdésben előírt feltételeknek”.

A Korm. rendelet 39. § (1) bekezdés e) pontja szerint „[a] 41. §-ban, illetve a 43. §-ban foglaltak figyelembevételével az ingatlanalap tájékoztatója, illetve kezelési szabályzata tartalmazza a befektetési szabályokat, meghatározva (...) e) az ingatlanalapra háruló kockázatokat és ezen kockázatok kezelésének módját (kockázatkezelés, illetve esetleges fedezeti stratégiát), stratégia kialakításának módszereit és megvalósításának főbb elveit)”.

A fentiek kapcsán kiemelandó továbbá, hogy a Kbtv. 73. § (3) bekezdése értelmében a zártkörű befektetési alapok kezelési szabályzata módosításának nem előfeltétele az MNB engedélye, azonban „[a] kezelési szabályzat módosítása esetén a módosított kezelési szabályzatot a befektetési alapkezelő a módosítás hatálybalépését követő 5 napon belül tájékoztatásul köteles a Felügyeletnek megküldeni”.

Felhívja az MNB a Bank figyelmét arra, hogy a véleményét kizárólag a Beadványban rendelkezésre bocsátott információk alapján alakította ki, így az abban foglalt egyedi jogértelmezés csak az abban előadott tényállásra vonatkozik. Az MNB véleménye nem tekinthető kötelező erejű állásfoglalásnak, a benne foglaltaknak más hatóságra, illetve a bíróságra nézve nincs kötelező tartalma. Jelen állásfoglalás kizárólag tájékoztatás céljából készült, a benne foglaltak egyéb célok (pl. marketing) érdekében, továbbá harmadik személyekkel szemben nem használhatóak fel, illetve jogvita eldöntésére nem alkalmazhatóak.

2018. július 20.