

JEGYZŐKÖNYV

**a Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány Kuratóriumának
2016. június 7-én tartott üléséről**

**Helye: Pallas Athéné Alapítványok Oktatóközpontja
(1013 Budapest, Döbrentei utca 2.)**

Idője: 2016. június 7. 15.00 – 16.00

Jelen voltak:

**Dr. Matolcsy György, a Kuratórium elnöke
Dr. Nagy Róza, a Kuratórium tagja
Dr. Vörös József, a Kuratórium tagja
Dr. Schaller Ernő, a Kuratórium tagja
Réfy Imre, a Kuratórium tagja
Dr. Horváth Botond, a Kuratórium tagja
Szemerey Gabriella, igazgató**

Az ülés levezető elnöke Dr. Matolcsy György kuratóriumi elnök, köszöntötte a megjelenteket és megállapította, hogy az ülésen hat kuratóriumi tag megjelent, többségben vannak az Alapítótól független tagok, így az ülés határozatképes.

Ezt követően a levezető ismertette a tervezett napirendi pontot; a Kuratórium egyhangú határozattal jóváhagyta az ülés napirendjét az alábbiak szerint:

- 1. Előterjesztés az ingatlanok megvásárlásához szükséges kötvényjegyzés jóváhagyásáról.**

1. napirendi pont

Előterjesztés az ingatlanok megvásárlásához szükséges kötvényjegyzés jóváhagyásáról.

A levezető elnök jegyzőkönyvvezetőnek javasolta:
jegyzőkönyv hitelesítőnek dr. Schaller Ernő kuratóriumi tagot, mely javaslatot a megjelentek egyhangúan elfogadtak, így az ülés jegyzőkönyvvezetője
jegyzőkönyv hitelesítője dr. Schaller Ernő kuratóriumi tag lett.

Ezt követően, sor került az első napirendi pont megtárgyalására.

A levezető elnök az első napirendi pont részletes ismertetésére felkérte

Kiosztásra került az Optima Zrt Befektetési stratégiájáról készült összefoglaló.

részletesen ismertette az Optima Zrt által kidolgozott befektetési stratégiát,
melyet az igazgatósági tagokkal együtt dolgoztak ki.

2016. április 25-én az Optima Zrt. igazgatósága 5 befektetési csomagot dolgozott ki, melyet május 25-én hagytak jóvá.

Ezen döntések meghozatala után fordult az Optima Zrt. az Alapítványok felé az elkészült stratégiával.

A Pallas Athéné Domus Optima Zrt. ingatlanstratégiájában megfogalmazta, hogy a jól elemezhető cash-flow-val rendelkező ingatlanbefektetési lehetőségek, illetve ilyen típusú fejlesztési lehetőségeket preferálja.

Az utóbbi években a Magyar Nemzeti Bank sikeres kamatcsökkentési stratégiájának köszönhetően a pénzüpiaci és ingatlanpiaci hozamok jelentősen elváltak egymástól. Ennek megfelelően indokolt hozamtermelő ingatlanbefektetések irányában elmozdulni, ahogy az Alapítványok KPMG és Ernst and Young közreműködésével kidolgozott ingatlanbefektetési stratégiája is megállapítja.

A struktúra kidolgozás alatt 3 célt határoztak meg, melyek az alábbiak:

1. Az egyes ingatlanbefektetések hozamai ne keveredjenek, tehát folyamatosan mérhető legyen az egyes ingatlanbefektetésen realizált hozam
2. Az ingatlanbefektetések bevételei ne keveredjenek a Társaság egyéb tevékenységeinek bevételeivel és költségeivel
3. A megtermelt hozam adózási és könyvelési szempontból is a legoptimálisabb módon jusson el az Alapítványokhoz.

A vásárlás finanszírozását a leányvállalatok zártkörű, változó kamatozású kötvénykibocsátások segítségével teremtik meg, melyeket az Alapítványok jegyezhetnek le euróban vagy forintban. A kötvény kamata úgy kerül megállapításra, hogy az igazodjon az ingatlan által termelt nyereséghez minden év végén a megtermelt eredménytől függően. A vásárlás megtörténte után kerül sor az ingatlanbefektetés, illetve fejlesztési projekt finanszírozására, melynek során a vételár kb. 55%-ában kereskedelmi banki hitel is bevonásra kerül.

