

Tájékoztató

a QUAESTOR Első Hazai Lakásalap befektetési jegyeire vonatkozó vételi vagy visszaváltási igények esetén

A magán- és intézményi befektetők az elmúlt évek során fokozódó érdeklődést mutattak az ingatlanbefektetési alapok iránt. Az ingatlanbefektetési alapok lehetővé teszik, hogy a befektetők akár nagyon alacsony összeggel is részesedhetnek a nagy értékű ingatlanokba (pl. irodaházakba, bevásárló és szórakoztató központokba, hotelkomplexumokba és ipari létesítményekbe, stb.) történő befektetések nyújtotta előnyökből.

Az ingatlanbefektetési alap sajátos tulajdonságokkal rendelkezik, hosszú távú befektetés, az alaphoz lévő eszközök értékesítése lényegesen több időt vehet igénybe, ebből kifolyólag a visszaváltási megbízások felvétele és kifizetése között hosszabb időtartam is eltelhet.

Figyelemmel az ingatlanbefektetések sajátos természetére és az ingatlanalapok működésének kockázataira, a Felügyelet különösen szükségesnek tartja, hogy az ingatlanalapok befektetési jegyeire vonatkozó vételi vagy visszaváltási igények esetén az ügyfelek, illetve potenciális ügyfelek – az érintett alap tájékoztatójában, eljárási és működési szabályzatában foglaltakra történő figyelemfelhívás, illetőleg azon túli információk biztosítása révén – az általános tájékoztatástól elkülönült és dokumentált módon tájékoztatást kapjanak.

A befektetési szolgáltatási tevékenységet végzők számára az ügyfelek általános, ügyletkötést megelőző tájékoztatásának kötelezettségét a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény (Bsz.) XI. fejezete írja elő. Ennek keretében a szolgáltatást nyújtó köteles az ügyfelet a magát a szolgáltatást nyújtót érintő, valamint az igénybe venni kívánt szolgáltatással és a pénzügyi eszközzel kapcsolatos leglényegesebb adatokról tájékoztatni, továbbá felmérni az ügyfél befektetési ismereteit, szokásait.

A Bsz. ügyfél-tájékoztatásra vonatkozó rendelkezésein túl, az alapok kezelési szabályzatában foglaltak megismerése elengedhetetlen a releváns kockázatok felméréséhez.

Az ingatlanalap portfoliójának lehetséges összetétele

Az ingatlanalap portfoliója az ingatlanokon felül kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, illetve OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt – beleértve a repo ügyleteket is – , valamint a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése céljából kötött határidős ügyleteket tartalmazhat.

Főbb kockázatok:

Likviditási kockázat

Mivel az ingatlanalapok portfoliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatóak, így azok likviditása is sokkal alacsonyabb más befektetési formáknál, 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 ingatlanbefektetéseknel alacsonyabb hozamú likvid eszközök újbóli jelentős állománynövekedése miatt.

Eszközkockázat

Tekintettel arra, hogy egy ingatlan adásvétele bonyolultabb és időigényesebb tranzakció, mint egy értékpapír, az alapkezelők az ingatlanalapokba rövid idő alatt beáramló vagyont csak lassan tudják ingatlanokba fektetni. Egyes esetekben hónapok is eltelnek, míg megfelelő befektetési lehetőséget, ingatlant találnak, és a tranzakció lebonyolítása – fokozott körültekintéssel kell eljárni a jogi kockázatok optimalizálása miatt – is hosszadalmas folyamat. Így előfordulhat, hogy a befektető befektetése huzamosabb ideig nem ingatlanban, hanem egyéb értékpapírban van.

Piaci kockázat

A befektetési alapok is ki vannak téve a piac mindenkori változásából eredő kockázatoknak. A portfólió értékét alapvetően befolyásolják az ingatlanok értékében bekövetkezett változások. Megjelenik devizakockázat is, különös tekintettel arra, hogy a hazai ingatlanpiacon a bérleti díjakat jellemzően euróban számítják, a befektetők viszont forintban várnak megtérülést. Befolyásoló tényező lehet továbbá a portfólióba bevonható ingatlanok rendelkezésre állása az adott piacon.

Jövedelmezőségi kockázat

Az ingatlanalap jövedelmezőségét az alap hozamának alakulása jelenti. Ezt befolyásolhatja az eszközök allokációja, a választott pénzügyi eszközök, az alap által fizetendő költségek, díjak, és azok elszámolása.

Az alapban lévő ingatlanok és az azok értékeléséből fakadó kockázat

Az ingatlanpiacon nincsen nyíltpiaci árképzés, amely jelentősen befolyásolhatja az ingatlanok értékét.

Az Alap likviditási helyzetéről, az ingatlan portfólió és az egyéb értékpapír portfólió alakulásáról, ingatlanpiac alakulásáról, devizakockázatról, az Alap hozamának alakulásáról és egyéb felmerülő kérdésekről az ügyfél a ügyintézőtől kaphat tájékoztatást.

Budapest, 2008. november 11.

QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt.