



A nyilvános, nyílt végű

Raiffeisen Ingatlan Alap

„A”, „B”, „C”, „D” és „U” sorozatának

Tájékoztatója

és

Kezelési Szabályzata

A Magyar Nemzeti Bank által kiadott, a jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzatot jóváhagyó határozatának száma és dátuma:

H-KE-III-514/2018.

2018. november 26.

Alapkezelő

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. (1054 Budapest, Akadémia u. 6.)

Forgalmazó

Raiffeisen Bank Zrt (1054 Budapest, Akadémia u. 6.)

Letétkezelő

Raiffeisen Bank Zrt (1054 Budapest, Akadémia u. 6.)

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Rt. felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Raiffeisen Ingatlan Alap - származtatott ügyletek figyelembevételével - számított teljes nettósított kockázati kitettsége elérheti az Alap Nettó eszközértékének 200%-át.

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. felhívja a befektetők figyelmét, hogy a Raiffeisen Ingatlan Alap a Raiffeisen Bank Zrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, a Raiffeisen Bank Zrt.-nél elhelyezett betétekből, és a Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát.

A jelen Tájékoztató és Kezelési Szabályzat hatályba lépésének napja:

2020. január 08.

Tájékoztató

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A jelen magyar nyelvű tájékoztató (továbbiakban Tájékoztató) és Kezelési Szabályzat (továbbiakban Kezelési Szabályzat) a magyar jog és különösen a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. Törvény (Kbftv.) és a 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet rendelkezései alapján nyújt információkat a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. (továbbiakban: Alapkezelő) által kezelt Raiffeisen Ingatlan Alapról (továbbiakban: Alap) a Befektetőknek.

Jelen Tájékoztató egymástól elválaszthatatlan szerkezetben tartalmazza az Alapkezelő által kezelt nyilvános, nyílt végű Alap tájékoztatóját és kezelési szabályzatát.

A Tájékoztató és Kezelési Szabályzat – a Kbftv. rendelkezéseivel összhangban – tartalmazza az Alap, mint kibocsátó jogi, gazdasági, pénzügyi helyzete Befektető részéről történő megalapozott megítéléséhez szükséges adatokat. Az Alapkezelő, az Alap, mint Kibocsátó nevében eljárva a jelen Tájékoztatóban foglaltakért felelősséget vállal, amelyet a Tájékoztató végén aláírásával erősít meg.

Mivel a Befektetési jegyek vásárlása kockázatokat is magában rejt, rendkívül fontos, hogy a Befektetők döntésük meghozatala előtt alaposan tekintsek át a jelen dokumentumot, különös tekintettel a IV. 26. fejezetben foglaltakra.

Javasoljuk a Befektetőknek, hogy befektetési döntésüket a releváns információk teljes körének megismerése alapján, a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, továbbá a Kiemelt Befektetői Információ ismeretében hozzák meg. A Tájékoztató adózással kapcsolatos, az engedélyezésekor hatályos szabályokon alapuló információkat is tartalmaz. Mindazonáltal, felhívjuk a tisztelt Befektetők figyelmét arra, hogy a Tájékoztató nem értelmezhető a Befektetők részére nyújtott adózási, számviteli, jogi tanácsként. A Befektetők a Tájékoztató ismeretében, a kockázatok és lehetőségek felméréseivel, saját kockázatviselő képességük figyelembe vételével hozzák meg döntésüket a befektetésről, amely döntéshez tanácsos kikérniük befektetési tanácsadóik, jogi tanácsadóik véleményét.

Felhívjuk Befektetők figyelmét, hogy a Befektetési Jegyekkel kapcsolatos döntésük meghozatalát megelőzően konzultáljanak befektetési tanácsadóval és tájékozódjanak az aktuális adószabályozásról. A Befektetők a jelen Tájékoztató tartalmát nem tekinthetik jogi, adózási, vagy számviteli tanácsnak.

Fogalmak

ABA	Alternatív befektetési alap, azaz ÁÉKBV-nek nem minősülő kollektív befektetési forma a részalapokat is beleértve (az Alap)
ABAK	Alternatív befektetési alapkezelő, azaz rendszeres gazdasági tevékenységként egy vagy több ABA-t kezelő befektetési alapkezelő (az Alapkezelő az Alap vonatkozásában)
ABAK-rendelet	A Bizottság 2012. december 19-i, a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete
Alap	A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. által kezelt, ABA-nak minősülő Raiffeisen Ingatlan Alap szövegkörnyezettől függően összes vagy bármely sorozata.
Alapkezelő	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt., mely az Alap kezelése tekintetében ABAK-nak minősül
Alap saját tőkéje	<p>Az Alap saját tőkéje induláskor a Befektetési Jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezik meg, működése során a saját tőke az Alap összesített nettó eszközértékével azonos. A nyílt végű befektetési alapok esetében a forgalomban lévő befektetési jegyek száma és ezzel a befektetési alap saját tőkéje a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása következtében folyamatosan változhat.</p> <p>Az Alap forgalomban lévő Befektetési jegyei mennyiségére vonatkozóan az Alapkezelő sorozatonként felső korlátot állapított meg (forgalmazási maximum), ami a Kezelési Szabályzat II. fejezetében került bemutatásra.</p>
ÁÉKBV	<p>a) olyan nyilvános nyílt végű befektetési alap, amely megfelel a Kbtv. felhatalmazása alapján kiadott, a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól szóló kormányrendelet ÁÉKBV-kre vonatkozó előírásainak, vagy</p> <p>b) olyan nyilvános nyílt végű kollektív befektetési forma, amely az ÁÉKBV-irányelv szabályainak más EGT-állam jogrendszerébe történő átvétele alapján jött létre.</p>
ÁÉKBV-alapkezelő:	Rendszeres gazdasági tevékenységként egy vagy több ÁÉKBV-t kezelő befektetési alapkezelő.
ÁÉKBV-irányelv:	Az Európai Parlament és a Tanács 2009. július 13-i 2009/65/EK irányelve az átruházható értékpapírokkal foglalkozó kollektív befektetési vállalkozásokra (ÁÉKBV) vonatkozó törvényi, rendeleti és közigazgatási rendelkezések összehangolásáról.
Államkötvény	Egy évnél hosszabb, eredeti lejáratral rendelkező állampapír.
Állampapír	a magyar vagy külföldi állam, az MNB, az Európai Központi Bank vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír (Tpt. 5. § (1) bekezdés 6. pont)
Átalakulás	<p>Zárt végűvé Átalakulás: Az Alap a 2009-ben hatályban lévő Tpt. 260. § (1) bekezdése alapján elhatározott azon átalakulása, amelynek során az Alap nyilvános, nyílt végű, határozatlan futamidejű alapból 2009. április 02. napjával zárt végű, határozott futamidejű alappá alakult át és zárt végű, nyilvános ingatlanbefektetési alapként folytatta működését.</p> <p>Nyílt végűvé Átalakulás: Az Alap azon átalakulása, amelynek során az Alap 2013. április 02. napjával nyílt végű, határozatlan futamidejű alappá alakult át és nyilvános, nyílt végű, a 2016. [...] napjáig terjedő idő alatt befektetési korláttal rendelkező ingatlanbefektetési alapként működött tovább.</p>
(Zárt végűvé) Átalakulás Napja	Az a nap, amely naptól az Alap a működését nyilvános zárt végű alapként folytatta tovább (2009. április 02).

Nyílt végűvé Átalakulás Napja	Az a nap, amely naptól az Alap a működését nyilvános nyílt végű alapként folytatja tovább (2013. április 02).
Banki Munkanap (vagy Banki Nap)	Minden nap, amelyen a Letétkezelő üzleti tevékenység végzésére nyitva tart (ide nem értve az MNB által engedélyezett zárvatartás időtartamát).
Befektetési alap	A Kbtv.-ben meghatározott feltételekkel létrehozott kollektív befektetési forma.
Befektetési alapkezelő	Befektetési alapkezelési tevékenység végzésére vonatkozó engedéllyel rendelkező ABAK, illetve ÁÉKBV-alapkezelő. A befektetési alap törvényes képviselője, aki a befektetési alap nevében eljár. A befektetési alapkezelő a befektetési alap nyilvántartásba történő bejegyzéséig is eljárhat a befektetési alap javára.
Befektetési Jegy	A Kbtv.-ben meghatározott módon és alakszerűséggel a befektetési alap, mint kibocsátó által sorozatban forgalomba hozott, a befektetési alappal szembeni, a befektetési alap kezelési szabályzatában meghatározott követelést és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír. A jelen Tájékoztató alapján az Alap által kibocsátott befektetési jegyek összessége, beleértve az Alap különböző befektetési jegy sorozatait is.
Bszt.	A befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól szóló 2007. évi CXXXVIII. Törvény.
Befektető	A Befektetési jegyek tulajdonosa.
BÉT vagy Budapesti Értéktőzsde	A Budapesti Értéktőzsde Zrt., mint a Tpt. 5.§ (1) bekezdése 122. pontjának megfelelő vállalkozás által szervezett és működtetett piac.
Dematerializált értékpapír	A Tpt-ben és külön jogszabályban meghatározott módon, elektronikus úton létrehozott, rögzített, továbbított és nyilvántartott, az értékpapír tartalmi kellékeit azonosítható módon tartalmazó adatösszesség.
Devizabelföldi	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 30. pontjában ekként meghatározott személy.
Devizakülföldi	A Tpt. 5. § (1) bekezdés 31. pontjában ekként meghatározott személy.
EGT állam	Az Európai Unió tagállama és az Európai Gazdasági Térségről szóló megállapodásban részes más állam.
EMIR	A tőzsdén kívüli származtatott ügyletekről, a központi szerződő felekről és a kereskedési adattárakról szóló 648/2012/EU parlamenti és tanácsi rendelet.
ESMA	European Securities and Markets Authority (korábban CESR): Európai Értékpapír piaci Hatóság
Eredeti Futamidő	Az Alap 2002. október 07-i nyilvántartásba vételétől kezdődő, eredetileg határozatlan időtartam, mely a Zárt végűvé Átalakulás Napjával, mint az Első Módosított Futamidő kezdőnapjával lejár.
Értékelési Nap	Az Alap Futamideje alatt minden Banki Munkanap, az Alap nyilvántartásba vételét követő munkanappal kezdődően, mely napokra vonatkozóan a Befektetési jegyek árfolyama meghatározásra kerül.
Értékelési Politika	Az Alapkezelő által 2014. július 22-én a Kbtv. és az ABAK-rendelet által előírt tartalommal elfogadott, azóta többször módosított szabályzat, ami meghatározza azokat az árazási forrásokat és eljárásokat, amelyek felhasználhatók az Alap befektetési eszközeinek értékeléséhez.
Értékelő (Értékbecslő)	Az Alap eszközei értékelését végző személy (az esettől függően az Alapkezelő vagy az általa külső értékelőként az értékelési feladatok ellátásával megbízott személy).
Értékpapír-finanszírozási ügylet	a) repoügylet; b) értékpapír vagy áru kölcsönbe adása, valamint értékpapír vagy áru kölcsönbe vétele; c) vétel-eladás ügylet vagy eladás-visszavásárlás ügylet; d) értékpapírügyletke kapcsolódó hitel
Értékpapírszámla	A dematerializált értékpapírról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapír

	tulajdonos javára vezetett nyilvántartás.
Értékpapírügylethez kapcsolódó hitel	Olyan ügylet, amelyben egy szerződő fél értékpapírok vásárlásával, eladásával, tartásával, illetve kereskedésével kapcsolatban hitelt nyújt; nem tartoznak ide az egyéb, értékpapír-fedezet mellett nyújtott kölcsönök.
Értékpapír vagy áru kölcsönbe adása és értékpapír vagy áru kölcsönbe vétele	Olyan ügylet, amellyel egy szerződő fél értékpapírokat vagy árukat ad át azzal a kötelezettségvállalással, hogy a kölcsönbe vevő azonos értékpapírokat, illetve árukat fog visszaadni valamely konkrét jövőbeli időpontban vagy amikor a kölcsönbe adó erre kéri; az ügylet az értékpapírokat vagy árukat átadó szerződő fél szempontjából értékpapír vagy áru kölcsönbe adásának, az átvevő szerződő fél szempontjából pedig értékpapír vagy áru kölcsönbe vételének tekintendő.
Fair (tisztességes) Érték, Fair Értékelés	Egy adott befektetési eszköz értékének megállapítása a piacon kialakuló árak, vagy annak nem megalapozott volta vagy hiánya esetén egyéb módszer alapján, amelynek során az Alapkezelő, vagy az általa megbízott Értékelő / Értékbecslő jóhiszeműen, megfontoltan és az elvárható gondossággal jár el az Alap valamennyi befektetője érdekében. Az értékelés során figyelembe kell venni, hogy a fair érték megállapítása bizonyos esetekben szubjektív véleményt tükröz, és nincs minden körülmény között alkalmazható megoldás, mivel a fair érték megállapításához számos, esetről esetre változó befolyásoló tényezőt kell egyszerre számba venni.
Felügyelet	A pénzügyi közvetítőrendszer felügyeletével kapcsolatos feladatkörében eljáró Magyar Nemzeti Bank (továbbiakban: MNB), illetve jogelődjei (2000. április 01. és 2013. szeptember 30. közötti időszakban a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete, a jelen Tájékoztatóban röviden PSZÁF).
Folyamatos forgalmazás	A nyílt végű kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírjának folyamatos értékesítése és visszaváltása a kollektív befektetési forma futamideje alatt. A Nyílt végűvé Átalakulás Napját követő naptól a Befektetési Jegyek folyamatos értékesítése és visszaváltása.
Forgalmazás-elszámolási nap	Az a nap, amelyre vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján a leadott befektetési jegy vételi és visszaváltási megbízások elszámolásra kerülnek, meghatározva a teljesítéskor a befektetőknek járó ellenértéket.
Forgalmazás-teljesítési nap:	Az a nap, amelyen az elszámolt befektetési jegy vételi és visszaváltási megbízások ellenértéke a befektetők felé teljesítésre, ill. jóváírásra kerül.
Forgalmazó	A Raiffeisen Bank Zrt., mint a kollektív befektetési értékpapír forgalomba hozatalában közreműködő, a Tpt. 23. § (1) bekezdésében meghatározott szervezet.
Forgalomba hozatal	A kollektív befektetési értékpapír keletkeztetése és az első tulajdonosnak történő átadása.
Futamidő	Az Alap létrehozatalától kezdődő azon időszak, amely alatt az Alap kezdetben nyílt végű befektetési alapként (Eredeti Futamidő), majd zárt végű befektetési alapként (Első Módosított Futamidő), a Nyílt végűvé Átalakulás Napjától újra nyílt végű befektetési alapként (Második Módosított Futamidő) működik, míg a Teljes Futamidő alatt mind a nyílt végű, mind a zárt végű működés időszaka értendő, azaz az Alap nyilvántartásba vételétől számított, az Alap Második Módosított Futamidejét is magába foglaló időtartam, amely alatt az esettől függően az Eredeti Futamidő vagy a Első illetve Második Módosított Futamidő értendő.
Első Módosított Futamidő	Az Alap Teljes Futamidejének része, az Alap Nyílt végűvé Átalakulásának Napjától 2013. április 02. napjáig terjedő határozott időtartam (a kezdő és a zárónapot is beleértve), amely alatt az Alap zárt végű alapként működött.
Első Módosított Futamidő Lejárata	2013. április 02.
Második Módosított Futamidő	Az Alap Teljes Futamidejének része, az Alap Nyílt végűvé Átalakulásának Napjától (2013. április 02.) határozatlan ideig terjedő időszak, amely alatt az Alap nyílt végű alapként működik.

Teljes Futamidő	Az Eredeti Futamidő kezdőnapjától (az Alap nyilvántartásba vétele) a Második Módosított Futamidő Lejárta napjáig terjedő, azaz az Eredeti Futamidőt és az Első illetve Második Módosított Futamidőt is magában foglaló időtartam.
Harmadik ország	az az ország, amely nem minősül EGT-államnak
Határidős ügylet	Értékpapírra, vagy más befektetési eszközre alapozott nem azonnali ügylet
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	Minden olyan értékpapír, amelyben a kibocsátó meghatározott pénzüsszegnek a rendelkezésére bocsátását elismerve arra kötelezi magát, hogy a pénz összegét, valamint kamatozó értékpapír esetén annak meghatározott módon számított kamatát, vagy egyéb hozamát, illetőleg az általa vállalt egyéb szolgáltatásokat az értékpapír birtokosának a megjelölt időben és módon megfizeti, illetve teljesíti.
Hosszú pozíció	Minden olyan pozíció, amely esetében az érdekeltség az alapul szolgáló eszköz árváltozását tekintve, áremelkedés hatására értéknövekedésben nyilvánul meg.
Hpt.	A hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény.
Javadalmazási Politika	Az Alapkezelő által 2014. július 22-én a Kbtv. és az ABAK-rendelet által előírt tartalommal elfogadott, azóta többször módosított szabályzat. A Javadalmazási Politika alkalmazása kiterjed az Alapkezelő által kifizetett bármilyen javadalmazásra, az Alap által közvetlenül kifizetett bármilyen összegre, ideértve a nyereségrészesedést, és az Alap kollektív befektetési értékpapírjának bármilyen formában történő átadását, amennyiben abban az alkalmazottak azon kategóriája részesül, amely magában foglalja a felső vezetést, a kockázatvállalásért és ellenőrzésért felelős alkalmazottakat, valamint a teljes javadalmazásuk mértéke miatt a felső vezetéssel és a kockázatvállalásért felelős alkalmazottakkal azonos javadalmazási kategóriába tartozókat, akiknek szakmai tevékenysége lényeges hatást gyakorol a kockázati profiljukra vagy a kezelésükben lévő alap kockázati profiljára.
Kbtv.	A kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény.
KELER Zrt.	KELER Központi Értéktár Zrt. a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény, valamint a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény alapján működő szakosított hitelintézet.
KELER Szabályok	A KELER Zrt. Szabályzatai, Kondíciós Listái, Elszámolóházi leiratai és Eljárási rendjei.
Kezelési Szabályzat	Az Alap kezelése során alkalmazandó különös szabályokat magában foglaló, a Tájékoztatóhoz csatolt dokumentum.
Kibocsátó	Az Alap
Kiemelt Befektetői Információk	A Nyílt végűvé Átalakult Alapról a Kbtv. alapján készített, a Befektetőknek szánt legfontosabb információkat tartalmazó dokumentum.
Kötvény	Minden a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény alapján annak minősülő, hitelviszonyt megtestesítő, kamatozó vagy diszkont értékpapír.
Közzétételi Hely	<ul style="list-style-type: none"> ➤ az Alap nevében eljáró Alapkezelő honlapja (alapok.raiffeisen.hu), ➤ az MNB által üzemeltetett nyilvános közzétételi felület (www.kozzetetelek.hu)
Lakossági befektető	Szakmai befektetőnek nem minősülő befektető.
Lejárat	Az Alap Teljes Futamidejének eltelte.
Lejáratkori kifizetés	Az az összeg, amely az Alap Lejárata miatti megszűnésére tekintettel a Befektetési Jegy tulajdonosát a Befektetési Jegy névértékének az összes forgalomban levő Befektetési Jegy névértékéhez viszonyított aránya alapján a felosztható vagyonból megilleti.
Letétkezelő	ABA-nak minősülő alap esetében a Kbtv. 64. § (1) bekezdése alapján a befektetési alapkezelő által az általa kezelt alap letétkezelésével megbízott, a Kbtv. 4. § (1) bekezdés 68. pont b) alpontjának megfelelő intézmény, az Alap vonatkozásában a Raiffeisen Bank Zrt., mint magyarországi székhelyű hitelintézet.

Likvid eszköz	A pénz, hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repo, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott bankbetét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, továbbá – a 78/2014. (III.14.) Kormányrendelet 41. § (6) bekezdése alkalmazásában - a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön), továbbá az azonnal visszaváltható, (5) bekezdés b) pont szerinti kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírja is.
MNB tv.	A Magyar Nemzeti Bankról szóló 2013. évi CXXXIX törvény
Nettó eszközérték (NEÉ)	Az Alap tulajdonában álló eszközök – ideértve a kölcsönbe adásból származó követeléseket is – értéke csökkentve az Alapot terhelő kötelezettségekkel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is, amely mind az egész Alapra, mind a Befektetési Jegyre kiszámításra kerül minden Értékelési Napon.
Pénzpiaci eszköz	A fizetőeszköz kivételével sorozatban kibocsátott, értékpapírnak nem minősülő, pénzkövetelésre szóló eszköz, amellyel pénzpiacon kereskednek.
Pénzügyi eszköz	<p>a) az átruházható értékpapír,</p> <p>b) a pénzpiaci eszköz,</p> <p>c) a kollektív befektetési forma által kibocsátott értékpapír,</p> <p>d) az értékpapírhoz, devizához, kamatlábhoz vagy hozamhoz kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, határidős kamatláb-megállapodás, valamint bármely más származtatott ügylet, eszköz, pénzügyi index vagy intézkedés, amely fizikai leszállítással teljesíthető vagy pénzben kiegyenlíthető,</p> <p>e) az áruhoz kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, határidős kamatláb-megállapodás, valamint bármely más származtatott ügylet, eszköz, amelyet pénzben kell kiegyenlíteni vagy az ügyletben résztvevő felek valamelyikének választása szerint pénzben kiegyenlíthető, ide nem értve a teljesítési határidő lejártát vagy más megszűnési okot,</p> <p>f) az áruhoz kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, valamint bármely más származtatott ügylet, eszköz, amely fizikai leszállítással teljesíthető, feltéve hogy azzal szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kereskednek,</p> <p>g) az f) pont alá nem tartozó, más származtatott pénzügyi eszköz jellemzőivel rendelkező, áruhoz kapcsolódó opció, tőzsdei és tőzsdén kívüli határidős ügylet, csereügylet, valamint bármely más származtatott ügylet, amely fizikai leszállítással teljesíthető, és nem kereskedelmi célt szolgál, ha azt elismert elszámolóházon keresztül számolják el vagy rendszeres pótbefizetési kötelezettség érvényes rá,</p> <p>h) a hitelkockázat átruházását célzó származtatott ügylet,</p> <p>i) a különbözetre vonatkozó pénzügyi megállapodás,</p> <p>j) az éghajlati, időjárásai változóhoz, fuvardíjhoz, légszennyező anyag vagy üvegházhatású gáz kibocsátásához, inflációs rátához vagy más hivatalos gazdasági statisztikához kapcsolódó opció, határidős ügylet, csereügylet, határidős kamatláb-megállapodás vagy bármely más származtatott ügylet, eszköz, amelyet pénzben kell kiegyenlíteni, vagy amely az ügyletben résztvevő felek valamelyikének választása szerint pénzben kiegyenlíthető, ide nem értve azt az esetet, ha a megszűnés oka a nemteljesítés,</p> <p>k) egyéb, az a)-j) pontban nem említett eszközhöz joghoz, kötelezettséghez, indexhez, intézkedéshez kapcsolódó származtatott ügylet, eszköz, amely rendelkezik a többi származtatott eszköz valamelyikének jellemzőivel, ideértve azt, hogy valamely szabályozott piacon vagy multilaterális kereskedési rendszerben kereskednek vele, elismert elszámolóházon keresztül számolják el és teljesítik vagy rendszeres pótbefizetési kötelezettség érvényes rá, valamint a Bizottság 1287/2006/EK rendeletének 39. cikkében meghatározott származtatott ügylet.</p>

Portfólió jelentés	Az Alapkezelő által havi rendszerességgel a Kbfv.-ben meghatározott tartalommal készített jelentés.
Prime bróker	Olyan hitelintézet, befektetési vállalkozás vagy prudenciális szabályozás és folyamatos felügyelet alá tartozó más vállalkozás, amely szerződő félként szolgáltatást kínál a szakmai befektetők számára elsősorban pénzügyi eszközökre vonatkozó ügyletek finanszírozása vagy végrehajtása érdekében, és amely más szolgáltatásokat is nyújthat, például a Tpt. szerinti elszámolást és teljesítést, valamint letéti őrzést, letétkezelést, értékpapír-kölcsönzést, igényekre szabott technológia- és működéstámogatási szolgáltatásokat.
Ptk.	A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény.
Repo ügylet	Olyan, megállapodásban szabályozott ügylet, amellyel egy szerződő fél értékpapírokat, árukat, illetve értékpapírok vagy áruk tulajdonjogához kapcsolódó olyan garantált jogokat ruház át, amelyek esetében a garanciát olyan elismert tőzsde bocsátja ki, amely az értékpapírokhoz vagy az árukhoz való jogokkal rendelkezik, úgy, hogy a megállapodás nem teszi lehetővé a szerződő fél számára, hogy az adott értékpapírt vagy árut egyszerre több szerződő félre ruhazza át vagy adja biztosítékul, továbbá kötelezettséget ír elő azoknak, illetve azokat helyettesítő, ugyanolyan típusú értékpapíroknak vagy áruknak meghatározott áron történő visszavásárlására, az átruházó szerződő fél által meghatározott vagy meghatározandó jövőbeli időpontban; a megállapodás az értékpapírokat, illetve árukat eladó szerződő fél szempontjából repomegállapodásnak, az azokat megvásárló szerződő fél szempontjából fordított repomegállapodásnak tekintendő.
Rövid pozíció	Minden olyan pozíció, amely esetében az érdekeltség az alapul szolgáló eszköz árváltozását tekintve, árcsökkenés hatására értéknövekedésben nyilvánul meg.
Szabályozott piac	Az Európai Unió tagállamának tőzsdéje és minden más olyan piaca, ahol meghatározott szabályok szerint a kereslet és a kínálat egy helyen koncentrálódik és kielégíti a Tpt.-ben meghatározott feltételeket.
Szakmai befektető	Olyan befektető, aki a) a Bszt. szerint szakmai ügyfélnek minősül vagy kérés esetén szakmai ügyfélként kezelhető vagy b) legalább százezer euró vagy annak megfelelő értékű kollektív befektetési értékpapírba történő befektetésre vállal kötelezettséget;
Származtatott ügylet	Olyan ügylet, amelynek értéke az alapjául szolgáló befektetési eszköz, deviza, áru vagy referenciaráta (alaptermék) értékétől függ, és önálló kereskedés tárgyát képezi (derivatíva)
Szja tv.	A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény
Tájékoztató	A Befektetési Jegyek nyilvános forgalomba hozatalát szolgáló, a Felügyelet által jóváhagyott dokumentum, melynek a Kezelési Szabályzat is mellékletét (részét) képezi.
Tőkeáttétel	Minden olyan módszer, amellyel az ABAK növeli a kezelésében lévő ABA kitétséget (készpénz vagy értékpapír kölcsönvétele, származtatott pozíciókba ágyazott vagy más áttétel útján). Az ABA tőkeáttételét az ABAK-rendelet 6-11. cikkének megfelelően kell kiszámítani.
Tpt.	A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. tv.
Ügyfél	Az a személy, aki a Kbfv. alapján az Alapkezelőtől szolgáltatást vesz igénybe, ide nem értve a Befektetőt.
Üzleti év	Az Alap üzleti éve a naptári évvel egyezik meg.
Vétel-eladás ügylet” (buy-sell back) és „eladás-visszavásárlás ügylet” (sell-buy back)	Olyan ügylet, amellyel egy szerződő fél értékpapírokat, árukat, illetve értékpapírok vagy áruk tulajdonjogához kapcsolódó garantált jogokat vásárol vagy ad el, és amely ügylet során vállalja, hogy meghatározott áron, valamely jövőbeli időpontban ugyanolyan típusú értékpapírokat, árukat vagy ilyen garantált jogokat ad el, illetve vásárol vissza; az adott ügylet az értékpapírokat, árukat vagy garantált jogokat

	megvásárló szerződő fél szempontjából vétel-eladás ügyletnek, az azokat eladó szerződő fél szempontjából pedig eladás-visszavásárlás ügyletnek minősül; e vétel-eladás ügyletre és eladás-visszavásárlás ügyletre a 9. pont értelmében vett repomegállapodás, illetve fordított repomegállapodás nem irányadó.
78/2014. (III.14.) Kormányrendelet	A kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól rendelkező kormányrendelet.

Egyéb, a fentiekben nem definiált fogalmak használata esetén az elnevezések alatt a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény, fogalomhasználatát értjük.

