



MKB Alapkezelő zRt.

1056 Budapest, Váci utca 38.
telefon: 268-7834; 268-8184; 268-8284
telefax: 268-7509; 268-8331
E-mail: mkbalapkezelo@mb.hu
Web cím: www.mkbalapkezelo.hu

Ügyféltájékoztató az MKB Ingatlan Alapok Alapja Befektetési Alapról

Az MKB Befektetési Alapkezelő zRt, mint az MKB Ingatlan Alapok Alapjának alapkezelője - a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének a J-III-200/2008 sz. határozatával az ingatlanalapok és ingatlanalapok alapjainak kezelői részére előírt ügyfél tájékoztatási kötelezettségnek eleget téve, a következőkről tájékoztatja a Tisztelt Befektetőket és hívja fel figyelmüket.

Az Alap befektetési stratégiája szerint hazai és nemzetközi ingatlanpiacokon befektető alapokba és kollektív befektetési értékpapírokba fekteti be az Alap tőkéjét.

Az Alap befektetési politikáját az Alapkezelő úgy határozta meg, hogy az, az Alap céljainak elérését diverzifikált módon tegye lehetővé és ezen keresztül nyújtson részesedést a befektetőknek a **hazai és nemzetközi ingatlanpiacon működő alapok eredményéből**. Az Alapkezelő arra törekszik, hogy a portfólió kialakítása során a kockázat/hozam arány elfogadható szinten maradjon, ezáltal lehetővé téve, hogy az Alap a befektetők számára a szükséges befektetési időhorizonton reálhozamot érjen el. Mindemellett az Alapkezelő a megfelelő hozamok biztosítása érdekében a külföldi devizában denominált ingatlan befektetési jegyek/kollektív befektetési értékpapírok megvásárlásával keletkezett devizapozíciók árfolyam kockázatának fedezésére határidős árfolyamügyleteket köthet.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja, ha közvetve is, de jelentős arányban az ingatlanpiacok befektetési eredményéből részesedik.

Az ingatlanalap sajátos tulajdonsága szerint hosszú távú befektetés. Egyrészt ugyan lehetővé teszi, hogy a befektető akár alacsony összeggel is részesedhet a nagy értékű ingatlanokba történő befektetés előnyéből, másrészt viszont – lévén, hogy az alapban lévő ingatlanok piaci értéknövekedése, valamint kellő időben történő értékesítése az értékpapíroknál megszokottnál

lényegesen több időt vehet igénybe – az elvárt befektetői hozam realizálása hosszabb időt igényelhet.

Tekintettel arra, hogy egy ingatlan adásvétele bonyolultabb és időigényesebb üzleti feladat, az alapkezelők az alapokba a befektetési jegyek értékesítésével bekerülő pénzt lassabban tudják ingatlanokba fektetni, mint értékpapírok esetében. Néha hónapokat is igénybe vehet a megfelelő ingatlan megvásárlása. Ezen idő alatt az alap vagyoni részének egy része természetesen nem ingatlanban, hanem értékpapírban/betétben hasznosul.

Hasonló, de értelemszerűen fordított előjelű hatások érvényesülhetnek a portfólióban lévő ingatlanok értékesítése során. Mivel az alapok portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatóak, így azok likviditása sokkal alacsonyabb más befektetési formákénál. E sajátosságból következően nagyszámú befektetési jegy visszaváltása esetében, ha az adott időszakban a tőkekivonás mértéke meghaladja az alap pillanatnyi likviditási képességét, a folyamat az ingatlanok kényszerértékesítéséhez vezethet. Ha a kényszerértékesítés során - a rendelkezésre álló idő rövidsége miatt - csak nyomott értékesítési ár érhető el, úgy ebben az árban nem fog megjelenni a befektetés egyébként konszolidált körülmények között realizálható hozama, miáltal a kényszerértékesítés komoly befektetési veszteséget okozhat az alap befektetőinek.

