

Jegyzőkönyv
„Athéné Domus Scientiae Alapítvány Kuratóriumának 2016. május 17-én tartott üléséről

Helye: MKB Bank székház, Tükörterem
(1056 Budapest Váci u. 38.)

Idője: 2016. május 17., 15:00 óra

Jelen voltak:

- Dr. Balog Ádám, a Kuratórium elnöke
- Prof. Dr. Lentner Csaba, a Kuratórium tagja
- Dr. Magyarics Tamás, a Kuratórium tagja
- Kauker Kinga, a Kuratórium tagja
- Dr. Kardkovács Kolos, a Kuratórium tagja
- Patakiné dr. Gramantik Ildikó, Igazgató

Hetényi Márk kuratóriumi tag igazoltan nem jelent meg az ülésen.

A Kuratórium Dr. Kardkovács Kolos kuratóriumi tagot választotta meg a Jegyzőkönyv hitelesítésére.

Balog Ádám, a Kuratórium elnöke (a továbbiakban: Elnök) köszöntötte az ülésen megjelenteket. Megköszönte, hogy a tagok az ülésre elfogadták a meghívást és megállapította, hogy a Kuratórium határozatképes.

Elnök úr javasolta, hogy az előzetesen kiküldött meghívóban foglaltakhoz képest más sorrendben kerüljenek megtárgyalásra a napirendi pontok.

Fentiekre tekintettel a Kuratórium egyhangúlag – 5 „Igen” szavazattal – jóváhagyta az ülés napirendjét az alábbiak szerint:

Az ülés napirendje:

1. Előterjesztés a Pallas Athéné Domus Optima Zrt. által előterjesztett, „Ingatlanbefektetési stratégia - 2016-2017” elfogadásáról
Előterjesztő: Dr. Balog Ádám
2. Javaslat a Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány 2015. évi beszámolójának elfogadásáról
Előterjesztő: Dr. Balog Ádám

3. Javaslat a Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány 2015. évi pénzügyi terv teljesülésének elfogadásáról
Előterjesztő: Dr. Balog Ádám
4. Előterjesztés a Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány pályázati felhívásainak módosításáról
Előterjesztő: Dr. Balog Ádám

1. számú napirendi pont

Előterjesztés a Pallas Athéné Domus Optima Zrt. által előterjesztett, „Ingatlanbefektetési stratégia – 2016-2017” elfogadásáról

a napirendi pont keretében ismertette a Pallas Athéné Domus Optima Zrt. által kidolgozott Ingatlanbefektetési stratégiát.

Az Alapítványok a kezelésükben lévő vagyon befektetése révén realizált pénzügyi hozamot használhatják fel működésük finanszírozására. Az Ingatlanbefektetési stratégia célja, hogy meghatározza azt az Ingatlanbefektetési stratégiát, mely lehetőséget biztosít az Alapítványok részére vagyonuk egy részének ingatlanpiacon történő befektetésére. Igazgató úr jelezte, hogy a stratégia elkészítését megelőzően alapos környezettanulmányt végeztek, tanácsadóként bevonták a munkálatokba a KPMG Tanácsadó Kft. szakértőit az általános ingatlanpiaci környezet és releváns befektetői tapasztalatok bemutatása céljából. Munkájuk során támaszkodtak az Ernst & Young Tanácsadó Kft. és a Vámosi-Nagy Ügyvédi Iroda szakértőinek tapasztalatára az Ingatlanbefektetési stratégia jogi és adózási kérdéseinek vizsgálatakor.

Megállapítást nyert, hogy a megfelelő körültekintéssel végrehajtott Ingatlanbefektetések átlagos megtérülési szintje Magyarországon magasabb, mint régiók környező országokban. A tendenciák elemzése azt mutatja, hogy várható a hozamszintek kiegyenlítődése, amely Magyarországon az elvárt piaci hozamok csökkenését, azaz a piaci értékek növekedését fogja eredményezni. Összefoglalva, az Alapítványok Ingatlanpiaci befektetéseit több tényező is támogatja:

- alacsony pénzpiaci hozamok,
- relatíve magas Ingatlanpiaci hozamok,
- az Ingatlanpiaci értékelések várható emelkedése, amely egy stabil, jól tervezhető bérleti díj hozamon túl, addicionális nyereséget eredményezhet.

Ezen túlmenően szintén fontos szempont, hogy a jelenlegi magyarországi piaci viszonyok között nincs olyan jelentős, hazai tőkével gazdálkodó befektető, aki egy bizonyos nagyságrend fölött aktív befektetőként léphetne fel. Ezáltal a hazai piacon elindult és várhatóan folytatódó Ingatlanpiaci értéknövekedés hasznát jórészt külföldi befektetők realizálhatják. Ezt kompenzálhatja az Alapítványok aktívabb részvétele a magyarországi ingatlanbefektetések piacán az elkövetkező időszakban.