Tartalom jegyzék

I.	AZ ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK	13
1.	Az Alap alapadatai.....	13
2.	Az Alappal kapcsolatos határozatok	15
3.	Az Alap kockázati profilja.....	17
4.	A Befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége	20
5.	Adózási információk.....	21
II.	A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK	24
6.	A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala.....	24
III.	A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK	25
7.	Az Alapkezelőre vonatkozó információk	25
8.	A Letétkezelőre vonatkozó információk	29
9.	Az Alap könyvvizsgálójára vonatkozó információk	30
10.	Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása az Alap eszközeiből történik	30
11.	A Forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónként).....	30
12.	Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk	31
13.	Egyéb információk	31
IV.	Felelősség vállaló nyilatkozat.....	32
I.	AZ ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK.....	33
1.	Az Alap alapadatai.....	33
2.	Az Alapra vonatkozó egyéb alapinformációk	35
3.	A befektetési alapkezelésre, továbbá a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az Alap és a Befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása	35
4.	A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek	35
II.	A Befektetési Jegyekre vonatkozó információk (sorozatonként)	37
5.	A Befektetési Jegyek ISIN azonosítója	37
6.	A Befektetési Jegyek névértéke	37
7.	A Befektetési Jegyek devizaneme	37
8.	A Befektetési Jegyek előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk	37
9.	A Befektetési Jegyekre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja	38
10.	A Befektetőknek a Befektetési Jegyek által biztosított jogai, annak leírása, hogy az Alap hogyan biztosítja a Befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely Befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmód leírása, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az Alaphoz vagy az Alapkezelőhöz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk	38
III.	Az Alap befektetési politikája és céljai, azon eljárások leírása, amelyekkel a befektetési politika és stratégia módosítható.....	40
11.	Az Alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció).....	40
	földrajzi és iparági specializáció.....	40
12.	A befektetési stratégia, az Alap céljai megvalósításának eszközei	40

13.	Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása	42
14.	Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya	43
15.	A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely az Alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét	44
16.	A portfólió devizális kitettsége	44
17.	Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása	44
18.	Hitelfelvételi szabályok	45
19.	Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti	45
20.	A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága.....	45
21.	Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni	45
22.	A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk	45
23.	Egyéb információk	45
24.	Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk.....	46
25.	Az ingatlan alapra vonatkozó speciális rendelkezések	48
IV.	A kockázatok.....	54
26.	A kockázati tényezők bemutatása	54
V.	Az eszközök értékelése	60
27.	A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás.....	60
28.	A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszerek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során alkalmazott módszereket.....	61
29.	A származtatott ügyletek értékelése	71
30.	Egyéb információk	74
VI.	A hozammal kapcsolatos információk	74
31.	A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása	74
32.	Hozamfizetési napok.....	74
33.	Egyéb információk	74
VII.	Az Alap tőkéjének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása	74
34.	A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret	74
35.	Egyéb információk	75
VIII.	Díjak és költségek.....	75
36.	Az Alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja	75
37.	Az Alapot és a Befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak, kivéve a 36. pontban említett költségeket	78
38.	Ha az Alap eszközeinek legalább 20%-át más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke	79

39.	A részalapok közötti váltás feltételei és költségei	79
40.	Egyéb információk	79
IX.	A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása	80
41.	A Befektetési jegyek vétele	80
42.	A Befektetési jegyek visszaváltása	82
43.	A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai	83
44.	A Befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása	83
45.	Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a Befektetési jegyet jegyzik, illetve forgalmazzák .	85
46.	Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a Befektetési jegyet forgalmazzák	85
47.	Egyéb információk	86
X.	Az Alapra vonatkozó további információ	86
48.	Az Alap múltbeli teljesítménye	86
49.	Amennyiben az Alap esetében mód van a Befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei	86
50.	Az Alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a Befektetők jogaira	86
	➤ A megszűnési eljárás kötelező elindításának esetei	87
	➤ A megszűnés egyéb esetei	87
51.	Minden további információ, amely alapján a Befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről	87
XI.	Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk	88
52.	Az Alapkezelőre vonatkozó alapinformációk	88
53.	A Letétkezelőre vonatkozó alapinformációk, feladatai	88
54.	A Könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk, feladatai	89
55.	Olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk, amelyek díjazása az Alap eszközeiből történik	89
56.	A Forgalmazóra vonatkozó alapinformációk, feladatai	89
57.	Az Ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk, feladatai	89
58.	A prime brókerre vonatkozó információk	90
59.	Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása	90

I. AZ ALAPRA VONATKOZÓ INFORMÁCIÓK

1. Az Alap alapadatai

1.1 az Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
1.2 az Alap rövid neve:	-
1.3 az Alap székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
1.4 az Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
1.5 a Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
1.6 a Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
1.7 az Alap működési formája:	nyilvános
1.8 az Alap fajtája:	nyílt végű
1.9 az Alap futamideje:	határozatlan
1.10 annak feltüntetése, ha az Alap ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált ÁÉKBV-irányelv alapján harmonizált alap:	Az Alap ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált

1.11 az Alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól

Felszámított díjak, költségek, jutalékok mértéke:

Névérték:

A forgalomba hozatal pénzneme:

A forgalomba hozatal módja:

A forgalomba hozatal és forgalmazás helye:

A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási és -teljesítési nap

Az Alap négy sorozattal rendelkezik, az alábbi megkülönböztető jelzéssel és ISIN kóddal:				
„A” sorozat HU0000 707864	„B” sorozat HU0000 707872	„C” sorozat HU0000 707880	„D” sorozat HU0000 717954	„U” sorozat HU0000 719190
eltérő, a Kezelési Szabályzat 36. és 44. pontjai rendelkezései szerint.				
egyaránt 1 Ft			1 EUR	1 USD
egyaránt forint			euró	USA dollár
nyilvános jegyzési eljárással	nyilvános jegyzési eljárás nélkül			
Az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazásának lebonyolításával a Forgalmazót bízta meg.				
A Forgalmazó valamennyi fiókja az 1. számú Melléklet szerint.	Kizárólag a Forgalmazó központi fiókja (1054 Bp., Akadémia u. 6.).		A Forgalmazó valamennyi fiókja az 1. számú Melléklet szerint.	
A megbízás napját követő 3. forgalmazási nap.	A megbízás napját követő 1. forgalmazási nap.	A megbízás napját követő 3. forgalmazási nap.		

A tőkenövekmény és a hozam megállapításának és kifizetésének szabályai:

Az Alapkezelő saját belátása szerint dönthet arról, hogy az Alap valamennyi vagy valamely sorozata bizonyos rendszerességgel hozamot fizet. Az Alapkezelő hangsúlyt helyez a Nettó eszközérték növelésére, ezért a nyereséget újrabefektetésre is fordíthatja.

Az Alapkezelő az Alap eszközeiből a Befektetők felé kifizetést teljesíthet az Alap tőkenövekményéből történő hozamkifizetés formájában, vagy az Alapnak a Befektetési Jegyek névértéke által megtestesített tőkájének terhére. Utóbbi esetben a kifizetés történhet a Befektetési Jegyek névértékének leszállításával is.

A vásárlók köre

Az Alap által kibocsátott „A”, „B”, „D” és „U” sorozatú Befektetési Jegyeket mind lakossági, mind szakmai befektetők megvásárolhatják, a „C” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket kizárólag szakmai Befektetők vásárolhatják.

Deviza fedezeti ügyletek

az EUR
kitettség
fedezett

a Befektetési jegy sorozat alapdevizájától eltérő deviza kitettség aktívan fedezett

(azaz az alapdevizától eltérő deviza kockázat fedezés mértéke az Alapkezelő döntése szerint változhat, a deviza kitettség 0 és 100% között mozoghat)

1.12 az Alap elsődleges eszközkategória típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap)

ingatlanalap

1.13 annak feltüntetése, ha az Alap tőkájének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezesi biztosítás biztosítja (tőke-, illetve hozamgarancia) vagy azt az Alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése:

A nyílt végű Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal.

1.14 egyéb információk

Az Alap BAMOSZ besorolása: közvetlen ingatlan alap.

2. Az Alappal kapcsolatos határozatok

2.1 az Alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetésny Alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként):

Alapítói határozat: 6/2002. (2002.VII.10.) igazgatósági határozat
Az Alap Zárt végűvé Átalakulásáról hozott alapkezelői határozat száma és kelte: az Alap átalakulásáról az Alapkezelő a 2009. Január 14-i, 1/2009. számú Igazgatósági Határozattal döntött.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulásáról hozott alapkezelői határozat száma és kelte: az Alap Átalakulásáról az Alapkezelő a 2012. december 5. / 5. számú Igazgatósági Határozattal döntött.

Az Alap egyes sorozatainak elindításáról hozott határozatok száma és kelte:

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
1. sz. határozat, 2005. július 20.			1. sz. határozat, 2016. július 20.	2. sz. határozat, 2017. július 04.

2.2 az Alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetésny jóváhagyásáról, valamint a nyilvános forgalomba hozatal engedélyezéséről hozott felügyeleti határozat száma, kelte (sorozatonként):

Az Alap nyilvános forgalombahozatalát engedélyező PSZÁF határozat száma és kelte: III/120.012/2002. sz. határozat, 2002. szeptember 20.

A nyilvános forgalombahozatalat engedélyező Felügyeleti határozat száma és kelte sorozatonként:

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
III/120.012 /2002., 2002. szeptember 20.	E-III/120.012-8/2005., 2005. október 20.		H-KE-III-750/2016, 2016. október 28.	H-KE-III-535/2017. 2017. augusztus 02.

2.3 az Alap Felügyelet általi nyilvántartásba vételéről hozott határozat száma, kelte:

Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja: 2002. október 07., a nyilvántartásbavételt elrendelő PSZÁF határozat száma:

III/120.012-1/2002.

Az Alap Zárt végűvé Átalakulását jóváhagyó és a szabályozott piacra történő bevezetést engedélyező PSZÁF határozat száma és kelte:

E-III/120.012-15/2009., 2009. február 26.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulását jóváhagyó PSZÁF határozat száma és kelte: H-KE-III-66/2013., 2013. február 11.

2.4 az Alap nyilvántartási száma (lajstromszáma) a Felügyelet által vezetett nyilvántartásban

az Zárt végűvé Átalakulásig: 1211-04

a Zárt végűvé Átalakulástól a Nyílt végűvé Átalakulásig: 1212-13

a Nyílt végűvé Átalakulást követően: 1212-13

2.5 az Alap működési formájától és fajtájától függően a kezelési szabályzat, a tájékoztató és a kiemelt befektetői információ módosításáról szóló alapkezelői határozatok száma, kelte:

- 2009. január 14. / 1. sz. határozat: a Raiffeisen Ingatlanalap átalakítása zárt végű alappá
- Az Alap egyes sorozatainak elindításáról hozott határozatok száma és kelte: „A”, „B” és „C” sorozat: 2005. 07. 20./ 1. sz. határozat; „D” sorozat: 2016. 07.20. / 1. sz. határozat, „U” sorozat: 2017. július 04 / 2. sz. határozat
- 2012. december 5. / 5. sz. határozat: a Raiffeisen Ingatlanalap átalakítása nyílt végű alappá
- 2016. július 20. / 1. sz. határozat: a Raiffeisen Ingatlanalap befektetési politikájának módosítása, a belépési korlát eltörlése

2.6 a Kezelési Szabályzat módosításának jóváhagyásáról szóló Felügyeleti határozatok száma, kelte:

III/120.012-2/2003., 2003. január 31.
 III/120.012-3/2003., 2003. július 14.
 III/120.012-4/2003., 2003. október 20.
 III/120.012-5/2003., 2004. február 4.
 III/120.012-6/2004., 2004. július 9.
 E-III/120.012-7/2005., 2005. április 22.
 E-III/120.012-8/2005., 2005. október 20.
 E-III/120.012-9/2006., 2006. január 23.
 E-III/120.012-10/2006., 2006.szeptember 06.
 E-III/120.012-11/2006., 2006. december 22.
 E-III/120.012-12/2007., 2007. szeptember 20.
 E-III/120.012-13/2008., 2008. március 11.
 E-III/120.012-14/2008., 2008. november 20.
 E-III/120.012-15/2009., 2009. február 26.
 KE-III-396/2010., 2010. október 06.
 KE-III-60/2011., 2011. február 11.
 H-KE-III-66/2013., 2013. február 11.
 H-KE-III-607/2013., 2013. augusztus 26.
 H-KE-III-700/2014., 2014. december 10.
 H-KE-III-620/2015., 2015. július 10.
 H-KE-III-750/2016., 2016. október 28.
 H-KE-III-279/2017., 2017. május 16.
 H-KE-III-390/2017., 2017. június 20.
 H-KE-III-535/2017. 2017. augusztus 02.
 H-KE-III-754/2017. 2017. október 31.

2.7 egyéb információ

Az Alap esetében jelen pont nem alkalmazandó.

3. Az Alap kockázati profilja

3.1 az Alap célja

Az Alap elsődleges célja hosszú távú, stabil tőkenövekmény biztosítása elsősorban az ingatlan portfólió üzemeltetése (bérbeadása) révén. Az Alapkezelő az Alap ingatlan portfóliójának kialakításánál a hozam termelése mellett kisebb mértékben az értéknövekedés elérésére is törekszik.

3.2 annak a jellemző befektetőnek a profilja, akinek az Alap Befektetési Jegyeit szánják

Közepes árfolyam kockázatot, de magas likviditási kockázatot felvállaló, az átlagosnál nagyobb kockázattűrő képességgel rendelkező befektetőknek előnyös befektetési forma.

Az Alap Befektetési Jegyeit olyan befektetőknek ajánljuk, akik a Befektetési Jegyek értékét javarészen képviselő, nagy tőkeigénnyel, alacsony, bizonyos időszakokban megszűnő piaci likviditással és magas járulékos költségekkel jellemezhető ingatlan piaci befektetéseket az ingatlanok korlátozottabb likviditása ellenére is biztosabb befektetési formának tartják az alternatív befektetési lehetőségeknél, tekintet nélkül a tényre, hogy az éppen aktuális gazdasági helyzet függvényében a banki betétek, állampapírok, egyéb értékpapírok adott esetben magasabb hozamot tudnak biztosítani.

Az Alap Befektetési jegyeinek vásárlói tudomásul veszik egyebek között azt is, hogy az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek visszaváltását felfüggesztheti, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása – figyelembe véve az Alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt – veszélybe kerül.

A felfüggesztés időtartama akár 1 (egy) év is lehet, amely határidőt a Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére további 1 (egy) évvel meghosszabbíthatja.

3.3 azon eszközkategóriák, amelyekbe az Alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása

Az Alap a következő eszközkategóriákba fektethet:

- Állampapír
- Bankbetét
- Ingatlan
- Határidős ügylet
- Kollektív befektetési értékpapírok

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az Alap származtatott ügyletet is köthet!

3.4 Figyelemfelhívás az Alap kezelési szabályzatának azon pontjára vonatkozóan, mely az Alap kockázati tényezőinek bemutatását tartalmazza

Az Alap legfontosabb kockázati tényezőit tételesen a Kezelési Szabályzat 26. pontja foglalja össze, ezek közül azonban ehelyütt is külön fel kívánjuk hívni a figyelmet az alábbiakra:

Az ingatlanalapok portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatóak, melyek likviditása sokkal alacsonyabb más befektetési formáknál, azokat csak hosszú idő alatt és magasabb tranzakciós költségekkel lehet értékesíteni, ez az egyik legfontosabb kockázati tényező. Az Alap Likvid eszközeinek értékét meghaladó Befektetési Jegy visszaváltás az ingatlanok kényszerértékesítéséhez vezethet, amely akár komoly veszteséget is okozhat a Befektetőknek, egyrészt a feltételezhetően nyomott értékesítési ár, másrészt az ingatlanbefektetéseknél alacsonyabb hozamú Likvid eszközök újbóli jelentős állománynövekedése miatt. Extrém piaci körülmények mellett az ingatlanok adott időszakon belüli értékesítése el is

lehetetlenülhet.

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek visszaváltását felfüggesztheti, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása - figyelembe véve az Alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt - veszélybe kerül.

Az Alap Befektetési Jegyei forgalmazásának vagy visszaváltásának felfüggesztésére más esetekben is sor kerülhet az Alapkezelő vagy a Felügyelet döntése alapján.

A felfüggesztés időtartama legfeljebb 1 év lehet, azzal, hogy a felfüggesztés időtartamát a Felügyelet indokolt esetben, az Alapkezelő kérelmére további, legfeljebb 1 évig terjedő időtartammal meghosszabbíthatja. A Befektetési Jegyek forgalmazását a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell. Amennyiben a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnésére nem kerül sor a felfüggesztés előbbiek szerinti maximum időszaka alatt, az az Alap megszűnésére (a megszűnési eljárás kötelező megindítására) is vezethet [Kbftv. 75. § (2) bekezdés e) pont]. Az Alap megszűnési eljárása alatt az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni.

3.5 a származtatott ügyletek alkalmazásának célja (fedezeti vagy a befektetési célok megvalósítása), lehetséges hatása a kockázati tényezők alakulására

Az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet.

Az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag kamatláb vagy devizaárfolyam változásokhoz kapcsolódó árfolyamkockázatok, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet. Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amely nyitott származtatott ügylet lezárását eredményezi.

Az Alap ingatlanjainak túlnyomó része esetében, a hazai nem lakáscélú ingatlanpiacra általánosságban jellemző módon, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj euróban rögzített. Ebből kifolyólag az Alap deviza kockázata elsősorban az euró/forint árfolyam alakulásához kötődik.

Az Alapkezelő az Alap Befektetési jegyeinek „B”, „C”, „D” és „U” sorozatára vonatkozóan az alapdevizától eltérő devizális kitettségre limitet nem határoz meg, azaz ezen sorozatok esetében a nem alapdevizában meglévő kitettség 0 és 100% között mozoghat az Alap adott sorozatra jutó eszközeinek százalékában. Az Alapkezelő az Alap befektetési jegyeinek „A” sorozatára vonatkozóan a devizaárfolyam változásokhoz kapcsolódó árfolyamkockázatok, továbbá hitelfinanszírozás devizakockázatainak fedezése céljából határidős fedezeti ügyleteket köt. Ez utóbbi azt jelenti, hogy a Befektetési jegyek „A” sorozatának Befektetői nem, vagy nem teljes mértékben szembesülnek az EUR-HUF keresztárfolyamnak a Befektetési jegyek árfolyamára gyakorolt pozitív vagy negatív hatásával.

3.6 amennyiben az Alap befektetési politikája alapján egy adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, és az adott intézménnyel kötött tőzsdén kívüli

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az Alap a Raiffeisen Bank Zrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, a Raiffeisen Bank Zrt.-nél elhelyezett betétekből, és a Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát.

Az ebből fakadó speciális kockázatok megegyeznek a Kezelési Szabályzat 26. pontjában részletezett, „értékpapírok kibocsátóihoz, a betétek felvevőikhez kapcsolódó kockázatok”, a „partnerkockázat” és „partner kockázat nem tőzsdei származtatott ügyletek esetében” alpontokban leírt kockázatokkal. Az Alap fokozottabban lehet kitéve a hivatkozott

származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja a befektetési alap eszközeinek 20 százalékát, figyelemfelhívás az ebből fakadó speciális kockázatokra

kockázatoknak, mint más, hasonló befektetési politikát képviselő, de hasonló intézményi kitettséget el nem érő befektetési alapok.

3.7 amennyiben az Alap alapvetően nem az átruházható értékpapírok vagy pénzügyi eszközök közé tartozó eszközkategóriákba fektet be, vagy leképez egy meghatározott indexet, figyelemfelhívás az Alap befektetési politikájának ezen elemére

Az Alap ingatlanokba közvetlenül fektető alap, így alapvetően nem átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe fektet be.

3.8 amennyiben az Alap nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél vagy az alkalmazható kezelési technikáinál fogva erőteljesen ingadozhat, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Felhívjuk a befektetők figyelmét, hogy az Alap Nettó eszközértéke a portfólió lehetséges összetételénél, illetve az ingatlan értékelés jellegénél fogva időről időre erőteljesen ingadozhat.

3.9 amennyiben az Alap – a Felügyelet engedélye alapján – eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti olyan, különböző átruházható értékpapírokba és pénzügyi eszközökbe, amelyeket valamely EGT-állam, annak önkormányzata, harmadik ország, illetve olyan nemzetközi szervezet bocsátott ki, amelynek egy vagy több tagállam is tagja, az erre vonatkozó figyelemfelhívás

Az Alap eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti a Magyar Állam által kibocsátott vagy garantált állampapírokba úgy, hogy egy adott sorozatba tartozó értékpapírba eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti.

3.10 egyéb információ

Az Alap esetében jelen pont nem alkalmazandó.

4. A Befektetők részére szóló tájékoztatás elérhetősége

4.1 Annak a helynek a megnevezése, ahol a befektetési alap tájékoztatója, kezelési szabályzata, a kiemelt befektetői információ, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések, valamint a rendkívüli tájékoztatás célját szolgáló közlemények – ezen belül a befektetők részére történő kifizetésekkel, a befektetési jegyek visszaváltásával kapcsolatos információk – hozzáférhetőek

Közzétételi hely:

Az Alap hirdetményei az Alap nevében eljáró Alapkezelő honlapján (alapok.raiffeisen.hu), valamint a Felügyelet által üzemeltetett nyilvános közzétételi felületen, a www.kozzetetelek.hu oldalon jelennek meg.

Az Alappal kapcsolatos dokumentumok elérhetősége:

A jelen Tájékoztató és Kezelési szabályzat, a kiemelt befektetői információ, az Alap napi Nettó eszközértéke, a rendszeres tájékoztatás célját szolgáló jelentések (éves-, féléves jelentések, havi portfóliójelentések) valamint az Alapra vonatkozó hivatalos közlemények megtekinthetők a Forgalmazási helyeken és az Alapkezelő székhelyén, valamint az Alap Közzétételi helyein: az alapok.raiffeisen.hu és a Felügyelet által üzemeltetett nyilvános közzétételi felületen, a www.kozzetetelek.hu oldalon.

A Letétkezelő és a Forgalmazó az Kbtv. szerinti közzétételi kötelezettségeit az információnak a saját honlapján, és ha a Felügyelet nyújt ilyen szolgáltatást a Kbtv. szerinti közzétételek céljára, a hivatalosan kijelölt információtárolási rendszeren való megjelentetésével teljesíti.

Az Alapkezelő közzétételi helyei: az Alapkezelő honlapja: alapok.raiffeisen.hu és a Felügyelet által működtetett www.kozzetetelek.hu

4.2 egyéb információ

Az Alap nettó eszközértékére és árfolyamára vonatkozó információk az Alapkezelő honlapján túl a www.bamosz.hu honlapon is közzétételre kerülnek.

5. Adózási információk

5.1 az alkalmazandó rendszer szempontjából elemeinek összefoglalása	Alapra adózási befektetők releváns rövid	A jelen fejezetben szereplő információk a Tájékoztató módosításának időpontjában érvényes jogszabályok szerint kerültek megfogalmazásra, amelyek a később megváltozhatnak. Ezért felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a Befektetési Jegyek vásárlását megelőzően konzultáljanak befektetési tanácsadóval és tájékozódjanak az aktuális szabályozásról. Az Alapkezelő nem vállal felelősséget olyan esetben, amikor a Befektetőnek az adózással kapcsolatos jogszabályok hiányos ismerete okozott kárt.
---	--	--

Az Alap adózása

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény rendelkezése alapján 2015. január 1-től adóköteles a Magyarországon székhellyel vagy fiókteleppel rendelkező befektetési alapkezelő által kezelt és Magyarországon bejegyzett befektetési alap befektetési jegye. Az adó alanya a befektetési alap. Az adó alapja az alap befektetési jegyeinek a negyedév naptári napjain nyilvántartott nettó eszközértékén számított negyedévben összesített érték és a negyedév naptári napjai hányadosaként számított értéke, ide nem értve a kollektív befektetési forma tulajdonában lévő, ezen számlákon nyilvántartott értékpapírok forintban kifejezett fentiek szerinti értékét. Az adó éves mértéke az adóalap 0,05 százaléka.

Az Alap a jogszabály szerint Magyarországon nem fizet adót a keletkező nyeresége után.

Az Alap külföldi befektetéseinek keletkező kamat-, osztalék-, árfolyamnyereség és esetleges egyéb jövedelmek esetén előfordulhat, hogy e jövedelmeket a forrásországban (a jövedelem keletkezésének helyén) adó terheli. A külföldi befektetéseken keletkező jövedelmek adózását az adott ország jogszabályai és – ha ilyen létezik és az alkalmazható – az adott ország és Magyarország között fennálló, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény határozza meg.

Belföldi illetőségű természetes személyek adózása – a Befektetési Jegyből származó jövedelem után fizetendő adó

Azon természetes személyek, akik Magyarországon a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény („Szja törvény”) alanyaként annak 3.§ 2. pontjában meghatározottak szerint belföldi illetőségű magánszemélynek minősülnek, a befektetési jegyek hozama, valamint a befektetési jegyek beváltásából, visszaváltásából, átruházásából származó jövedelmük után Magyarországon adót kötelesek fizetni. Amennyiben felvetődik, hogy a magánszemélyre más országok adóügyi szabályai vonatkozhatnak, akkor az adott országgal kötött kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény (ha van ilyen) határozza meg, hogy a magánszemély magyar adóilletőségűnek minősül-e.

A befektetési jegy esetében – az Szja törvényben meghatározott tőzsdén keresztül történő átruházást kivéve - a hozam, valamint az értékesítése során elért árfolyamnyereség (azaz a bekerülési ár és az eladási ár járulékos költségekkel korrigált különbözete) az Szja. törvény 65.§-a szerinti kamatjövedelemnek minősül és Magyarországon 15%-os adó terheli, azzal, hogy amennyiben az értékesítésre (beváltásra, visszaváltásra, átruházásra), hozam kifizetésére a törvény szerinti kifizetőn keresztül kerül sor, e kifizető az adót ügyletenként állapítja meg, vonja le és fizeti meg és a magánszemélynek az adóbevallásában nem kell feltüntetnie. A 2016. január 1-jét megelőzően megszerzett befektetési jegyek esetében a 2016. január 1-jétől megszolgált jövedelmekre alkalmazható a 15 %-os adómérték. A megelőző időszakokban megszolgált jövedelmekre a korábban hatályos adómértékeket kell alkalmazni (Szja tv. 84/G§ (5a)).

A magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe.

Nem kell kamatjövedelmet megállapítani a kollektív befektetési forma átalakulása vagy beolvadása következtében a jogelőd kollektív befektetési értékpapírjának a jogutód kollektív befektetési értékpapírjára történő átváltása esetében, azzal, hogy ilyen esetben a jogutód értékpapírjának megszerzésére fordított értékeként a jogelőd értékpapírjának megszerzésére fordított értékét kell figyelembe venni. Nem kell továbbá kamatjövedelmet megállapítani a kollektív befektetési forma részalapja által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírnak ugyanezen kollektív befektetési forma másik részalapja által kibocsátott kollektív befektetési értékpapírra történő átváltása esetében, azzal, hogy ilyen esetben a megszerzett részalap értékpapírjának megszerzésére fordított értéként a visszaváltott részalap értékpapírjának megszerzésére fordított értéket kell figyelembe venni.

A hosszú távú megtakarítások ösztönzésének céljából került kidolgozásra a 2010. január 2-től életbe lépett törvény, mely tartós befektetés esetén kedvezményes adókulcs alkalmazását teszi lehetővé. A tartós befektetési szerződés (TBSZ) megkötése esetén az ügyfelek az első adóév végéig gyűjthetik a befektetésre szánt tőkét, majd az ún. gyűjtőév lejártát követően 3 éves befektetés esetén a hozamokat 10%, illetve további 2 éves befektetés esetén 0% jövedelemadó terheli.

Ezen kívül lehetőség nyílik a törvényi feltételeknek való megfelelés esetén a befektetési jegyek nyugdíj-előtakarékossági számlára történő helyezésére is.

Belföldi jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok adózása

A társasági adóról és az osztalékadóról szóló többször módosított 1996. évi LXXXI. Törvény hatálya alá tartozó adóalanyok esetén a befektetési jegyek átruházásából, beváltásából, visszaváltásából származó árfolyamnyereség és árfolyamveszteség, illetve a befektetési jegyek hozama a társasági adó alapjának része.

Külföldi illetőségű természetes személyek, illetve jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok adózása

A külföldi illetőségű természetes személyek tulajdonában lévő befektetési jegyekből származó jövedelmet terhelő személyi jövedelemadó megállapításánál figyelembe kell venni a külföldi befektetési jegy tulajdonos adózás szempontjából megállapított illetőségét.

- Az Európai Unió valamely tagállamában illetőséggel rendelkező személyek esetén az EU Megtakarítási Irányelvének megfelelően a befektetési jegyek hozamából nem történik adólevonás, a befektető az illetősége szerinti országban teljesíti az adókötelezettségét ezen jövedelme után.
- Az olyan befektető esetén, akinek az adózási illetősége EU-n kívüli országban van, figyelembe kell venni a Magyarország és az illetőség országa között esetleg fennálló kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezményt (feltéve, hogy a befektető az illetőségét megfelelően igazolta). Ha az egyezmény nem engedi meg a jövedelem adóztatását Magyarországon, akkor abból nem kell személyi jövedelemadót levonni. Ha azonban az egyezmény megengedi a jövedelem adóztatását Magyarországon, akkor a kifizetőnek le kell vonnia a személyi jövedelemadót (az egyezmény szerinti adókulccsal).
- Az egyezmény hiányában (vagy ha a befektető nem igazolja az illetőségét) a külföldi illetőségű természetes személyekre ugyanúgy a belföldiekre vonatkozó adójogszabályok vonatkoznak.

A külföldi illetőségű jogi személyek, jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok, szervezetek tulajdonában lévő befektetési jegyek átruházásából, beváltásából, visszaváltásából, származó árfolyamnyereség a Tájékoztató megjelenésének időpontjában nem esik Magyarországon adókötelezettség alá.

kifizetett hozamot és („SZJA-tv.”) 65. § (1) bekezdés b) pontja alapján kamatból származó jövedelemnek minősül
 árfolyamnyereséget a „b) a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben
 forrásnál terhelő ilyenként meghatározott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, kollektív befektetési értékpapír
 levonásokra vonatkozó esetében
 információ ba) a kamatra és/vagy hozamra való jogosultság megszerzése szempontjából meghatározott időpontban történő tulajdonban tartás alapján a magánszemélynek kamat és/vagy hozam címén kifizetett (jövőért) bevétel,

bb) a beváltáskor, a visszaváltáskor, valamint az átruházáskor [ide nem értve a kollektív befektetési értékpapírnak a tőkepiacról szóló törvény szerinti tőzsdén, valamint bármely EGT-államban, továbbá a Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD) tagállamában működő tőzsdén történő átruházását] a magánszemélyt megillető bevételből - függetlenül attól, hogy az miként oszlik meg nettó árfolyamérték és felhalmozott kamat vagy hozam címén elszámolt tételekre - az árfolyamnyereségre irányadó rendelkezések szerint megállapított rész;”

A kamatjövedelem után fizetendő adó megfizetésének módjáról az SZJA-tv. 65. § (2) bekezdése rendelkezik.