Az ingatlanbefektetések többnyire alacsonyabb kockázattal járnak, mint a részvénybefektetések, ám ezek sem mentesek a rövid és hosszabb távú piaci ciklikusságtól. A nemzetközi tapasztalatok alapján mind fellendülési, mind visszaesési időszakok megfigyelhetők az ingatlanok piacán, ezért ezek az alapok kifejezetten közép-, vagy hosszú távú befektetésként ajánlottak a befektetőknek, hozzáátve azt is, hogy az ilyen befektetések szubjektív megközelítésben feltételezik a befektetői üzleti türelmet és kivárást.

A fentiek nemcsak az ingatlanalapokra vonatkoznak, hanem azokra a befektetési alapokra is, amik befektetéseikkel ingatlanalapokat céloznak meg, vonatkoznak tehát az MKB Ingatlan Alapok Alapjára is.

Kérjük, hogy mindezek figyelembe vételével figyelmesen tanulmányozza át a megfontolt befektetői döntés meghozatala érdekében az Alapra vonatkozóan kimunkált alábbi mutatókat.

Az alábbiakban közölt adatok, illetve információk a múlttra vonatkoznak. A múltbeli adatokból és információkból nem lehetséges a jövőbeni hozamra, változásra, illetve teljesítményre vonatkozó megbízható következtetéseket levonni.

1. Az Alap portfóliójának lehetséges összetétele

Likvid eszközök (Forint látra szóló és lekötött bankbetét), hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nyílt végű belföldi és külföldi ingatlan forgalmazó és ingatlan részvényekbe fektető befektetési alapok befektetési jegyei (kollektív befektetési értékpapírok), Magyarországon kibocsátott pénzpiaci és kötvény alapok befektetési jegyei, származtatott ügyletek árfolyamkockázat kezelésére).

Az Alap eszközzszeretetele 2008. november 18-án:

Magyar ingatlanalapok: 51,4% (MAG Ingatlan Befektetési Alap; Erste Ingatlan Alap; Európa Ingatlan Befektetési Alap; OTP Ingatlan Befektetési Alap; Biggeorge's NV4 Befektetési Alap)

Külföldi ingatlanalapok: 21,2% (Easy ETF FTSE EPRA Eurozone; RREEF Asia Pacific RealEUR; ING Invest Europe)

MKB Prémium Pénzpiaci Befektetési Alap: 22,5%

Likvid eszközök: 4,9% (Fix kamatozású államkötvény; pénzeszközök)

