

Access Ingatlan Alap Ügyfél Tájékoztató

1. Előzmények

Az Access Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9; KSH számjel: 12497869-6712-114-01; cg. szám: 01-10-044378) az elmúlt években folyamatosan törekedett arra, hogy a befektetők számára széles befektetési alap kínálatot tegyen elérhetővé. Fokozatosan vezette be az egyes eszközosztályokat lefedő alapokat, igyekezett az eltérő befektetési stílusok alapján az ügyfelek hozam-kockázat preferenciáinak megfelelő, diverzifikált befektetési alap portfóliót kialakítani.

Ezen törekvés jegyében, a versenytársak lépéseivel és a piaci igényekkel összhangban az Alapkezelő 2004 áprilisától forgalmazza az Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap befektetési jegyeit. Az alap az indulástól jellemzően top performance alapnak bizonyult a szakma és a sajtó megítélése alapján.

Az alapkezelő később az igénybe vett értékesítési csatornák jellegzetességei, valamint a befektetői igények alapján az alapok alapja konstrukciók kialakítására is egyre nagyobb hangsúlyt helyezett. Az Access Aranytégla Alapok alapja, amely elsősorban hazai ingatlanalapokba fektet, kiválóan illeszkedett a termék koncepcióba.

Bár az ingatlan alapok a kezelt vagyon jelentősebb, de nem döntő részét tették ki, összességében stratégiai súlyuk folyamatosan csökkent, részben az új alapok indításának, részben az alapkezelő termékportfólió koncepciójának változása miatt. Ezt a folyamatot gyorsította fel a pénzügyi válság, amely súlyosan érintette az ingatlan alapok működését.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) november 07-i határozatában felfüggesztette a Magyarországon bejegyzett nyíltvégű ingatlan alapok forgalmazását. Az ingatlan alapok és az ingatlan alapokba fektető befektetési alapok befektetési jegyei tíz munkanapon keresztül nem voltak megvásárolhatóak és visszaválthatóak.

Az Access Befektetési Alapkezelő Zrt, mint az ACCESS Ingatlan Alap alapkezelője a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott - a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti - időszakon belül az utolsó forgalmazási napon teljesíti. Az Alapkezelő a Felügyelet engedélye nélkül jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó forgalmazási napja és a megbízás felvételét követő 31. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt. A visszaváltási megbízás 31 naptári napnál korábbi teljesítéséhez a Felügyelet engedélye szükséges.

Az ACCESS Aranytégla Alapok Alapja esetében az Alapkezelő a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott - a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti - időszakon belül a 31. napon teljesíti. A visszaváltási megbízás 31 naptári napnál korábbi teljesítéséhez a Felügyelet engedélye szükséges.

2. Az alapkezelő által már megtett intézkedések

Az ingatlanbefektetési alap sajátos tulajdonságokkal rendelkezik, hosszú távú befektetés, az alaphoz tartozó eszközök értékesítése lényegesen több időt vehet igénybe, ebből kifolyólag a visszaváltási megbízások felvétele és kifizetése között hosszabb időtartam is eltelhet. Mivel az ingatlanalapok portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatók, így azok likviditása is sokkal alacsonyabb más befektetési formákénál, azaz nagymértékű tőke kivonásnál 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 alapok 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 ingatlanbefektetéseknél alacsonyabb hozamú likvid eszközök újbóli jelentős állománynövekedése miatt.

2.1. Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap

2.1.1 Visszaváltás

A felfüggesztést megelőzően az alapkezelő, mint az ACCESS Ingatlan Alap alapkezelője, élni kívánt az Alap tájékoztatója 20.2. pontjában, valamint a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 247. § (3) bekezdésében foglalt azon lehetőségével, hogy amennyiben az Alap befektetési jegyeinek visszaváltása során egy befektetési jegy tulajdonos által bejelentett visszaváltás összege az Egymillió forintot meghaladja, akkor az Egymillió forint feletti részre a visszaváltási megbízás felvételétől számított 90 forgalmazási napon belüli értéknappal teljesítse a visszaváltást. Erre az intézkedésre azért volt szükség, mert a tőke kivonásai miatt az alap likvid eszközeinek állománya jelentősen, a vonatkozó jogszabályban előírt szint alá csökkent. Az alap a forgalmazót és a visszaváltani kívánó ügyfeleket a korlátozásról tájékoztatta és a rendelkezésre álló eszközökkel igyekezett az ügyfelek megfontolt döntését elősegíteni.

2.1.2 Ingatlanok értékesítése

A likviditás megőrzése és a visszaváltások zökkenőmentes teljesítése érdekében az Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap portfóliójából jelentős mértékben, a nyilvántartási értéket elérő vagy azt meghaladó áron értékesített ingatlanokat.

2.1.3 A portfólióban lévő ingatlanok értékelése

A pénzügyi krízis hatása az ingatlanalapok hozamának versenyképességét továbbra is kedvezőtlenül érinti. Az értékelésre kiható releváns piaci folyamatok alapján az ingatlanalap portfóliója 2009 első negyedévében jelentősebb mértékben leértékelésre került. Nagy valószínűséggel az ingatlan piacon kialakult helyzetre való tekintettel elkerülhetetlenné válik az ingatlan portfólió további leértékelése.

2.2. Access Aranytégla Alapok Alapja

Az ACCESS Aranytégla Alapok Alapja esetében az alapkezelő az ingatlanalapok alapja koncepciót a közeljövőben várhatóan konzervatív kötvényalapok alapja koncepcióra kívánja módosítani.

A szüksége lépéseket a tájékoztató módosítására és a kialakult helyzet miatt a pénzügyi eszközök újraallokálására előkészítjük. Folyamatosan kezdeményezzük – a partner alapkezelőkkel egyeztetve - az alap portfóliójában lévő ingatlanalapok befektetési jegyeinek visszaváltását és a likvid eszközök arányának növelését.

Budapest, 2009. február 20.

ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt.