

RÖVIDÍTETT TÁJÉKOZTATÓ

BUDAPEST INGATLAN ALAPOK ALAPJA

Alapkezelő:

Budapest Alapkezelő Zrt.

Székhely: 1138 Budapest, Váci út 188.

Vezető Forgalmazó:

Budapest Bank Nyrt.

Székhely: 1138, Budapest Váci út 188.

Letétkezelő:

Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe

Székhely: 1051 Budapest, Szabadság tér 7.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete által kiadott engedély száma: EN-III/ÉA-50/2009.

A rövidített tájékoztató feladata, hogy a kibocsátási tájékoztató, illetve alapkezelési szabályzat helyett egy rövid, lényegre szorító információs anyag álljon a befektető rendelkezésére. Ezért nem tartalmazza az Alap működésével kapcsolatos összes, részletes szabályt. Esetleges jogi vita esetén a hivatalos alapkezelési szabályzat és a kibocsátási tájékoztató tekintendő mérvadónak.

1. Az Alap neve: Budapest Ingatlan Alapok Alapja

2. Az Alap típusa és fajtája

A Budapest Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: Alap) nyilvános, nyíltvégű, értékpapír, befektetési alapba fektető befektetési alap.

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vétel napjától határozatlan ideig tart.

3. Az Alap célja és befektetési politikája

Az Alap célja, hogy ingatlan-befektetéseken általában elérhető hozamokat elérhetővé tegye a befektetési jegyek vásárlói számára. Ennek megvalósítására értékpapír állományában elsősorban ingatlan alapok befektetési jegyei kapnak helyet.

Az Alapkezelő az Alap tőkéjét kizárólag az Alap Tájékoztatójában és Kezelési Szabályzatában foglaltakkal és a hatályos Törvénnyel összhangban fekteti be. Az Alapkezelő a Kezelési Szabályzatban meghatározott befektetési politikát csak a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének engedélyével, a közzétételt követő 30 nap elteltével változtathatja meg.

3.1. Az értékpapír állomány lehetséges elemei (befektetési eszközök)

- Késspénz
- Betét
- Diszkont kincstárjegy
- Kamatozó kincstárjegy
- Fix és változó kamatozású magyar államkötvények
- MNB-kötvény
- Visszavásárlási megállapodás (felmondhatatlanságában nem korlátozott repó)
- **Raiffeisen Ingatlan Alap befektetési jegyei**
Az Alap saját tőkéjén belül a Raiffeisen Ingatlan Alap (továbbiakban: Raiffeisen Alap) befektetési jegyeinek aránya 0-100% között lesz.
- **Európa Ingatlan Alap befektetési jegyei**
Az Alap saját tőkéjén belül az Európa Ingatlan Alap (továbbiakban: Európa Alap) befektetési jegyeinek aránya 0-100% között lesz.
- **OTP Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyei**
Az Alap saját tőkéjén belül az OTP Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: OTP Alap) befektetési jegyeinek aránya 0-100% között lesz.
- **Budapest Bonitas Befektetési Alap**
Az Alap saját tőkéjén belül a Budapest Bonitas Alap befektetési jegyeinek aránya 0-100% között lesz.
- **Budapest Állampapír Befektetési Alap**
Az Alap saját tőkéjén belül a Budapest Állampapír Alap befektetési jegyeinek aránya 0-100% között lesz.
- **Egyéb ingatlan alapok befektetési jegyei, illetve ingatlan alapok befektetési jegyeit vásárló alapok befektetési jegyei**
Az Alap a fentiek mellett egyéb hazai vagy külföldi ingatlan alapok befektetési jegyeibe, ilyen alapok befektetési jegyeit tartalmazó befektetési alapokba, illetve ilyen jellegű kollektív befektetési értékpapírba is fektethet. Saját tőkéjén belül az ilyen befektetések aránya 0-100% között lesz, és egyenként egy alap befektetési jegyeinek, illetve ilyen jellegű kollektív befektetési értékpapíroknak a súlya nem haladja meg a 25%-ot az Alap saját tőkéjén belül.
- **Ingatlanpiacon tevékenykedő vállalatok részvényeibe fektető befektetési alapok, illetve ilyen alapokba fektető befektetési alapok befektetési jegyei**
Saját tőkéjén belül az ilyen befektetések aránya 0-50% között lesz, és egyenként egy alap befektetési jegyeinek, illetve ilyen jellegű kollektív befektetési értékpapíroknak a súlya nem haladja meg a 25%-ot az Alap saját tőkéjén belül.