Az adó mértéke 15%, amely adót

„- amennyiben a kamatjövedelem

a) kifizetőtől [e § alkalmazásában az (1) bekezdés a)-c) pontja szerinti esetben ideértve a kifizető helyett a kamatjövedelmet kifizető/juttató hitelintézetet, befektetési szolgáltatót is] származik - a megszerzés időpontjára a kifizető állapítja meg, vonja le, fizeti meg és vallja be; azzal, hogy az (1) bekezdés bb) pontjában említett esetben a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában vagy önellenőrzéssel érvényesítheti az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe

aa) a kifizető által kiadott olyan igazolás alapján, amelyen a kifizető a magánszemély kérelmére feltünteti, hogy azt az említett célból adta ki,

ab) feltéve, hogy a magánszemély a kamatjövedelmet és a levont adót az aa) pont szerinti igazolás alapján bevallja (bevallotta),

b) nem kifizetőtől származik – a magánszemély az adóhatósági közreműködés nélkül elkészített bevallásában állapítja meg, és a bevallás benyújtására előírt határidőig fizeti meg.

A 15% mértékkel számított adót a kifizetőnek kell levonni, megfizetni és bevallani. Az értékpapír megszerzésére fordított értéknek és az értékpapírhoz kapcsolódó járulékos költségnek azt a részét, amelyet a kifizető a jövedelem megállapításánál nem vett figyelembe, a magánszemély – a kifizető által ilyen céllal kiadott igazolása alapján, amelyről a kifizető adatszolgáltatást teljesít az adóhatóság felé – önadózás keretében is megállapíthatja.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy a Befektetési Jegyek vásárlását és értékesítését megelőzően konzultáljanak adótanácsadóval és tájékozódjanak az aktuális adószabályozásról.

II. A FORGALOMBA HOZATALLAL KAPCSOLATOS INFORMÁCIÓK

6. A Befektetési Jegyek forgalomba hozatala

6.1 A Befektetési Jegyek forgalomba hozatalának módja, feltételei Az Alap esetében a 6.1 – 6.5 pontok nem alkalmazandók.

6.2 A forgalomba hozatali mennyiségi maximum, illetve minimum mértéke

6.3 Az allokáció feltételei

6.3.1 A jegyzési maximum elérését követő allokáció módja

6.3.2 A jegyzési maximum elérését követő allokáció lezárásának időpontja

6.3.3 Az allokációról való értesítés módja

6.4 A Befektetési Jegyek forgalomba hozatali ára

6.4.1 A fenti ár közzétételének módja

6.4.2 A fenti ár közzétételének helye

6.5 A Befektetési Jegyek forgalomba hozatalával kapcsolatban felszámított költségek

III. A KÖZREMŰKÖDŐ SZERVEZETEKRE VONATKOZÓ RÉSZLETES INFORMÁCIÓK

7. Az Alapkezelőre vonatkozó információk

- 7.1 az Alapkezelő neve, cégformája: Raiffeisen Befektetési Alapkezelő zártkörűen működő részvénytársaság
- 7.2 az Alapkezelő székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.
Az Alap székhelye az Alapkezelő székhelye szerinti tagállammal megegyező tagállamban található. Levelezési cím: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.
- 7.3 az Alapkezelő cégjegyzékszám: Cg 01-10-043917
- 7.4 az Alapkezelő alapításának dátuma, határozott időtartamra alapított társaság esetén az időtartam feltüntetése: 1997. július 4., az Alapkezelő határozatlan időre alakult
- 7.5 ha az Alapkezelő más befektetési alapokat is kezel, ezek felsorolása:
- Raiffeisen Kötvény Alap „A”, „B” és „I” sorozat
 - Raiffeisen Részvény Alap „A”, „B” és „R” sorozat
 - Raiffeisen Likviditási Alap
 - Raiffeisen Kamat Prémium Rövid Kötvény Alap (korábban: Raiffeisen Pénzpiaci Alap)
 - Raiffeisen Nemzetközi Részvény Alapok Alapja „A” és „B” sorozat
 - Raiffeisen Megoldás Pro Alapok Alapja (korábban: Raiffeisen Alapok Alapja – Konvergencia) „A”, „B” és „E” sorozat
 - Raiffeisen Betét Alap (korábban: Raiffeisen Tőke- és Hozamvédett Likviditási Alap)
 - Raiffeisen Index Prémium Származtatott Alap
 - Raiffeisen Hozam Prémium Származtatott Alap „A” és „R” sorozat
 - Raiffeisen Nyersanyag Alapok Alapja „A” és „B” sorozat (korábban: Raiffeisen EMEA Részvény Alapok Alapja)
 - Raiffeisen Euró Prémium Rövid Kötvény Alap (korábban: Raiffeisen Euro Likviditási Alap)
 - Raiffeisen PB Pannonia Alapok Alapja „A” és „B” sorozat
 - Raiffeisen Megoldás Start Alapok Alapja „A” és „E” sorozat (korábban: Raiffeisen Perspektíva Alapok Alapja)
 - Raiffeisen Megoldás Plusz Alapok Alapja „A” és „E” sorozat (korábban: Raiffeisen Perspektíva Euró Alapok Alapja)
 - Raiffeisen Nemzetközi Kötvény Alapok Alapja (korábban: Raiffeisen PB Rajna Alapok Alapja) „A”, „E” és „F” sorozat
 - FWR Titánium Euró Alapok Alapja
- 7.6 az egyéb kezelt vagyon nagysága: A 2008-as évet megelőzően az Alapkezelő dinamikusan volt képes növelni

az alapokban kezelt vagyon állományát, mely 2007. december 31-én 169 milliárd forintot tett ki. A 2008-as tőkepiaci válság negatív hatással volt az alapokban kezelt vagyon állományára, mely 2009. december 31-én 111,5 milliárd forintot tett ki. 2010-ben újra növekedési pályára állt a kezelt vagyon, amely 2014. végén megközelítette a 210 milliárd forintot. 2015-től kezdve a kezelt vagyon csökkenésnek indult, ami csak 2016. utolsó negyedében állt meg. A vagyon azóta újra dinamikusabban növekszik és 2017. augusztus 31-én 152,5 Mrd Ft volt, amivel az Alapkezelő a 10. legnagyobb piaci szereplő volt Magyarországon, 2,7%-os piaci részesedéssel. Az Alapkezelő által kezelt egyéb vagyon 9,8 milliárd forintot tett ki 2017. augusztus végén.

7.7 az Alapkezelő munkaszervezetének operatív vezetését ellátó, ügyvezető és felügyelő szerveinek tagjai és beosztásuk, azon társaságon kívüli főbb tevékenységeik megjelölése mellett, ahol ezek az adott társaságra nézve jelentőséggel bírnak:

Igazgatóság:

Váradi Zoltán

Az Igazgatóság elnöke. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. vezérigazgató-helyettese, a befektetési (front-office) terület vezetője. Üzleti elérhetőség: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Litresits Judit

Igazgatósági tag. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. elszámolási területért felelős vezetője. Üzleti elérhetőség: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Balogh András

Külső Igazgatósági tag. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. korábbi vezérigazgatója. Üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Felügyelő Bizottság:

Ralf Cymanek

A Felügyelő Bizottság elnöke. A Raiffeisen Bank Zrt vezérigazgató-helyettese, a lakossági (retail) üzletág vezetője. Üzleti elérhetőség: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Michal Kustra

Felügyelő Bizottsági tag. A Tatra Asset Management vezérigazgatója, a Raiffeisen Capital Management igazgatósági tagja. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. korábbi igazgatósági tagja. Üzleti elérhetőség: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Honos Péter

Külső Felügyelő Bizottsági tag. Üzleti elérhetősége: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

7.8 az Alapkezelő jegyzett tőkéjének összege, jelezve a már befizetett részt:

100.000.000 Ft (2016. december 31.), amely összeg teljes egészében befizetésre került

7.9 az Alapkezelő saját tőkéjének összege:

742.735.131 Ft (2016. december 31.),

7.10 az Alapkezelő alkalmazottainak száma: Az Alapkezelőnek a 2017. szeptember 15-i állapot szerint 20 főállású alkalmazottja van.

7.11 azon tevékenységek és feladatok megjelölése, amelyekre az Alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe: Az Alapkezelő a befektetési alapkezelési tevékenységének hatékonyabb ellátása érdekében feladatának ellátására harmadik személyt vehet igénybe (a továbbiakban: kiszervezés).

Nem minősül kiszervezésnek

a) forgalmazó igénybevétele a kollektív befektetési értékpapírok forgalomba hozatalához, illetve a folyamatos forgalmazáshoz,

b) a befektetési alapkezeléshez szorosan nem kapcsolódó tevékenységek, így különösen jogi tanácsadás, adószakértői, adótanácsadói tevékenység, kézbesítés, számítástechnikai rendszerfejlesztés, számítástechnikai üzemeltetés és karbantartás, az alkalmazottak képzése és továbbképzése, a számlázás, bérszámfejtés, könyvelés, a befektetési alapkezelő helyiségei és alkalmazottai biztonságának megteremtését célzó tevékenység harmadik személy igénybevitelével történő végzése, továbbá

c) az Alapkezelő részére munkaviszony keretében végzett tevékenységek.

Az Alap vonatkozásában releváns tevékenységek és feladatok, amelyekre az Alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe:

- eszközök értékelése, árazása
- hozamfizetés
- az ingatlanok kezelése és üzemeltetése, hasznosítása és értékesítése
- panaszkezelés
- belső ellenőrzés, jogszerű magatartás ellenőrzése

7.12 befektetéskezelésre igénybe vett vállalkozások megjelölése: Az Alapkezelő az Alap tekintetében befektetéskezelésre más vállalkozást nem vesz igénybe.

7.13 Az ÁÉKBV-alapkezelő javadalmazási politikájának részletes bemutatása (így pl. a javadalmazás és a juttatások kiszámításának módja, a javadalmazás és a juttatások megállapításáért felelős személyek - amennyiben javadalmazási bizottság létezik -, a javadalmazási bizottság tagjainak megnevezése)

Az Alapkezelő az Alap tekintetében ABAK-nak minősül, így az Alap esetében a 7.13-7.15 pontok nem alkalmazandók.

7.14 Az ÁÉKBV-alapkezelő javadalmazási politikájának összefoglalása

7.15 Az ÁÉKBV-alapkezelő nyilatkozata, hogy a 7.13. pontban jelzett

javadalmazási politika részletes bemutatása egy webhelyen keresztül hozzáférhető (megadva egyúttal a webhelyre mutató hivatkozást), és hogy kérésre nyomtatott formában is rendelkezésre áll.

8. A Letétkezelőre vonatkozó információk

8.1 a Letétkezelő neve, cégformája:	Raiffeisen Bank zártkörűen működő részvénytársaság
8.2 a Letétkezelő székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6. Levelezési cím: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.
8.3 a Letétkezelő cégjegyzékszám:	Cg 01-10-041042/3
8.4 a Letétkezelő fő tevékenysége:	TEÁOR 64.19'08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)
8.5 a Letétkezelő tevékenységi köre:	<ul style="list-style-type: none"> - betét gyűjtése és más visszafizetendő pénzeszköz - saját tőkét meghaladó mértékű - nyilvánosságtól történő elfogadása - hitel és pénzkölcsön nyújtása - pénzforgalmi szolgáltatások nyújtása - készpénz-helyettesítő fizetési eszköz kibocsátása, illetőleg az ezzel kapcsolatos szolgáltatás nyújtása (a tevékenység folytatására vonatkozó MNB-engedélynek megfelelően) - kezesség és bankgarancia vállalása, valamint egyéb bankári kötelezettség vállalása - valutával, devizával - ide nem értve a pénzváltási tevékenységet -, váltóval, illetve csekkkel saját számlára vagy bizományosként történő kereskedelmi tevékenység - pénzügyi szolgáltatás közvetítése - letéti szolgáltatás, széfszolgáltatás - hitel referencia szolgáltatás - pénzváltási tevékenység - bizományosi tevékenység - kereskedelmi tevékenység - értékpapírok letéti őrzése és az azzal kapcsolatos nyilvántartások vezetése - értékpapír letétkezelés - ügyfélszámla-vezetés - értékpapírszámla-vezetés - értékpapír-kölcsönzés
8.6 a Letétkezelő alapításának időpontja:	1987. április 09.
8.7 a Letétkezelő jegyzett tőkéje:	50.000.000.000.- Ft (2016. december 31.)
8.8 a Letétkezelő utolsó független könyvvizsgálói jelentéssel ellátott számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje	174.625 M Ft (2016. december 31. konszolidált pénzügyi kimutatás IFRS szerint)
8.9 a Letétkezelő alkalmazottainak száma:	A letétkezelőnek a 2017. augusztus 31-i állapot szerint 1944 főállású alkalmazottja van.

9. Az Alap könyvvizsgálójára vonatkozó információk

9.1 a könyvvizsgáló társaság neve, cégformája: KPMG Hungária korlátolt felelősségű társaság.

9.2 a könyvvizsgáló társaság székhelye: 1139 Budapest, Váci út 99.

9.3 a könyvvizsgáló társaság kamarai nyilvántartási száma: 000202

9.4 természetes személy könyvvizsgáló neve: -

9.5 természetes személy könyvvizsgáló címe: -

9.6 természetes személy könyvvizsgáló kamarai nyilvántartási száma: -

10. Olyan tanácsadókkal kapcsolatos információk, amelyek díjazása az Alap eszközeiből történik

10.1 a tanácsadó neve, cégformája:

10.2 a tanácsadó székhelye:

10.3 a tanácsadó cégjegyzékszám, a cégjegyzéket vezető bíróság vagy más szervezet neve:

10.4 az Alapkezelővel kötött szerződés lényeges rendelkezései, a tanácsadó díjazására vonatkozó kivételével, amelyek fontosak lehetnek a befektetőkre nézve

Az Alap tekintetében tanácsadó cég, külső befektetési tanácsadó nem jár el, így az Alap esetében a jelen pontok nem alkalmazandók.

:

10.5 a tanácsadó egyéb lényeges tevékenységei:

11. A Forgalmazóra vonatkozó információk (forgalmazónkként)

11.1 a Forgalmazó neve, cégformája: Raiffeisen Bank zártkörűen működő részvénytársaság

11.2 a Forgalmazó székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

Levelezési cím: 1054 Budapest, Akadémia u. 6.

11.3 a Forgalmazó cégjegyzékszám: Cg 01-10-041042/3

11.4 a Forgalmazó tevékenységi köre: TEÁOR 64.19'08 Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)

11.5 a Forgalmazó alapításának időpontja: 1987. április 09.

:

11.6 a Forgalmazó jegyzett tőkéje: 50.000.000.000.- Ft (2016. december 31.)

11.7 a Forgalmazó utolsó független 174.625 M Ft (2016. december 31. konszolidált pénzügyi kimutatás IFRS)

könyvvizsgálói jelentéssel ellátott szerint) számviteli beszámolója szerinti saját tőkéje

11.8 a Befektetőkre, illetve képviselőikre vonatkozó, a Forgalmazó által felvett adatoknak az Alapkezelő felé történő továbbításának lehetősége

Az Alapkezelő kérésére a Forgalmazó tájékoztatást adhat az Alapkezelő számára a Befektetőknek az Alap Befektetési Jegyeinek forgalmazásához kapcsolódó adatairól. Az Alapkezelő részére átadott adatokat kizárólag az értékpapíritokra vonatkozó rendelkezések betartásával, az Alap kezeléséhez szükséges célra, különösen a Befektetők tájékoztatása, az Alapkezelőnek az Alaphoz kapcsolódó kereskedelmi kommunikációja céljából használja fel.

12. Az ingatlanértékelőre vonatkozó információk

12.1 az ingatlanértékelő neve:	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
12.2 az ingatlanértékelő székhelye:	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 15.
12.3 az ingatlanértékelő cégjegyzékszám, egyéb nyilvántartási száma:	Cg. 01-09-263277
12.4 az ingatlanértékelő tevékenységi köre:	TEÁOR, 6831'08 Ingatlanügynöki tevékenység
12.5 az ingatlanértékelő alapításának időpontja:	1993. április 01.
12.6 az ingatlanértékelő jegyzett tőkéje:	3.000 e Ft (2015. december 31.)
12.7 az ingatlanértékelő saját tőkéje	706.982 e Ft (2015. december 31.)
12.8 az ingatlanértékelő alkalmazottainak száma	55

13. Egyéb információk

Nem alkalmazandó.

IV. Felelősség vállaló nyilatkozat

Az Alap nevében eljáró Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. kijelenti, hogy jelen Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, és nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a Kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

A Befektetési Jegy tulajdonosával szemben a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó felel.

Budapest, 2018. október 26.

.....
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
(1054 Budapest, Akadémia u. 6.)

Litresits Judit Heller Anikó
Elszámolásvezető Elszámolásvezető-helyettes

Kezelési Szabályzat

I. AZ ALAPRA VONATKOZÓ ALAPINFORMÁCIÓK

1. Az Alap alapadatai

1.1 az Alap neve:	Raiffeisen Ingatlan Alap
1.2 az Alap rövid neve:	-
1.3 az Alap székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 6.
1.4 az Alap nyilvántartásba vételének időpontja, nyilvántartási száma:	<p>A Raiffeisen Ingatlan Alap a befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatalával a Tpt. rendelkezései alapján működő, határozatlan futamidejű, nyílt végű befektetési alapként jött létre. Az Alap nyilvántartásba vételének időpontja: 2002. október 07., a nyilvántartásbavételt elrendelő PSZÁF határozat száma: III/120.012-1/2002., lajstromszám: 1211-04.</p> <p>A nyilvántartásba vételtől a Zárt végűvé Átalakulás Napjáig nyilvános, nyílt végű ingatlan forgalmazó alapként működő Alap a Zárt végűvé Átalakulás Napjával (2009. április 02.) nyilvános zárt végű ingatlan alappá alakult. Az Alap átalakulását jóváhagyó és a szabályozott piacra történő bevezetést engedélyező PSZÁF határozat száma és kelte: E-III/120.012-15/2009., 2009. február 26., lajstromszám: 1212-13.</p> <p>A Zárt végűvé Átalakulás Napjától a Nyílt végűvé Átalakulás Napjáig nyilvános, zárt végű ingatlan forgalmazó alapként működő Alap a Nyílt végűvé Átalakulás Napjával (2013. április 02.) nyilvános, nyílt végű, belépési korláttal rendelkező ingatlan alappá alakult. Az Alap átalakulását jóváhagyó felügyeleti határozat száma és kelte: H-KE-III-66/2013., 2013. február 11., lajstromszám: 1212-13.</p> <p>Az Alap Tájékoztatójának és Kezelési Szabályzatának 2016. november 15. napjától hatályos módosítását, mely – egyéb változások mellett – a belépési korlátra vonatkozó kikötés törlését jelentette, a Felügyelet a 2016. október 28. napján kelt, H-KE-III-750/2016. számú határozatával hagyta jóvá.</p>
1.5 az Alapkezelő neve:	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
1.6 a Letétkezelő neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
1.7 a Forgalmazó neve:	Raiffeisen Bank Zrt.
1.8 az Alap működési formája, a lehetséges befektetők köre (szakmai vagy lakossági):	nyilvános, az Alap által kibocsátott Befektetési Jegyeket mind lakossági, mind szakmai befektetők megvásárolhatják, kivéve a „C” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket, amelyeket kizárólag szakmai Befektetők vásárolhatják
1.9 az Alap fajtája:	nyílt végű
1.10 az Alap futamideje:	határozatlan
1.11 annak feltüntetése, ha az Alap ÁÉKBV-irányelv vagy ABAK-irányelv alapján harmonizált alap:	ABAK-irányelv alapján harmonizált

1.12 az Alap által kibocsátott sorozatok száma, jelölése, annak feltüntetése, hogy az egyes sorozatok milyen jellemzőkben térnek el egymástól	Az Alap által kibocsátott dematerializált névre szóló Befektetési Jegyek négy sorozatba tartoznak, az alábbi megkülönböztető jelzéssel és ISIN kóddal:				
	„A” sorozat HU0000 707864	„B” sorozat HU0000 707872	„C” sorozat HU0000 707880	„D” sorozat HU0000 717954	„U” sorozat HU0000 719190
Felszámított díjak, költségek, jutalékok mértéke:	eltérő, a Kezelési Szabályzat 36. és 44. pontjai rendelkezései szerint.				
Névérték:	1 Ft		1 EUR	1 USD	
A forgalomba hozatal pénzneme:	forint	forint	forint	euró	USA dollár
A forgalomba hozatal és forgalmazás helye:	Az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazásának lebonyolításával a Forgalmazót bízta meg.				
	A Forgalmazó valamennyi fiókja az 1. számú Melléklet szerint.	Kizárólag a Forgalmazó központi fiókja (1054 Bp., Akadémia u. ó.).	A Forgalmazó valamennyi fiókja az 1. számú Melléklet szerint.		
A visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási és -teljesítési nap	A megbízás napját követő 3. forgalmazási nap.	A megbízás napját követő 1. forgalmazási nap.	A megbízás napját követő 3. forgalmazási nap.		
A vásárlók köre	Az Alap által kibocsátott „A”, „B”, „D” és „U” sorozatú Befektetési Jegyeket mind lakossági, mind szakmai befektetők megvásárolhatják, a „C” sorozatba tartozó Befektetési Jegyeket kizárólag szakmai Befektetők vásárolhatják.				
A tőkenövekmény és a hozam megállapításának és kifizetésének szabályai:	Az Alapkezelő saját belátása szerint dönthet arról, hogy az Alap valamennyi vagy valamely sorozata bizonyos rendszerességgel hozamot fizet. Az Alapkezelő hangsúlyt helyez a Nettó eszközérték növelésére, ezért a nyereséget újrabefektetésre is fordíthatja. Az Alap eszközeiből a Befektetők felé kifizetést teljesíthet az Alap tőkenövekményéből történő hozamkifizetés formájában, vagy az Alapnak a Befektetési Jegyek névértéke által megtestesített tőkájének terhére. Utóbbi esetben a kifizetés történhet a Befektetési Jegyek névértékének leszállításával is.				
Deviza fedezeti ügyletek	az EUR kitétség fedezett	Befektetési jegy sorozat alapdevizájától eltérő deviza kitétség aktívan fedezett (azaz az alapdevizától eltérő deviza kockázat fedezés mértéke az Alapkezelő döntése szerint változhat, a deviza kitétség 0 és 100% között mozoghat)			

1.13 az Alap elsődleges eszközkategória Ingatlan típusa (értékpapír- vagy ingatlanalap):

1.14 annak feltüntetése, ha az Alap tőkájének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet bankgarancia vagy kezési biztosítás biztosítja (tőke-, illetve

A nyílt végű Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal.

hozamgarancia) vagy azt a befektetési alap részletes befektetési politikája támasztja alá (tőke-, illetve hozamvédelem); az ennek feltételeit a kezelési szabályzatban részletesen tartalmazó pont megjelölése:

2. Az Alapra vonatkozó egyéb alapinformációk

Az Alap BAMOSZ besorolása: közvetlen ingatlan alap.

3. A befektetési alapkezelésre, továbbá a Befektetési Jegyek forgalomba hozatalára és forgalmazására vonatkozó, valamint az Alap és a Befektető közötti jogviszonyt szabályozó jogszabályok felsorolása

Minden, a Tájékoztató vagy a Kezelési Szabályzat alapján létrejövő jogviszony, így különösen a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása tekintetében és az azokhoz kapcsolódó jog- és egyéb nyilatkozatokban, szerződésekben nem szabályozott kérdések tekintetében a Tájékoztató, a Kezelési Szabályzat, az Alapkezelő Üzletszabályzata és az alábbi jogszabályok az irányadóak:

- 2001. évi CXX. törvény a tőkepiacról (Tpt.)
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról (Kbftv.)
- 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet a kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutözsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól (Bszt.)
- 2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)
- 1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról (Cstv.)
- 1995. évi CXVII. törvény a személyi jövedelemadóról (Szja tv.)
- 2009/65/EK európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a kiemelt befektetői információk tekintetében, valamint a papírtól eltérő tartós adathordozón vagy weboldalon rendelkezésre bocsátott kiemelt befektetői információk vagy tájékoztató esetében teljesítendő különleges feltételek tekintetében történő végrehajtásáról szóló 2010. július 1-jei 583/2010/EU rendelet
- Az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2015/2365 Rendelete (2015. november 25.) az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról
- 2013. évi CXXXIX törvény a Magyar Nemzeti Bankról
- 44/2013. (XII.29.) MNB rendelet a felügyeleti díj megfizetésének, kiszámításának módjáról és feltételeiről
- az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény
- A Bizottság 2012. december 19-i, a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről szóló 231/2013/EU felhatalmazáson alapuló rendelete (ABAK-rendelet),
- egyéb vonatkozó jogszabályok

4. A befektetés legfontosabb jogi következményeinek leírása, beleértve a joghatóságra, az alkalmazandó jogra és bármilyen olyan jogi eszköz

meglétére vagy hiányára vonatkozó információkat, amelyek az ABA letelepedése szerinti országban hozott ítéletek elismeréséről és végrehajtásáról rendelkeznek

A Befektetők jogait részletesen a Kezelési Szabályzat 10. pontja tartalmazza.

A Befektetési Jegyek megszerzésével a befektető elfogadja, hogy az Alap és a befektető között létrejövő jogviszonyra a magyar jog szabályai – és azon keresztül a Magyarországon közvetlenül alkalmazandó európai uniós jogi aktusokban foglalt rendelkezések – az irányadók.

Az Alapkezelő és a Befektető, illetve az Alap és a Befektető közötti vitás ügyeket a felek először megkísérlik békés úton, közvetlen egyeztetés útján rendezni. Az Alapkezelő a Befektető által szóban vagy írásban benyújtott panaszt, amennyiben azt már a közléskor megalapozottnak találja, azonnal orvosolja. Amennyiben ez nem lehetséges, úgy arra a közléstől számított harminc napon belül írásban válaszol az Alapkezelő. Amennyiben a jogviták békés úton való rendezésére tett törekvés, az egyeztetési eljárás nem vezet megegyezésre, a felek polgári peres eljárás során érvényesíthetik követeléseiket és a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulnak.

A magyar bíróság által hozott ítéletek külföldi elismerésére és végrehajtására a hatályos magyar jogszabályok és vonatkozó európai uniós jogi aktusok – így különösen a polgári és kereskedelmi ügyekben a joghatóságról, valamint a határozatok elismeréséről és végrehajtásáról szóló, 2000. december 22-i 44/2001/EK tanácsi rendelet szabályai az irányadók.

II. A Befektetési Jegyekre vonatkozó információk (sorozatonként)

Az Alapkezelő az Alap nevében a Befektetők számára visszaváltható, dematerializált, névre szóló „A”, „B”, „C”, „D” és „U” sorozatú Befektetési Jegyeket bocsát ki. Az Alap „A”, „B” és „C” sorozatú Befektetési Jegyeinek névértéke egyaránt 1 Ft, a „D” sorozatúaké 1 EUR, az „U” sorozatúaké 1 USA dollár.