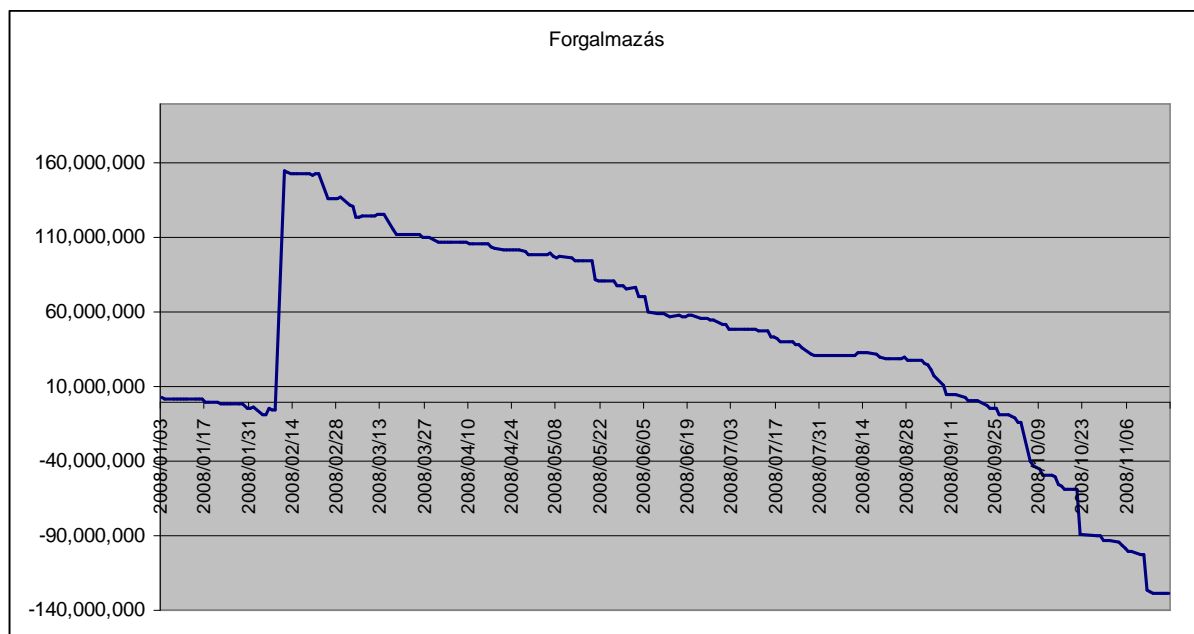
2. Az Alap főbb kockázatai

Likviditási kockázat

Az Alap befektetési alapokba fektető alap. Az alap eszközeinek elemei között meghatározott befektetési alapok befektetési politikájának, váltási- visszaváltási díjainak esetleges változása befolyásolhatja az alap teljesítményét.

Az Alap ingatlanalapokba is fektet, az ingatlanalapok portfóliójában általában nagy értékű ingatlanok találhatók, így azok likviditása is sokkal alacsonyabb más befektetési formákénál, azaz nagy értékű tőke kivonásánál csak hosszú idő alatt és magasabb tranzakciós költségekkel lehet azokat értékesíteni, ezért ez az egyik legfontosabb kockázati tényező. A tőkeáramlás hasonló súlyú problémát jelent. Az alap likvid eszközeinek értékét meghaladó befektetési jegy visszaváltás az ingatlanok kényszerértékesítéséhez vezethet, amely akár komoly veszteséget okozhat a befektetési jegyeket vissza nem váltó befektetőknek, egyrészt a feltételezhetően nyomott értékesítési ár, másrészt az ingatlanbefektetéseknel alacsonyabb hozamú likvid eszközök újbóli jelentős állománynövekedése.

Az Alap befektetési jegyei forgalmának alakulása:



A fenti grafikon a nettó befektetési jegy vásárolt és visszaváltott befektetési jegyek értékének összegét mutatja 2008-ra. Az állománycsökkenés mértéke idén hozzávetőlegesen 9,03%-ot tett ki.

A magyar ingatlanalapokkal kapcsolatos likviditási illetve forgalmazási feltételek változása jelenleg még nem ismert, várakozásunk szerint a visszaváltási igények T+90 napos elszámolásra módosulhatnak.

Az európai ingatlanalapok nem klasszikus értelemben vett befektetési alapok, hanem ingatlanindexeket követő kollektív befektetési jegyek, melyek likviditása az adott piacra jellemző T+2 illetve T+3-as elszámolású és ebben változás nem várható. Az Alap likvid eszközei mind és az MKB Prémium Pénzpiaci Befektetési alap T értéknapú likviditással rendelkeznek.

Összefoglalóan, az alap, mintegy 27%-nyi aznapi likviditással, mintegy 21%-nyi T+2 ill. T+3 napos eszközzel és mintegy 51%-nyi várhatóan T+90 elszámolású eszközzel rendelkezik.

Az Alapkezelő – reagálva a hazai ingatlanalapok kapcsán kialakult piaci helyzetre – a közeljövőben lehetőség szerint csökkenteni tervezi a hazai ingatlanalap-kitettség súlyát külföldön bejegyzett, régiós ingatlanpiaci indexeket követő (elsősorban európai és ázsiai) kollektív befektetési jegyek javára.