- **Egyéb pénzügyi és kötvény alapok befektetési jegyei**

Saját tőkéjén belül az ilyen befektetések aránya 0-100% között lesz, és egyenként egy alap befektetési jegyeinek, illetve ilyen jellegű kollektív befektetési értékpapíroknak a súlya nem haladja meg a 25%-ot az Alap saját tőkéjén belül.

Az Alapnál a visszaváltás igények teljesítése céljára elkülönített likvid eszközök és a hitelkeret együttes legkisebb aránya: 0%.

4. Kockázati tényezők

4.1. Az Alapot érintő közvetlen kockázatok

Általános gazdasági kockázat

A nemzetközi pénz- és tőkepiacok egyre erősödő integráltsága miatt egy-egy ország, illetve régió értékpapírpiacaira más országok és régiók tőkepiaci folyamatai is hatást gyakorolnak olyan mozgásokat indukálva, melyek az adott ország makrogazdasági adottságaiból kiindulva első látásra indokolatlannak tűnnek. Ezek a rövid és középtávú ingadozások negatívan is befolyásolhatják az Alap eszközeinek árfolyamát.

Új konstrukció kockázata

Az alapok alapja konstrukció Magyarországon új befektetési forma, kevés a működtetésével kapcsolatos tapasztalat. Ez bizonyos esetekben (például elszámolási) kockázatot jelenthet.

Befektetési döntések kockázata

Az Alapkezelő az optimálisnak tartott értékpapír állomány kialakítása során - legjobb tudása szerint - olyan befektetési döntéseket hoz, melyek várhatóan kedvezően befolyásolják az Alap teljesítményét. A piaci folyamatok azonban eltérhetnek az Alapkezelő szakembereinek elemzéseitől, a várakozásoktól eltérő hozamokat eredményezhetnek, amelyek kedvezőtlenül befolyásolhatják az Alap teljesítményét.

Hitelezési kockázat

Az Alap portfólióját jelentős mértékben meghatározó befektetési eszközök, a bankbetétek és a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a betét-felvevő pénzügyintézetek, illetve értékpapír kibocsátók esetleges csődje, fizetéképtelensége szélsőséges esetben az Alap portfóliójában szereplő ezen eszközök értékének drasztikus csökkenéséhez, akár teljes megszűnéséhez vezethet. Az Alapkezelő bankbetétbe, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba kizárólag gondos mérlegelés, a pénzügyintézet illetve értékpapírt kibocsátó állam, intézmény átfogó és részletekbe menő kockázati elemzését követően fekteti az Alap tőkéjét. A leg gondosabb kiválasztás ellenére is teljes bizonyossággal nem zárható ki ezen intézmények, államok fizetéképtelenné válása az Alap futamideje alatt, ami szélsőséges esetben a befektetési jegyek értékének drasztikus csökkenéséhez vezethet.

Likviditási kockázat

A portfólió elemeinek értékesítése, vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időnként nehézségekbe ütközhet, illetve csak kedvezőtlen árfolyamon lehetséges. Ráadásul az ingatlanok és állampapírok árát az ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni, ami az Alap nettó eszközértékén keresztül hat a befektetési jegyek árfolyamára.

Adózási kockázat

A befektetési jegyekre vonatkozó személyi jövedelemadó szabályok és a befektetési alapok adózására vonatkozó előírások a jövőben változhatnak.

Értékelésből eredő kockázat

Az Alapkezelő a törvényi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő befektetések aktuális piaci értékét. Ugyanakkor az Alap portfóliójában lévő befektetési alapok árazására az Alapkezelőnek, illetve a Letétkezelőnek nincsen ráhatása. Előfordulhat, hogy egyes értékpapírok átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutatnak.

Az Alap nettó eszközértékét a Letétkezelő állapítja meg. A Letétkezelő törekszik az értékelés pontosságára, de előfordulhat, hogy saját vagy más külső szolgáltató hibájából kifolyólag a nettó eszközérték hibásan kerül megállapításra. Amennyiben a hiba utólag megállapításra kerül és az eltérés nagyobb, mint 0,2%, úgy az

érintett napon tranzakciót lebonyolító ügyfelek és az Alap kompenzálásra kerülnek, amennyiben kár érte őket. A kompenzáció semmilyen esetben sem terheli az Alapot.