5. A Befektetési Jegyek ISIN azonosítója

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
HU0000707864	HU0000707872	HU0000707880	HU0000717954	HU0000719190

6. A Befektetési Jegyek névértéke

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
1 forint			1 EUR	1 USD

7. A Befektetési Jegyek devizaneme

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
forint			euró	USA dollár

8. A Befektetési Jegyek előállításának módja, a kibocsátásra, értékesítésre vonatkozó információk

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
<p>Az Alap Befektetési Jegyei névre szóló, dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A dematerializált értékpapír elektronikus úton rögzített és továbbított, értékpapírszámlán nyilvántartott, az értékpapír valamennyi tartalmi kellékét azonosítható módon tartalmazó adatösszesség. Átruházása kizárólag értékpapírszámlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor.</p> <p>A dematerializált Befektetési Jegyeket a központi értéktár az Alapkezelő kezdeményezésére, az Alapkezelő által megállapított értéknappal keletkezteti, illetve törli. Az Alap Nyílt végűvé Átalakulását követően az Alap által forgalomba hozott Befektetési Jegy esetében a központi értéktár a Forgalmazás-elszámolási napoknak megfelelő gyakorisággal állítja elő, illetve törli a Befektetési Jegyeket az Alapkezelő, illetve megbízottja utasítása alapján.</p> <p>A dematerializált értékpapírok vásárlásához szükséges, hogy a befektető értékpapír-számlával rendelkezzen. Az értékpapír-számla értékpapír-számlaszerződéssel jön létre. Értékpapír-számlaszerződéssel a számlavezető kötelezettséget vállal arra, hogy a vele szerződő fél (számlatulajdonos) tulajdonában álló dematerializált értékpapírt a számlavezetőnél megnyitott értékpapír-számlán nyilvántartja és kezeli, a számlatulajdonos szabályszerű rendelkezését teljesíti, valamint a számlán történt jóváírásról, terhelésről és a számla egyenlegéről a számlatulajdonost értesíti. A dematerializált formában kibocsátott befektetési jegyek a folyamatos forgalmazás során fizikailag nem kérhetőek ki.</p>				

9. A Befektetési Jegyekre vonatkozó tulajdonjog igazolásának és nyilvántartásának módja

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
<p>A Ptk. 6:578. §-a szerint a dematerializált értékpapír jogosultjának annak az értékpapírszámlának a jogosultját kell tekinteni, amelyiken a dematerializált értékpapírt nyilvántartják. A dematerializált értékpapír jogosultja jogosultságát az értékpapírszámla vezetője által kiállított számlakivonattal vagy jogosulti igazolással igazolhatja a számlakivonat vagy a jogosulti igazolás kiállításának időpontjában. A számlakivonat és a jogosulti igazolás nem minősül értékpapírnak. A számla adatainak és a számláról kiállított okirat tartalmának eltérése esetén a számla adatait kell valósnak tekinteni.</p> <p>Ha a dematerializált értékpapír jogosultjának személye nem átruházás útján változik meg, az új jogosult a jogszerzés igazolása mellett kérheti, hogy a dematerializált értékpapírt az értékpapírszámláján írják jóvá. A korábbi jogosult számlájának megterhelését és a dematerializált értékpapírnak az új jogosult számláján való jóváírását a dematerializált értékpapírok átruházására vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával kell végrehajtani.</p>				

10. A Befektetőknek a Befektetési Jegyek által biztosított jogai, annak leírása, hogy az Alap hogyan biztosítja a Befektetőkkel való tisztességes bánásmódot, és amennyiben valamely Befektető kivételezett bánásmódban részesül, vagy erre jogot szerez, a kivételezett bánásmódban részesülő befektetőtípusok azonosítása, valamint adott esetben ezek az Alaphoz vagy az Alapkezelőhöz fűződő jogi és gazdasági kötődésének leírása; az adott tárgykörre vonatkozó egyéb információk

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
<p>Az Alapkezelő nem tesz megkülönböztetést a Befektetők között, minden Befektető ugyanazon tisztességes bánásmódban részesül.</p> <p>A Befektetési Jegy tulajdonosa jogosult arra, hogy</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ az Alapkezelési Szabályzatban meghatározottak szerint a Befektetési Jegyeket vagy azok egy részének a visszaváltási jutallékkal csökkentett egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéken történő visszaváltására – a Forgalmazó pénztári óráiban – megbízást adjon; ➤ az Alap megszűnése esetén az Alap végelszámolását vagy felszámolását követően fennmaradó vagyonából a tulajdonában lévő Befektetési Jegyek névértékének az összes kibocsátott Befektetési Jegy névértékéhez viszonyított arányának megfelelően részesedjen; ➤ a Tájékoztatót tartós adathordozón vagy az Alap Közzétételi Helyén folyamatosan elérje, és kérésére a Tájékoztató egy nyomtatott példánya számára díjmentesen átadásra kerüljön; ➤ kérésére a kiemelt befektetői információ nyomtatott példánya számára díjmentesen szerződéskötéskor átadásra kerüljön; ➤ kérésére a rendszeres tájékoztatások (éves jelentés, féléves jelentés, havi portfólió jelentés) nyomtatott példánya számára díjmentesen átadásra, eljuttatásra kerüljön; ➤ az Alap múltbeli – ha az Alap legalább 5 éve működik – 5 éves, ennek hiányában a teljes működési időszakra vonatkozó egy jegyre jutó Nettó eszközérték adatait elérje; ➤ a Kbftv.-ben meghatározott rendszeres és rendkívüli tájékoztatást megismerje a Tájékoztatóban megjelölt Közzétételi Helyeken; ➤ az Alapkezelő és a Forgalmazó üzletszabályzatát megtekinthesse; ➤ az Alap megszűnése után a megszűnési jelentést megtekinthesse; továbbá 				

➤ gyakorolja a Kbfv.-ben meghatározott egyéb jogokat.

A Befektető rendelkezik mindazon további jogokkal, amelyek a jelen Tájékoztatóban és annak elválaszthatatlan részét képező Kezelési Szabályzatban foglaltak.

III. Az Alap befektetési politikája és céljai, azon eljárások leírása, amelyekkel a befektetési politika és stratégia módosítható

11. Az Alap befektetési céljainak, specializációjának leírása, feltüntetve a pénzügyi célokat is (pl.: tőkenövekedés vagy jövedelem, földrajzi vagy iparági specifikáció)

Az Alap befektetési célja, hogy a Befektetési Jegyek zavartalan visszaváltásához szükséges likviditást fenntartva, korlátozott tőke- és hozamkockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén – a befektetési politika által lehetővé tett – maximális mértékű tőkenövekményt érjen el.

A Befektetési Jegy tulajdonosok az Alap tőkenövekményét a Befektetési Jegyek visszaváltása révén realizálhatják, illetve az Alapkezelő saját belátása szerint dönthet arról is, hogy az Alap eszközeiből a Befektetők felé kifizetést teljesíthet az Alap tőkenövekményéből történő hozamkifizetés formájában, vagy az Alapnak a Befektetési Jegyek névértéke által megtestesített tőkénének terhére.

földrajzi és iparági specializáció

Az Alap neve	Földrajzi	Iparági / Szektor
	specializáció	
Raiffeisen Ingatlan Alap	hazai	irodai és kereskedelmi ingatlan túlsúly

12. A befektetési stratégia, az Alap céljai megvalósításának eszközei

Az Alapkezelő a tőle elvárható maximális gondossággal, saját belátása és döntése alapján, a Kbtv. és a jelen Kezelési Szabályzatban foglalt korlátozások betartása mellett alakítja ki az Alap forrásainak felhasználási módját. Az Alapkezelő célja, hogy az Alap működése során egyenletes, a banki kamatokat meghaladó hozamot érjen el, a kockázatok lehetőségeihez képest minimális szinten tartása mellett. Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban Likvid eszközökben tartja. Az ingatlanok megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlan portfólió összeállítása során az Alapkezelő mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse.

Az Alapkezelő a portfólió összeállítása során nagyobb részben olyan befektetési célpontokat kutat fel, melyek bérbeadással jól hasznosíthatóak. A bérbeadással történő hasznosítás célja, hogy megteremtse az Alap hosszú távú, kiegyensúlyozott teljesítményének alapját. Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala során az élő, hosszú távú szerződésekkel rendelkező, minőségi bérlők használatában álló objektumokat részesíti előnyben, melyek hozzájárulnak ahhoz, hogy az Alap hosszú távon is kiegyensúlyozott hozamot legyen képes elérni. Az ilyen típusú ingatlanokba történő befektetést megelőzően az Alapkezelő kiemelt figyelmet szentel az élő bérlési szerződések minősége vizsgálatának, a szerződéses feltételek és a bérlő minősítésének. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a bérlési megállapodások biztosítsák a bérlési díjak reálértékének megőrzését.

A bérleti szerződések minősége és hossza mellett fontos szerephez jut a lejáratú szerkezet aktív menedzsmentje. Az Alapkezelő törekszik annak elkerülésére, hogy számottevő bevételkiesés álljon elő az egyszerre lejáratú bérleti szerződések miatt. A bérbeadás útján hasznosítandó ingatlanok hányadát az Alapkezelő kedvező befektetési lehetőség esetén kisebb részben feltöltheti olyan ingatlanokkal is, melyek a megvásárlás pillanatában nem hasznosítottak, azonban a piaci viszonyok, illetve lehetséges bérlőkkel folytatott tárgyalások alapján valószínűsíthető, hogy az ingatlan bérbeadással történő hasznosítása rövid időn belül, kedvező hozamkilátások mellett biztosítható.

Az Alapkezelő az Alap vagyonának kisebb részét olyan ingatlanokba fektetheti, melyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető. Az értéknövekedés forrása származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből. Az értéknövekedésre alapozott befektetések között helyet kaphatnak telekingatlanok is, melyeken az Alap a későbbiekben fejlesztési projekt keretében értéknövelő beruházásokat hajthat végre (például közművesítés, beépítés), illetve kedvező értékesítési lehetőség esetén a telekingatlant magát is értékesítheti. Az Alapkezelő az ilyen típusú tranzakciók esetében alapelveknek tekinti, hogy a tranzakciók nem lehetnek spekulatív jellegűek, az előzetesen elvégzett elemzéseknek alá kell támasztaniuk a tranzakcióban rejlő értéknövekedési potenciált.

Az Alapkezelő megfelelő minőségű partner és megfelelő garanciák illetve hozamkilátások megléte esetén megfontolja, hogy az Alap portfólióját kisebb részt úgynevezett „személyre szabott” ingatlanfejlesztések keretében töltsse fel. Ebben az esetben az Alap úgy fog ingatlanfejlesztésbe, hogy az elkészült objektumot az együttműködő partner a fejlesztés megkezdésekor meghatározott feltételek mellett teljes egészében, vagy nagy részben hosszú távra bérbe veszi.

Az Alapkezelő emellett figyelmet fordít a ma már egyre gyakrabban előforduló „development forward” tranzakciók megvalósításának lehetőségére, amely esetén egy külső fejlesztő egy építkezés előtt vagy közben, legalább részben előbérbeadásra került ingatlan fejlesztését végzi, miközben a befektető egy vagy több, előre rögzített határidőre / kiadottsági hányadra vonatkozó feltétellel megvásárolja a majdani befejezett ingatlant egy előre meghatározott áron. Ez az eljárás csökkenti a fejlesztő kockázatát, az emiatt elvárt árat is, és javítja a sikeres tranzakció esélyét az idejekorán történő bekapcsolódás miatt. Ilyenkor az Alap az ingatlanfejlesztés egyébként magas kockázatát az előzetesen megkötött szerződéseknek köszönhetően jelentős mértékben csökkentheti, ugyanakkor részesedhet a fejlesztési profitból is. Az ilyen típusú fejlesztés a bérlő számára is hozzáadott értéket rejt, mivel az objektum minden tekintetben a bérlő elvárásai szerint kerül kialakításra.

A személyre szabott fejlesztéseket az Alap a beruházások elkészülte és az objektum használatba vétele előtt értéknövekedésre alapozott befektetésként, a használatba vételt és a bérleti megállapodás megnyitását követően bérbeadással hasznosított befektetésként tartja nyilván.

Az Alapkezelő a hasznosítás módján túl az ingatlanok típusa, jellege szerint is diverzifikálja az Alap portfólióját. Az Alapkezelő célja, hogy az Alap vagyonát – elsősorban gazdasági hasznosításra alkalmas – kereskedelmi és irodai célú, valamint kisebb részben ipari és logisztikai, illetve lakás célra kialakított ingatlanok és telekingatlanok megvásárlásába fektesse. Az egyes ingatlantípusok közti kockázatmegosztás célja, hogy csökkentse a portfólió hozamának függését az egyes piaci szegmensekben tapasztalható árváltozásoktól, illetve az egyes piaci szegmenseket érintő általános konjunktúra hatásoktól, melyek természetesen az adott szektorban működő bérlők gazdálkodását is befolyásolhatják. Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusok portfólión belüli arányát a piaci folyamatokra reagálva – az ingatlanpiacra jellemző adottságok figyelembe vételével – aktívan változtathatja az Alap hozamának maximalizálása érdekében.

Az Alapkezelő az Alap portfóliójának kialakítása során igyekszik elkerülni a portfólió túlzott koncentrációját az egyes objektumok elhelyezkedése alapján is. Az Alapkezelő Magyarország teljes területén kíván befektetéseket eszközölni, amennyiben a megfelelő befektetési célpontok felkutatása eredménnyel jár.

Az ingatlanokat az Alapkezelő a futamidőn belül akkor értékesíti, ha a hasznosításból várható hozamot meghaladó hasznot hozó értékesítési lehetőség adódik. Sor kerülhet ingatlan értékesítésére akkor is, ha a várható piaci viszonyok azt indokolják és/vagy ha az Alapkezelő diverzifikáltabb portfóliót szándékozik kialakítani.

Az Alap banki hozamokat meghaladó hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének maximum 60 százaléka erejéig élhet a kormányrendelet által biztosított hitelfelvételi lehetőséggel.

Az Alap kiegyensúlyozott hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek (bérleti díjak, lízing díjak, stb.) árfolyamkockázatának fedezése céljából határidős ügyleteket köthet. Az Alapkezelő kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köt származtatott ügyleteket.

13. Azon eszközkategóriák megjelölése, amelyekbe a befektetési alap befektethet, külön utalással arra vonatkozóan, hogy a befektetési alap számára engedélyezett-e a származtatott ügyletek alkalmazása

Az Alap a következő eszközkategóriákba fektethet:

- **Állampapír** - EGT-állam vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok és nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - a) a magyar vagy külföldi (EGT vagy OECD) állam által kibocsátott állampapírok, így többek között a diszkontkincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, fix, illetve változó kamatozású államkötvények
 - b) a magyar jegybank, az Európai Központi Bank vagy az Európai Unió más tagállamának jegybankja által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok

Az Alap kizárólag átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapírokat vásárolhat.

- **Bankbetét** - látraszóló, illetve lekötött bankbetétek (forintban és devizában).
- **Ingatlan**, ideértve az ingatlanhoz kapcsolódó **alkotórészeket, vagyoni értékű jogokat** és azon ingóságokat, melyek az adott ingatlan rendeltetészerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik
- **Kollektív befektetési értékpapír** - Olyan befektetési alapok befektetési jegyei és egyéb kollektív befektetési értékpapírok, amelyek megfelelnek a 78/2014. Kormány rendelet 2. § (1) bekezdésének e) pont ea)-ec) alpontjában felsorolt feltételeknek és
 - befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket, vagy
 - befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.
- **Származtatott eszközök** - Szabályozott piacon forgalmazott származtatott pénzügyi eszközök, beleértve az ezekkel egyenértékű készpénz-elszámolású eszközöket, továbbá a tőzsdén kívüli, nem szabványosított származtatott pénzügyi eszközök (OTC származtatott ügyletek).

Az **Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet**: az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag kamatláb vagy devizaárfolyam változásokhoz kapcsolódó árfolyamkockázatok, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet. Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amely nyitott származtatott ügylet lezárását eredményezi.

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az Alap a Raiffeisen Bank Zrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, a Raiffeisen Bank Zrt.-nél elhelyezett betétekből, és a Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát.

Az ebből fakadó speciális kockázatok megegyeznek a Kezelési Szabályzat 26. pontjában részletezett, az „értékpapírok kibocsátóihoz, a betétek felvevőihez kapcsolódó kockázatok”, a „partnerkockázat” és a „partner kockázat nem tőzsdei származtatott ügyletek esetében” alpontokban leírt kockázatokkal. Az Alap fokozottabban lehet kitéve a hivatkozott kockázatoknak mint más, hasonló befektetési politikát képviselő de hasonló intézményi kitettséget el nem érő befektetési alapok.

14. Az egyes portfólióelemek maximális, illetve minimális vagy tervezett aránya

A jogszabályi előírások alapján az **Alap eszközeinek legalább 15%-át köteles Likvid eszközökben tartani.** Likvid eszközök közé számítandó – a Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. pontjában írtakon felül – a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 (harminc) napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön), továbbá az olyan azonnal visszaváltható kollektív befektetési értékpapír is, amely befektetési politikája szerint kizárólag Likvid eszközbe fektet.

Az Alap az alábbi limiteket alkalmazza az egyes portfólió elemekre vonatkozóan az Alap eszközeinek arányában:

Portfólió elem	Maximális és minimális arány az Alap eszközeinek összesített értékére vonatkozóan	
	Max	Min
Állampapírok összesen*	100%	0%
Forintban denominált állampapírok	100%	0%
Külföldi devizában denominált állampapírok	100%	0%
Betét és számlapénz	100%	0%
Forint betét és számlapénz	100%	0%
Deviza betét és számlapénz	100%	0%
Kbtv. 4. § (1) bekezdés 69. pont, illetve 78/2014. (III. 14.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés szerinti likvid eszközök	100%	15%
Ingatlan (összesített súly)	85%	0%
Belföldi ingatlanok összesen	85%	0%
Építési tevékenység alatt álló ingatlanok összesen **	35%	0%
Ingatlan (egyedi súly)***	20%	0%
Kollektív befektetési értékpapírok	10%	0%
Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket	10%	0%
Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet.	10%	0%
Származtatott ügyletek	200%	-200%

* Kizárólag szabályozott piacra bevezetett vagy forgalmazott átruházható értékpapírok, illetve EGT-állam egyéb rendszeresen működő, elismert, nyilvános, szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok

** Építési tevékenység alatt állónak minősül az a telekingatlan vagy felépítmény, amelyen az ingatlanalap kizárólag saját kockázatára, saját nevére szóló építési vagy létesítési engedély alapján kivitelezési munkát folytat, illetve végeztet, azaz amelyre az építési naplót megnyitották, és amelyre használatbavételi engedélyt még nem adtak ki, vagy a használatbavétel tudomásulvétele még nem történt meg. Épületen végzett beruházás (átalakítása, felújítás) esetében az építési tevékenység alatt álló ingatlanokra vonatkozó limit kiszámítása céljára

a) a beruházás költségvetéséből pénzügyileg már teljesített összeget kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése nem haladja meg az ingatlan értékének 50 százalékát, vagy

b) a teljes ingatlan értékét kell figyelembe venni, amennyiben a beruházás költségvetése meghaladja az ingatlan értékének 50 százalékát.

*** A befektetési szabályok vonatkozásában egy ingatlan minősül az ingatlan-nyilvántartásban egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan. A nyilvános nyílt végű ingatlanalap portfóliójában megszerzésekor egyetlen ingatlan értéke sem haladhatja meg az ingatlanalap eszközeinek 20 százalékát.

15. A befektetési politika minden esetleges korlátozása, valamint bármely olyan technika, eszköz vagy hitelfelvételi jogosítvány, amely az Alap kezeléséhez felhasználható, ideértve a tőkeáttétel alkalmazására, korlátozására, a garanciák és eszközök újbóli felhasználására vonatkozó megállapodásokat és az alkalmazható tőkeáttétel legnagyobb mértékét

Az Alap a jogszabályok és a jelen Kezelési Szabályzat által meghatározott korlátok figyelembevételével alakítja ki portfólióját.

Ezen kereteken belül bármely technikával, eszközzel vagy hitelfelvételi jogosítvánnyal élhet az Alap céljainak elérése érdekében.

Az Alap származtatott ügyletek figyelembevételével - számított teljes nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg az Alap Nettó eszközértékének 200%-át.

Az Alap az alábbi intézménnyel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménynél elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitétsége haladhatja meg az Alap eszközeinek 20 százalékát: Raiffeisen Bank Zrt.

Az Alap a Nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és Likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

Az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza a Kbtv. 6. melléklet XI. pontjának megfelelő információkat a tőkeáttételre, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási jogára vonatkozóan.

16. A portfólió devizális kitétsége

Az Alapkezelő az Alap devizális kitétségére limitet nem határoz meg, azaz az Alap nem forintban meglévő kitétsége 0 és 100% között mozoghat (az Alap eszközeinek összértékére vetítve). Ugyanakkor az Alapkezelő az Alap nevében a devizaárfolyam változásokhoz kapcsolódó árfolyamkockázatok, továbbá hitelfinanszírozás devizakockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet.

Az Alap ingatlanjainak túlnyomó része esetében, a hazai nem lakáscélú ingatlanpiacra általánosságban jellemző módon, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj euróban rögzített. Ebből kifolyólag az Alap deviza kockázata elsősorban az euró/forint árfolyam alakulásához kötődik.

17. Ha a tőke-, illetve hozamígéret a befektetési alap befektetési politikájával van alátámasztva, akkor a mögöttes tervezett tranzakciók leírása

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

18. Hitelfelvételi szabályok

Az Alap a Nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének **60 százalékáig** a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából **kölcsönt vehet fel**.

Az ilyen kölcsön, továbbá minden egyéb, az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet fedezeteként, vagy az Alap befektetési politikájának megfelelő ügylet megvalósítása céljából az Alap a tulajdonában lévő ingatlant megterhelheti, arra jelzálogjogot, vételi jogot alapíthat, az adott ingatlanból befolyó bevételt, az ingatlanra kötött vagyonszavatosságot, az ingatlanra vonatkozó munkát elvégző vállalkozóval kötött szerződésből eredő vagy az általa átadott, hitelintézet által vállalt garancián, jóteljesítési, jótállási vagy szavatossági biztosítékokon alapuló követelést a kölcsönnyújtóra engedményezheti, illetve bármely egyéb olyan biztosítékot nyújthat, amelynek nyújtását jogszabály ingatlanalap részére megengedi.

Az Alapkezelő az Alap nevében a hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából határidős fedezeti ügyletet köthet.

19. Azon értékpapírokat kibocsátó vagy garantáló államok, önkormányzatok vagy nemzetközi szervezetek, amelyeknek az értékpapírjaiba az alap eszközeinek több mint 35 százalékát fekteti

Az Alap eszközeinek akár 100 százalékát fektetheti a Magyar Állam által kibocsátott vagy garantált állampapírokba úgy, hogy egy adott sorozatba tartozó értékpapírba eszközeinek legfeljebb 35 százalékát fekteti.

20. A leképezett index bemutatása és az egyes értékpapírok indexbeli súlyától való eltérésének maximális nagysága

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

21. Azon befektetési alap befektetési politikája, amelybe a befektetési alapba fektető befektetési alap eszközeinek legalább 20 százalékát meghaladó mértékben kíván befektetni

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

22. A cél-ÁÉKBV, illetve annak részalapjának megnevezése, a cél-ABA megnevezése, letelepedésére vonatkozó információk

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

23. Egyéb információk

Ingatlan vagyonszavatosság

Az Alap a portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyonszavatosságot köteles kötni és folyamatosan fenntartani. E kötelezettségének az Alap az ingatlanok bérlői által kötött, és az Alapra vagy az Alap által megjelölt hitelezőre engedményezett biztosítás formájában is eleget tehet.

Az Alap befektetési politikájának módosítási szabályai

Az Alapkezelő a Kbtv.-ben meghatározott befektetési szabályok keretein belül, saját döntése alapján végez, illetve végeztet minden olyan tranzakciót (prompt, határidős, opciós, származékos és visszavásárlási ügyletek), amivel megítélése szerint az Alap eszközértéke, befektetéseinek hozama növelhető, az Alap eszközeinek likviditási feltételei javíthatók, illetve a befektetések kockázata csökkenthető. Az Alap jelen Kezelési Szabályzatban meghatározott befektetési politikájának bármely elemét az Alapkezelő egyoldalúan módosíthatja, a változtatások csak a Felügyelet engedélyével, a közzétételt követő 30 nap elteltével léphetnek hatályba.

24. Származtatott ügyletekkel kapcsolatos információk

24.1 származtatott ügyletek alkalmazása esetén arra vonatkozó információ, hogy a származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból vagy a befektetési célok megvalósítása érdekében van lehetőség:

Az **Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal köthet:** az Alapkezelő az Alap nevében kizárólag kamatláb vagy devizaárfolyam változásokhoz kapcsolódó árfolyamkockázatok, továbbá hitelfinanszírozás deviza- és kamatkockázatainak fedezése céljából köthet határidős fedezeti ügyletet. Ezen felül az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amely nyitott származtatott ügylet lezárását eredményezi.

A Kbtv. befektetési jegy sorozatokra vonatkozó rendelkezései értelmében az Alapkezelő az Alap egyes eszközeit a Befektetési jegy sorozatok közt megoszthatja azon devizakockázat fedezésére szolgáló ügyletek esetében, amelyek célja az Alap adott sorozatainak az Alap alapdevizájával szembeni devizakockázatának csökkentése.

24.2 a származtatott termékek, illetve a származtatott ügyletek lehetséges köre:

A megengedett származtatott ügyletek köre
Az Alap csak olyan származtatott ügyletet köthet, amelyek megfelelnek a következő feltételeknek:

Szabályozott piacon forgalmazott származtatott pénzügyi eszközök, beleértve az ezekkel egyenértékű készpénz-elszámolású eszközöket, továbbá a tőzsdén kívüli, nem szabványosított származtatott pénzügyi eszközök (OTC származtatott ügyletek), feltéve, hogy

- ezen OTC származtatott ügyletek alapul szolgáló eszközei ezen bekezdés hatálya alá tartozó eszközök, továbbá olyan pénzügyi indexek, kamatlábak, devizaárfolyamok vagy valuták, amelyekbe az Alap a Kezelési Szabályzat szerinti befektetési célkitűzései értelmében befektethetnek,
- ezen OTC származtatott ügyletekben részt vevő üzletfelek prudenciális felügyelet hatálya alatt álló és az MNB által engedélyezett kategóriákba tartozó intézmények, továbbá
- ezen OTC származtatott ügyletek megbízható és ellenőrizhető napi értékelése biztosított és az Alap kezdeményezésére egy ellentételező ügylettel bármikor tisztességes piaci értéken eladhatók, felszámolhatók vagy lezárhatók.

A tőzsdén kívüli adásvételi ügylet akkor minősül határidősnek, ha a kötésnap és a teljesítés napja között értékpapír esetében több mint nyolc nap, deviza esetében több mint két banki nap telik el. A teljesítés időtartamától függetlenül nem minősül határidős ügyletnek az értékpapírok jegyzési eljárás ill. aukció keretében történő megvásárlása ill. visszavásárlási aukció, felvásárlási ajánlat elfogadása során történő eladása, a deviza azonnali értékpapírügyletkez kapcsolódó adás-vétele.

Az Alap esetében **megengedett származtatott ügyletek és alaptermékek körét** az alábbi táblázat tartalmazza:

Származtatott ügylet (derivatíva)	Alaptermék
Sztenderd derivatívák	
Tőzsdei határidős ügylet (futures)	Kötvény, Kamatláb, Deviza, Index

Opció ügylet	Kötvény, Kamatláb, Deviza, Index, Futures/forward pozíció, Swap
Csereügyletek (Swap), a Teljeshozam-csereügyletek kivételével	Kötvény, Kamatláb, Deviza, Index
Nem tőzsdei határidős ügylet (forward)	Kötvény, Kamatláb, Deviza, Index

24.3 azon Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.
jogszabályhely
megjelölése, amelynek
alapján az Alap eltérési
lehetőséggel élt:

24.4 a származtatott
ügylettel kapcsolatos
befektetési korlátok:

A teljes nettósított kockázati kitétségre vonatkozó limit

Az Alap a Kbtv. rendelkezései szerint - származtatott ügyletek figyelembevételével - számított teljes nettósított kockázati kitétsége nem haladhatja meg az Alap Nettó eszközértékének 200%-át.

24.5 az egyes
eszközökben meglévő
pozíciók nettósítási
szabályai:

A származtatott ügyletek nettósítási szabályai

Az Alapkezelő a 2010. július 28-i keltezésű, CESR/10-788 referencia számú ESMA iránymutatást veszi figyelembe a származtatott pénzügyi eszközök használatával generált járulékos és teljes nettósított kockázati kitétség számításakor az ún. kötelezettségvállalási módszert alkalmazva. Az Alapkezelő minden egyes származtatott pénzügyi eszköz pozíciót az adott származtatott eszköz mögöttes eszközében található egyenértékű pozíció piaci értékére vált át (szabványos kötelezettségvállalási módszer).

Az Alapkezelő az Alap esetében a Kezelési Szabályzatban meghatározza a teljes nettósított kockázati kitétség maximumát a 78/2014. (III.14.) Kormányrendelet által biztosított limiten belül.

A nettósított kockázati kitétség számítása során az Alapkezelő a származtatott pénzügyi eszközökön keresztül felvállalt járulékos kockázati kitétség értékét az alábbi eljárásokkal csökkenti („nettósítja”):

- nettósítás: vonatkozhat egyazon alaptermékre kötött származtatott pénzügyi eszközökben vállalt rövid és hosszú pozíciók egymással szembeni nettósítására függetlenül az egyes származtatott ügyletek lejáratú időpontjától, valamint egy adott származtatott pénzügyi eszközben (ahol az alaptermék vagy átruházható értékpapír, vagy pénzügyi eszköz, vagy kollektív befektetési értékpapír) vállalt hosszú (rövid) pozíció és a megfelelő alaptermékben vállalt rövid (hosszú) pozíció egymással szembeni nettósítására
- fedezeti ügyletek: származtatott pénzügyi eszközökre és/vagy alaptermékre kötött ügyletek kombinációja, ahol az alaptermék nem szükségszerűen egyezik meg és célja, hogy más származtatott pénzügyi eszközben vagy az alaptermékben meglévő kockázatot csökkentse

A fenti nettósítás akkor alkalmazható, ha ezek a megoldások nem hagynak figyelmen kívül nyilvánvaló és lényeges kockázatokat, és a kockázati kitétség egyértelmű csökkenését eredményezik.

Amennyiben a származtatott pénzügyi eszközök használata nem eredményez járulékos kockázati kitétséget vagy járulékos tőkeáttételt az Alap számára, akkor a mögöttes kitétséget nem kell figyelembe venni a kötelezettségvállalási módszer alkalmazásakor.

Amennyiben az Alap portfóliójában kizárólag kockázatmentesnek tekinthető eszközt tart és a befektetési céljának eléréséhez szükséges piaci kitétséget származtatott pénzügyi eszközön keresztül biztosítja, az adott származtatott pozíciót nem kell figyelembe venni a kötelezettségvállalási módszer alkalmazásakor, amennyiben az előző követelmény

érvényesül.

Az Alap teljes nettósított kockázati kitettségére vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az Alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül lehet hagyni.

24.6 az indexekben, egyéb összetett eszközökben meglévő pozíciók kezelése: Az összetett származtatott ügyleteket az alaptermékekre felbontva kell kezelni. Az indexre szóló származtatott ügylet nettósítható az indexkosárban szereplő értékpapírokkal, ha az értékpapírok összetétele legalább nyolcvan százalékban fedi az indexkosár összetételét.

24.7 az értékeléshez felhasználni kívánt árinformációk forrása: Az értékeléshez a BLOOMBERG, illetve a REUTERS képernyőin vagy más megbízható adatszolgáltató (Telerate, Datastream, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt, stb.) által közzétett árfolyamadatokat kell felhasználni.

24.8 amennyiben azon származtatott ügylet jellemzői, amelybe a befektetési alap befektet, különböznek a jogszabály által a származtatott ügyletekre vonatkozóan meghatározott általános jellemzőktől, az erre vonatkozó figyelemfelhívás, meghatározva az adott származtatott ügylet jellemzőit és kockázatát:

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

24.9 egyéb információk: Az Alap jogosult az eszközei terhére származtatott ügyleteikhez óvadékot nyújtani, amennyiben a szolgáltatást nyújtó szerződéses partner szerepel az Alapkezelő Partner Limit Szabályzatában mint megengedett partner és az óvadék nyújtását szabályozó szerződés nem tartalmaz a piaci normáktól eltérő feltételeket.

25. Az ingatlan alapra vonatkozó speciális rendelkezések

25.1 annak megjelölése, hogy hozamtermelő vagy értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba fektet az ingatlanalap: Az Alapkezelő az Alap futamideje során likvid eszközeinek erejéig egyaránt befektethet hozamtermelő és értéknövekedési céllal kiválasztandó ingatlanokba.

Hozamtermelő ingatlanok

Az ilyen típusú ingatlanokba való befektetést megelőzően az Alapkezelő kiemelt figyelmet szentel az élő bérleti szerződések minősége vizsgálatának, a szerződéses feltételek és a bérlő minősítésének. A bérbeadás útján hasznosítandó ingatlanok hányadát az Alapkezelő kedvező befektetési lehetőség esetén kisebb részben feltöltheti olyan ingatlanokkal is, melyek a megvásárlás pillanatában nem hasznosítottak, azonban a piaci viszonyok, illetve

lehetséges bérlőkkel folytatott tárgyalások alapján valószínűsíthető, hogy az ingatlan bérbeadással történő hasznosítása rövid időn belül, kedvező hozamkilátások mellett biztosítható.

Az Alapkezelő a portfólióban meglévő ingatlanokat aktív bérbeadási tevékenység segítségével kívánja hasznosítani. A bérbeadással történő hasznosítás célja, hogy megteremtse az Alap hosszú távú, kiegyensúlyozott teljesítményének alapját.

Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala során elsősorban határozott futamidejű szerződések révén kívánja az ingatlanokat hasznosítani, és a bérleti tranzakciók árazása során a minél hosszabb bérleti futamidő elérését tekinti elsődleges szempontnak. A hosszú távú bérleti szerződések elérésének célja, hogy az Alap hosszú távon is kiegyensúlyozott hozamot legyen képes elérni. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a bérleti megállapodások biztosítsák a bérleti díjak reálértékének megőrzését.

A bérleti szerződések minősége és hossza mellett fontos szerephez jut a lejárat szerkezet aktív menedzsmentje. Az Alapkezelő törekszik annak elkerülésére, hogy számottevő bevételkiesés álljon elő az egyszerre lejáró bérleti szerződések miatt. A lejáratok aktív menedzsmentjén belül az Alapkezelő arra is törekszik, hogy az ingatlanok eladásának esedékessé válásakor a bérleti szerződések hátralévő futamideje, egyéb feltételei a piaci szokványoknak megfeleljen, és ilyen mód az ingatlan az értékesítéskor vonzó befektetési lehetőséget jelentsen.

Értéknövekedésre alapozott befektetések

Az Alap likvid eszközeinek kisebb részét olyan ingatlanokba is fektetheti, melyek esetében jelentős értéknövekedés valószínűsíthető. Az értéknövekedés forrása származhat a tranzakció kedvező árazásából, esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzéséből és az ezt követő hasznosításból, sikeres bérleti tranzakciók révén elért értéknövekedésből, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendekből, áremelkedésből.

Az értéknövekedésre alapozott befektetések között helyet kaphatnak telekingatlanok is, melyeken az Alap a későbbiekben fejlesztési projekt keretében értéknövelő beruházásokat hajthat végre (például közművesítés, beépítés), illetve kedvező értékesítési lehetőség esetén a telekingatlant magát is értékesítheti.

Az Alapkezelő az ilyen típusú tranzakciók esetében alapelvnek tekinti, hogy a tranzakciók nem lehetnek spekulatív jellegűek.

25.2 annak megjelölése, hogy milyen funkciójú (lakás, kereskedelmi, ipari stb.) ingatlanokba fektet az ingatlanalap:

Az Alapkezelő az Alap futamideje során az ingatlan portfólión belül következő ingatlantípusok tartását tervezi:

	A mindenkori eszközérték százalékában	
	MIN	MAX
Építési tevékenység alatt álló ingatlanok	0%	35%
Telek	0%	20%
Irodaingatlanok	0%	100%
Lakóingatlanok	0%	20%

Szolgáltató, kereskedelmi ingatlanok	0%	100%
Ipari, logisztikai ingatlanok	0%	50%
Vegyes hasznosítású ingatlanok	0%	100%

Típus szerinti diverzifikáció

Az Alapkezelő az Alap vagyont elsősorban bérbeadás útján történő hasznosításra alkalmas ipari és logisztikai, kereskedelmi, irodai és vegyes célú, ingatlanokba fektetheti.

Az egyes ingatlantípusok közti kockázatmegosztás célja, hogy csökkentse a portfólió hozamának függését az egyes piaci szegmensekben tapasztalható árváltozásoktól, illetve az egyes piaci szegmenseket érintő általános konjunktúra hatásoktól, melyek természetesen az adott szektorban működő bérlők gazdálkodását is befolyásolhatják.

Kereskedelmi célú ingatlanok

Ebben a piaci szegmensben a bérbeadással történő hasznosításnak is stabil, kialakult szokásai vannak, így célszerűnek tűnik, hogy a kereskedelmi célú ingatlanok jelentős szerephez jussanak. A több bérlős kereskedelmi ingatlanok esetében az Alapkezelő elsődlegesen az áru és szolgáltatáskínálatában kellőképpen diverzifikált, kereskedelmi szempontból vonzó márkákkal kötött szerződések által kívánja hasznosítani az ingatlanokat.

Ipari, logisztikai célú ingatlanok

Az ipari, logisztikai ingatlanok szegmense a kereskedelmi és iroda célú ingatlanoknál nagyobb hozammal kecsegtet, ugyanakkor az ilyen típusú befektetés magasabb kockázattal is jár. Az ipari, logisztikai ingatlanok esetében a bérleti futamideők jellemzően meghaladják a többi ingatlan szegmens bérleti futamidejét. Ez egyfelől javítja a portfólió átalagos bérleti futamidejét, másfelől kisimítja a többi ingatlan szegmens esetében az újra-bérbeadáskor jelentkező üresedési periódus okozta cash flow kiesést.

Az ipari, logisztikai ingatlanok piacán ugyanakkor kockázati tényezőként jelentkezik, hogy az adott ingatlan értéke nagymértékben függ a hasznosítás céljától. Mivel az objektumoknak számos ipari tevékenység végzéséhez speciális feltételeknek kell eleget tenniük, az ingatlanok újrahasznosítása több esetben nehézségekbe ütközhet. A bérleti szerződések idő előtti megszűnése ellen a bérleti szerződések garanciális feltételeinek kialakításával, a portfólió diverzifikációjával (más hasznosítású ingatlanok portfólión belüli tartásával), illetve az ipari, logisztikai szegmensben belül a bérlők iparági összetételén keresztül elérhető diverzifikációval célszerű védekezni.

Tekintettel a várható magasabb megtérülésre, az ebben a szegmensben kínálkozó személyre szabott fejlesztési lehetőségekre, illetve a portfólió ingatlantípusok közötti diverzifikációjának igényére, az Alapkezelő a hasznosított ingatlanok vételére vonatkozó döntésének meghozatala során fontos szerepet szán az ipari, logisztikai ingatlanoknak. Az ilyen típusú befektetések kiválasztása során – épp a hasznosítással összefüggő kockázatok miatt – az Alapkezelő kiemelt figyelmet szentel a bérlő személyét, a bérleti szerződések feltételeit és garanciáit érintő vizsgálatoknak. Az Alapkezelő az Alap likvid eszközeinek felhasználása során törekszik arra, hogy kizárólag olyan ipari célú ingatlanokat vásároljon, melyek hasznosítása minőségi bérlővel kötött hosszú távú bérleti szerződéseken és megfelelő pénzügyi biztosítékokon alapszik.

Irodaingatlanok

Az irodai célú ingatlanok piaca a hazai ingatlanpiac legrégebbi és leginkább kiforrott bérbeadási szokásokkal rendelkező szegmense. Az iroda célú ingatlanok kihagyhatatlanok egy kiegyensúlyozott hozamot és alapvetően bérbeadással történő ingatlanhasznosítást megcélzó ingatlanalap portfóliójából.

Az irodaingatlanok, különösen a kisebb projektek esetében a hasznosítási lehetőségeket döntően meghatározza az épület elhelyezkedése, megközelíthetősége különböző közlekedési eszközökkel, külső megjelenése, belső térszervezése és a kapcsolódó szolgáltatások színvonala. Az Alapkezelő befektetési döntéseit ezen körülmények mérlegelése, illetve a bérleti szerződés állománya, a bérlők személyének elemzése és az aktuálisan üres területek újrabérbeadási kilátásai alapján hozza meg.

Lakáscélú ingatlanok

Magyarországon a piaci alapú bérlakások piaca még kezdetleges, az Alap számára értékelhető befektetési célpontok csak rendkívül korlátozott mértékben találhatók. Így a jelen helyzetben, az Alap ebben a szegmensben csak korlátozott mértékben fektethet be.

25.3 annak megjelölése, hogy mely országokban fektet be az ingatlanalap:

Területi (földrajzi) diverzifikáció

Az Alapkezelő által a futamidő során végzett ingatlan befektetéseket lehetőség szerint földrajzilag diverzifikáltan, Magyarország egész területén kívánja végrehajtani.

25.4 egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében:

Az Alap portfóliójában egy helyrajzi számon (alszámon) nyilvántartott, önállóan forgalomképes ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma összességében 10 milliárd HUF

25.5 egy ingatlan, illetve ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jog értékének maximuma az összes eszközhez viszonyítottn:

20%,

25.6 az építés alatt álló ingatlanok maximum aránya:

35%

25.7 az ingatlanalapra háruló kockázatok:

Az Alapra a közvetlen ingatlan befektetési alap jellegéből adódóan háruló kockázatokat a következő pontban foglaltuk össze. Az Alap befektetéseinek értékére, a Nettó eszközérték alakulására ható fontosabb kockázati tényezők bemutatását a Kezelési Szabályzat 26. pontja tartalmazza.

25.8 az ingatlanalapra háruló kockázatok kezelésének módja, a kockázatkezelés stratégiája és megvalósításának főbb elvei:

Az Alapkezelő tevékenységének legfőbb célja az ingatlan portfólió aktív menedzselése és a menedzseléssel kapcsolatos kockázatok csökkentése. Az Alapkezelő tevékenységei során mindenkor fokozott figyelmet kell fordítani az ingatlan portfólióval kapcsolatos kockázatok teljes körű feltárására, azok lehetőségek szerinti minimalizálására.

Az Alapkezelő az Alap eszközeit különböző profilú ingatlanokba fekteti, mellyel a befektetés kockázatát megosztja, s ezáltal nagymértékben csökkenti. Az Alapkezelő által alkalmazott kockázatkezelési rendszer elemei a kockázatokat csökkentik, azonban azokat teljesen kiküszöbölni nem lehetséges, különösen, ami a külső körülmények, illetve azok változása jelentette kockázatokat illeti.

Az Alap főbb kockázati pontjai és azok kezelése:

- **az ingatlanok hasznosításához kapcsolódó kockázatok és azok kezelése:** az Alapkezelő az Ingatlanok aktív menedzselése révén és a bérleti szerződésekbe beépített megfelelő pénzügyi biztosítékok alkalmazásával igyekszik ezen kockázatokat csökkenteni;
- **ingatlanpiaci befektetési kockázat:** az Alapkezelő minden befektetési döntést előzetes részletes elemzés alapján hoz meg;
- **az ingatlanok értékében rejlő kockázatok és azok kezelése:** az Alap folyamatosan végez állagmegóvó, értéknövelő beruházásokat az ingatlanokon;
- **az ingatlanok üzemeltetésével kapcsolatos kockázatok és azok kezelése:** az Alap rendszeres karbantartásokat, javításokat végez szakcégek bevonásával, és folyamatosan ellenőrzi az ingatlanok műszaki állapotát;
- **az ingatlanokat, különösen azok szerkezetét érintő káresemények, illetve a bérbeadó, üzemeltető által okozott károk bekövetkezésének kockázata:** az Alap a teljes ingatlanportfolióra vonatkozóan folyamatosan átfogó, összkockázatú vagyon- és felelősségbiztosítással rendelkezik;
- **az ingatlanpiac sajátosságai** – az Alapkezelő az ingatlanpiac sajátosságaiból eredő kockázatokat **földrajzi és típus szerinti diverzifikálással** igyekszik tompítani, így igyekszik folyamatosan diverzifikált portfóliót fenntartani.
- **devizakockázat:** Az Alapkezelő kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal kamat- és devizapiaci származtatott ügyleteket köthet;
- **adó- és egyéb jogszabályok változásának kockázata:** Az Alapkezelő a jogszabályi háttér folyamatos nyomon követésére és a szükséges reakciók kezdeményezésére törekszik;
- **a forgalmazás szüneteltetése, felfüggesztése** – az Alapkezelő igyekszik folyamatosan megfelelni a jogszabályban előírt likviditási követelményeknek a felfüggesztés elkerülése érdekében;

Az Alap Befektetési jegyeinek vásárlói ugyanakkor tudomásul veszik, hogy az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek visszaváltását felfüggesztheti, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása – az Alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt figyelembe véve – veszélybe kerül. Az Alap Befektetési Jegyei forgalmazásának vagy visszaváltásának felfüggesztésére más esetekben is sor kerülhet az Alapkezelő vagy a Felügyelet döntése alapján. A felfüggesztés időtartama legfeljebb 1 év lehet, azzal, hogy a felfüggesztés időtartamát a Felügyelet indokolt esetben, az Alapkezelő kérelmére további, legfeljebb 1 évig terjedő időtartammal meghosszabbíthatja. A Befektetési Jegyek forgalmazását a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell. Amennyiben a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnésére nem kerül sor a felfüggesztés előbbiek szerinti maximum időszaka alatt, az az Alap megszűnéséhez (a megszűnési eljárás kötelező megindításához) is vezethet [Kbftv. 75. § (2) bekezdés e) pont]. Az Alap megszűnési eljárása alatt az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni.

25.9 az alap Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.
nyilvántartásba vételét
megelőző forgalomba
hozatal kapcsán történt
apportálás esetén az
apportálandó ingatlanok
részletes bemutatása:

IV. A kockázatok

26. A kockázati tényezők bemutatása

Felhívjuk a Befektetők figyelmét, hogy az Alap Nettó eszközértéke a vagyon lehetséges összetételénél fogva erőteljesen ingadozhat.

A Befektetési Jegyek vásárlása számos kockázatot hordoz magában, amelyek döntő többsége arra vezethető vissza, hogy az Alap portfóliójában szereplő eszközök értéke ingadozik. Az Alap portfóliójában szereplő befektetési eszközök egy részének árváltozása Magyarország hitelkockázatától, makrogazdasági helyzetétől, ezen belül is az infláció és a kamatok alakulásától függ, továbbá jelentősen befolyásolja az ingatlanok értékének alakulása. Ezen felül szinte bármely globális gazdasági és/vagy tőkepiaci esemény hathat az Alapra.

Az Alap Befektetési Jegyeibe történő befektetés részletesebben az alábbi **fontosabb kockázatokat** hordozza magában:

A gazdasági környezetből adódó kockázat

Magyarország nyitott, világviszonylatban kis gazdaság. Emiatt a belső makrogazdasági folyamatok mellett a külföldi tőkepiaci trendek is befolyásolják a hazai ingatlan- és kötvénypiac hozamait. A külföldi befektetők magyarországi ingatlanok és hazai kötvények iránti kereslete a befektetők által elvárt hozamprémiumok mellett függ a külföldi tőkepiacok hozamszintjétől is. Ezáltal a külföldi hozamszintek is befolyásolják a Befektetési Jegyek árfolyamát. Hasonlóképpen a nemzetközi tőkepiaci hangulat alapvetően meghatározza a hazai értékpapírok és egyéb befektetési eszközök árfolyam-alakulását is.

A hazai és nemzetközi gazdasági környezet, a magyar kormány, a Magyar Nemzeti Bank politikája, a gazdasági teljesítmény jelentős hatással lehet az Alap eszközeire, így különösen

- az állampapírok hozamára,
- a betéti hozamokra,
- az ingatlanok értékére,
- az ingatlanokba fektető kollektív befektetési formák hozamára,
- és az üzleti életre általában.

Az egyes országok kormányzati gazdaságpolitikája befolyásolhatja az általános tőkepiaci feltételeket és az ingatlan-befektetések hozamait is. A Nettó eszközértéket és így a Befektetési Jegyek forgalmazási árfolyamát különösen befolyásolhatja a gazdasági növekedés, a külgazdasági pozíció, az árfolyam politika, a költségvetés hiányának mértéke, az infláció és a kamatszint.

A magyar állampapírpiacon hozamszintjét, ezáltal áttételesen az ingatlan befektetésektől elvárt hozamot, az ingatlan piaci beruházási aktivitást döntően befolyásolják az ország makrogazdasági folyamatai, ezen belül is különösen az infláció alakulása. Az infláció emelkedésével együtt járó hozamszint-emelkedés kedvezőtlenül hat a fix kamatozású hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok árfolyamára és befolyásolhatja az ingatlan piaci elvárt megtérülést. Szintén befolyásolja áttételesen a fenti tényezőket az ország fizetési mérleg pozíciója, valamint az államháztartás egyenlege (külső és belső egyensúly).

Mindezek következtében az értékpapír- és ingatlanpiacokat időnként nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, amelyek ellen az Alapkezelő a legnagyobb gondosság mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját. Az árfolyam-ingadozások hatását az Alapkezelő a portfólió diverzifikálásával csökkentheti, de nem tudja teljesen kiküszöbölni, ezért előfordulhat, hogy az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke egyes időszakokban csökken, vagy nem növekszik olyan mértékben, mintha a teljes portfólió csakis alacsony kockázatú befektetésekből állna.

Politikai és hitelkockázat

A politikai és hitel (nemfizetési) kockázat a feltörekvő piaci kockázatok fontos része. A magyarországi állampapírok hozamszintjét alapvetően befolyásolja a magyar monetáris és gazdaságpolitikai irányító szervek (kormány, jegybank) által követett költségvetési és monetáris politika. Így a Befektetési Jegyek hozamát is erősen befolyásolja a hatóságok által választott árfolyamrendszer és kamatpolitika.

Emellett Magyarország és a kibocsátók fizetőképességének külföldi befektetők általi megítélésére – a hitelek visszafizetésére vonatkozó várakozásaikra és a magyar kötvényektől elvárt megtérülésre is számottevő hatással van a mindenkori kormány (és jegybank) gazdaságpolitikája.

Az ország mindenkori politikai stabilitása, helyzete időről-időre megváltozhat. Az ország kormánya hozhat olyan döntéseket, melyek negatívan befolyásolhatják az Alap működése során megszerzett befektetéseinek értékét és az ezen befektetések nyilvántartására szolgáló valuták forinttal szembeni árfolyamát.

Az Alap eszközeinek likviditási kockázata

Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala előtt mérlegeli az eszközök likviditását. A portfólióban lévő eszközök likviditása változhat. Ez esetben elképzelhető, hogy ha jelentősen romlik egy eszköz likviditása, akkor azt a nyilvántartási értéke alatt tudja csak az Alapkezelő értékesíteni, ami kedvezőtlenül befolyásolja az Alap nettó eszközértékét, így a Befektetési Jegyek árfolyamát. A Befektetők a fenti likviditási kockázatért cserébe likviditási hozamprémiumot követelnek meg, így egy kevésbé likvid eszköz – minden mást figyelmen kívül hagyva – általában alacsonyabb áron kereskedhető.

A portfóliók elemeinek értékesítése - főleg a hosszabb lejáratú papírok, illetve az ingatlanok esetében - vagy az Alap szabad pénzeszközeinek befektetése időről időre nehézségekbe ütközhet, illetve csak kedvezőtlen árfolyamon lehetséges. Ennek oka, hogy egyes értékpapír- és ingatlanpiacok likviditása a viszonylag kisszámú szereplő és a széles értékpapír-kínálat hiánya miatt időnként nem kielégítő. Ráadásul az értékpapírok és ingatlanok árát az erősen ingadozó piaci kereslet és kínálat fokozottan képes befolyásolni, ami az Alap Nettó eszközértékén keresztül hat a Befektetési Jegyek árfolyamára, illetve – bizonyos körülmények fennállta esetén – a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának, illetve visszaváltásának fenntarthatóságára is.

Devizakockázat

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 forintra, euróra vagy USA dollárra konvertálva az adott deviza és a forint/euró/USA dollár közötti árfolyam ingadozásától függően változhat.

Az Alap ingatlanjainak túlnyomó része esetében, a hazai nem lakáscélú ingatlanpiacra általánosságban jellemző módon, a bérleti szerződésben meghatározott bérleti díj euróban rögzített. Ebből kifolyólag az Alap deviza kockázata elsősorban az euró/forint árfolyam alakulásához kötődik.

Az értékpapírok kibocsátóihoz, a betétek felvevőikhez kapcsolódó kockázatok

Az Alap portfóliójában lévő értékpapírok kibocsátói rossz gazdasági eredményeket produkálhatnak, csőd, vagy felszámolási eljárás alá kerülhetnek, ami az Alap portfólióját és a Befektetési Jegyek tulajdonosait a hozamok elmaradása, árfolyamvesztés, vagy alacsony likvidációs érték formájában hátrányosan érintheti.

Amennyiben az Alap által birtokolt értékpapírok kibocsátója, vagy az Alap betéteit felvevő entitás fizetéseképtelenné válik, és nem tudja teljesíteni fizetési kötelezettségét, a fizetési kötelezettség teljesítését részben vagy egészben megtagadja, vagy a fizetési kötelezettségének nem megfelelő időben tesz eleget (vagy adósságát átstrukturálja), ez hátrányosan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét és a Befektetési Jegyek árfolyamát.

Partnerkockázat

Amennyiben az Alapkezelő által az Alap nevében kötött ügyletekben közreműködő partnerek, vagy az Alap Letétkezelője, mint az Alap eszközeinek letétkezelését végző befektetési vállalkozás kötelezettségeiknek nem tesznek eleget maradéktalanul, ez hátrányosan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét és a Befektetési Jegyek árfolyamát és a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának szüneteltetéséhez vagy felfüggesztéséhez is vezethet.

Partner kockázat nem tőzsdei származtatott ügyletek esetében

Az Alap portfóliójában lévő, nem tőzsdei ügyletek keretében megkötött, nem szabványosított származtatott ügyletek magukban hordozzák azt a kockázatot, hogy a közreműködő partnerek kötelezettségeiknek nem tesznek eleget maradéktalanul, ez hátrányosan befolyásolhatja az Alap Nettó eszközértékét és a Befektetési Jegyek árfolyamát.

Befektetési (Piaci) kockázat

Az Alapkezelő az Alap portfólióját a törvényi szabályozás betartásával és az Alap befektetési politikáját követve saját belátása szerint állítja össze. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetést részletes elemzést követően hajt végre, nincs garancia arra, hogy az Alap nem szenved el árfolyamvesztést. A Befektetési Jegy tulajdonosoknak tudomásul kell venniük, hogy valamennyi befektetés kockázattal jár és az Alapkezelőnek nem áll módjában garantálni az Alap teljesítményét, vagy jövőbeni hozamát.

Koncentrációs kockázat

Az eszközök, mérlegén kívüli tételek jelentős hányadának összpontosulása egy ügyfélcsoportra, egy ágazatra, egy régióra vagy országra, ami jelentős veszteséget okozhat, ha az adott gazdasági egység vagy terület pénzügyi, gazdasági helyzete romlik.

Reálhozam kockázata

A fogyasztói árindex emelkedése mindig rejt magában némi bizonytalanságot, így előfordulhat, hogy az infláció – bizonyos múltbeli időszakot tekintve – meghaladja az ingatlan és állampapírpiac hozamát. Tekintettel arra, hogy a Befektetési Jegyek nominális hozama alapvetően az ingatlan és állampapírpiaci hozamoktól függ, az Alap nominális teljesítménye ezáltal egyes időszakokban az infláció alatt maradhat. Ez pedig a negatív reálhozam kockázatát hordozza magában.

Adószabályok változásának kockázata

A Befektetési Jegyekre vagy az Alapra vonatkozó jelenleg hatályos adózási, illetékfizetési szabályok a jövőben megváltozhatnak, amelyek a jelenlegihez képest hátrányosan érinthetik a Befektetési Jegyek tulajdonosait. Jelenleg a befektetési alapok társasági adót egyáltalán nem fizetnek. Nem zárható ki az, hogy ez, illetve más szabályozók a jelenlegi helyzethez képest – az Alap szempontjából kedvezőtlenül – meg fognak változni.

Intézményi kitettségből származó kockázatok

Az Alap a Raiffeisen Bank Zrt. által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, a Raiffeisen Bank Zrt.-nél. elhelyezett betétekből, és a Raiffeisen Bank Zrt.-vel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettsége meghaladhatja az Alap eszközeinek 20 százalékát. Az ebből fakadó speciális kockázatok megegyeznek az „értékpapírok kibocsátóihoz, a betétek felvevőihez kapcsolódó kockázatok”, a „partnerkockázat” és „partner kockázat nem tőzsdei származtatott ügyletek esetében” pontokban leírt kockázatokkal. Az Alap fokozottabban lehet kitéve a hivatkozott kockázatoknak, mint más, hasonló intézményi kitettséget el nem érő Alap.

Az illikvid egyedi eszközök értéke meghatározásához fűződő kockázat

Az Alapkezelő az Alap portfóliójába kerülő eszközök bármelyikét illikviddé minősítheti a Kezelési Szabályzat 28. pontjában említett objektív vagy szubjektív kritériumok szerint. Az illikviddé minősített eszközök ún. nehezen értékelhető eszköznek minősülnek az ABAK-rendelet 71. cikk alapján, így jelentős lehet a kockázata annak, hogy az értékelés esetleg nem megfelelő. E kockázat kezelése érdekében az Alapkezelő által megalkotott és fenntartott értékelési politika kiterjed ezen nehezen értékelhető eszközök értékelésének külön, megfelelő rendszerességgel végzett felülvizsgálatára, mely az egyedi értékek ésszerűségére vonatkozó, a kellő szintű objektivitás fennállása szempontjából megalkotott további vizsgálatok és ellenőrzések elvégzését jelenti.

Az alapkezelői szakmai felelősségi körbe tartozó káresemények esetleges felmerültének kockázata

Az Alapkezelő eredményes belső működés-kockázat-kezelési politikákat és eljárásokat működtet az Alapkezelővel kapcsolatban ténylegesen vagy esetlegesen felmerülő működési kockázatok, köztük a szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatok azonosítása, mérése, kezelése és megfelelő nyomon követése érdekében. Az Alapkezelő az esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos, az Alapkezelő által végzett tevékenységekből vagy az általa átruházott, azonban a felelősségi körében maradó tevékenységekből származó, az ABAK-rendelet 12. cikkében meghatározott kockázatok fedezésére az Alapkezelő rendelkezik a megfelelő összegű szavatolótőkével, melynek mértéke megfelel a Kbtv. 16. § (1), (3) és (4) bekezdésekben meghatározott összegű szavatoló tőke és a Kbtv. 16. § (5) bekezdés a) pontjának és az ABAK-rendelet 14. cikkének megfelelő összegű további szavatoló tőke együttes összegének. Az Alapkezelő az előbbiek szerinti tőkekövetelményeknek való megfelelésről folyamatosan gondoskodik, a további szavatoló tőke követelmény meghatározásának alapjául az ABAK-rendelet 14. cikk (2) bekezdés alapján figyelembe veendő érték nyomon követésére eljárásokat határoz meg, hajt végre és alkalmaz. Amennyiben ezen nyomon követés eredménye alapján – a jogszabályi előírásokból következően – a szakmai felelősségi kör alapján további fedezet kötelező biztosítására lenne szükség, arról az Alapkezelő gondoskodik, vagy további szavatoló tőke biztosítása vagy megfelelő összegű szakmai felelősség biztosítási szerződés kötése útján, mely kereteken felüli, illetve formákon kívüli tőke biztosítására az Alapkezelő felelőssége nem terjed ki. Az Alapkezelő tevékenységével, működésével kapcsolatos kockázatokért, esetleges károkért az Alapkezelő előbbiek szerinti szakmai felelősségvállalásán kívül más személy nem visel felelősséget.

Speciális, ingatlan alapokra jellemző kockázatok:**Az ingatlanok értékében rejlő kockázat**

Az ingatlanpiacokat időnként nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik, amelyek ellen az Alapkezelő a legnagyobb gondossággal mellett sem tudja teljes egészében megvédeni az Alap pozícióját. Ennek következtében előfordulhat, hogy az alap egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéke bizonyos időszakokban csökken, vagy nem növekszik olyan mértékben, mintha a teljes portfólió csakis alacsony kockázatú befektetésekből (pl. állampapírokból) állna.

Értékelésből eredő kockázat

Az Alapkezelő a törvényi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő befektetések aktuális piaci értékét. Előfordulhat azonban, hogy egyes ingatlanok nyilvános árfolyama forgalom hiányában régebbi, ezért az eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutathatnak, melyek az Alap nettó eszközértékére is hatással vannak.

