

A Magyar Nemzeti Bank ajánlása az ingatlan alapok befektetési jegyeinek forgalomba hozataláról

A Raiffeisen Alapkezelő tájékoztatja Tisztelt Befektetőit, hogy a Magyar Nemzeti Bank 2019. április 2-án közzétett ajánlása alapján 2019. május 15-től a forgalmazóként eljáró Raiffeisen Bank nyilvános, nyílt végű ingatlan alapok elsősorban olyan sorozatainak befektetési jegyeit hozhatja forgalomba, amelyek legalább T+180 naptári napos visszaváltási idővel rendelkeznek. Az ajánlás értelmében a Raiffeisen Alapkezelő az általa kezelt Raiffeisen Ingatlan Alap már meglévő, nem T+180-as visszaváltási periódussal bíró sorozatai esetében forgalmazási maximumot fog megállapítani és a fenti dátumtól alkalmazni. A gyakorlatban ez annyit jelent, hogy 2019. május 15-től a Befektetők csak akkor vásárolhatnak a Raiffeisen Ingatlan Alap „A”, „B”, „C”, „D” és „U” jelű sorozataiból, ha a már forgalomba hozott befektetési jegy darabszám nem éri el az adott sorozatra megállapított maximumot.

A fenti változtatások életbe léptetéséhez az alap tájékoztatójának és kezelési szabályzatának módosítása szükséges, amely felügyeleti jóváhagyást igényel. Az egyes sorozatokra megállapított befektetési jegy darabszám maximumról a felügyeleti jóváhagyást követően fogjuk tájékoztatni a Tisztelt Befektetőket.

Az új ajánlás az Ingatlan Alap jelenlegi befektetőinek állományát nem érinti, tehát amennyiben Ön jelenleg rendelkezik Raiffeisen Ingatlan Alap befektetéssel, akkor 2019. május 15-től is a megszokott módon, T+3 napos visszaváltási metódus és T+4 napos pénzügyi teljesülés mellett tudja ezeket a befektetési jegyeket értékesíteni.

Mi áll az ajánlás hátterében?

Az ingatlan alapok az elmúlt években rohamos mértékben nőttek, jelenleg a legnagyobb kezelt vagyonnal rendelkeznek hazánkban. Ezzel óhatatlanul megnőtt azon befektetők száma az ingatlan alapokban, akik nincsenek tisztában a konstrukciók valódi kockázatával. Ingatlanok vásárlása és értékesítése szempontjából kulcskérdés az átfutási idő, amely sokszorosa egy értékpapír adásvételnek, ezért a likviditás biztosítása rendkívül fontos egy ingatlan alapban. Az MNB ezt kívánja megerősíteni az új ajánlás kiadásával.

A Raiffeisen Alapkezelő már az MNB ajánlást megelőzően is törekedett arra, hogy az alap konzervatív értékesítési stratégia mentén kontrollált mértékben növekedjen. Ezt a célt szolgálta

az ingatlankitettség magasan tartása a portfólióban, a likviditási kockázat hangsúlyozása, a rövid időn belüli visszaváltás szankcionálása valamint a belépési korlát. A konzervatív értékesítési stratégia által olyan befektetőknek kívánjuk értékesíteni a konstrukciót, akik tisztában vannak az ingatlan alapok működésével és azok likviditási kockázatával.

Mi változik 2019. május 15-től?

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetőjeként Önt a változás nem érinti, befektetési jegyeinek visszaváltási feltételei nem változnak. A meglévő sorozatokhoz viszont 2019. május 15-től csak akkor lesz mód csatlakozni, ha a forgalomban lévő befektetési jegy darabszám nem éri el a megállapított maximumot. Annak érdekében azonban, hogy új ügyfelek számára ezen maximum elérése esetén is elérhetővé tegyük a konstrukciót, **az MNB ajánlásnak megfelelő visszaváltási idővel, új befektetési jegy sorozatokat indítunk forintban, euróban és dollárban.** A hosszabb elszámolási idő fejében az új befektetők olyan előnyöket élvezhetnek majd, amelyeket a régi befektetési jegy tulajdonosok nem:

- ✓ 1,5%-os belépési díj,
- ✓ a korábbinál alacsonyabb, minimum 1 millió forintos beszállási korlát
- ✓ az éven belüli visszaváltást nem szankcionálja büntető jutalék
- ✓ nem kerül felszámolásra a jelenleg elérhető sorozatokat terhelő 3%-os extra belépési díj

Felhívjuk továbbá szíves figyelmét arra is, hogy az **új ajánlás nincs hatással a Raiffeisen Ingatlan Alap portfóliójára**, továbbra is magas ingatlan kitétséggel működik az alap, amellyel az elmúlt években a versenytárs alapokét meghaladó teljesítményt tudtunk elérni. Ez azt jelenti, hogy Ön és az alaphoz újonnan csatlakozó ügyfelek **továbbra is olyan kereskedelmi és ipari ingatlanokba fektethetnek be**, amelyet **egyéni befektetőként nem lehet megvalósítani.**

Amennyiben ön már vásárolt, vagy értékesített bármilyen ingatlant minden bizonnyal tapasztalta, hogy **a hosszabb átfutási idő az ingatlan befektetések velejárója**, ez fokozottan igaz a kereskedelmi és ipari ingatlanokra. Az MNB ajánlása azt szolgálja, hogy az ingatlan alapok működése hosszú távon is biztosított legyen, a szektor egészére meghatározott, egységes követelmények mentén.