Dr. Matoicsy György elnök ismertette, hogy a Pallas Athéné Alapítványok víziója, hogy 30 évre megalapozzanak egy stabil tudástőkét. Az alapítványok alapítása óta több tényező megváltozott, ezért a befektetési stratégia változtatása is indokolt. Az alapos előkészítő anyag áttanulmányozását követően jó döntés születet. Azonban levezető elnök felhívta a figyelmet arra, hogy kockázatokkal is számolni kell. Ezen kockázatok súlya enyhíthető azzal, hogy jó helyen vásárolunk ingatlanokat, ezáltal szert tehetünk jelentős hosszú távú vagyonynyereségre. Levezető elnök kiemelte, hogy ezeket a döntéseket most kell meghozni, vállalva a kockázatokat, ezért támogatását fejezte ki az előterjesztett napirendi ponttal kapcsolatban.

Dr. Nagy Róza kuratóriumi tag felhívta a jelenlévők figyelmét, hogy nem csupán a vagyonyérték számít hanem, hogy stratégiaillag jó helyen levő ingatlanokról beszélünk, melyek magyar kézbe kerülnek. Fontosnak tartotta kiemelni, hogy ez történelmi szempontból is fontos. A hosszú távú vagyonymegalapozás fontosságára felhívta jelenlévők figyelmét, mely alapján támogatását fejezte ki az előterjesztett napirendi ponttal kapcsolatban.

Réfy Imre kuratóriumi tag megerősítette, hogy az előterjesztésben szereplő ingatlanok rendkívül jó helyen vannak és az előterjesztett ingatlanbefektetési stratégiai anyagot rendkívül alaposnak találta. Kiemelte, hogy a jó helyen elhelyezkedő ingatlanok értéke a későbbiekben növekedhet. Egyúttal javasolta, hogy más alapítványi ingatlannál is érdemes lenne vizsgálatot indítani a vagyonygyarapodással kapcsolatban.

Dr. Matoicsy György elnök egy példát hozott fel reagálva az ingatlanok értékelkedésére, ugyanis az Eiffel Palace megvásárlása óta mintegy 20%-os értékelkedést mutatott.

Dr. Vörös József javasolta, hogy szükséges lenne évente egy értékváltozással kapcsolatos felmérést végezni.

tájékoztatást adott arról, hogy a 21 milliárdos ingatlan állomány az aktuális vizsgálatok után jelenleg már 25 milliárdra emelkedett.

Ezt követően a levezető elnök megkérdezte az ülésen résztvevőket, hogy kívánnak e további észrevételt, megjegyzést tenni az említett napirendi ponthoz.

Egyéb kérdés, észrevétel nem hangzott el, így a levezető elnök szavazásra bocsátotta az ingatlanok megvásárlásához szükséges kötvényjegyzést.

73/2016. (06.07.) számú kuratóriumi határozat

1. A Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány kuratóriuma megismerte a
 - Millenáris Classic Irodaház, 1024 Budapest, Lövház utca 39. - Marczibányi tér 15. (Hrsz.: 13204/8),
 - Millenáris Avantgarde Irodaház, 1024 Budapest, Fény utca 16., Hrsz.: 13204/13/A/1, és 13204/13/A/2.,
 - Debrecen Tudáspark, Vezér utcal (Hrsz.: 0204/15) irodaház,
 - Buda Palota, 1122 Budapest, Krisztina körút 6. (Hrsz.: 6801/1) alatti, valamint az
 - Üzleti negyed megvalósítására alkalmas ingatlannal kapcsolatos információkat és befektetési javaslatként megtárgyalta azokat.
2. A Pallas Athéné Domus Animae Alapítvány Kuratóriuma egyetért azzal, hogy az ingatlanbefektetéshez kapcsolódó
 - Optimum-Alfa Ingatlanbefektetési Kft. változó kamatozású, zártkörű kötvénykibocsátásából 4,31 millió eurónak megfelelő Ft-összegű),
 - Optimum-Omega Ingatlanbefektetési Kft. változó kamatozású, zártkörű kötvénykibocsátásából 1,15 millió eurónak megfelelő Ft-összegű),
 - Optimum-Delta Ingatlanbefektetési Kft. változó kamatozású, zártkörű kötvénykibocsátásából 3,52 millió eurónak megfelelő Ft-összegű),
 - Optimum-Penta Ingatlanbefektetési Kft. változó kamatozású, zártkörű kötvénykibocsátásából 4,08 millió eurónak megfelelő Ft-összegű),
 - Optimum-Béta Ingatlanbefektetési Kft. változó kamatozású, zártkörű kötvénykibocsátásából 11,06 millió eurónak megfelelő Ft-összegű)összeget jegyezzen.