Az ingatlanbefektetési stratégia három, egymást erősítő célt szolgál:

1. az Alapítványok hozamtermelésének maximalizálása (pénzügyi cél),
2. az egyes alapítványi célokhoz kapcsolódóan különleges adottságokkal rendelkező (ikonikus) ingatlanok fejlesztése (társadalmi cél),

3. a befektetési piac számára Iránymutatás, melynek célja a magyar piac megfelelő értékelésének megteremtése, valamint a tőkepiac fejlesztése (makrogazdasági cél).

Ezt követően Igazgató úr ismertette az ingatlanbefektetési stratégia legfontosabb alapvetéseit, melyek az alábbiak:

Ahhoz, hogy számottevő legyen a bevétel-növekedés az alapítványi vagyon kb. javasolt
hozamalapú ingatlan befektetésekre fordítani. Ez az Alapítványok összes 259 milliárd Ft összegű
vagyonából Ft befektetését feltételezi. A befektetések megvalósítása során indokolt
az ingatlanpiaci gyakorlatnak megfelelő mértékű hitel bevonása. A jelenlegi piaci körülmények
között tapasztalható ki /tőke arányt feltételezve, ez hozzávetőleg milliárd
Ft összegű ingatlanportfólió kiépítését feltételezi az elkövetkező 2 évben.

A strukturálási kérdések tekintetében fontos szempont, hogy a befektetések olyan struktúrában valósuljanak meg, ahol az adott befektetések hozama a legoptimálisabb módon jut el a végső befektetőhöz, jelen esetben az Alapítványokhoz. Ennek érdekében figyelemmel kell lenni arra, hogy

(i) az egyes ingatlanbefektetések hozama ne keveredjenek, tehát folyamatosan mérhető legyen az egyes ingatlanbefektetésen realizált hozam,

(ii) az ingatlanbefektetések bevételei ne keveredjenek a Társaság egyéb tevékenységeinek bevételeivel és költségeivel, és

(iii) a megtermelt hozam adózási és könyvelési szempontból is a legoptimálisabb módon jusson el az Alapítványokhoz.

A fenti (i) és (ii) pontok megvalósítása érdekében az egyes ingatlanbefektetéseket külön projektársaságokban érdemes megvalósítani. Ugyanakkor hangsúlyozni kell, hogy a fenti struktúra megvalósítása jelenleg csak elméleti lehetőség, a végleges megoldást az egyes befektetések előkészítéskor a finanszírozó bankokkal közösen kell kialakítani.

Egy megfelelő ingatlanportfólió kiépítését követően felmerül a Szabályozott Ingatlanbefektető társasággá („Szit”) történő átalakulás lehetősége. A nemzetközi ingatlanbefektetői gyakorlatban a Szit (angol nevén: REIT) széles körben alkalmazott befektetési forma, mely a leghatékonyabb keretét adja egy ingatlanportfólió felépítésének. A nemzetközi piacon bevezetett REIT-ek tőzsdén jegyzett ingatlanportfóliótársaságok, amelyek mind az intézményi, mind pedig a kisbefektetők részére optimális lehetőséget nyújtanak egy adott ingatlanpiaci szegmensbe történő befektetésre. Az Alapítványok ingatlanportfóliójának Szit. formában való tőzsdei bevezetése hozzájárulhat a magyar tőkepiac fejlődéséhez, amely ingatlanbefektetési stratégiánk makrogazdasági célját segíti megvalósítani.

.megköszönte a figyelmet.

Balog Ádám elnök úr átadta a szót Kardkovács Kolos kuratóriumi tagnak. Kardkovács úr egyetértését fejezte ki az ingatlanbefektetési stratégia kidolgozása tekintetében, ugyanakkor jelezte, hogy bármilyen befektetésnek összhangban kell állni a Kuratórium alapvető feladatával, miszerint a Kuratórium biztosítja az Alapítvány vagyonának gondos kezelését. Kardkovács úr elmondta továbbá, hogy szükségesnek tartja a befektetési szabályzatban pontosan rögzíteni az ingatlanbefektetésekkel kapcsolatos feltételeket és ehhez kapcsolódóan egy eljárás módszertant is fontosnak tart kidolgozni. Álláspontja szerint a befektetések folyamatos monitorozása és a társadalmi hatásának elemzése is nélkülözhetetlen.

Balog Ádám elnök úr megerősítette Kardkovács úr által elmondottakat és kiemelte az alapos és felelős ingatlanbefektetési stratégia elkészítésének fontosságát. Felhívta a figyelmet az Alapítvány azon speciális helyzetére, miszerint az Alapítvány a rendelkezésére bocsátott alapító vagyont nem használhatja fel, ezért ingatlanbefektetési döntés meghozatalakor fontos szem előtt tartani, hogy az Alapítvány alapító okiratban foglalt céljai megvalósíthatóak legyenek és finanszírozható legyen az Alapító okiratban foglalt feladatok ellátása.

megköszönte az észrevételeket és biztosította a Kuratóriumot az ingatlanbefektetések megalapozott és jogszerű előkészítéséről. Jelezte továbbá, hogy az ingatlanbefektetési portfólió méretének növekedése együtt jár az alapkezelési feladatok szerepének megerősödésével és szembe kell nézni a szervezetépítés, illetve a kiszervezés kérdéseivel. A kiszervezés sokszor olcsóbb lehet, ugyanakkor az ingatlankezelő közvetlen felelőssége az alap céljainak elérésében, illetve elhivatottsága a misszió teljesítésében nagyobb hatékonyságot, és eredményesebb munkát eredményezhet. Az aktív ingatlankezelés kiemelt fontosságú a portfólióban lévő ingatlanok szempontjából.

Kardkovács Kolos hozzátette az elhangzottakhoz, hogy az alapítói vagyon védelmének érdekében az ingatlanba történő befektetéseknek törkevédtnek kell lennie, illetve a portfólió összeállítása során kiemelt figyelemmel kell lenni a pénzügyi tervben meghatározott feltételekre.

Az üléshez 15:45 perckor csatlakozott

Lentner Csaba a fent elhangzottakhoz hozzátette, hogy az ingatlanbefektetések értékeléséhez és az arról való döntéshez mindenképpen szükséges a piaci értékgyarapodás és hozamteremtés felmérése és az ingatlanbefektetői döntés számszaki és jogszerű kidolgozása, aiátámasztása.

Az ülésen elhangzott észrevételek alapján a Kuratórium egyhangúan felkérte
egy pontos elemzés elkészítésére.

A Kuratórium egyhangúan megállapodott abban, hogy az által elkészített anyagot áttekintik és elektronikus szavazás keretében fogadják majd el annak tartalmát.

Balog Ádám elnök úr megköszönte igazgató úr előadását és lezárja a napirendi pont megtárgyalását.

2. – 3. számú napirendi pont

Javaslat a Pallas Athéni Domus Scientiae Alapítvány 2015. évi beszámolójának elfogadásáról
Javaslat a Pallas Athéni Domus Scientiae Alapítvány 2015. évi pénzügyi terv teljesülésének elfogadásáról

Az üléshez csatlakozott

illetőleg

, hogy az előzetesen a Kuratórium részére kiküldött Egyszerűsített éves beszámoló és annak kiegészítő melléklete kiegészítésre került az alábbiak szerint:

Egyszerűsített éves beszámolóban:

- Aláírásra jogosult képviselőként Hetényi Márk helyett – annak távolléte miatt - dr. Lentner Csaba került feltüntetésre,

- Tekintettel arra, hogy az Alapítvány nem lát el közhasznú tevékenységet, a mérlegben a közhasznú tevékenység bevételei sorban nulla érték került szerepeltetésre,
- A tárgyévben végzett alapcél szerinti és közhasznú tevékenységek bemutatása részéül a mérleg kiegészítésre került az alábbi mondattal: „Az Alapítvány az Alkotmánybíróság döntése alapján összhangban az MNB törvénnyel, a korábban közhasznúként definiált tevékenység – létesítő okirat felhatalmazás hiányában közcélúnak minősül.”

A kiegészítő melléklet 7. oldalán a „Céltartalékok” pontban feltüntetésre került az alábbi szövegrész: „Céltartalékot a 2015. évben nem képeztünk. A Közbeszerzési törvény hatálya alá történő önkéntes bejelentkezés 2016.05.12-én megtörtént és ehhez kapcsolódó jövőbeni jogorvoslati kérelem okán számszerűsíthetetlen összegű bírság, egyéb költség, ráfordítás felmerülhet.”

Ezt követően ismertette a beszámoló főbb adatait és jelezte, hogy a beszámolót az Alapítvány Felügyelőbizottsága és a független könyvvizsgáló is elfogadta és az Alapítvány eleget tett a cél szerinti tevékenységének és az Alapítvány Alapító okiratában foglaltaknak.

Balog Ádám a fentiekkel összefüggésben felkérte, hogy készítsen egy kimutatást és tájékoztató anyagot a Kuratórium részére az alapítói vagyon hozamának és a támogatásokra felhasználható vagyon alakulásáról.

Fentiekre tekintettel a Kuratóriumi tagok a 2. napirendi pont tekintetében az előterjesztésben rögzített határozati javaslatra 5 „IGEN” szavazatot, 0 „NEM” szavazatot és 0 „TARTÓZKODOM” szavazatot adtak. A szavazatok megoszlása az alábbi volt:

Dr. Lentner Csaba: igen

Hetényi Márk: nem volt jelen

Magyarics Tamás: igen

Dr. Kardkovács Kólos: igen

Dr. Balog Ádám: igen

Kauker Kinga: igen

A határozat meghozatalakor a 6 főből álló Kuratórium tekintetében a szavazáskor 5 Kuratóriumi tag szavazott és többségben voltak az Alapítótól függetlennek tekintendő tagok. A szavazás érvényes volt.

93/2016 (05.17.) számú Kuratóriumi határozat

Az Alapítvány Kuratóriuma az előterjesztésben foglaltak alapján megtárgyalta és elfogadta a Pallas Athéni Domus Scientiae Alapítvány 2015. évi beszámolóját.

A Kuratóriumi tagok a 3. napirendi pont tekintetében az előterjesztésben rögzített határozati javaslatra 5 „IGEN” szavazatot, 0 „NEM” szavazatot és 0 „TARTÓZKODOM” szavazatot adtak. A szavazatok megoszlása az alábbi volt:

Dr. Lentner Csaba: Igen
Hetényi Márk: nem volt jelen
Magyarics Tamás: Igen
Dr. Kardkovács Kolos: Igen
Dr. Balog Ádám: Igen
Kauker Kinga: Igen

A határozat meghozatalakor a 6 főből álló Kuratórium tekintetében a szavazáskor 5 Kuratóriumi tag szavazott és többségben voltak az Alapítótól függetlennek tekintendő tagok. A szavazás érvényes volt.

94/2016 (05.17.) számú Kuratóriumi határozat

Az Alapítvány Kuratóriuma az előterjesztésben foglaltak alapján megtárgyalta és elfogadta a Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány 2015. évi pénzügyi terv teljesülését.

4. számú napirendi pont

Előterjesztés a Pallas Athéné Domus Scientiae Alapítvány pályázati felhívásainak módosításáról

Patakiné dr. Gramantik Ildikó igazgató asszony tájékoztatta a Kuratórium tagjait, hogy az Alapítvány honlapján elérhető pályázati felhívások aktualizálása szükséges. Módosításra került a felhívásokban a jelentkezés módja, mely alapján a Jelentkezők egy, közvetlenül az Alapítvány Titkársága kezelésében lévő e-mail címre küldhetik be pályázataikat a tárgy mezőben az adott pályázat elnevezésének feltüntetésével.

Igazgató asszony ismertette továbbá, hogy a jelentkezési feltételek kiegészítésre kerültek a junior kutató nemzetközi cikke felhívásban, illetőleg a szakkollégiumi pályázati felhívásban pontosításra került a jelentkezés határideje: „A pályázatot legalább a tervezett kurzus vagy szakmai rendezvény kezdete előtt 3 hónappal be kell nyújtani. Kurzusok esetén a mindenkori őszi félévekre vonatkozó pályázatokat legkésőbb a félévet megelőző augusztus 1-jén, a mindenkori tavaszi félévekre vonatkozó pályázatokat pedig legkésőbb a félévet megelőző január 1-jén fogadjuk be. Az Alapítvány a pályázat benyújtásától számított 2 hónapon belül értesítést küld a döntésről.”

Kardkovács Kolos kuratóriumi tag javasolta, hogy a tavaszi félévre vonatkozó pályázat benyújtási határideje – tekintettel az ünnepi időszakra – január 15. legyen.

A Kuratóriumi tagok a 4. napirendi pont tekintetében az előterjesztésben rögzített határozati javaslatra 5 „IGEN” szavazatot, 0 „NEM” szavazatot és 0 „TARTÓZKODOM” szavazatot adtak. A szavazatok megoszlása az alábbi volt:

Dr. Lentner Csaba: Igen
Hetényi Márk: nem volt jelen

Magyarics Tamás: igen

Dr. Kardkovács Kolos: Igen

Dr. Balog Ádám: igen

Kauker Kinga: Igen

A határozat meghozatalakor a 6 főből álló Kuratórium tekintetében a szavazáskor 5 Kuratóriumi tag szavazott és többségben voltak az Alapítótól függetlennek tekintendő tagok. A szavazás érvényes volt.

95/2016 (05.17.) számú Kuratóriumi határozat

Az Alapítvány Kuratóriuma az előterjesztésben foglaltak alapján megtárgyalta és jóváhagyta a Pallas Athéné Domus Scientiarum Alapítvány pályázati felhívásainak módosítását.

Elnök úr végezetül megköszönte a megjelenteknek a közreműködést és a Kuratórium ülését berekesztette.

Budapest, 2016. május 17.

K. m. f.

jegyzőkönyvvezető

Dr. Balog Ádám
a Kuratórium elnöke

Hitelesítette:

Dr. Kardkovács Kolos
a Kuratórium tagja