Rendkívüli helyzet esetén – pl. a likvid eszközállományt (jelenleg kb. 50%-ot) meghaladó rövid időn belüli visszaváltási igény esetén, vagy az Alap portfóliójában lévő ingatlanalapok forgalmazásának felfüggesztése esetén – az Alapkezelő a helyzet enyhítése, ill. megoldása érdekében él a törvény adta lehetőségekkel, azaz a törvény szerint engedélyezett, az Alap saját tőkéjének 10%-ig terjedő hitelfelvétellel pótolja a befektetési jegyek visszaváltásához szükséges forrást. Amennyiben a hitelfelvétel sem nyújt kellő fedezetet a befektetési jegyek visszaváltására, akkor az Alapkezelő a Befektetők érdekében dönthet a forgalmazás időszakos felfüggesztéséről, mely időszak alatt a kevésbé likvid ingatlan alapok befektetési jegyei is visszaválthatók. (hitelfelvétel, forgalmazás felfüggesztése.) fog élni.

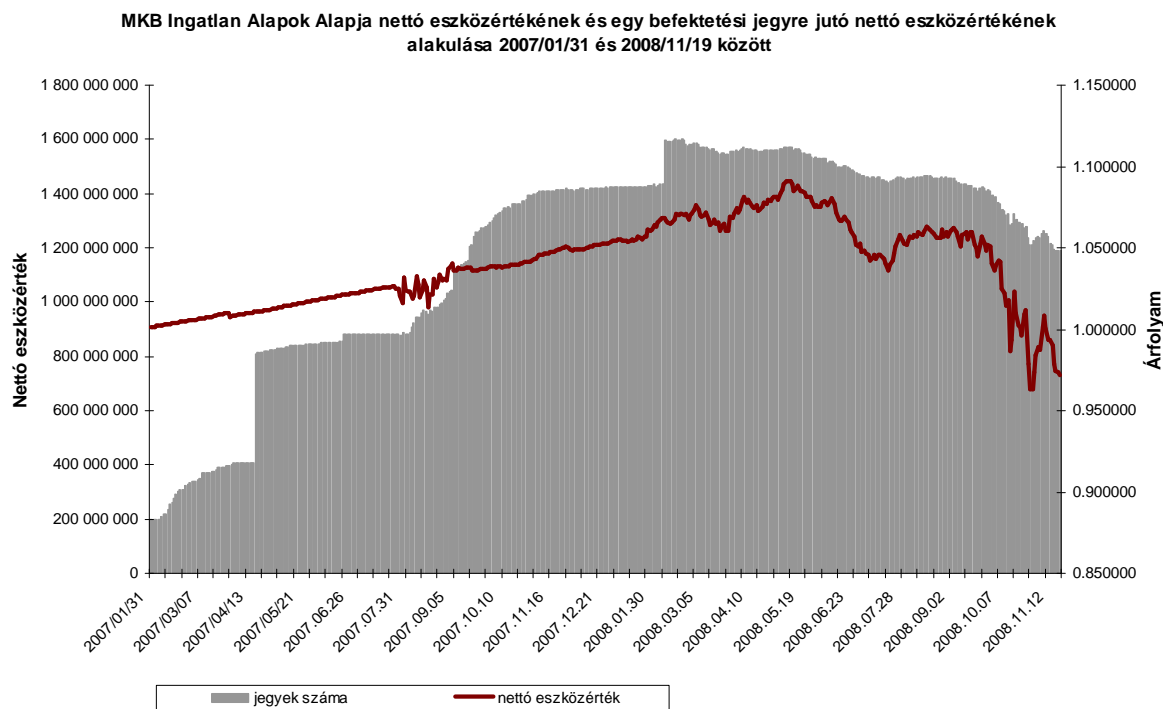
A magyar ingatlanalapok eszközösszetételével, azok likviditási helyzetével és elszámolási feltételeivel kapcsolatban az alapokat kezelő alapkezelő tud bővebb tájékoztatást adni.

