

5. Fokozott kockázatú termék



Frissítve: 2019. 08. 01.

Terméktájékoztató

Ingatlanalap

Termékleírás

A befektetési alap befektetési jegyek kibocsátásával létrehozott és befektetési alapkezelő által működtetett, közös tulajdonban lévő vagyontömeg, amelyet a befektetési alapkezelő a befektetők általános megbízása alapján, azok érdekében kezel. A befektető befektetési alapon lévő részesedését megtestesítő értékpapír az ún. befektetési jegy. A befektetési jegy egy olyan eszköz, amely lehetővé teszi, hogy az egyes befektetők megtakarításait egyszerű, biztonságos és költséghatékony módon, a kockázatok megosztásával fektethessék be a különböző piacokon. Az elért hozamból a befektetők befektetésük arányában részesülnek.

Az ingatlan alap befektetési jegyeinek megvásárlásával a befektetők az ingatlanpiac különböző szegmenseit lefedő „portfóliót” vásárolhatnak, így kisebb kockázat mellett érhetik el ugyanazt a hozamot, mintha egyéni befektetőként az ingatlanpiac csak egy-egy szegmensében képviseltetnék magukat. Az alapkezelők fő feladata, hogy kiválasszák az alap számára a lehető legjobb befektetéseket, és azokat bérbeadással hasznosítva a lehető legnagyobb hasznot érik el az alap befektetőinek részére. Megkülönböztetünk ingatlanfejlesztő és ingatlanforgalmazó alapokat. Előbbi ingatlan építtetésében is szerepet vállal, míg utóbbi elsősorban kész ingatlanok forgalmazásában, bérbe adásában érdekelt. Az Alap nem ingatlanba fektetett pénzét likvid eszközökben tartja (bankbetét, állampapír). Az ingatlan alapok esetében a befektetési döntés meghozatalakor - az ingatlanok korlátozott likviditása miatt - különös tekintettel kell lenni a befektetési jegy forgalmazás - az alap kezelési szabályzatban részletezett - feltételeire (visszaváltási lehetőség, forgalmazás felfüggesztése, stb.).

Mikor ajánljuk?

- Amennyiben hosszútávú, az állampapír hozamoknál magasabb hozamú befektetési formát keres, és ezért hajlandó addicionális likviditási kockázatot vállalni az ingatlanpiaci kockázat felvállalása mellett.

Termékkockázat

1. ALACSONY	2. ENYHE	3. MÉRSÉKELT	4. KÖZEPES	5. FOKOZOTT	6. MAGAS	7. RENDKÍVÜLI
-------------	----------	--------------	------------	-------------	----------	---------------

5. Fokozott kockázatú termék: Azokat a pénzügyi eszközöket soroljuk ide (Pl: részvények, származtatott alapok), amelyek jellemzően jelentős kockázatot hordoznak, a pénzügyi eszköz árfolyama jelentősen ingadozhat akár rövidebb időtávon is, de kivételes piaci eseményektől eltekintve a befektetők jellemzően nem veszíthetik el tőkebefektetésük teljes értékét. A múltbeli adatok alapján az egy éves időtávra számított lehetséges veszteség nagy valószínűséggel nem haladja meg a befektetett összeg 65%-át. (A Bank - a lehetséges veszteségek felméréséhez - a termék kockázati besorolását VaR számítással, historikus adatok alapján, 99%-os biztonsági szinten, egyéves időtartamot tekintve határozta meg.)

Főbb kockázati faktorok

Devizaárfolyam-kockázat	Az alap portfólióját alkotó egyes értékpapírok, illetve az alap tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításából vagy értékesítéséből származó bevételek és az ezekhez kötődő kiadások különféle devizákban lehetnek denominálva, aminek következtében ezen értékpapíroknak, illetve ingatlanoknak az egyes devizákban kifejezett értéke - elszámolási devizára konvertálva - az adott devizák közötti árfolyamingadozástól függően változhat.
Ingatlanpiaci kockázat	Az ingatlanok vételárának megtérülési ideje viszonylag hosszú, ezért az ingatlanba csak hosszú távon érdemes befektetni. 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.
A befektetési jegyek másodlagos forgalmazásának kockázata	Nyílt végű ingatlan alapok esetében a befektetési jegyek forgalmazása/visszaváltása a törvényben, illetve a kezelési szabályzatban meghatározott esetekben felfüggesztésre kerülhet. A zárt végű alap befektetési jegyei az alap futamideje alatt befektetési szolgáltató közreműködésével, tőzsdei forgalomban szabadon átruházhatóak (másodlagos forgalmazás). A befektetési jegyek másodlagos forgalmazás során kialakuló árfolyamát az aktuális kereslet, illetve kínálat határozza meg, emiatt az adás-vételi ügylet árfolyama akár jelentősen is eltérhet az adott napra érvényes egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéktől.
Likviditási kockázat	A portfóliók elemeinek - főleg az ingatlanok és hosszabb futamidejű értékpapírok - értékesítése vagy az ingatlanalap szabad pénzeszközeinek befektetése időről időre nehézségekbe ütközhet, illetve csak kedvezőtlen árfolyamon lehetséges. Ennek oka, hogy egyes értékpapírpiacok és az ingatlanpiacok likviditása a viszonylag kis számú szereplő és a széles kínálat hiánya miatt időnként nem kielégítő. Ráadásul az értékpapírok, ingatlanok árát az erősen ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni.

5. Fokozott kockázatú termék



Szenáriók*

- Példa 1 Tegyük fel, hogy Ön 2016.01.12-én úgy dönt, hogy 1.000.000 HUF-ot befektet egy hazai ingatlanalapba, így megvásárol 403.939 db befektetési jegyet, darabonként 2,475623 HUF árfolyamon. Amennyiben 2020.02.24-én úgy dönt, hogy visszaváltja a befektetési jegyeit darabonként 3,125417 HUF-os árfolyamon, Ön 262.477 HUF nyereséget realizál befektetésével $([3,125417 \text{ HUF} - 2,475623 \text{ HUF}] \times 403.939 \text{ db})$.
- Példa 2 Tegyük fel, hogy Ön 2016.04.21-én úgy dönt, hogy 2.000.000 HUF-ot befektet egy hazai ingatlanfejlesztési alapba, így megvásárol 1.268.462 db befektetési jegyet, darabonként 1,576713 HUF árfolyamon. Amennyiben 2017.02.24-én úgy dönt, hogy visszaváltja a befektetési jegyeit darabonként 1,575543 HUF-os árfolyamon, Ön 1.484 HUF veszteséget realizál befektetésével $([1,575543 \text{ HUF} - 1,576713 \text{ HUF}] \times 1.268.462 \text{ db})$.

***FIGYELEM! A dokumentumban bemutatott példák nem minden lehetséges kimenetelt mutatnak be. Az érthetőség kedvéért a példák egyszerűek, díjakat, jutalékokat, adókat nem tartalmaznak. Befektetési döntés megalapozására nem elegendőek.**

Gyakorlati információk

- Ügyféltájékoztató: <https://www.raiffeisen.hu/maganszemely/megtakaritas-befektetes/befektetes-tajekoztato>
- Termékekkel kapcsolatos leírások és értelmezések: <https://www.raiffeisen.hu/treasury-utikalauz>
- Befektetési terméktájékoztató: <https://www.raiffeisen.hu/maganszemely/megtakaritas-befektetes/befektetes-tajekoztato>
- Termékkel kapcsolatos díjak és költségek: <https://www.raiffeisen.hu/hasznos/kondicioik>
- Befektetések adózása: <http://www.nav.gov.hu/>
- Intézményi védelem: <http://www.oba.hu/> és <http://www.bva.hu/>
- A Raiffeisen Bank Zrt. által kibocsátott pénzügyi eszközök árfolyam alakulása: <https://www.raiffeisen.hu/hasznos/arfolyamok>
- Főbb termékek árfolyam alakulása: <http://bet.hu/> (magyar tőzsde), <http://akk.hu/> (magyar állampapírok), <http://www.mnb.hu/> (valuta és deviza árfolyamok)
- Befektetési alapok esetén az EHM (egységesített értékpapír hozammutató) nem kerül megállapításra.

Egyéb tájékoztatás

- A befektetések az adott termék jellegéből adódóan különböző kockázatoknak vannak kitéve, ideértve a befektetett tőke lehetséges elvesztését is. A múltbeli adatokból és információkból nem lehetséges a jövőbeni hozamra, változásra, valamint teljesítményre vonatkozó megbízható következtetést levonni.
- Az egynél több összetevőből álló pénzügyi eszköz kockázata meghaladhatja az egyes összetevők kockázatainak összegét.
- Egyes valuta- vagy devizanemek közötti átváltás befolyásolhatja az elérhető eredményt.
- A befektetési termékkel kapcsolatos minden adóügyi következmény kizárólag az Ügyfél egyedi körülményei alapján ítélni lehet, és a jövőben változhat a jogszabályi változások függvényében.
- A jelen dokumentum tájékoztatási célt szolgál, és nem minősül a Raiffeisen Bank Zrt részéről egyetlen befektetési termék vagy szolgáltatás megvásárlására vagy eladására vonatkozó ajánlatnak, befektetési- vagy adótanácsadásnak. Ennek megfelelően mielőtt befektetési döntést hoz, kérjük mérlegelje a befektetés megfelelőségét tekintettel saját céljaira, igényeire, pénzügyi helyzetére és a kockázatokra.