BAMOSZ Ingatlanalap Index

(BIX Index)

Számítási Kézikönyv

|  |  |
| --- | --- |
| **A BAMOSZ Elnökség elfogadó határozatának száma és kelte:** | **Hatálybalépés dátuma:** |
| 4/2018 (08.30)▪ | 2018. október 1. ▪ |

**Tartalomjegyzék**

[1. Bevezetés 3](#_Toc520117726)

[2. Az index célja 3](#_Toc520117727)

[3. Az index leírása 3](#_Toc520117732)

[3.1. Az index elnevezése 3](#_Toc520117734)

[3.2. Az indextagok lehetséges köre 3](#_Toc520117735)

[3.3. Az index típusa 4](#_Toc520117736)

[3.4. Az index számításának időpontjai 4](#_Toc520117737)

[3.5. Indexértékek közzététele 4](#_Toc520117738)

[3.6. Az index bázis 4](#_Toc520117739)

[3.7. Az index képlete 5](#_Toc520117740)

[3.8. Az index változói 5](#_Toc520117741)

[3.9. A Di tényező számítása 5](#_Toc520117742)

[3.10. A Di tényező változói 5](#_Toc520117743)

[4. kosár felülvizsgálata 6](#_Toc520117763)

[4.1. Az indexkosár felülvizsgálatának menete 6](#_Toc520117764)

[4.2. Az indexkosár felülvizsgálatának időzítése 6](#_Toc520117765)

[4.2.1. Rendes felülvizsgálat 6](#_Toc520117766)

[4.2.2. Rendkívüli felülvizsgálat 6](#_Toc520117767)

[4.3. Az új indexkosár bevezetését megelőző módosítások 6](#_Toc520117768)

[4.4. A K korrekciós tényező számításának módja 7](#_Toc520117769)

[4.5. A K korrekciós tényező változói 7](#_Toc520117770)

[4.6. Közzététel 7](#_Toc520117771)

[5. Publikáció 7](#_Toc520117772)

[6. Kézikönyv felülvizsgálata 7](#_Toc520117773)

# Bevezetés

A hazai intézményesült ingatlanbefektetések jelentőségének növekedésével és a befektetési forma intézményi vagyonkezelésen belül történő elterjedésével együtt egyre nagyobb igény fogalmazódott meg az ilyen jellegű befektetések teljesítménymérési hátterének megteremtése iránt is. Szükségessé vált egy olyan referenciaindex megalkotása, amely lehetővé teszi a hazai ingatlanbefektetések relatív teljesítményének értékelését és beillesztését a vagyonkezelés hagyományos teljesítménymérési eszköztárába.

Tekintettel az ingatlanpiac értékpapír piacokhoz képest lényegesen alacsonyabb transzparenciájára, valamint a napi szintű árinformáció hiányára, az index számítása közvetlen módon (az ingatlanárak napi változása alapján) nem megoldható. Napi szintű, transzparens, nyomon követhető és ellenőrizhető, az ingatlanpiaci folyamatokat tükröző információval a nyilvános ingatlanbefektetési alapok árfolyama szolgál.

# Az index célja

A BIX index alapvető célja a hazai nyilvános, nyílt végű ingatlanalapok átlagos teljesítményének mérése, illetve, hogy ezen ingatlanalapoknak a bázisidőponthoz viszonyított értékváltozásait mutassa. Az index létrehozásának célja ezáltal a hazai intézményi ingatlanbefektetési piac alakulásának nyomon követésére alkalmas, hosszú távon és napi szinten kiszámítható mutatószám megalkotása volt. Az index feladata, hogy a hazai nyilvános ingatlanalapok teljesítményéről minél pontosabb és átfogó, a piac átlagos teljesítményének megítélésére alkalmas képet mutasson.

# Az index leírása

## Az index elnevezése

Az index hivatalos neve: BAMOSZ Ingatlanalap Index

Az index rövidítése: BIX

## Az indextagok lehetséges köre

A BIX index esetében is, általános szakmai elvárás, hogy az index összetétele úgy kerüljön meghatározásra, hogy az index teljesítménye a befektetők és vagyonkezelők széles köre számára is leképezhető és lekövethető legyen és az indexben szereplő értékpapírok elérhetők legyenek a piac számára. Az indextagok meghatározásánál ezt az elvet is figyelembe kell venni.

A BIX index tagjai azok a magyarországi kibocsátású ingatlan-befektetési alapok, amelyek az alábbi feltételek mindegyikét teljesítik:

1. nyilvános, belépési korláttal nem rendelkező[[1]](#footnote-1), nyílt végű alapok,
2. az index felülvizsgálat napján (minden év április 1. napja és október 1. napja, vagy az ezeket követő első munkanap) az ingatlanalap nettó eszközértéke legalább 1 milliárd Ft,
3. legalább hetente számítják és a BAMOSZ honlapon legkésőbb T+2. napon publikálják az alap nettó eszközértékét és egy jegyre jutó nettó eszközértékét,
4. az index felülvizsgálat napját (minden év április 1. napja és október 1. napja, vagy az ezeket követő első munkanap) megelőző 60 munkanap (vizsgált időszak) többségében ténylegesen sor került az adott alap befektetési jegyeinek forgalomba hozatalára, azaz a vizsgált időszak többségében a befektetési jegyek forgalomba hozatala nem szünetelt és a vizsgált időszak többségében nem került sor a folyamatos forgalmazás felfüggesztésére.

Amennyiben egy ingatlanalap több befektetési jegy sorozatot bocsát ki, akkor valamennyi sorozat az index tagjává válhat, azzal, hogy az adott befektetési jegy sorozatnak meg kell felelnie a fenti pontokban meghatározott feltételeknek, kivétel a (ii) pontban meghatározott feltétel, amelyet az adott alapra vonatkozóan kell vizsgálni.

A kosár felülvizsgálat alkalmával az index tagjává válhatnak az utolsó felülvizsgálat óta indított magyarországi kibocsátású ingatlanalapok, amik a fenti kritériumoknak megfelelnek.

Az index nagy mértékben lefedi a hazai (közvetlen, tehát nem alapok alapja formában működő) nyilvános ingatlanbefektetési alapok körét, így teljesítménye viszonyítási pontot jelent a hazai intézményesült ingatlanbefektetésekkel rendelkező befektetők számára, valamint az index teljesítménye a vagyonkezelők számára is leképezhető.

## Az index típusa

Napi számítású, nettó eszközértékkel súlyozott láncindex. Az egyes indextagok súlya megegyezik az alap vagyonának az összes indextag vagyonához viszonyított arányával (kezelt vagyon alapú piaci részesedés). Nem forintban denominált befektetési alapok vagy sorozatok súlya a teljes felülvizsgálati periódusban az utolsó index-felülvizsgálatkor érvényes devizaárfolyammal számolt forintban mért súllyal egyezik meg. A hozamfizetés során az index feltételezi, hogy a kifizetett hozam az index összetételének megfelelően újrabefektetésre kerül.

## Az index számításának időpontjai

Minden munkanapon, az indexben szereplő ingatlan alapok adott napra érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértékei alapján. T napon a T–2-re érvényes index értékét lehet meghatározni az indexben szereplő alapok árfolyamainak publikálási eltolódása miatt (az index számításának céljára minden esetben a T napon a BAMOSZ adatbázisában T-2 napnál nem közelebbi napra vonatkozóan szereplő árfolyam adatok jönnek figyelembe).

Bemeneti adatok forrása: BAMOSZ adatbázis

## Indexértékek közzététele

A BIX index értékeit a BAMOSZ a honlapján ([www.bamosz.hu](http://www.bamosz.hu)) közzéteszi.

## Az index bázis

Az index bázisértéke: 2003.01.02-án 100 pont

## Az index képlete

$$BIX\_{t}=K\*\left[\frac{\sum\_{i=1}^{n}(p\_{it}\*\frac{NAV\_{i0}}{p\_{i0}}\*C\_{i0}\*D\_{i})}{\sum\_{i=1}^{n}(NAV\_{i0}\*C\_{i0})}\right]\*100$$

## Az index változói

$BIX\_{t}$ T napon számított index értéke, kerekítve 2 tizedesjegyre

$i$ az indexben szereplő ingatlanalap befektetési jegy sorozat

$n$ az indexben szereplő ingatlanalap befektetési jegy sorozatok száma

$t$ az index számításának ideje

$p\_{it}$ az i. ingatlanalap adott sorozatának T napra érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértéke, ha nem áll rendelkezésre, akkor az i. ingatlanalap adott sorozatának legutolsó közzétett egy jegyre jutó nettó eszközértéke

$NAV\_{i0}$ az i. ingatlanalap adott sorozatának 2003.01.02. napi nettó eszközértéke, illetve minden kosár felülvizsgálatkor az új kosár életbe lépésének napján érvényes nettó eszközérték

$p\_{i0}$ az i. ingatlanalap adott sorozatának 2003.01.02. napi egy jegyre jutó nettó eszközérték, illetve minden kosár felülvizsgálatkor az új kosár életbe lépésének napján érvényes egy jegyre jutó nettó eszközérték

$C\_{i0}$ 2003.01.02. napi MNB hivatalos devizaárfolyam, illetve minden kosár felülvizsgálatkor az új kosár életbe lépésének napján érvényes MNB hivatalos devizaárfolyam (deviza/forint)

$D\_{i}$ hozamfizetéskor az adott ingatlan alap árfolyamában bekövetkező változást korrigáló tényező, kerekítve 6 tizedesjegyre

$K$ az index folytonosságát biztosító tényező, amely minden évben kétszer, április 1-én és október 1-én a kosár felülvizsgálatakor kerül módosításra

## A Di tényező számítása



## A Di tényező változói

 az a nap, amikor az adott ingatlan alap árfolyama először a kifizetett hozam nélkül jelenik meg

 az i. ingatlan alap árfolyama az *Ek* napon

 az i. ingatlan alap által kifizetett hozam nagysága a k. kifizetéskor

 a D tényező értéke a k. hozamfizetéskor az E-1. napon (a hozamfizetést megelőző napon)

* A fenti számítás alapján kapott *Di* értékkel történő számolásra az *Ek* napon kerül sor.
* A  értéke minden év április 1-én és október 1-én a kosár felülvizsgálatakor, visszaáll 1-re, a K korrekciója mellett.

# Indexkosár felülvizsgálata

Az indexkosár felülvizsgálatát a BAMOSZ végzi az alábbiakban meghatározott szabályok szerint.

## Az indexkosár felülvizsgálatának menete

* az új indexkosárba bekerülő ingatlanalapok meghatározása, megfelelésük vizsgálata (pl. új alap, felfüggesztett alap felfüggesztésének lejárta);
* az indexkosárból kikerülő alapok meghatározása (pl. olyan alapok/sorozatok, amelyek nem felelnek meg a 3.2. pontban meghatározott feltételeknek);
* az indexkosárba bekerülő alapok -jának és -jének, illetve az új *K* értéknek a meghatározása;
* az új összetételű indexkosár bevezetése.

## Az indexkosár felülvizsgálatának időzítése

### Rendes felülvizsgálat

* Az indexkosár felülvizsgálatára évente két alkalommal, előre meghatározott időpontokban kerül sor. Az új indexkosár-összetételnek megfelelő értékekkel történő indexszámításnak az időpontja minden év április 1. és október 1., vagy az ezeket követő első munkanap.

### Rendkívüli felülvizsgálat

* Abban az esetben, ha a rendes felülvizsgálat során meghatározott indexkosár bármely tagja már nem felel meg a 3.2. pontban meghatározott feltételeknek, azonnali hatállyal rendkívüli indexkosár felülvizsgálatot kell végezni.

## Az új indexkosár bevezetését megelőző módosítások

* az indexben lévő alapok mutatóinak kiszámolása ()
* a K korrekciós tényező módosítása

## A K korrekciós tényező számításának módja



## A K korrekciós tényező változói

 T napon a régi kosárösszetétellel számolt index számlálójának és nevezőjének hányadosa

 T napon a felülvizsgálat alapján kapott új kosárösszetétellel számolt index számlálójának és nevezőjének hányadosa

## Közzététel

A BAMOSZ a honlapján ([www.bamosz.hu](http://www.bamosz.hu)) az indexkosár felülvizsgálatot követően azonnal közzéteszi az új összetételű indexkosarat és a *K* korrekciós tényező értékeit.

A BAMOSZ a honlapján köteles közzétenni a BIX index számításától kezdve valamennyi indexkosár összetételt és a *K* korrekciós tényezők értékeit annak érdekében, hogy a számítás reprodukálható és ellenőrizhető legyen.

# Publikáció

Az indexszel kapcsolatos információk (indexértékek, indexkosár-összetétel, számítási paraméterek, határozatok, közlemények, stb.) elérhetők a BAMOSZ hivatalos honlapján ([www.bamosz.hu](http://www.bamosz.hu)).

# Kézikönyv felülvizsgálata

A BAMOSZ legalább évente egy alkalommal megvizsgálja jelen Számítási Kézikönyv módosításának szükségességét. A Számítási Kézikönyv módosítását – a Főtitkár előterjesztése alapján – a BAMOSZ Elnöksége hagyja jóvá. A Számítási Kézikönyv változásait a BAMOSZ a honlapján ([www.bamosz.hu](http://www.bamosz.hu)) a hatálybalépés előtt legalább 10 naptári nappal közzéteszi.

1. Nem lehet az index tagja az olyan nyilvános ingatlanalap, amely úgy rendelkezik, hogy az egy befektető által befektethető minimális kezdő befektetés tízmillió forint. [↑](#footnote-ref-1)