Eszközkockázat

Az Alap nettó eszközértékére, az egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulására pillanatnyilag elsősorban a magyar ingatlanalapok egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása van a legjelentősebb hatással. Az elmúlt egy hónap volatilitását ugyanakkor egyértelműen a külföldi ingatlan alapok árfolyamaiban bekövetkező jelentős esések okozták.

Az Alap nettó eszközértéke 2007. december 31.- és 2008. november 18. között 231 millió forinttal csökkent, amiből 194 millió forint csökkenés 2008. október 1. után következett be, ami szoros összefüggésben van az ingatlanalapok ez időben bekövetkezett egy jegyre jutó nettó eszközértékének csökkenésével.

Az Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása az Alap indulásától:



Piaci kockázat

Az alapkezelő az MKB Ingatlan alapok alapjában összegyűjtött tőkét befektetési alapokon keresztül Magyarországon, illetve elismert (szabályozott) nemzetközi piacokon fektette be.

A magyarországi ingatlan befektetési alapok piaca jelentős növekedést könyvelhetett el az elmúlt időszakban. A hazai ingatlan alapok a teljes 2645 milliárd Ft-os magyar befektetési alap piac 23%-át tették ki a BAMOSZ statisztikái alapján. Az Egyesült Államokból induló, hitelpiaci válsággá dagadó ingatlan piaci áresések ugyanakkor nem kímélték a fejlődő piacokat sem. Az októberben Magyarországot is megrázó értékpapír piaci anomáliák az ingatlan alapok arányát 20% alá szorították. A 2008. október végi 523 milliárd Ft-nyi ingatlanhoz kapcsolódó befektetési alap állomány egy hónap alatt elvesztette egyötödét. Ebben természetesen nemcsak a tőke kivonás, hanem a szélsőséges árfolyam kilengések is megjelentek.

A magyarországi nyilvános nyíltvégű ingatlan-befektetési alapok átlagos teljesítménye az elmúlt években megbízhatóan alakult. Ezen alapok árfolyama alapján számított BIX index stabil bővülésről tanúskodott. A BAMOSZ által 2003. elején indított, induló értékről, 100 pontról, 2008. november közepére 164 pont fölé bővült. 2008 őszi piaci anomáliái nyomán jelentős tőke áramlott ki egyes ingatlan alapokból a forint árfolyam védelmében irracionálisan magasra emelt jegybanki alapkamat következtében vonzóvá váló banki betétekbe.

Az ingatlanpiaci árak alakulását ugyanakkor a jövőben alapvetően támogathatja a vezető jegybankoknak a monetáris kondíciókat drasztikusan enyhítő politikája. Az amerikai FED irányadó kamata az utóbbi egy évben végrehajtott 4,25% pontos csökkentést követően jelenleg 1%-on áll, míg az Európai Központi Bank 3,25%-os alapkamata, várakozások szerint fél éven belül 75bp-tal csökkenhet. A hazai kamatkondíciók a forintárfolyam erősödésével szintén drasztikus szakadás előtt állhatnak. A történelmi összehasonlításban alacsony

hozamkörnyezet pedig a jelzálog finanszírozásban is alacsony kamatokat eredményezhet megadva a lendületet az ingatlanpiaci értékesítések újbóli felívelésének.