Árfolyam nem- ismeretéből adódó kockázat

Az Alap befektetői ki lesznek téve annak, hogy a befektetési jegyek vételekor és visszaváltásakor a megbízás megadásának napján nem ismerik a megbízás teljesítésének árfolyamát, mely árfolyam jelentősen eltérhet a megbízás napján ismert legutolsó árfolyamtól.

A befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztése

Az Alap, és az Alap befektetési célalapjai befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazását a törvényben meghatározott esetekben a Felügyelet, illetve az Alapkezelő, vagy az Alap befektetési célalapjainak az alapkezelője felfüggesztheti.

Az Alap célalapjainak megszűnéséből származó kockázat

Az Alap befektetési célalapjai a törvényben meghatározott esetekben megszűnhetnek. Ezen szélsőséges esetben az Alap az érintett célalapban levő befektetésének ellenértékét a megszűnési eljárás lezárását követően kapja meg. A megszűnési eljárás időtartama alatt a célalapban lévő befektetések értékét az Alapkezelő nem tudja megállapítani, amely a törvényes feltételek fennállása esetén az Alap forgalmazásának felfüggesztését eredményezheti.

Az Alap saját tőkéjének csökkenése

Az Alapot az Alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben az Alap saját tőkéje három hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot. Ez esetben a befektetési jegy tulajdonosok az általuk kívántnál esetleg előbb kapják vissza a befektetési jegybe fektetett pénzüket.

Az Alapkezelő dönthet az Alap megszüntetéséről, amennyiben az Alap saját tőkéje az Alap létrejöttét követő hatodik hónapot követően fél éven keresztül nem éri el a 300 millió forintot.

4.2. Az Alapot érintő közvetett kockázatok

Alapok Alapja konstrukcióból eredő kockázat

Az Alap konstrukciója szerint befektetési alapokba fektető alap. Az Alap befektetési politikájában, az értékpapírok lehetséges elemei között felsorolt befektetési alapok befektetési politikájának változása befolyásolhatja az Alap teljesítményét.

Ingatlan befektetések általános kockázata

Az ingatlanok vételárának megtérülési ideje viszonylag hosszú, ezért az ingatlanba csak hosszú távon érdemes befektetni. Ezen felül pedig az ingatlanbefektetések kockázata sem elhanyagolható, az ingatlanok hasznosítása, illetve értékesítése időről-időre – a piaci viszonyok változásával párhuzamosan – nehézségekbe ütközhet. Az ingatlanpiac jellemzően több éves ciklusokban mozog, amely eltérhet a gazdaság egyéb szektorainak ciklusától, azaz az ingatlanpiacon realizálható hozam alakulása nem feltétlenül egyezik meg az alternatív befektetési eszközökön elérhető hozamok alakulásával.

Adópolitikai kockázat

Az Alap olyan befektetési alapba is fektetheti a vagyonát, amely alap a befektetési cél országokban ki lesz téve az esetlegesen bekövetkező adópolitikai változásoknak (pl. adóemelés, esetleges adó bevezetés ahol jelenleg nincs).

Az Alap befektetési célalapjainak ingatlan hasznosításából eredő kockázata

A bérbeadások legfontosabb kockázati tényezői a következők:

- a) A bérbevevő fizetőképessége, fizetési kockázatok.
- b) A piaci vagy az átlagot meghaladó nagyságrendű bérleti díjak elérése minimális ügyfélkockázat mellett.
- c) A megvásárolt bérbe adandó ingatlanok esetleges átmeneti kihasználatlanságából adódó bevétel kiesés.
- d) A portfolióban levő ingatlanok esetleges irreális mértékű járulékos fenntartási és üzemeltetési költségeinek növekedése (adók, nem várt felújítás, stb.)
- e) A bérleti díjak nagyságát sokszor külföldi devizában határozzák meg. Ez az árfolyamok kedvezőtlen alakulása esetén kedvezőtlenül érintheti az Alap befektetőit.

Az ingatlanok értékében rejlő kockázat

Az ingatlanpiacokat időnként nagy mértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, amelyek ellen az Alap befektetési célalapjainak az alapkezelője a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az ingatlan alap pozícióját. Ennek következtében előfordulhat, hogy az ingatlan alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke bizonyos időszakokban nem növekszik olyan mértékben, mintha a teljes portfólió csakis alacsony kockázatú befektetésekből (pl. állampapírokból) állna, és ez az Alap árfolyamát is nagyban befolyásolja.