Az ingatlanok biztosításával összefüggő kockázat

Az Alap kezelése során az Alapkezelő a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet 42.§ (3) bekezdése alapján az Alap portfóliójában lévő, biztosítható ingatlanokra összkockázatú vagyont biztosítást köt és tart fenn folyamatosan. Az Alap portfóliójában lévő ingatlanon bekövetkező káresemény esetén azonban a biztosító által az Alap javára megtérített összeg nem feltétlenül egyezik meg az adott ingatlanok a nettó eszközérték számítás alapján bekövetkezett értékcsökkenésével.

Az ingatlanok hasznosításából eredő kockázat

Az Alap elsősorban olyan ingatlanokba kíván fektetni, amelyek esetében azok jövedelemtermelő képességét hosszú távú bérleti szerződések biztosítják. Ezt a jövedelemtermelő képességet azonban befolyásolja a bérbevevő fizetőképessége, a bérbe adott ingatlanok fenntartási és üzemeltetési költségeinek (adók, felújítási költségek stb.) változása. Ezen felül a bérleti szerződések a bérlő részéről történő felmondása – a felmondással járó esetleges büntető díjak ellenére – bevétel kiesést okozhatnak, amennyiben az ingatlant átmenetileg nem, vagy csak rosszabb feltételekkel sikerül bérbe adni.

Adószabályozási kockázat

Az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos illetékek, helyi adók, illetve mentességek körének és mértékének változásai nem láthatók előre, melyek szintén befolyásolhatják az ingatlanok és így az Alap értékét és hozamát.

Az ingatlanpiac sajátosságai

Az ingatlanok vételárának megtérülési ideje viszonylag hosszú, ezért az ingatlanba csak hosszú távon érdemes befektetni. Ezen felül pedig az ingatlanbefektetések kockázata sem elhanyagolható, az ingatlanok hasznosítása, illetve értékesítése időről-időre – a piaci viszonyok változásával párhuzamosan – nehézségekbe ütközhet. 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 forgalmazás szüneteltetése, felfüggesztése

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 munkanapra szüneteltethető, amennyiben a Befektetési Jegyek forgalmazása az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár működési körében felmerülő okokból nem végezhető (Kbftv 113. § (1) bekezdés). A szünetelésről rendkívüli közzététel útján kell tájékoztatni a Befektetőket és haladéktalanul a Felügyeletet.

Az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazását (az értékesítést és a visszaváltását egyaránt) az Alapkezelő az alábbi esetekben függesztheti fel:

- az Alap adott sorozata szerinti Nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap Saját tőkéje több mint 10%-ára vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ,
- a Befektetési Jegyek értékesítése vagy visszaváltása az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár működési körében felmerülő okokból nem végezhető és ezen akadály fennálltánál időtartama alatt várhatóan meghaladja vagy már meghaladta a folyamatos forgalmazás szüneteltetésének a Kbftv. 113. § (1) bekezdésben meghatározott leghosszabb időtartamát,
- az Alap Nettó eszközértéke negatívvá vált,
- az Alap illikvidé vált eszközeinek elkülönítéséről szóló döntés közzétételével egy időben, az elkülönítés végrehajtásáig.

Az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek visszaváltását felfüggesztheti, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása – az Alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt figyelembe véve – veszélybe kerül.

Az Alapkezelő a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazásának és a visszaváltás felfüggesztéséről rendkívüli közzététel útján haladéktalanul tájékoztatja a Befektetőket és a Felügyeletet. A Felügyelet a fenti esetekben az Alapkezelő

intézkedésének hiányában felfüggesztheti a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását, valamint a Befektetési Jegyek visszaváltását.

A Felügyelet a Befektetők érdekében felfüggesztheti a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását, amennyiben:

- a) az Alapkezelő nem tesz eleget tájékoztatási kötelezettségének, vagy
- b) az Alap működésének törvényben előírt feltételei nem biztosítottak.

A felfüggesztés időtartama ingatlanalap esetében legfeljebb 1 (egy) év lehet, amely határidőt a Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére további 1 (egy) évvel meghosszabbíthat.

Amennyiben a forgalmazás-elszámolási nap, illetve a forgalmazásteljesítési nap az eladás, illetve a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási, illetve forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése, szünetelése megszűnik. **Ebben az esetben a teljesítéskori árfolyam jelentősen elszakadhat a megbízás leadásakor ismert árfolyamtól.**

A Befektetési Jegyek forgalmazását a forgalmazás felfüggesztését kiváltó ok megszűnését követően, vagy amennyiben azt a Felügyelet határozatban elrendeli, haladéktalanul folytatni kell.

A Kbtv. 75. § (2) bekezdés e) pontja értelmében kötelező megindítani a befektetési alap megszűnési eljárását, ha a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak. A Kbtv. 76. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a megszűnési eljárás alatt a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni.

Az Alap Nettó eszközértékét a felfüggesztés ideje alatt is meg kell állapítani és közzé kell tenni (kivéve azt az esetet, amikor az Alap adott sorozata szerinti Nettó eszközértéke nem állapítható meg).

Árazási kockázat

Az Alapkezelő úgy alakította ki a forgalmazás feltételeit, hogy a Befektetési Jegyekre T-1, illetve T-3 napon felvett megbízás forgalmazása a T napon közzétett T napi forgalmazási árfolyamon történik. Azaz a Befektető a T-1, illetve T-3 napon adott megbízása megadásakor nem ismeri azt az árfolyamot, amelyen a megbízás teljesülni fog. Mivel az Alap befektetési célja szerint elsősorban ingatlanokba és állampapírokba eszközöl befektetéseket, a T napi forgalmazási árfolyam jelentősen eltérhet a T-1, illetve T-3 napon érvényes árfolyamtól. Különösen jelentős ez a kockázat a forgalmazás szünetelésének, a forgalmazás vagy a visszaváltás felfüggesztésének azon eseteiben, ahol a forgalmazás-elszámolási nap, illetve a forgalmazás-teljesítési nap az eladás, illetve a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, s így – a Kbtv. 108. § (4) bekezdésének megfelelően - a határidő az azt követő első olyan forgalmazás-elszámolási, illetve forgalmazás-teljesítési nap, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése megszűnik.

Az Alap megszűnési eljárásának kockázata

A Kbtv. 75. § (1) bekezdése alapján az Alapkezelő az esetben is dönthet az Alap megszűnési eljárásának megindításáról, amennyiben ennek kötelező esetei nem állnak fenn.

Az Alapot az Alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben az adott Alap saját tőkéje három hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a húszmillió forintot.

Kötelező megindítani a befektetési alap megszűnési eljárását egyebek között akkor is, ha a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak.

A Kbtv. 76. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a megszűnési eljárás alatt a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel kell függeszteni, így a Befektetők ezen időszakban nem juthatnak hozzá befektetett pénzükhöz a Kezelési Szabályzatban a Befektetési Jegyek visszaváltására meghatározott feltételek szerint, illetve határidőn belül.

A megszűnési eljárás részeként az Alap eszközeit értékesíteni kell, mely folyamat – ingatlanok esetén – időigényes lehet. A Kbtv. 77. § (1) bekezdése értelmében a megszűnési eljárás alatt a befektetési alap vagyonába tartozó pénzügyi eszközöket 1 hónapon belül, az ingatlanokat 12 hónapon belül értékesíteni kell, mely határidő a befektetők érdekében a Felügyelet engedélyével pénzügyi eszközök esetében 3, ingatlanok és egyéb eszközök esetében 6 hónappal meghosszabbítható.

26.1 Az Alap likviditási Az Alap likviditási kockázatának kezelése az Alapkezelő kockázatkezelési rendszerének része. Az Alapkezelő likviditáskezelési rendszert alkalmaz, hogy folyamatosan nyomon

kockázatának kezelése,
visszaváltási jogok és a
befektetőkkel kötött
visszaváltási
megállapodások leírása:

kövesse az Alap likviditási kockázatát, hogy az Alap az alapkötelezettségeinek megfelelő likviditási szintet tart-e fenn, illetve ellenőrizze a befektetési stratégia összhangját a visszaváltási politikával.

Az Alapkezelő rendszeres időközönként stressztesztet végez, mind rendes, mind rendkívüli likviditási feltételek mellett, amivel nyomon tudja követni az Alap likviditási kockázatát. Amennyiben a likviditást veszélyeztető rendkívüli helyzet áll elő, úgy a kockázatkezelés haladéktalanul döntési javaslatot terjeszt az Alapkezelő döntésre jogosult vezető tisztségviselői elé.

A likviditási kockázat mérése során alkalmazott módszereket és eljárásokat az Alapkezelő hatályos belső szabályzatai tartalmazzák.

Az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek visszaváltását akár fel is függesztheti, ha a leadott visszaváltási megbízások alapján a Befektetési Jegyeknek olyan mennyiségét kívánják visszaváltani, amely miatt az Alap likviditása – az Alap eszközeinek értékesítésére rendelkezésre álló időt figyelembe véve – veszélybe kerül. A felfüggesztés időtartama akár 1 (egy) év is lehet, amely határidőt a Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére további 1 (egy) évvel meghosszabbíthat.

A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása legfeljebb 3 munkanapra szüneteltethető, amennyiben a Befektetési Jegyek értékesítése, illetve visszaváltása az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár működési körében felmerülő okokból nem végezhető.

Az Alapkezelő a folyamatos forgalmazást - az értékesítést és a visszaváltást egyaránt -, akkor függesztheti fel, ha

- a) az Alap adott sorozata szerinti Nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több mint 10%-ára vonatkozóan az adott eszközök forgalmát felfüggesztik, vagy egyéb ok miatt nem áll rendelkezésre értékelésre alkalmas piaci árfolyam-információ;
- b) a Befektetési Jegyek értékesítése vagy visszaváltása az Alapkezelő, a Letétkezelő, a Forgalmazó vagy a központi értéktár - működési körében felmerülő okokból nem végezhető és ezen akadály fennálltánál időtartama alatt várhatóan meghaladja vagy már meghaladta a folyamatos forgalmazás szüneteltetésének a Kbtv. 113. § (1) bekezdésben meghatározott leghosszabb időtartamát;
- c) az Alap Nettó eszközértéke negatívvá vált.

Az Alap éves és féléves jelentése tartalmazza a Kbtv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat a likviditási kockázat kezelésére, az alábbiak szerint:

- a) az Alap olyan eszközeinek aránya, amelyekre nem likvid jellegűknél fogva különleges szabályok vonatkoznak
- b) az Alap likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás
- c) az Alap aktuális kockázati profilja és az Alap által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek.

V. Az eszközök értékelése

27. A nettó eszközérték megállapítása, közzétételének helye és ideje, a hibás nettó eszközérték számítás esetén követendő eljárás

Az **Alap eszközei értékének meghatározása (értékelési funkció)**, az Alap összesített Nettó eszközértékének és az egy Befektetési Jegyre jutó **Nettó eszközértéknek a meghatározása** és a Nettó eszközérték **közzététele (nettó eszközérték-számítási funkció)** az ABAK-ként végzett befektetési alapkezelői tevékenységhez kapcsolódó feladatok.

Az értékelési funkció ellátása

A Kbtv. 38. § (1) bekezdése értelmében az Alapkezelő az Alap tekintetében megfelelő és összehangolt eljárásokat alakít ki, tart fenn és vizsgál felül, amelyek stabil, átlátható, átfogó és megfelelően dokumentált értékelési folyamatot biztosítanak, s amelyek révén elvégezhető az Alap eszközeinek az alkalmazandó jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatának megfelelő, független értékelése,

Az Alapkezelő által kialakított Értékelési Politika és eljárások a Kbtv. 38. § (9) bekezdésében meghatározott azon követelménynek való megfelelést hivatottak biztosítani, mely szerint az értékelést pártatlanul, megfelelő szakértelemmel, körültekintéssel és gondossággal kell elvégezni.

Az Alapkezelő – a Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízza meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független Értékelőre ruházta át.

Az Alap egyéb eszközeinek és kötelezettségeinek tekintetében az értékelési funkciót az Alapkezelő maga látja el. Az Alapkezelő értékelési feladatot ellátó back-office területe az Alapkezelő vezérigazgatója közvetlen irányítása alá tartozik, ezáltal a befektetéskezelési funkciótól függetlenül működik. Az Alapkezelő elfogadott Javadalmazási Politikája értelmében a back-office terület javadalmazása nem függ az Alapkezelő által kezelt Alapok teljesítményétől.

A Kbtv. 38. § (11) és (12) bekezdései értelmében – a külső értékelő kinevezésére tekintet nélkül - az Alapkezelő felel az Alap eszközeinek helyes értékeléséért, míg vele szemben a külső értékelő felelős az általa gondatlanságból okozott, vagy az értékbecslés szándékos elmulasztásának következtében bekövetkezett veszteségekért.

A nettó eszközérték-számítási funkció ellátása

Az Alap Nettó eszközértékét és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéket Befektetési Jegy sorozatonként, az Alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján, illetve illikvid eszközök esetén szakértői becslés alapján a Kezelési Szabályzatban írtak szerint kell meghatározni.

Az Alapkezelő az Alap tekintetében maga látja el a Nettó eszközérték-számítási és közzétételi feladatokat. Az Alapkezelő naponta megállapítja az Alap Nettó eszközértékét, és az egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértéket (ami megegyezik a forgalmazási árfolyammal) és gondoskodik a közzétételről. Az Alapkezelő a Nettó eszközértéket az Alapkezelő honlapján (alapok.raiffeisen.hu) és a kozzetetelek.hu oldalon legkésőbb a megállapítást követő 2. Banki Munkanapon teszi közzé.

Az Alapkezelő T értékelési napra vonatkozóan az Alap egy Befektetési Jegyére jutó Nettó eszközértéket úgy állapítja meg legalább 6 tizedes jegy pontosságig, hogy az Alap T napi nettó eszközértékét elosztja a T-1 napon forgalomban lévő Befektetési Jegyek számával.

A Kbtv. 38. § (11) bekezdése értelmében az Alapkezelő felel az Alap Nettó eszközértékének kiszámításáért és a Nettó eszközérték közzétételéért.

Az Alap Nettó eszközértéke számításában bekövetkezett hiba esetén a hibás Nettó eszközértéket a hiba feltárását követő legközelebbi Nettó eszközérték megállapításakor **a hiba bekövetkezésének időpontjára visszamenőleges**

hatállyal javítani kell, amennyiben a hiba mértéke meghaladja az Alap Nettó eszközértékének egy ezrelékét. A javítás során a megállapított hiba bekövetkezésének időpontjában érvényes mértékének megfelelően kell módosítani a Nettó eszközértéket minden olyan napra vonatkozóan, amelyet a feltárt hiba a későbbiek során érintett. A javított Nettó eszközértéket az Alapkezelő a javítást követően haladéktalanul közzéteszi az Alap Közzétételi helyein.

Nem minősül hibának az olyan hibás piaci árfolyam és adatközlés, amely nem az Alapkezelő vagy a Letétkezelő érdekkörében merült fel, feltéve, hogy az Alapkezelő és a Letétkezelő a tőle elvárható gondossággal járt el a Nettó eszközérték megállapítása során.

Ha valamely Befektetési Jegy forgalmazására hibás Nettó eszközértéken került sor, a hibás és a helyes nettó eszközérték szerint számított forgalmazási ár közötti különbséget **a befektetővel 30 napon belül el kell számolni, kivéve, ha**

a) a hibás nettó eszközérték-számítás miatti, egy Befektetési Jegyre jutó forgalmazási ár különbség mértéke nem éri el a helyes Nettó eszközértéken egy Befektetési Jegyre számított forgalmazási ár egy ezrelékét,

b) a hibás és a helyes Nettó eszközértéken számított forgalmazási ár különbségéből származó elszámolási kötelezettség összességében nem haladja meg Befektetőnként az egyezer forintot, vagy

c) az Alapkezelő a Nettó eszközérték-számításában feltárt hiba esetén, annak javítása eredményeképpen a Befektetési Jegy forgalmazási árában keletkező különbségből adódó elszámolási kötelezettség kapcsán a Befektetőt terhelő visszatérítési kötelezettségtől eltekint azzal, hogy ez esetben az Alapot ért vagyoncsökkenést az Alapkezelő vagy a Letétkezelő pótolja az Alap számára.

28. A portfólió elemeinek értékelése, az értékelési eljárásnak és az eszközök értékelése során használt árképzési módszernek a leírása, beleértve a nehezen értékelhető eszközök értékelése során alkalmazott módszereket

Az Alapkezelő a Kbtv. és az ABAK-rendelet rendelkezései alapján olyan Értékelési Politikát dolgozott ki és hagyott jóvá, ami meghatározza azokat az árazási forrásokat és eljárásokat, amelyek felhasználhatók az Alapkezelő által kezelt ABA-k eszközeinek értékeléséhez. Az Értékelési Politika alkalmazása az Alapkezelő által kezelt ABA-k eszközeinek értékeléséhez az értékelést végző szervezetre – legyen az az Alapkezelő vagy kiszervezett tevékenységként külső értékelő – nézve kötelező érvényű.

Az Alapkezelő biztosítja az általa kezelt ABA-k valamennyi eszközének tisztességes, megfelelő és átlátható értékelését. Az Alapkezelő eszköztípusonként dokumentálja, hogy hogyan értékeli az egyedi értékek megfelelőségét és tisztességes jellegét. Az Alapkezelőnek mindenkor képesnek kell lennie annak bizonyítására, hogy az általa kezelt ABA-k portfólióinak értékelése megfelelő.

Az Értékelési Politika meghatározza az értékelésben részt vevő valamennyi fél, köztük az Alapkezelő felső vezetésének (Ügyvezetők) kötelezettségeit, feladatait és felelősségeit.

Az Alapkezelő az Értékelési Politikában foglalt elveket, eljárásokat, módszereket minden általa kezelt ABA esetén következetesen és hosszútávon alkalmazza, figyelembe véve az ABA befektetési stratégiáját, eszközeinek típusát és a külső értékelő alkalmazását.

Az Árazási bizottság

Amennyiben az értékelési folyamat nem vezet eredményre egy vagy több befektetési eszköz esetében, vagy vita alakul ki az értékelésben vagy annak ellenőrzésében részt vevők között, az Árazási Bizottság (ÁB) feladata az érintett eszköz(ök) vagy akár egy egész portfólió Fair Értékének meghatározása. Az ÁB a következő szavazó és nem szavazó tagokból áll:

Szavazó tagok:

- az Alapkezelő Vezérigazgatója (egyben az ÁB elnöke)
- az Alapkezelő Mid-officer-ja (kockázat menedzser)

Nem szavazó tagok (állandó részvétellel):

- az Alapkezelő Vezérigazgató-helyettese

- az Alap kezelőinek (Front-office) képviselője

Meghívottak (eseti részvétellel):

- az Alapkezelő back-office területének képviselője
- a Compliance officer
- az Ingatlanértékelő (Értékbecslő) képviselője
- a Letétkezelő képviselője

Árazási Bizottság felelőssége, feladatai:

- Döntés illikvid eszközök árazásáról / Fair Értékéről.
- A 0 Ft értéken nyilvántartott befektetési eszközök árazásának rendszeres felülvizsgálata.
- Befektetési eszközök értékében fennálló eltérések feloldása (vitarendezés).
- Az Alapkezelő Ügyvezetői által az Értékelési Politika és értékelési eljárások rendszeres – legalább évente történő – felülvizsgálatáról, a befektetési eszközök értékeléséhez alkalmazott megoldások megfelelőségének és pontosságának értékeléséről készített jelentés elfogadása.
- Az értékelési folyamatot érintő lehetséges összeférhetlenségek feltárása (az ÁB Compliance Officer tagja hatáskörébe utalt feladat).
- A rendkívüli helyzetek azonosítása és figyelemmel kísérése, ezzel összefüggésben, ha szükséges, alternatív értékelési módszerek kidolgozása, ajánlása.

A befektetési eszközök (pénzügyi eszközök és ingatlanok) árának forrásai, az árazás módszerei, a pozíciók méretével és likviditásával, a piaci feltételek változásaival kapcsolatos kiigazítások értékelése, modellek alkalmazása az értékeléshez

Az Alap befektetési eszközeinek értékelését Pénzügyi Eszközök esetében az Alapkezelő Back Office területe, ingatlanok esetében az Ingatlanértékelő végzi, kivéve azon eseteket, amelyeket az Értékelési Politika az Árazási Bizottság hatáskörébe utal. Ez utóbbi esetben az ÁB hatásköre az érintett eszköz(ök) Fair Értékének meghatározása.

Az Alap befektetési eszközeit azok árának elérhetősége alapján az Értékelési Politika négy csoportba sorolja:

- Pénzügyi eszközök, amelyek esetében likvid tőzsdei kereskedésből származó, Fair Értéket adó ár érhető el
- Pénzügyi eszközök, amelyek esetében a piaci ár nem likvid tőzsdei kereskedésből származik, ezért az OTC ár megbízhatóbb, vagy nem tőzsdei termékek és csak OTC ár érhető el
- Pénzügyi eszközök elérhető, piaci tranzakcióban kialakult ár nélkül, vagy az ár 30 napnál régebbi (illikvid eszközök)
- Speciális eszközök: ingatlanok, befektetési alapok és egyéb kollektív befektetési értékpapírok (kivéve a tőzsdén kereskedetteket), egyéb speciális eszközök

A Kbtv 128. § (2) bekezdése értelmében illikvidnek minősül – az idézett törvényi szakasz vonatkozásában – az az eszköz, amely az adott piaci körülmények között nem, vagy a piaci forgalomnak a szokásos feltételekhez képest jelentős visszaesése miatt csak aránytalanul nagy veszteséggel lenne értékesíthető, figyelemmel a Befektetési Jegyek visszaváltási szabályaira is.

Az illikviddé vált befektetési eszközök azonosítása az Alapkezelő Mid-Officerjének feladata közé tartozik. Mivel az illikviditás gyakran relatív fogalom, azaz csak az adott piaci körülmények függvényében azonosítható, ezért az Alapkezelő az Értékelési Politikában - egy kivétellel - nem határoz meg objektív kritériumot, csak támpontot ad az értékeléshez. Ugyanakkor a Mid-officer-nek az illikviddé vált eszközök azonosítása során mindenkor az Alap valamennyi befektetőjének érdekeit szem előtt tartva kell eljárnia. Döntését minden esetben alá kell támasztania és dokumentálnia kell. Szükség esetén a besorolásról való döntést az ÁB elé kell terjesztetni.

A likviditás / illikviditás eldöntéséhez az alábbi szempontok figyelembe vétele szükséges:

- a tranzakciók átlagos gyakorisága és mérete, figyelemmel az adott pénzügyi eszköz életciklusára is,
- a piaci szereplők száma és típusa,
- a vételi és eladási árfolyamok közötti átlagos különbség (spread).

Az Alapkezelő az olyan pénzügyi eszközöket, amelyek piaci ára 30 napnál régebbi, automatikusan átsorolja az illikvidé vált eszközök közé.

Az értékelés gyakorisága, az ármeghatározás menete, az információ csere folyamata, eskalációs csatornák a befektetési eszközök értékében fennálló eltérések feloldására

Az Alapkezelő által kezelt nyílt végű ABA-k pénzügyi eszközeire vonatkozó értékelést minden esetben el kell végezni, amikor a befektetési jegyenkénti nettó eszközérték megállapításra kerül.

Az Alapkezelő által kezelt ABA-k közvetlen ingatlan befektetéseire vonatkozó értékelést az alábbi gyakorisággal, valamint minden alkalommal el kell végezni, amikor bizonyíték van arra, hogy a legutóbb meghatározott érték már nem valós vagy nem megfelelő.

Az Értékbecslő az ingatlanalap, illetve az ingatlanalap ingatlantársaságban fennálló részesedése esetén az ingatlantársaság tulajdonában lévő ingatlanok és az ingatlanalapot, illetve az ingatlantársaságot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani.

Az Értékbecslő a fenti értékelést építés alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni.

Amennyiben az Értékelő / Értékbecslő és az Alapkezelő között, vagy az Alapkezelőn belül vita alakul ki egy eszköz ára tekintetében, illetve a Letétkezelő ellenőrzési/felügyeleti tevékenysége ellátása során hibát tár fel és az felhívása ellenére sem kerül kijavításra, a döntést az ÁB elé kell vinni. Az ÁB felelőssége, hogy a piaci körülmények, a likviditási helyzet és egyéb tényezők figyelembe vételével az adott eszköz Fair Értékét megállapítsa a lehető legrövidebb időn belül.

Amíg az ÁB döntést nem hoz, az érintett eszközt az utolsó értékelési áron kell nyilvántartani.

Értékelés rendkívüli helyzetekben

Rendkívüli helyzetek adódnak olyankor, amikor a kialakult piaci viszonyok nem teszik lehetővé egyes befektetési eszközök Fair Értékének megbízható módon történő megállapítását. Az ilyen helyzetek jellemzően mesterséges, nem fenntartható árhoz / árazáshoz vezetnek, ezért megkövetelik az egyébként alkalmazott árazási / értékelési módszerek felfüggesztését és más, alternatív árazás alkalmazását.

Az alábbi, a teljesség igénye nélkül felsorolt események potenciálisan rendkívüli helyzetnek minősülnek:

- jelentős hatású bejelentés a jegybank, a kormány vagy a szabályozó oldaláról;
- természeti katasztrófák, zavargások, amik a piaci kereskedés felfüggesztéséhez vezetnek;
- a kereskedés hiánya egy adott eszköz esetében;
- a tőkepiacon kialakuló jelentős áringadozás
- a hitelpiacok likviditásának összeomlása, jelentős visszaváltási nyomás

Mivel ezen események rendkívülinek számítanak, piaci hatásuk pedig nem egyértelmű, nem létezik általános módszer az érintett befektetési eszközök Fair Értékének meghatározására ilyen helyzetekben. A rendkívüli helyzetek azonosítása és figyelemmel kísérése a Mid-officer, szükség esetén az ÁB, alternatív értékelési módszerek előírása pedig az ÁB hatáskörébe tartozik. Az előírt alternatív értékelési módszerek a rendkívüli események fennállása idején folyamatosan alkalmazandók.

A rendkívüli események esetén az Értékelési Politikában előírtaktól való eltérést dokumentálni kell, a döntést ezen felül haladéktalanul közzé kell tenni az Alap közzétételi helyein.

Nyilvánosságra hozatal / közzététel

Az Alapkezelő gondoskodik a következőknek az Alap hivatalos Közzétételi Helyein azonnali hatállyal történő közzétételéről:

- Az Értékelési Politikában előírt értékelési / árazási módszerektől rendkívüli helyzetekben történő eltérés
- Illikvidé vált eszközök elkülönítéséről szóló döntés

Az éves és féléves jelentésben kerül bemutatásra:

- Valamely eszköz 0 Ft-on való értékelése, annak időtartama

- Valamely eszköz 30 napon túl változatlan áron történő értékelése, annak időtartama
- Az illikviddé nyilvánított eszközök arányának alakulása
- Az illikvidként elkülönített eszközök összetétele

A Nettó eszközérték meghatározása

Az Alap Nettó eszközértékét Befektetési Jegy sorozatonként T napra vonatkozóan T napon az adott sorozat pénznemében (forint, euró, USA dollár) kifejezve határozza meg az Alapkezelő. A Nettó eszközérték számításakor az Alap T-1 napi záró állapot szerint meglévő eszközeinek piaci értékét T napra vonatkozóan, azok T-1 napi záró árfolyamának és T-1 napi hozamadatainak figyelembevételével a következőkben részletezendő számítási módok szerint kell meghatározni. Az eszközök T napra megállapított piaci értékéből a Nettó eszközérték meghatározásához le kell vonni az Alapot T napig terhelő kötelezettségeket.

A befektetési eszközök árazási módszerei (az egyes eszköztípusokra alkalmazott értékelési módszerek)

A nem forintban nyilvántartott, azaz külföldi portfólió elemeket a T-1 nap érvényes MNB hivatalos devizaárfolyamok alapján kell értékelni.