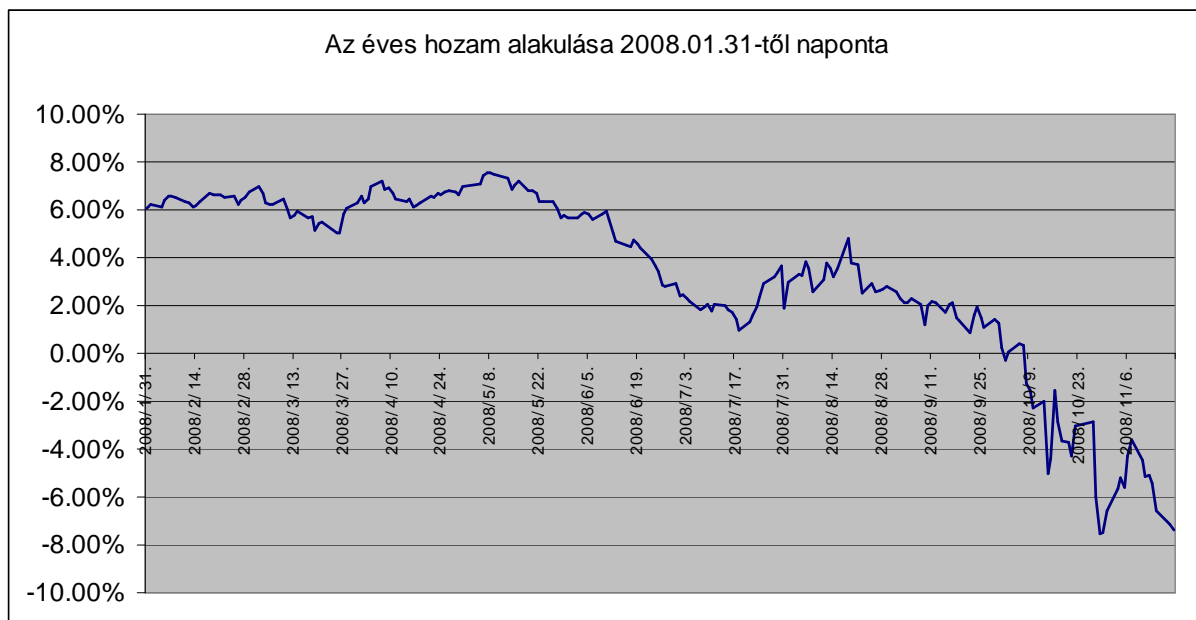
Az Ingatlanalapot Alapjának deviza kitettsége jelenleg teljes mértékben fedezett.

Jövedelmezőségi kockázat

Az alap jövedelmezőségét az Alap hozamának alakulása jelenti. A hozam tőkenövekményből keletkezik. Az Alap nyeresége a portfóliójában lévő befektetési jegyek nettó eszközértékének növekedéséből, a portfólióban lévő eszközök értékeléséből származó árfolyamnyereségből, betétként elhelyezett illetve számlán kezelt pénzeszközök kamataiból származik az Alapot terhelő költségek levonása után.

Az Alap hozamot külön nem fizet, a Befektető a hozamot a befektetési jegyek visszaváltásakor kapott egy jegyre jutó nettóeszközértékben realizálhatja.

Az alap hozamának alakulása.



A hozam alakulását döntően befolyásolta az Alapban lévő ingatlan alapok egy jegyre jutó nettóeszközértékének csökkenése.

Összefoglalva

Az MKB Ingatlanalapot Alapja, olyan nem tőkevédett nyíltvégű alap, mely ingatlanalapokba fektet, és ezen keresztül nyújt részesedést a befektetőknek a hazai és nemzetközi ingatlanpiacon működő alapok eredményéből. Az ilyen típusú alapba való befektetés hosszabb távra, minimum 3 évre ajánlott, melyről a Befektetők az Alap Tájékoztatójából, valamint az MKB Befektetési Alapkezelő zRt. által közzé tett Havi portfólió jelentésből is informálódhatnak.

A befektetési jegyekbe történő befektetés előtt minden leendő befektetőnek szükséges a teljes, Tájékoztatóban, a Kezelési szabályzatban rögzített feltételek megismerése. A befektetési

döntést kizárólag a Tájékoztató egészének részletes ismeretében – különösen az abban megfogalmazott kockázatokra - lehet meghozni.

Az Alap működésének ismerete, a közzétételek útján rendelkezésre bocsátott információk ismerete azért is fontos a Befektetők számára, hogy döntéseik saját érdekeiknek megfelelően tudjanak dönteni.

Budapest, 2008. november 19.

MKB Alapkezelő zRt.