

## ■ PSZÁF határozat indokai, piaci folyamatok

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) november 7-i határozatában felfüggesztette a Magyarországon bejegyzett nyíltvégű ingatlan alapok és ingatlan alapok alapjai forgalmazását, azzal az indoklással, hogy a befektetők tőkekivonása a későbbiekben súlyos likviditási gondot okozott volna.

Az ingatlanalapok egyik fő sajátossága az értékpapír-alapokkal szemben, hogy befektetések jelentős része olyan ingatlanokból áll, amelyek az értékpapíroknál *lényegesen hosszabb idő alatt értékesíthetők*. Mindezen körülmények együttes hatása az elmúlt hetekben több nyíltvégű ingatlanalap esetében is nagymértékű pénzkivonáshoz vezetett, jelentősen csökkentve a likvid befektetések arányát.

Fontos megjegyezni, hogy a PSZÁF határozata nem csak azokat az alapokat érintette, amelyek esetében a likvid befektetések aránya nagymértékben csökkent, hanem valamennyi nyíltvégű ingatlan alapot és ingatlan alapok alapját. Ennek elsődleges oka annak elkerülése volt, hogy az olyan alapok esetében is gyors visszaváltási folyamat induljon el, amelyek a likviditási problémával nem kerültek még szembe.

## ■ Mi történt az elmúlt 10 nap alatt az ingatlan alapok piacán?

A tíz napos felfüggesztés alatt a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeletének közreműködésével valamennyi ingatlan alap forgalmazási rendje átalakításra került. Ez azt jelenti, hogy a visszaváltási megbízások megadása esetén jellemzően a tranzakciót a törvény által lehetővé tett leghosszabb határidővel, a 90. forgalmazási napon, az erre a napra érvényes árfolyamon kell teljesíteni. A teljesítési határidő kitolásának az a célja, hogy az ingatlan-alapkezelőknek megfelelő idő álljon rendelkezésre ingatlan eszközök értékesítésére, amennyiben a visszaváltási megbízások teljesítéséhez szükséges likvid eszközzel nem rendelkezik az alap.

A fentieknek megfelelően a Budapest Ingatlan Alapok Alapja is, mint ezen alapok befektetője, valamely ingatlan alap befektetési jegyének visszaváltása esetén csak 90 munkanap (forgalmazási nap) múlva kapja meg a befektetési jegyek ellenértékét.

## ■ Hogyan érintik ezek az események a Budapest Ingatlan Alapok Alapja befektetőit?

Az előző pontban kifejtetteknek megfelelően a Budapest Ingatlan Alapok Alapja is rákényszerült arra, hogy a törvény lehetőségével élve átvegye a portfóliójában lévő ingatlan alapok forgalmazási rendjét, és ennek megfelelően módosítsa kezelési szabályzatát. Ennek megfelelően a Budapest Ingatlan Alapok Alapja - összhangban az ingatlanpiaci szereplők általános gyakorlatával 2008. november 24-étől - a visszaváltási megbízásokat a megbízás napját követő 90. forgalmazási napon, az erre a napra érvényes árfolyamon teljesíti. A befektetési jegyek ellenértékével (tranzakciós díjakkal és esetlegesen kamatadóval csökkentve) az ügyfél a teljesülés napját követő forgalmazási napon szabadon rendelkezhet.

Annak érdekében, hogy ügyfeink minél pontosabb képet kapjanak befektetésük értékének alakulásáról, a jövőben havi rendszerességgel közöljük a Budapest Ingatlan Alapok Alapja portfóliójának összetételét, különös tekintettel az ingatlan alapok befektetési jegyeire.

Amennyiben az ingatlan alap piacon bármilyen jelentősebb változás következne be, akkor a Budapest Alapkezelő megteszi a szükséges lépéseket, hogy a Budapest Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek az érdekei továbbra is maximális mértékben figyelembe legyenek véve.

A visszaváltási megbízások teljesítésének megváltozása miatt az Alap befektetői számára a Budapest Bank egy kedvezményes lombardhitel konstrukciót állított össze, amelyről a befektetők a legfrissebb hirdetményből tájékozódhatnak. Ez megoldást kínál ügyfeink átmeneti likviditási gondjainak kezelésére is.

## ■ Portfólió összetétel (2008.11.14.)

| Eszköz                                       | Ft                    | %              |
|--|-----------------------|----------------|
| <i>Likvid eszközök</i>                       |                       |                |
| Folyószámla                                  | 5,602,108             | 0%             |
| Bankbetétek, követelések, kötelezettségek    | 1,240,553,121         | 6%             |
| Diszkont kincstárjegyek, pénzüpiaci alapok   | 4,876,290,906         | 23%            |
| <i>Ingatlan alapok</i>                       |                       |                |
| Erste, Európa, OTP, Raiffeisen               | 13,003,699,066        | 60%            |
| Biggeorges-NV4., Carion, Firstfund, MAG, NAP | 2,449,779,887         | 11%            |
| <b>Összesen</b>                              | <b>21,575,925,088</b> | <b>100.00%</b> |

Az alap kezelési szabályzata - a mindenkor érvényes kondíciós listákkal együtt - megtekinthető a forgalmazási helyeken és a Budapest Alapkezelő honlapján.

Az oldalon megjelenő valamennyi információ kizárólag tájékoztatásul szolgál. Törekszünk ezen információk folyamatos frissítésére, ugyanakkor semmiféle felelősséget nem vállalunk az információk esetleges hiányosságai, pontatlanságai miatt. A Budapest Alapkezelő Zrt. nem vállal felelősséget a jelen kiadvány alapján hozott befektetési döntésért, és annak következményeiért. Jelen kiadvány nem minősül befektetési ajánlásnak, ajánlattételi felhívásnak vagy befektetési tanácsadásnak.