Visszaváltási kockázat

Az Alap befektetési célalapjainak alapkezelői a Törvény alapján fenntarthatják a jogot maguknak a Törvény szerinti esetekben a befektetési jegyek visszaváltásának halasztott teljesítésére, mely közvetve befolyásolhatja az Alap hozamát és likviditását.

Az Alap célalapjai befektetési jegyeinek visszaváltására vonatkozó szabályok alaponként változhatnak, melyeket az adott alap aktuális tájékoztatói tartalmazznak.

5. Az Alapkezelő bemutatása

A társaság neve: **Budapest Alapkezelő Zrt.**, a Budapest Bank-csoport tagja

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.

Az alapítás ideje: 1992. augusztus 3.

Cégbejegyzés:

1992. október 12., Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 1-10-041964/02 sz.

Az Állami Értékpapír Felügyelet engedélyének száma: 100.006 /1992; 1992. szeptember 22.

Tevékenységi kör:

Befektetési alapok kezelése, vagyonkezelés magán-, és önkéntes kölcsönös nyugdíjpénztárak részére TEÁOR szerint:

- 6712 értékpapír-ügynöki tevékenység, alapkezelés
- 6602 csoportos nyugdíjbiztosítás

A társaság határozatlan időre alakult.

Üzleti év: A társaság üzleti éve azonos a naptári évvel.

Alaptőke: 500.000.000 Ft, ebből befizetve 500.000.000 Ft.

Tulajdonos: Budapest Bank Nyrt.

Tulajdoni arány: 100 %

Alkalmazottak száma: 18 fő

A Budapest Alapkezelő Zrt. fő adatai (adott év végén)

	2004	2005	2006	2007	2008
Jegyzett tőke (millió Ft)	500	500	500	500	500
Adózott eredmény (millió Ft)	1555,5	1313,7	1662,3	1366,6	1809,5
Munkatársak száma (fő)	17	16	18	18	18
Kezelt alapok száma (db)	13	16	22	27	32
Kezelt alapok vagyona (milliárd Ft)	193	254	249	289	208
Kezelt pénztári vagyon (milliárd Ft)	32,9	43,0	52,2	60	53

6. A Vezető Forgalmazó bemutatása

A Vezető Forgalmazó neve: **Budapest Bank Nyrt.**

Székhelye: 1138 Budapest, Váci út 188.

Az alapítás ideje: 1986. december 15.

Cégbejegyzés: 1987. március 16., Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság 01-10-041037/3. sz.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete engedélyének száma: 41.038-16/2002; 2002. december 27. (befektetési tevékenységekre)

Tevékenységi kör: A Társaság hitelintézet, amelynek típusa bank.

TEÁOR szerint:

- 65.12 Egyéb monetáris közvetítés,

- 65.21 Pénzügyi lízing,
- 65.22 Egyéb hitelnyújtás
- 65.23 Máshova nem sorolt, egyéb pénzügyi közvetítés,
- 67.12 Értékpapír-ügynöki tevékenység, alapkezelés
- 67.13 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység,
- 67.20 Biztosítást, nyugdíjalapot kiegészítő tevékenység

A társaság határozatlan időre alakult.

Üzleti év: A társaság üzleti éve azonos a naptári évvel.

Alaptőke: 19.345.945 eFt,

Tulajdonos: GE Capital International Financing Corporation

Tulajdoni arány: 99,69% %

Alkalmazottak száma: 2600 fő

7. További forgalmazó helyek:

Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

ERSTE Bank Befektetési Zrt.

Székhely: 1075 Budapest, Madách Imre út 13-15.

BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe

Székhely: 1055 Budapest, Honvéd u. 20.

8. A Letétkezelő bemutatása

A társaság neve: Citibank Europe plc Magyarországi Fióktelepe

Székhelye: 1051 Budapest, Bank Center, Szabadság tér 7.

Az alapítás ideje: 2008.11.10

Cégbejegyzés: 2008.12.18., Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság Cg. 01-17-000560

Tevékenységi engedély: Central Bank of Ireland, 2001.05.

