

Tájékoztatás

a Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap
13/2023. (XII.15.) számú MNB ajánlás szerinti likviditási kockázatairól

A Magyar Nemzeti Bank 13/2023. (XII.15.) számú ajánlása alapján **tájékoztatjuk Önt, hogy a Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap „A” sorozatának befektetési jegyei rövid visszaváltási periódusú befektetési jegyek.** Rövid visszaváltási periódusúnak minősül az a nyilvános, nyílt végű ingatlanalap által kibocsátott befektetési jegy sorozat, amely visszaváltása esetén a forgalmazásteljesítési nap nem haladja meg legalább 180 naptári nappal vagy 130 forgalmazási nappal a visszaváltási megbízás beérkezésének a napját.

Az ilyen befektetési jegy sorozatok a hosszú visszaváltású sorozatokhoz képest többlet likviditási kockázatot hordoznak. Ennek oka, hogy ezen befektetési jegyek esetében a „T” napos visszaváltási idő, és a mögöttes eszközök (ingatlanok) értékesíthetőségi időhorizontja eltérő: az ingatlanok értékesítése sokszor hosszú, bonyolult, nagy szakértelmet igénylő folyamat.

A fent nevezett befektetési jegyeket a Forgalmazó folyamatosan forgalmazza a Kezelési Szabályzatnak megfelelően, vagyis visszaváltás esetén a befektető még aznap („T” napon) hozzájut a befektetésének ellenértékéhez. Viszont előfordulhat olyan, előre nem várt helyzet, hogy a befektető akár több hónappal később tud csak hozzájutni a pénzéhez. Ennek legjellemzőbb kiváltó oka az, ha oly mértékben megnövekedik a közel egy időben történő befektetési jegy visszaváltások száma, hogy az Alapban lévő pénzeszközök és egyéb, könnyen pénzzé tehető eszközök (pl. feltörhető betétek, állampapírok) elfogynak, ezeket ki kell fizetni a befektetőknek. Ilyen esetben az Alapkezelő kénytelen az ingatlanokat is értékesíteni, mely folyamat – az eszköz természetéből adódóan – több hónapot is igénybe vehet.

Ezen kockázatokat az Alapkezelő az alábbi eljárások és módszerek segítségével kezeli:

- az eszközök legalább 30%-át könnyen pénzzé tehető (likvid) eszközben tartja,
- ezt az értéket naponta számolja és ellenőrzi, és amennyiben a likvid eszközök mértéke 30% alá csökken, intézkedési tervet készít (pl. megkezdi egy ingatlan értékesítését),
- havonta elemzi a befektetői koncentrációt: intézkedési tervet készít, ha a koncentrációs kockázat magas, vagyis a teljes eszközérték jelentős része néhány nagyobb befektetőhöz kapcsolódik,
- havonta többféle scenárió mellett, ún. stressz tesztet készít. Ez azt jelenti, hogy a múltban történt, kiemelkedően negatív eseményeket (pl. Covid válság) kivetíti a jelenre és megvizsgálja, hogy egy jelentős visszaváltási hullám esetén az Alapnak marad-e elég likvid eszköze. Ha nem, akkor intézkedési tervet készít.

A fenti eljárások a kockázatokat hivatottak csökkenteni, de teljes egészében megszüntetni nem tudják, azonban az eljárások alkalmazásával az Alapkezelő biztosítani tudja, hogy a szükséges intézkedéseket késedelem nélkül meg tudja hozni.