Tevékenységi kör:

6419'08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)

6491'08 Pénzügyi lízing,

6499'08 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi közvetítés,

6612'08 Értékpapír-, árutőzsdei ügynöki tevékenység

6619'08 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

6629'08 Biztosítás, nyugdíjalap egyéb kiegészítő tevékenysége

Üzleti év: megegyezik a naptári évvel.

Jegyzett tőke: 3 millió forint

Alapító: Citibank Europe plc

Alkalmazottak száma: 1484 fő

9. A Könyvvizsgáló bemutatása

A Könyvvizsgáló neve / bejegyzési száma: Nagy Zsuzsanna / 005421

KPMG Hungária Könyvvizsgáló, Adó és Közgazdasági Tanácsadó Kft.

Székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.

10. A befektetők tájékoztatása, nettó eszközérték közzétételének módja, helye, ideje

Az Alapkezelő minden rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségének megfelelően, a Törvényben meghatározottak szerint tájékoztatja befektetőit, illetve a Felügyeletet. A hivatalos hirdetményi helyek az Alapkezelő honlapja (www.bpalap.hu), valamint a Budapest Bank NyRt, mint vezető forgalmazó honlapja (www.budapestbank.hu).

Az Alap Tájékoztatóját és az Alap Kezelési Szabályzatát, a rövidített tájékoztatót valamint az éves és féléves jelentést az értékesítési helyeken tekinthetik meg a befektetők, illetve kérésükre ingyenesen rendelkezésükre bocsátják.

Az Alapkezelő portfóliójelentést készít havonta a hónap utolsó forgalmazási napjára megállapított nettó eszközérték alapján, a megállapítás napját követő tizedik forgalmazási naptól a forgalmazási helyeken, és a székhelyén hozzáférhetővé teszi, és a befektetők kérésére kötelezően átadja, egyúttal megküldi a Felügyelet részére.

A féléves jelentést minden év június 30-át követő 45, az éves jelentést minden üzleti év végét követő 120 napon belül kell a Törvény szerint elkészíteni és nyilvánosságra hozni.

A befektető részére a befektetési jegy folyamatos forgalmazása során a rövidített tájékoztatót, a Tájékoztatót, a Kezelési Szabályzatot, a féléves vagy az éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a befektető kérésére térítésmentesen rendelkezésre kell bocsátani, illetve szóbeli és elektronikus értékesítés során fel kell hívni a befektető figyelmét, hogy hol érheti el a felsorolt dokumentumokat.

A Letétkezelő az Alap és az egy befektetési jegy nettó eszközértékét minden forgalmazási napra megállapítja. A nettó eszközértéket a Letétkezelő a megállapítást követő második munkanapon jelenteti meg az Alap hivatalos hirdetményi helyein (lásd következő pont).

11. Költségek:

Költség	Mérték
Közvetlen	
Eladási díj	Maximum 6%
Visszavásárlási díj	Maximum 3%
Számlavezetési díj	Számlavezető Üzletszabályzatában rögzített
Közvetett	
Alapkezelési és forgalmazási díj együttesen	Maximum 0,4%
Letétkezelési díj	0,05%
Könyvvizsgálói, könyvelői díj	Évenként kerül meghatározásra
Felügyeleti díj	0,025%
Az Alap ügyletei során felmerült értékpapír forgalmazási, számlavezetési, őrzési díjak és egyéb banki költségek	Az értékpapír-kereskedőkkel kötött megállapodásban rögzítettek szerint
Tájékoztatókkal, szabályzatokkal és hirdetményekkel kapcsolatos költségek.	Alkalmankénti
Az Alap működésével közvetlenül összefüggő egyéb költségek	

12. A Befektetők érdekvédelme

A befektetési alapokba történő befektetések biztonságát az Alapkezelőtől független Letétkezelő alkalmazása garantálja, amely szervezet vezeti az Alap bankszámláját, letétben tartja az Alap összes értékpapírját, elvégzi az értékpapír adásvételekkel kapcsolatos összes teendőket és az Alapkezelő által kezelt vagyont mindennapi értékelését végzi.

13. Az Alap múltbeli hozama

Az Alap 2003. május 7-én lett nyilvántartásba véve, a Felügyelet III/110.193-1/2003. számú határozatával.

2003	6,57%*
2004	12,17%
2005*	8,78%
2006*	6,85%
2007	7,24%
2008	-1,92%

*tört év (nem annualizálva)

Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeli teljesítményre, hozamra!

További információ:

Budapest TeleBank: 477-7777

www.budapestbank.hu