Tőzsdei ár alapján értékelt eszközök	Nem tőzsdei (OTC) ár alapján értékelt eszközök
<p>Ha egy befektetési eszköz értékelése tőzsdei árfolyam alapján történik és a befektetési eszközt több tőzsdén jegyzik, az értékelés alapjául elsődlegesen azon tőzsde hivatalos árfolyama szolgál, ahol az adott értékpapír megvásárlásra került. Ha ezen a tőzsdén az adott napon nem volt rá kötés, az Alapkezelő jogosult eldönteni, hogy melyik tőzsdén kialakult árat kell figyelembe venni.</p> <p>Tőzsdei ár alapján értékelt eszköz esetében az alábbi események számítanak a normál árazástól eltérő esetnek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ az adott eszköz kereskedését felfüggesztik ▪ az utolsó elérhető ár 30 napnál régebbi ▪ az adott eszközt az Alapkezelő egyéb ok miatt illikviddé nyilvánította ▪ újonnan bevezetett eszközök, ahol még nem történt tőzsdei kötés ▪ rendkívüli helyzetek 	<p>A BLOOMBERG, illetve REUTERS képernyőkön vagy más megbízható adatszolgáltató (Telerate, Datastream, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt, stb.) által közzétett árfolyamokat kell felhasználni.</p> <p>Az olyan hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében, amelyeknek folyamatos (időben megszakítás nélküli) a kereskedése és emiatt záróárak egyértelműen nem határozható meg, az Alapkezelő döntése alapján valamely nagy nemzetközi hírügynökség (Bloomberg, Reuters, stb.) adatbázisába bekerülő nettó záróárak T napig felhalmozott kamattal korrigált értékei alkalmazandók.</p> <p>OTC ár alapján értékelt eszköz esetében az alábbi események számítanak a normál árazástól eltérő esetnek:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ az utolsó elérhető ár 30 napnál régebbi ▪ az adott eszközt az Alapkezelő egyéb ok miatt illikviddé nyilvánította ▪ új értékpapír, amelyre még nem jegyezték árat ▪ rendkívüli helyzetek
<p>Ha egy tőzsdére bevezetett egyébként likvid értékpapír kereskedését felfüggesztik, 30 napig az utolsó záróár lesz az értékelés alapja. A 30 nap leteltét követően az értékelés módjáról az ÁB dönt.</p> <p>Illikviddé nyilvánított értékpapírok árazása során az ÁB az alábbi tényezőket köteles legalább figyelembe venni az alkalmazandó diszkont nagyságrendjét illetően, amennyiben az árazás – egyéb ár elérhetősége hiányában – az utolsó (30 napnál régebbi) árat vagy a bekerülési értéket veszi alapul:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ az adott értékpapír súlya a portfólióban (különösen ha az meghaladja az 5%-ot) ▪ az illikviddé vált / minősített értékpapírok összesített súlya az adott portfólióban (különösen, ha az meghaladja a 20%-ot) ▪ az utolsó piaci árinformáció óta az eltelt napok száma <p>A diszkont alkalmazására az alábbi táblázat ad iránymutatást:</p>	

		Utolsó piaci árinformáció óta eltelt napok		
		30	60	90
Eszköz aránya a	2% alatt	5%	10%	15%
portfólió nettó	2%-5% között	10%	15%	20%
eszközértékében	5% felett	15%	20%	25%

A fenti diszkontok mértékétől az ÁB döntése alapján az Alapkezelő eltérhet, de az eltérést indokolni és dokumentálni kell. Bizonyos esetekben az alkalmazható diszkont értéke 100% is lehet.

Az illikvid eszközök árazásáról szóló ÁB döntést minden esetben dokumentálni kell a döntés megalapozásául szolgáló szempontok, modellek és egyéb információk megnevezésével. Az illikvid eszközök arányát, összetételét és a 0 Ft értéken nyilvántartott eszközöket be kell mutatni a féléves és éves jelentésben.

Amennyiben az Alap eszközeinek 5 százalékát meghaladó része illikviddé vált, az Alapkezelő a folyamatos forgalmazás fenntartása érdekében dönthet az illikviddé vált eszközöknek az Alap portfólióján, illetve az azokat megtestesítő Befektetési Jegyeknek a Befektetési Jegyek állományán belül történő elkülönítéséről.

Amennyiben valamely eszköz értékeléséhez modell alkalmazása mellett dönt az ÁB, az Alapkezelő által az Alap befektetési stratégiájának megvalósítása keretében leggyakrabban használt pénzügyi eszközök esetében elsődlegesen az alábbi modellek szolgálnak iránymutatásul. Az ÁB ettől eltérő modell alkalmazása mellett is dönthet, döntését azonban indokolnia és dokumentálnia kell.

Kamatkozó eszközök

Fix kamatozású kötvény

Amennyiben az adott kötvényre nincs likvid piaci árjegyzés, de az adott kibocsátó egyéb papírjaiból van likvid kereskedés, akkor az egyéb papírok áraiból spline becslés segítségével számított hozamgörbe segítségével kell beárazni az instrumentumot.

Ha a kibocsátóra nem lehet hozamgörbét számolni, de a vonatkozó szuverén piacra igen:

amennyiben az adott kötvényre, illetve a kibocsátó egyéb kötvényeire sincs likvid piac, de a vonatkozó állampapírpiac esetében becsülhető hozamgörbe, akkor az így megállapított elvárt hozamokhoz hozzá kell adni a legutóbbi kereskedéskori, vagy amennyiben az nem elérhető, akkor a kibocsátáskori spreadet, és az így kapott hozamokkal kell jelenértéket számolni.

Az Alap befektetési eszközei értékelésének elvei a következők:

Eszköz kategória a piaci ár elérhetősége alapján	Likvid tőzsdei kereskedésből származó, fair értéket adó ár	A piaci ár nem likvid tőzsdei kereskedésből származik, az OTC ár megbízhatóbb / nem tőzsdei termék, csak OTC ár elérhető	Illikvid eszközök (nincs elérhető piaci ár, az ár 30 napnál régebbi vagy egyéb ok miatt – pl. felfüggesztés miatt – illikviddé minősített)	Speciális eszközök (ingatlan, befektetési alapok, egyéb)
Az ár információ forrása	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tőzsdei záróár ▪ Professzionális adatszolgáltató által közölt záróár (Bloomberg, Reuters, Telerate, Datastream, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt stb) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÁKK árjegyzés alapján meghatározott átlagár ▪ Professzionális adatszolgáltató által közölt záróár (Bloomberg, Reuters, Telerate, Datastream, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt stb), 	<p>Az Alapkezelő által meghatározott ár, ahol az ÁB az alábbi árak közül választ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ legalább 3 független brókertől begyűjtött ár átlaga ▪ tőzsdei könyvben szereplő legjobb bid és ask árak figyelembe vételével meghatározott ár ▪ elfogadott modell (a Bloombergen elérhető, a BAMOSZ ilyen irányú szabályzatában szereplő, vagy nemzetközi standard, egyéb az Alapkezelő által megállapított) alapján kalkulált ár ▪ az ügyleti partnertől kapott ár ▪ az utolsó piaci ár diszkonttal csökkentve (a diszkont mértékét illetően a korábbi táblázat szolgál iránymutatásul) ▪ bekerülési ár diszkonttal csökkentve (a diszkont mértékét illetően a korábbi táblázat szolgál iránymutatásul) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Az értékbecslő által alkalmazott modell (ingatlanok) ▪ A forgalmazó / alapkezelő (befektetési jegyek) ▪ Professzionális adatszolgáltató (OTC ár) ▪ Az Alapkezelő (ÁB / modell)
Betét		A lekötött betétek összegét a T napig felhalmozott kamatok összegével meg kell növelni. A Nettó eszközértéket a látra szóló betétek kapcsán oly módon kell T napra megállapítani, mintha azokat az Alapkezelő T napon likvidálná.		
Elsődleges		Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő, az elsődleges forgalmazók kötelező árjegyzésébe		

<p>forgalmazói rendszerben szereplő Magyar Állam által kibocsátott állampapírok</p>		<p>bevont Magyar Állam által kibocsátott állampapírok értékét az ÁKK által nyilvánosságra hozott legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlagaként meghatározott közép árfolyam alapján, az időarányos felhalmozott kamattal növelve kell értékelni. A számításához az értékelés napján – vagy annak hiányában az értékelést megelőző, az értékelés napjához legközelebbi napon – az ÁKK által közzétett adatokat kell alkalmazni.</p> <p>Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték árat az adott állampapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott állampapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.</p> <p>Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő Magyar Állam által kibocsátott 92 nap vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok értékét az ÁKK 3 hónapos referencia hozama alapján, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell meghatározni.</p> <p>Az elsődleges forgalmazói rendszerben szereplő, az elsődleges forgalmazók kötelező árjegyzésébe nem bevont Magyar Állam által kibocsátott 92 napnál hosszabb hátralévő futamidejű állampapírok az elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár középértéke és a T napig megszolgált időarányos kamat összegeként kerülnek értékelésre.</p> <p>Amennyiben az adott értékpapírra T-1 napon az elsődleges forgalmazók árat nem jegyeznek, akkor ezen értékpapírok a legutolsó elsődleges forgalmazói árjegyzés keretében megjelentetett legjobb vételi és eladási nettó ár és a T napig megszolgált felhalmozott kamat összegeként kerülnek értékelésre.</p> <p>Amennyiben az elsődleges forgalmazók még nem jegyezték árat az adott állampapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott állampapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.</p>	
<p>Elsődleges forgalmazói</p>		<p>Az elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő és 92 nap vagy annál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok T napra vonatkozó árfolyamát az ÁKK 3 hónapos referencia hozama</p>	

<p>rendszerben nem szereplő Magyar Állam vagy a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott forintban denominált állampapírok</p>		<p>alapján, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell meghatározni.</p> <p>Az elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő és 92 napnál hosszabb hátralévő futamidejű állampapírok T napra vonatkozó árfolyamát a következő pontban leírtak szerint kell meghatározni.</p>	
<p>Elsődleges forgalmazói rendszerben nem szereplő, a Magyar Állam vagy a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott nem forintban denominált állampapírok, illetve a külföldi állampapírok</p>	<p>Nyilvános értékpapír-forgalomban szereplő állampapírok piaci értékét az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető tőzsdén vagy OTC piacon kialakuló, Bloomberg, illetve Reuters képernyőin vagy más megbízható adatszolgáltató által közzétett T-1 napi záróárfolyam alapján kell T napra vonatkozóan meghatározni.</p> <p>Amennyiben a T-1 napra vonatkozóan az adott értékpapírokra az adott értékpapírok legfőbb másodlagos piacának tekinthető tőzsdén vagy OTC piacokról árfolyamközlés nem hozzáférhető, a fenti számításokat az utolsó napi záróárfolyam alapján kell elvégezni.</p> <p>Amennyiben még nem jegyezték árat az adott állampapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott állampapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron, kötvények esetében az időarányos – T napig – felhalmozott kamattal növelve kell értékelni.</p> <p>Amennyiben az adott értékpapírokra nettó árfolyamot közölnek, és így az utolsó napi záró-árfolyam nem tartalmazza az előző kamatfizetés óta a T napig felhalmozott kamat összegét, illetve amennyiben az adott értékpapírok piaci értéke a beszerzési nettó árfolyam alapján kerül kiszámításra, úgy az adott értékpapírok piaci értékének meghatározásakor a T napig felhalmozott kamat összegét hozzá kell adni az adott értékpapírok nettó árfolyamértékéhez.</p>		
<p>Tőzsdén kereskedett alapok (ETFs)</p>	<p>Az Értékelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt T-1 záró árfolyam. Amennyiben az adott értékpapír több tőzsdére is be van vezetve, az értékelés alapjául elsődlegesen azon tőzsde hivatalos árfolyama szolgál, ahol az adott értékpapír megvásárlásra került.</p> <p>Amennyiben még nem volt tőzsdei kötés az adott értékpapírra, vagy az ár 30 napnál régebbi, illetve az adott értékpapír egyéb ok miatt illikvid minősítést kapott, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron kell értékelni, amihez támpontot az utolsó elérhető nettó eszközérték adhat.</p>		
<p>Nyilvános nyílt végű kollektív</p>		<p>Hazai nyilvános nyílt végű befektetési alapok által kibocsátott befektetési jegyek T napra vonatkozó értékét az adott befektetési alap alapkezelője/forgalmazója által</p>	

befektetési értékpapírok		<p>közzétett utolsó napi, legfrissebb egy jegyre jutó nettó eszközérték alapján kell meghatározni.</p> <p>Külföldi nyilvános nyílt végű befektetési értékpapírok esetében az értékelési árfolyamot az Értékelő által meghatározott professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közzétett legfrissebb egy jegyre jutó nettó eszközérték alapján kell meghatározni.</p> <p>Az adott alap forgalmazásának tartós felfüggesztése esetén az ÁB dönthet az egy jegyre jutó nettó eszközértéknél alacsonyabb árfolyam alkalmazásáról (feltételezve, hogy a nettó eszközérték a felfüggesztés ideje alatt is kiszámításra kerül).</p>
Nyilvános zárt végű kollektív befektetési értékpapírok	A tőzsdén kereskedett alapok (ETFs) értékelésével megegyező módon.	

Az ingatlanok értékelése

Az Ingatlanértékelő (Értékbecslő) az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az Ingatlanértékelő a fenti értékelést építés alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az Értékbecslő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján az Értékbecslő dönti el. Mindig a feltételezett vásárló tényleges motivációit, mérlegelési lehetőségeit, döntési tényezőit, az adott ingatlan megvásárlásának reális alternatíváit figyelembe véve kell kiválasztani az értékelési eljárást, törekedve arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése a következő, a 78/2014. (III. 14.) Kormányrendelet 45. § (1) – ben meghatározott módszerekkel történhet:

- A nettó jelenérték számításra alapuló módszer – Azon ingatlanok esetében alkalmazandó, amelyek hasznosítása bérbeadás útján történik, illetve az ingatlan hasznosítása egyéb bevételt eredményez. Akkor is ez a legfontosabb módszer, ha az adott ingatlan éppen üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de a típusából adódóan reális hasznosítási mód a bérbeadás. Az értékelés során az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor.

- A piaci összehasonlításra alapuló módszer – Abban az esetben indokolt a használata, ha az adott ingatlan piacára vonatkozóan megfelelő információk állnak rendelkezésre a kereslet és kínálat alakulásáról (konkrét értékesítésekről vagy kínálati és keresleti árakról). Az értékelés során ilyenkor a hasonló fizikai és funkcionális tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok kerülnek összehasonlításra az Alapban szereplő ingatlannal. Az értékelés során figyelembe kell venni az esetleges értékmódosító tényezőket.
- Az újraelőállítási költség meghatározására alapozott módszer – Ha az ingatlan a piacon egyedinek tekinthető, vagy más okból nincsenek megfigyelhető és releváns adásvételi vagy bérleti tranzakciók, ez a nem-piaci módszer kerülhet alkalmazásra. A módszer figyelembe veszi az aktuális építőipari költségeket, különös tekintettel az építőanyag-árakra, munkadíjakra és egyéb járulékos költségekre, valamint megállapítja az adott ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjét. Eredménye csak igen áttételesen köthető a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két eljárás kivitelezhetetlensége esetén indokolt.

Az értékelési módszer választását az Értékbecslőnek részletesen indokolnia kell és az értékelést a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni. Ha az Értékbecslő úgy ítéli meg, hogy a kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

Amennyiben az Alap Befektetési Jegyeinek visszaváltását az Alapkezelő vagy a Felügyelet a Kbtv. 114. § (2) bekezdésében meghatározott ok miatt felfüggeszti, az ingatlanok és vagyoni értékű jogok értékét legkésőbb a forgalmazás tervezett újraindítását megelőzően ismét meg kell állapítani. Az értékelést egy külső ingatlanértékelővel kell ellenőriztetni.

Amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a külső ingatlanértékelő nem fogadja el az Alap Értékbecslője által megállapított értéket, az adott ingatlan értékét a két ingatlanértékelő együttesen köteles megállapítani. Ennek hiányában a forgalmazás nem kezdhető meg.

Az Alapkezelő haladéktalanul tájékoztatja az ingatlanértékelőt minden olyan változásról, amely az ingatlanok értékét jelentősen befolyásolhatja, különösen az Alap tulajdonában álló ingatlan átminősítéséről, az arra vonatkozó perfeljegyzésről, a bérbe adott ingatlanok éves bérleti díj bevételeinek 10 százalékát elérő változásról, az ingatlan beépíthetőségét érintő változásokról, arról, ha az ingatlanra építési, létesítési, fennmaradási vagy használatbavételi engedélyt kap illetve amennyiben az ingatlan műemléki védelem vagy helyi védettség vagy változtatási tilalom alá kerül, ezek módosulnak vagy megszűnnek, az ingatlan értékének 10 százalékát meghaladó biztosítási káreseményről.

A kötelezettségek értékelése

Az Alap T értékelési napon fennálló kötelezettségei az alábbi módon kerülnek meghatározásra:

- Az Alap létrehozásával kapcsolatos költségek – amennyiben azokat nem teljes egészében az Alapkezelő viseli – az Alap első üzleti évében egyenletesen elosztva kerülnek az Alapra terhelésre.
- Az Alapot terhelő és folyamatosan felmerülő költségek és díjak időarányosan kerülnek az Alapra terhelésre.
- Az előre nem tervezhető költségek az esedékességük időpontjában kerülnek az Alapra terhelésre.

29. A származtatott ügyletek értékelése

Amennyiben valamely eszköz értékeléséhez modell alkalmazása mellett dönt az ÁB, az Alapkezelő által az Alap befektetési stratégiájának megvalósítása keretében leggyakrabban használt derivatívák esetében az alábbi modellek szolgálnak iránymutatásul. Az ÁB ettől eltérő modell alkalmazása mellett is dönthet, döntését azonban indokolnia és dokumentálnia kell.

Származtatott ügyletek (derivatívák)

Opciók

A plain vanilla opciók esetén a Black-Scholes-Merton modell alkalmazandó. A modell alkalmazása során az alaptermék volatilitását múltbeli adatok alapján kell becsülni, vagy ha az alapterméknek létezik likvid derivatívája, akkor az abból visszszámolt volatilitás is alkalmazható. A képletben használt kockázatmentes kamatláb a kamatozó eszközöknél bemutatott hozamgörbe becslési módszerek alapján határozandó meg.

Egyéb útvonalfüggő vagy speciális kifizetésfüggvénnyel rendelkező opciók esetén monte carlo szimuláció segítségével kell az opciókat árazni. Mivel a modell pontos paraméterei csak a tényleges termék/konstrukció ismeretében adhatók meg, ezért ezeket meghatározni az ÁB hatásköre.

Deviza Forwardok és Swapok

Az adott devizapárra vonatkozó, Bloomberg vagy más professzionális adatszolgáltató által sztenderd lejáratokra közölt FX swappont jegyzésekből lineáris interpolációval kell kiszámolni az adott lejáratra vonatkozó swappont értéket, majd ezt kell hozzáadni az aznapi MNB árfolyamhoz. Ezt követően a forward kötési árfolyam és a kiszámolt aktuális piaci forward árfolyam különbsége adja az ügylet jövőértékét. Ezt diszkontálva az elszámolási devizanemben jegyzett megfelelő bankközi kamatlábbal kapjuk az ügylet aktuális értékét.

Kamat Swapok

A Bloomberg által felkínált árazási modell.

Átváltható kötvények

Az átváltható kötvények esetében az értékelést két részre kell bontani: A kötvény rész értéke a korábban bemutatott módszerek segítségével határozható meg, a beágyazott vételi opció értéke pedig a Black-Short-Merton modell alapján. (lásd plain vanilla opciók árazása)

Certifikátok

Az alaptermék árazásánál leírtak szerint.

Tőzsdei határidős vételi ügyletek (futures)

Tőzsdei határidős vételi ügyletek esetén a pozíció értéke az alaptermék lejáratkori időpontra felkamatoztatott értékének (elméleti határidős ár) és a határidős ügylet kötési árfolyamának a különbségeként adódik, forintra átszámítva. Tőzsdei határidős eladási ügyletek esetén a pozíció értéke az ügylet kötési árfolyamának és az alaptermék lejáratkori időpontra felkamatoztatott értékének a különbségeként adódik, forintra átszámítva. Az alaptermék felkamatoztatása során figyelembe kell venni az alaptermék hozamfizetését és az alaptermék devizájában denominált államkötvényekből becsült hozamgörbe megfelelő pontját.

Az Alap származtatott eszközei értékelésének elvei a következők:

Eszköz kategória a piaci ár elérhetősége alapján	Likvid tőzsdei kereskedésből származó, fair értéket adó ár	A piaci ár nem likvid tőzsdei kereskedésből származik, az OTC ár megbízhatóbb / nem tőzsdei termék, csak OTC ár elérhető	Illikvid eszközök (nincs elérhető piaci ár, az ár 30 napnál régebbi vagy egyéb ok miatt – pl. felfüggesztés miatt – illikviddé minősített)
Az ár információ forrása	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tőzsdei záróár ▪ Professzionális adatszolgáltató által közölt záróár (Bloomberg, Reuters, Telerate, Datastream, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt stb) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ÁKK árjegyzés alapján meghatározott átlagár ▪ Professzionális adatszolgáltató által közölt záróár <p>(Bloomberg, Reuters, Telerate, Datastream, Wall Street Journal, Financial Times, Handelsblatt stb),</p>	<p>Az Alapkezelő által meghatározott ár, ahol az ÁB az alábbi árak közül választ:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ legalább 3 független brókertől begyűjtött ár átlaga ▪ tőzsdei könyvben szereplő legjobb bid és ask árak figyelembe vételével meghatározott ár ▪ elfogadott modell (a Bloombergen elérhető, a BAMOSZ ilyen irányú szabályzatában szereplő, vagy nemzetközi standard) alapján kalkulált ár ▪ az ügyleti partnertől kapott ár ▪ az utolsó piaci ár diszkonttal csökkentve (a diszkont mértékét illetően a 28. fejezet táblázata szolgál iránymutatásul) ▪ bekerülési ár diszkonttal csökkentve (a diszkont mértékét illetően a 28. fejezet táblázata szolgál iránymutatásul)
Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek / határidős vételi és eladási megállapodások (forward)		<p>A mögöttes instrumentum piaci értékének és a határidős megállapodásban szereplő vételi / eladási árfolyam jelenértékének a különbözetével egyezik meg.</p> <p>Ha a mögöttes instrumentum ára 30 napnál régebbi vagy nem elérhető, akkor az ÁB által meghatározott módon számolt / nyert ár.</p>	
Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek / opciók		<p>Professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt árfolyam alapján.</p> <p>Ha az árjegyzés 30 napnál régebbi vagy nem elérhető, akkor az ÁB által meghatározott módon számolt / nyert ár. Az ÁB a következőket veheti figyelembe:</p>	

ügyletek		<ul style="list-style-type: none"> ▪ független brókerektől kapott árjegyzés alapján ▪ elfogadott opció árazási modell használata ▪ összetett egzotikus opciók esetében lehetőség van az ügyleti partner által meghatározott árat használni
Tőzsdén kívüli származtatott ügyletek / csereügyletek		<p>Professzionális adatszolgáltató – REUTERS vagy BLOOMBERG – által közölt árfolyam alapján.</p> <p>Ha az árjegyzés 30 napnál régebbi vagy nem elérhető, akkor az ÁB által meghatározott módon számolt / nyert ár. Az ÁB a következőket veheti figyelembe:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ független brókerektől kapott árjegyzés alapján ▪ elfogadott árazási modell használata ▪ az ügyleti partner által meghatározott ár
Tőzsdei származtatott ügyletek	<p>A T napi nettó eszközérték kiszámítása során a T-1 napi nyitott tőzsdei származékos pozíciókat az adott instrumentumra közzétett T-1 napi hivatalos elszámoló ár alapján kell értékelni.</p> <p>Amennyiben még nem volt tőzsdei kötés az adott instrumentumra, vagy az ár 30 napnál régebbi, a T napra vonatkozó árfolyamot az ÁB által meghatározott áron kell értékelni.</p>	

30. Egyéb információk

Nem alkalmazandó.

VI. A hozammal kapcsolatos információk

31. A hozam megállapításának és kifizetésének feltételei és eljárása

Az Alapkezelő saját belátása szerint dönthet arról, hogy az Alap valamennyi vagy valamely sorozata bizonyos rendszerességgel hozamot fizet. Az Alapkezelő – különösen adózási megfontolások miatt – hangsúlyt helyez a Nettó eszközérték növelésére, ezért a nyereséget újrabefektetésre is fordíthatja.

Az Alapkezelő az Alap eszközeiből a Befektetők felé kifizetést teljesíthet az Alap tőkenövekményéből történő hozamkifizetés formájában, vagy az Alapnak a Befektetési Jegyek névértéke által megtestesített tőkájének terhére. Utóbbi esetben a kifizetés történhet a Befektetési Jegyek névértékének leszállításával is.

A jogszabály, illetve a jelen Kezelési Szabályzat által a kifizetőhelyekre rótt feladatokat a Letétkezelő látja el.

32. Hozamfizetési napok

A Kezelési Szabályzat 31. pontjában foglaltakra figyelemmel az Alap tekintetében hozamfizetési nap nem kerül meghatározásra

33. Egyéb információk

Nem alkalmazandó.

VII. Az Alap tőkájének megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret és teljesítésének biztosítása

34. A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret

34.1 a tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéret teljesülését biztosító bankgarancia vagy kezési biztosítás (tőke-, illetve hozamgarancia): A nyílt végűvé alakult Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal.

34.2 A tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet alátámasztó befektetési politika (tőke-, illetve hozamvédelem): Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó

35. Egyéb információk

Nem alkalmazandó.

VIII. Díjak és költségek

36. Az Alapot terhelő díjak, költségek mértéke és az alapra terhelésük módja

Az Alapkezelő a Nettó eszközérték megállapításánál minden hosszabb időszakra vonatkozó, előre kalkulálható költséget a lehetőségek szerint időbeli elhatárolással, fokozatosan, egyenletesen terhel az Alapra.

Az Alap működésével kapcsolatos költségeket az Alapkezelő egyoldalúan módosíthatja. Amennyiben a módosítás a Befektetőket terhelő költségek emelkedését jelenti, a módosításhoz a Felügyelet engedélye szükséges.

Az Alapot terhelő költségek tételesen a féléves és éves jelentésekben felsorolásra kerülnek.

36.1 az Alap által az Alapkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az Alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja:

Alapkezelési díj: az alapkezelési díj éves mértéke sorozatonként:

Sorozat	Alapkezelési díj
„A”	maximum 2%
„B”	maximum 2%
„C”	maximum 1,5%
„D”	maximum 2%
„U”	maximum 2%

Az Alapkezelő ettől a díjtól lefelé bármikor eltérhet.

Az Alapkezelő a Kbtv. 32.§ (1) bekezdése alapján jogosult arra, hogy az alapkezelési díj egy részét a forgalmazó (forgalmazói díj), a közvetítő vagy a befektető részére egyedi megállapodás alapján átengedje (visszatérítés). A visszatérítés mértéke az alapkezelési díj maximum 80%-a.

A visszatérítés kiszámítására naponta, elszámolására negyedévente kerül sor a következő képlet segítségével:

Visszatérítés = napi állomány (db) * egy befektetési jegyere jutó nettó eszközérték * alapkezelési díj (%) * visszatérítés mértéke (%)

A forgalmazói díj, mint az Alapkezelő által közvetített szolgáltatások díja nem terhelhető közvetlenül az Alapra, azok az alapkezelési díj részeként kerülnek felszámításra az Alappal szemben, azaz azokat az alapkezelési díj tartalmazza.

Az Alapkezelő főszabály szerint harmadik feleknek nem nyújt rendszeresen ösztönzöt.

Az Alapkezelési díj a fentiekben részletezett díjtételeken túl magában foglalja az Alapkezelő által a harmadik fél részére esetlegesen fizetendő

ösztönzőket is (pl. értékesítési versenyek, szerzési jutalék). A harmadik fél részére nyújtandó anyagi vagy nem anyagi természetű juttatás mértékének számítása során az Alapkezelő a harmadik féllel kötendő egyedi megállapodásban rögzített keretrendszert használja. A díjakkal, jutalékokkal, egyéb ösztönzőkkel kapcsolatos ilyen eseti megállapodások lényeges pontjainak összefoglalója a megállapodás megkötésének időpontjában a Befektetők számára közzétételre kerül és az Alapkezelő kötelezettséget vállal arra, hogy az Alap Befektetőjének kérésére ezen túlmenő részletes tájékoztatást nyújt. Az Alapkezelő az ilyen eseti ösztönzők alkalmazása esetén köteles úgy eljárni, hogy a Befektetők érdeke ne sérüljön. Az Alapkezelő által esetlegesen nyújtandó eseti juttatások, ösztönzők kifizetése az alapkezelési díj terhére történik, így nem növeli az Alap díjterhelését.

Az alapkezelési díjat az Alapkezelő az utolsó közzétett nettó eszközérték forgalmazással korrigált értékére vetítve naponta számolja el (azzal a forgalmazással korrigálva, amelynek teljesülési napja megegyezik azzal a nappal, amelyre a nettó eszközérték kiszámításra került). Az alapkezelési díj kifizetésére minden következő hónap első munkanapján – azaz havonta – kerül sor.

Számviteli díj: a számviteli díj éves mértéke nettó 7.200.000 Ft.

Az Alapra a számviteli díj ÁFA-val növelt értéke kerül felszámításra. Nem kerül felszámításra a számviteli díj időarányos része az adott hónapban, ha az Alap előző havi átlagos nettó eszközértéke nem érte el az 1.000.000.000 Ft-ot.

A számviteli díjat az Alapkezelő naponta számolja el, kifizetésére minden következő hónap első munkanapján – azaz havonta – kerül sor.

36.2 amennyiben azt az befektetési alap közvetlenül fizeti, az Alap által a letétkezelő részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja:

Letétkezelési díj: éves mértéke maximum 0,15%;

A letétkezelési díjat az Alapkezelő az utolsó közzétett nettó eszközértékre vetítve naponta számolja el. A letétkezelési díj kifizetésére minden következő hónap első munkanapján – azaz havonta – kerül sor.

Egyéb, a Letétkezelő által felszámított vagy továbbhárított díjak és költségek:

- a KELER Zrt. által felszámított díjak a mindenkor KELER Díjszabályzat szerint
- az Alap hitelkeret és hitelköltségei az Alapkezelő és Raiffeisen Bank Zrt., illetve a Raiffeisen Bank International AG között létrejött mindenkor hatályos megállapodás alapján
- a Letétkezelő által – költségnövekedés miatt – továbbhárított egyéb díjak: az Alapkezelő és Letétkezelő között létrejött mindenkor hatályos megállapodások alapján (WARP díj) vagy az Alap számára végzett szolgáltatásokat nyújtó felek és Letétkezelő között létrejött mindenkor hatályos megállapodások értelmében felszámított díjak (nemzetközi alletétkezelői, elszámolóházi szolgáltatások díjai)

Az Alapot terhelő és a Letétkezelő által megelőlegezett, igazolt költségekről azok megelőlegezését követően a Letétkezelő számlát állít ki és azt megküldi az Alapkezelő részére. Amennyiben az Alapkezelő a számlával kapcsolatosan, annak kézhezvételét követő 5 napon belül nem támaszt kifogást, úgy a Letétkezelő a számla összegével megterheli az Alap pénzforgalmi számláját.

36.3 amennyiben azt a befektetési alap közvetlenül fizeti, az Alap által egyéb felek, harmadik személyek részére fizetendő díjak, költségek összege, kiszámításának leírása, az alapra terhelésük és kiegyenlítésük módja:

Könyvvizsgálónak fizetendő díj: a könyvvizsgálói díj éves nettó maximális mértéke 6.000.000 Ft.

Az Alapra a könyvvizsgálói díj ÁFA-val növelt értéke kerül felszámításra az Alap számára végzett szolgáltatásokat nyújtó féllel kötött mindenkor hatályos szerződés alapján.

A könyvvizsgálói díjat az Alapkezelő naponta számolja el. A könyvvizsgálói díj a számlák beérkezésekor kerül kifizetésre.

Felügyeleti díj: az Alap által az MNB-nek fizetendő változó felügyeleti díj éves mértéke az Alap Nettó eszközértékének 0,35 ezreléke.

A felügyeleti díjat az Alapkezelő az utolsó közzétett nettó eszközértékre vetítve naponta számolja el. A felügyeleti díj negyedévente kerül kifizetésre.

Az Alap EMIR-ben előírt kötelezettségeinek teljesítéséhez szükséges **LEI kód fenntartási költsége:** 100 USD / év.

Az Alap kezelési szabályzata módosításának engedélyezésére irányuló eljárásért az MNB-nek fizetendő igazgatási szolgáltatási díj, alkalmanként 50.000 Ft.

Egyéb, az Alap működésével kapcsolatos díj, jutalék vagy költség:

Az Alapot terheli minden:

- az Alap portfóliójának összeállításával, kezelésével és befektetéseivel kapcsolatban felmerülő díj, jutalék, költség és kiadás
- az Alap ügyletei kapcsán felmerülő, az ingatlan-, illetve értékpapír-forgalmazóknak, ügynököknek fizetett díj, jutalék, költség és kiadás, vagy bármely más általuk felszámolt költség
- az Alap működésével kapcsolatos költségek, például többek között:
 - az ingatlanok megszerzésével és elidegenítésével kapcsolatos díj, jutalék, költség és kiadás, ideértve a sikertelen tranzakciókat megelőző jogi, pénzügyi és műszaki átvilágítása kapcsán felmerülő költségeit, jutalékot, költséget és kiadást
 - az építés alatt álló ingatlanok befejező beruházásai,
 - az ingatlanok értéknövelő beruházásai és fejlesztéseikhez szükséges beruházási költségek,
 - az alap tulajdonában lévő ingatlanok marketing tevékenységével, bérbeadásával, hasznosításával, értékesítésével, s az ezzel kapcsolatos tanácsadással megbízott szervezetek díjai, költségei, jutalékai
 - az ingatlanok működéséhez, állagmegóvásához szükséges karbantartások, felújítások és javítások költségei, ideértve az ingatlanokhoz szükséges eszközök és felszerelési tárgyak költségeit, díjait is
 - a létesítmény gazdálkodónak fizetett díj*
 - a portfólióban lévő ingatlanok bérlőire át nem hárítható

- üzemeltetési költségek,
- minden olyan adó- és díjfizetési kötelezettség vagy eljárási költség, melynek alanya az Alap, ideértve az ingatlan- és építményadókat, vagy más, jogszabály által előírt adókat és illetékeket és a vissza nem igényelhető Áfa-t
- az ingatlanokra megkötött biztosítások díjai,
- jogi tanácsadás és ügyvédi költség
- jogerős bírósági/hatósági határozat alapján az alapot terhelő fizetési kötelezettségek (pl. eljárási díjak, illetékek, stb.)
- a hozamfizetés költségei,
- az Alapra felvett hitel folyósításának és törlesztésének költsége.
- az Alap követeléseinek érvényesítésével, s az Alappal szemben érvényesített követelésekkel szembeni védekezéssel kapcsolatban felmerült költségek,
- eljárási költségek és az ezzel kapcsolatban felmerülő minden egyéb kiadás és költség,
- az Alap befektetési jegyeinek értékesítése kapcsán felmerülő marketing költségek, a befektetők tájékoztatásával kapcsolatos díjak és költségek,
- az Alap működésével, elszámolásával, nyilvántartásával és megszűnésével kapcsolatos minden egyéb költség és díj (pl. az ügyletekkel kapcsolatosan a befektetési szolgáltatóknak fizetett díjak, KELER díjak, transzfer díjak, átutalási díjak, készpénzfelvételi díjak, stb.)

*A Raiffeisen Ingatlan Alap által a Létesítmény Gazdálkodónak fizetett díj évi 0,25% az ingatlanok értékére vetítve. Kivételt képeznek azok a megvásárolt ingatlanok, amelyekre vonatkozóan az Alapkezelő az Alap Létesítmény Gazdálkodójától eltérő szervezettel egyedi létesítménygazdálkodási szerződést köt. A Létesítmény Gazdálkodónak fizetett díjat az Alapkezelő az értékelési napok által meghatározott rendszerességgel számolja el az ingatlanok Nettó eszközérték számítás során megállapított értékére vetítve, és minden következő hónap első munkanapján kerül kifizetésre a Létesítmény Gazdálkodó javára.

Az Alapkezelő a költségeket felmerüléskor terheli rá az Alapra, kivéve az Alapot terhelő, folyamatos teljesítésekből származó kötelezettségeket, melyek időarányosan kerülnek elszámolásra.

Az Alapkezelő az ingatlanok megvásárlásához kapcsolódó tranzakciós költségeket (illeték, közvetítői jutalék, ügyvédi és tanácsadói díjak, a hitelfelvételhez kapcsolódó költségek stb.) legfeljebb az ingatlan megvásárlásának időpontjától számított 3 évre (de legfeljebb az ingatlan értékesítésének időpontjáig) elhatárolhatja időarányos terhelést alkalmazva. Az Alapkezelő elhatárolhatja a fejlesztés alatt álló ingatlanok fejlesztése, illetve az értéknövelő beruházások során két ingatlan értékelés között felmerülő költségeket a várható ingatlanérték-növekedéssel szemben. Ezt az elhatárolást a következő ingatlanértékeléssel szemben kell kivezetni.

37. Az Alapot és a Befektetőket terhelő egyéb lehetséges költségek vagy díjak, kivéve a 36. pontban említett költségeket

A Befektetőket terhelő egyéb költségek és díjak:

A visszaváltott Befektetési Jegyek ellenértékének átvételekor a Forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatában és Kondíciós listájában foglalt készpénzfelvételi díj, illetve átutalási díj a Befektetőt terheli. Az értékpapírszámla

megnyitásához, vezetéséhez kapcsolódó díjakat a Forgalmazó az Üzletszabályzatában és Kondíciós listájában meghatározott mértékben számítja fel. Amennyiben a Befektető a Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlán nyilvántartott Befektetési Jegyeit más befektetési szolgáltatónál, hitelintézetnél vezetett értékpapírszámlára transzferálja, akkor a Forgalmazó a kapcsolódó díjakat a hivatkozott dokumentumok szerinti mértékben számítja fel. A forgalmazó mindenkor hatályos Üzletszabályzatát és Kondíciós listáját a Befektetők a forgalmazási helyeken és a Forgalmazó székhelyén kaphatják meg, illetve megismerhetik a Forgalmazó honlapján is.

Az Alapot terhelő egyéb költségek és díjak:

- Az Alap ügyletei kapcsán felmerülő, befektetési szolgáltatóknak fizetett költségek;
- A Befektetők Kbtv. által előírtak szerinti információkkal való ellátásának költségei;
- Az EMIR előírásainak történő megfeleléssel kapcsolatban felmerülő egyéb költségek;
- az Alapot az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. törvény rendelkezése alapján terhelő adó;

Az Alapot terhelő, jelent pont szerinti egyéb költségek egy naptári évben nem haladhatják meg az Alap Nettó eszközértékének 0,5%-át.

Az Alapkezelő a Nettó eszközérték megállapításánál minden hosszabb időszakra vonatkozó, előre kalkulálható költséget a lehetőségek szerint időbeli elhatárolással, fokozatosan, egyenletesen terhel az Alapra.

38. Ha az Alap eszközeinek legalább 20%-át más kollektív befektetési formákba fekteti, a befektetési célként szereplő egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legmagasabb mértéke

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

39. A részalapok közötti váltás feltételei és költségei

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

40. Egyéb információk

Az Alapkezelő nem terhelhet kezelési díjat az Alapra, ha az Alap átlagos saját tőkéje legalább három hónapon keresztül nem érte el az induláskor érvényes törvényi minimum ötven százalékát, mindaddig, ameddig az utolsó három hónapra számított átlagos saját tőke ismételen el nem éri az induláskor érvényes törvényi minimum ötven százalékát. A mentes időszakban felmerülő kezelési díj utólagosan sem terhelhetők az Alapra.

Az Alapkezelő kollektív befektetéskezelési tevékenységének végzése során harmadik személytől (az Alaptól és annak befektetőitől eltérő személy) nem részesül juttatásban. Amennyiben az Alapkezelő, vagy annak munkatársa harmadik felektől juttatást kap (pénz, áru, szolgáltatás) és amennyiben ez összeférhetlenséghez vezetne, úgy az Alapkezelő jogszabályi kötelezettségének eleget téve feltárja, kezeli azt, és erről nyilvántartást vezet. Az Alapkezelő a Befektetők tájékoztatása érdekében Összeférhetlenségi politikájának tartalmi kivonatát honlapján (alapok.raiffeisen.hu) nyilvánosságra hozza, amely ezen esetek kezelésére is tartalmaz előírásokat.

IX. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása

Az Alapkezelő az Alap Befektetési Jegyeinek folyamatos forgalmazásának lebonyolításával az alábbi Forgalmazót bízta meg.

Raiffeisen Bank Zrt. (1054 Budapest, Akadémia u. 6.) minden egysége, honlap: www.raiffeisen.hu

Az Alap Befektetési jegyeinek tőzsdei vagy egyéb szervezett piacra történő bevezetésére nem kerül sor.

Az Alapkezelő az Alap nevében a Befektetők számára visszaváltható, dematerializált, névre szóló Befektetési jegyeket bocsát ki. A Befektetési jegyeket devizabelföldiek és devizakülföldiek egyaránt megvásárolhatják a folyamatos forgalmazás során.

Az Alap Befektetési jegy sorozatait a Forgalmazó az Alapkezelővel kötött forgalmazási szerződés keretein belül, saját Üzletszabályzata szerint forgalmazhatja.

41. A Befektetési jegyek vétele

41.1 a vételi megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje:

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulásának Napját követő futamideje (Második Módosított Futamidő) alatt a Forgalmazó – a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, továbbá az érintett Forgalmazó vonatkozásában a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve – **minden Banki munkanapon (forgalmazási nap) köteles elfogadni a Befektetési jegyre vonatkozó vételi megbízásokat, valamint Forgalmazás-elszámolási napot biztosítani.**

A Befektetési jegyek értékesítése a Forgalmazó forgalmazásban résztvevő fiókjaiban a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott időpontokban (a Forgalmazó mindenkori kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőig), sorozatonként a lenti táblázatba foglalt eltérésekkel lehetséges. A megbízás napján a befogadási határidőt követően leadott és a Forgalmazó által a következő forgalmazási napra befogadott vételi megbízás teljesítésére a vételi megbízás Forgalmazó általi befogadását követő második forgalmazási napon kerül sor.

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
A Befektetési jegyek értékesítésének helye: a Forgalmazó valamennyi fiókja. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását lebonyolító helyek listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.		A Befektetési jegyek értékesítésének helye: kizárólag a Forgalmazó központi fiókja (1054 Bp, Akadémia u. 6.).		A Befektetési jegyek értékesítésének helye: A Forgalmazó valamennyi fiókja. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását lebonyolító helyek listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.

A Befektetési jegyek személyesen vagy meghatalmazott által vásárolhatók meg a forgalmazási helyeken. A Befektetési jegyek értékesítése a Raiffeisen Bank Zrt. elektronikus csatornáin keresztül is lehetséges a Raiffeisen Bank Zrt. üzletszabályzatában meghatározott módon és időben. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-nél csak átutalással történő forgalmazásra, míg a Raiffeisen Bank Zrt.-nél mind készpénzes, mind átutalással történő forgalmazásra van lehetőség.

A Forgalmazók folyamatos forgalmazásban résztvevő fiókjainak listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.

A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának időszakában a Befektetők a Befektetési jegyeket a Forgalmazóval megkötött, a Befektetési jegyek vételére vonatkozó szerződés megkötésével és a vételár egyidejű megfizetésével szerezhetik meg.

Felhívjuk tisztelt Befektetőink figyelmét, hogy a Forgalmazó Üzletszabályzatában a Befektetési jegy vétel tranzakciónkénti minimális értékére vonatkozóan megkötéseket alkalmazhat. Ez utóbbi esetében a tranzakciónkénti minimum érték maximum 3.000.000,- Ft, azaz három millió forint.

A Befektetők a Befektetési jegyre vonatkozó számlakivonatokat a megbízás napját követő első banki munkanapon vehetik át.

A vételi szerződésen megjelölt vételár, illetve az eladási jutalék megfizetése a Befektető által megjelölt módon, azaz - ahol erre lehetőség kínálkozik - készpénzzel a Forgalmazási helyen a Forgalmazó pénztárába történő befizetéssel, illetve vételárnak és az eladási jutaléknak megfelelő összegnek a Befektető Forgalmazónál vezetett számláján történő rendelkezésre bocsátásával teljesíthető. A megvásárolt Befektetési jegyek a Forgalmazó Üzletszabályzatában foglaltaknak megfelelően a Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlán a Forgalmazás-teljesítési napon kerülnek jóváírásra

A Befektetési jegyek vételére vonatkozó szerződéseket a Befektetők a Forgalmazónál érvényes szabályok szerint írhatják alá. A dematerializált értékpapírok vásárlásához szükséges, hogy a Befektető értékpapír-számlával rendelkezzen.

A telefonos, internetes, illetve az automatikus Befektetési jegy-vételek részletes szabályait a Forgalmazó és a Befektető között létrejött megállapodások és a Forgalmazó szabályzatai rögzítik, de azok kondícióikat tekintve (elszámolási napok, költségek stb.) nem térhetnek el az egyéb Befektetők számára megadott kondícióktól.

Amennyiben a Forgalmazás-elszámolási nap, illetve a Forgalmazás-teljesítési nap az eladás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő első olyan Forgalmazás-elszámolási, illetve Forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése megszűnik. Amennyiben a Befektetőnek a Befektetési jegyek vételére vonatkozó megbízása az előbbiek alapján függőben van, úgy a Befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel.

Az Alapkezelő kérésére a Forgalmazó tájékoztatást adhat az Alapkezelő számára a Befektetőknek az Alap Befektetési jegyeinek forgalmazásához kapcsolódó adatairól. Az Alapkezelő részére átadott adatokat kizárólag az értékpapírtitokra vonatkozó rendelkezések betartásával, az Alap kezeléséhez szükséges célra, különösen a Befektetők tájékoztatása, az Alapkezelőnek az Alaphoz kapcsolódó kereskedelmi kommunikációja céljából használja fel.

41.2 a vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap:

A megbízás napját követő 1. forgalmazási nap az Alap valamennyi sorozata esetében.

A Befektetők által T-1 napon - a vételár és az eladási jutalék egyidejű rendelkezésre bocsátása mellett - visszavonhatatlan formában adott vételi megbízásokat a Forgalmazó a megbízás napját követő első napon (T nap), mint **Forgalmazás-elszámolási napon** érvényes forgalmazási árfolyam alapján teljesíti.

41.3 a vételi megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap:

A megbízás napját követő 2. forgalmazási nap az Alap valamennyi sorozata esetében.

A **Forgalmazás-teljesítési nap** - az a nap, amelyen az elszámolt Befektetési jegy vételi megbízások ellenértéke a Befektetők felé teljesítésre kerül – a megbízás napját követő második forgalmazási nap.

42. A Befektetési jegyek visszaváltása

42.1 a visszaváltási megbízások felvétele, elszámolása, teljesítése, felvételének napon belüli határideje:

A Befektetési jegyek forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, a Forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve, az Alap Nyílt végűvé Átalakulásának Napját követő futamideje (Második Módosított Futamidő) alatt a Forgalmazó **minden Banki Munkanapon (forgalmazási nap) köteles elfogadni a Befektetési jegyre vonatkozó visszaváltási megbízásokat, valamint Forgalmazás-elszámolási napot biztosítani.**

A Befektetési jegyek visszaváltása a Forgalmazó forgalmazásban résztvevő fiókjaiban a Forgalmazó üzletszabályzatában meghatározott időpontokban (a Forgalmazó mindenkor kondíciós listájában meghatározott befogadási határidőig), sorozatonként a lenti táblázatba foglalt eltérésekkel lehetséges. A megbízás napján a befogadási határidőt követően leadott és a Forgalmazó által a következő forgalmazási napra befogadott visszaváltási megbízás teljesítésére a visszaváltási megbízás Forgalmazó általi befogadását követő, a 42.2 pontban írtak szerinti forgalmazási napon kerül sor.

„A” sorozat	„B” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat
A Befektetési jegyek értékesítésének helye: a Forgalmazó valamennyi fiókja. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását lebonyolító helyek listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.	A Befektetési jegyek értékesítésének helye: kizárólag a Forgalmazó központi fiókja (1054 Bp., Akadémia u. ó.).	A Befektetési jegyek értékesítésének helye: a Forgalmazó valamennyi fiókja. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását lebonyolító helyek listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.	A Befektetési jegyek értékesítésének helye: a Forgalmazó valamennyi fiókja. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását lebonyolító helyek listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.	A Befektetési jegyek értékesítésének helye: a Forgalmazó valamennyi fiókja. A Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazását lebonyolító helyek listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.

A Befektetési jegyek személyesen vagy meghatalmazott által válthatók vissza a forgalmazási helyeken. A Befektetési jegyek visszaváltása a Raiffeisen Bank Zrt. elektronikus csatornáin keresztül is lehetséges a Raiffeisen Bank Zrt. üzletszabályzatában meghatározott módon és időben.

A Forgalmazók folyamatos forgalmazásban (így a Befektetési jegyek visszaváltásában) résztvevő fiókjainak listáját az 1. számú Melléklet tartalmazza.

A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának időszakában a Befektetők a tulajdonukban álló és a Forgalmazónál értékpapírszámlán tartott Befektetési jegyeket a Forgalmazóval a Befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó szerződés aláírásával válthatják vissza. A Befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó szerződéseket (megbízásokat) a Befektetők a Forgalmazónál érvényes szabályok szerint írhatják alá.

A Forgalmazó a visszaváltási árat legkésőbb a visszaváltás lebonyolításának napján (T nap) a Befektető által a T-1, illetve T-3 napon megadott megbízásban megjelölt módon azaz - ahol erre lehetőség kínálkozik - készpénzben, a Forgalmazási helyen a Forgalmazó pénztárából történő kifizetéssel, vagy a Befektető által megjelölt számlára történő átutalással (a pénz indításának napja legkésőbb T nap) teljesíti, a visszaváltást terhelő költségek (visszaváltási jutalék) egyidejű levonásával.

A Forgalmazó a Befektetők Befektetési jegyeire vonatkozó visszaváltási szerződés (visszaváltási megbízás) alapján kizárólag abban az esetben teljesít, ha a Befektetők a Befektetési jegyeket a Forgalmazóhoz transzferálták.

A telefonos, internetes, illetve az automatikus Befektetési jegy-visszaváltások részletes szabályait a Forgalmazó és a Befektető között létrejött megállapodás és a Forgalmazó szabályzatai rögzítik, de azok kondícióikat tekintve (elszámolási napok, költségek stb.) nem térhetnek el az egyéb Befektetők számára megadott kondícióktól.

Amennyiben a Forgalmazás-elszámolási nap, illetve a Forgalmazás-teljesítési nap a visszaváltás felfüggesztésének vagy szünetelésének napjára esik, a határidő az azt követő

első olyan Forgalmazás-elszámolási, illetve Forgalmazás-teljesítési napra tolódik, amikor a megbízás irányának megfelelő forgalmazás felfüggesztése megszűnik. Amennyiben a Befektetőnek a Befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízása az előbbiek alapján függőben van, úgy a Befektető jogosult a megbízását írásban visszavonni. A megbízás visszavonása esetén a Befektető terhére díj vagy költség nem számítható fel.

Az Alapkezelő kérésére a Forgalmazó tájékoztatást adhat az Alapkezelő számára a Befektetőknek az Alap Befektetési jegyeinek forgalmazásához kapcsolódó adatairól. Az Alapkezelő részére átadott adatokat kizárólag az értékpapírtokra vonatkozó rendelkezések betartásával, az Alap kezeléséhez szükséges célra, különösen a Befektetők tájékoztatása, az Alapkezelőnek az Alaphoz kapcsolódó kereskedelmi kommunikációja céljából használja fel.

Az Alapkezelő a Befektetési jegyek visszaváltási feltételeit a Befektetők számára hátrányosan kizárólag úgy módosíthatja, hogy a Befektetőket a módosítás hatálybalépését legalább 30 nappal és legalább 1 forgalmazás-elszámolási nappal megelőzően tájékoztatja.

42.2 a visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-elszámolási nap:

Az Alap „A”, „B”, „D” és „U” sorozata esetében a megbízás napját követő 3. forgalmazási nap. Az Alap „C” sorozata esetében a megbízás napját követő 1. forgalmazási nap.

Az Alap „A”, „B”, „D” és „U” sorozata esetében a Befektetők által a T-3 napon - a Befektetési jegyek egyidejű rendelkezésre bocsátása mellett - visszavonhatatlan formában adott visszaváltási megbízásokat a Forgalmazó a megbízás napját követő harmadik forgalmazási napon (T nap), mint **Forgalmazás-elszámolási napon** a T napra érvényes forgalmazási árfolyam alapján, a visszaváltási jutalék egyidejű felszámítása mellett teljesíti.

Az Alap „C” sorozata esetében a Befektetők által a T-1 napon - a Befektetési jegyek egyidejű rendelkezésre bocsátása mellett - visszavonhatatlan formában adott visszaváltási megbízásokat a Forgalmazó a megbízás napját követő első forgalmazási napon (T nap), mint **Forgalmazás-elszámolási napon** a T napra érvényes forgalmazási árfolyam alapján, a visszaváltási jutalék egyidejű felszámítása mellett teljesíti.

42.3 a visszaváltási megbízásokra vonatkozó forgalmazás-teljesítési nap:

Az Alap „A”, „B”, „D” és „U” sorozata esetében a megbízás napját követő 4. forgalmazási nap. Az Alap „C” sorozata esetében a megbízás napját követő 2. forgalmazási nap.

A **Forgalmazás-teljesítési nap** – az a nap, amelyen az elszámolt Befektetési jegy visszaváltási megbízások ellenértéke a Befektetők felé jóváírásra kerül – a megbízás napját követő negyedik forgalmazási nap az Alap „A”, „B”, „D” és „U” sorozata esetében, a megbízás napját követő második forgalmazási nap az Alap „C” sorozata esetében.

43. A Befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának részletszabályai

43.1 a forgalmazási maximum mértéke: Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

43.2 a forgalmazási maximum elérését követő eljárás (allokációs eljárás), az értékesítés újraindításának pontos feltételei: Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

44. A Befektetési jegyek vételi, illetve visszaváltási árának meghatározása

44.1 a fenti árak kiszámításának módszere A T. Forgalmazás-elszámolási napon az eladási és visszaváltási ár (**forgalmazási árfolyam**) megegyezik az Alapkezelő által a T. Forgalmazás-elszámolási napra

és gyakorisága:

meghatározott és közzétett egy Befektetési Jegyre jutó Nettó eszközértékkel. Az Alapkezelő az Alap egy Befektetési jegyére jutó Nettó eszközértéket naponta, legalább 6 tizedes jegy pontosságig állapítja meg.

Az Alapkezelő naponta megállapítja az Alap Nettó eszközértékét, és az egy Befektetési Jegyre jutó nettó eszközértéket (ami megegyezik a forgalmazási árfolyammal) és gondoskodik a közzétételről. Az Alapkezelő a Nettó eszközértéket a Közzétételi helyeken legkésőbb a megállapítást követő 2. Banki Munkanapon teszi közzé.

Az Alapkezelő vagy megbízása alapján a Letétkezelő a nyilvánosság számára köteles biztosítani az általa kezelt nyilvános befektetési alapok múltbeli – ha a befektetési alap legalább 5 éve működik – 5 éves, ennek hiányában a teljes működési időszakra vonatkozó egy jegyre jutó nettó eszközérték adatainak elérhetőségét.

44.2 a Befektetési jegyek vételével, visszaváltásával kapcsolatban felszámított forgalmazási jutalékok maximális mértéke és annak megjelölése, hogy ez – részben vagy egészben – az Alapot vagy a Forgalmazót vagy az Alapkezelőt illeti meg:

A Forgalmazó az Alap Nyílt végűvé Átalakulásának Napját követően a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazása során a Befektetők felé a megvásárlásra kerülő Befektetési jegyek száma és az aktuális árfolyam alapján számított értékre vetített **eladási jutalékok**, a Befektetési jegyek visszaváltásakor **visszaváltási jutalékok** számíthatnak fel. A Forgalmazó a Befektetési jegyek visszaváltásakor bizonyos esetekben – a visszaváltási jutalék mellett – **büntető jutalékok** számíthatnak fel. Az eladási, visszaváltási, illetve büntető jutalék alapja a megvásárolandó, illetve visszaváltandó Befektetési jegyekre jutó tranzakciókori Nettó eszközérték. A Forgalmazó által a Befektetők felé felszámított eladási jutalék megfizetése a Befektetési jegyek eladásával, a visszaváltási, illetve büntető jutalék megfizetése a Befektetési jegyek visszaváltásának teljesítésével egyidejűleg esedékes. Az „A”, „B”, „C”, „D” és „U” sorozatú Befektetési jegyek esetében átváltásra (a visszaváltás összegének erejéig valamely más sorozat vagy az Alapkezelő által kezelt más befektetési Alap Befektetési jegyeinek vásárlása) nincs lehetőség.

Eladási jutalék: A Befektetési Jegyek Forgalmazót megillető eladási jutaléka a vételi árfolyamérték maximum 10%-a. A Forgalmazó a saját üzletszabályzatának megfelelően ennél alacsonyabb vételi jutalékokat is meghatározhat, ami sorozatonként eltérhet.

Az Alapkezelő további maximum 10%-os eladási jutalék felszámítására jogosult bármelyik vagy az összes Befektetési jegy sorozatra vonatkozóan, amely az Alapot, vagy annak az adott sorozat(ok) által megtestesített részét illeti meg. Az Alapkezelő a jutalék sorozatonkénti pontos mértékét és alkalmazásának kezdő, illetve végső időpontját Vezérigazgatói határozatban teszi közzé. A közzététel helye az alapok.raiffeisen.hu és a www.kozzetetelek.hu. Az Alapkezelő a határozatot ezzel egyidejűleg a Forgalmazónak is megküldi.

Visszaváltási jutalék: A Befektetési Jegyek Forgalmazót megillető visszaváltási jutaléka a visszaváltási árfolyamérték maximum 3%-a. A Forgalmazó a saját üzletszabályzatának megfelelően ennél alacsonyabb visszaváltási jutalékokat is meghatározhat, ami sorozatonként eltérhet.

Amennyiben a százalékos díj tranzakcióra vetített forint értéke nem érne el a 3.000 Ft-ot vagy ha a forgalmazó kizárólag fix díjat alkalmaz, akkor az eladási jutalék (ami lehet százalékos díj mellett alkalmazott minimum díj vagy önálló fix összegű díj) maximum 3.000 Ft.

Az eladási jutalék alapértéke és visszaváltási jutalék teljes egészében a Forgalmazót illeti meg.

Büntető jutalék: 2%

Az „A”, „B”, „D” és „U” sorozatok esetében a visszaváltási jutalék mellett a visszaváltásra kerülő Befektetési jegyek száma és az aktuális árfolyam alapján számított érték 2%-a kerül felszámításra a következő esetekben:

- a Befektetési jegyek eladása és a visszaváltása között kevesebb, mint 365 banki munkanap telt el;
- a Befektető által visszaváltandó Befektetési jegyek forint értéke meghaladja az 100.000.000,-Ft-ot, azaz egymásmillió forintot és az erre vonatkozó igényét a

Befektető az Alapkezelő számára írásban nem jelezte legalább a visszaváltási megbízás adását megelőző 30 banki munkanappal korábban (az összeg, a Forgalmazó és a dátum megjelölésével). Ebben az értelemben egy tranzakciónak számít az egy Befektető által 30 banki munkanapon belül a Befektetési jegyekre adott visszaváltási megbízások összessége (az értesítési kötelezettség az első visszaváltási megbízás adásának napját legalább 30 banki munkanappal megelőző banki munkanapon terheli a Befektetőt). Több részletben történő visszaváltás esetén a büntető jutalék felszámítása az összevont tranzakciós érték alapján történik.

A büntető jutalék fele-fele arányban kerül jóváírásra a Forgalmazó, illetőleg az Alapkezelő javára. Nem kerül felszámításra a fenti táblázatban szereplő büntető jutalék, csupán a Forgalmazó által normál körülmények között felszámítható jutalék akkor, amennyiben a Befektetési jegy tulajdonos által adott napon a Befektetési jegyre bejelentett visszaváltás(ok) értéke megegyezik az ugyanazon nap általa eszközölt Befektetési jegy vásárlás(ok) értékével (önkötés).

A Forgalmazó által a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazása során felszámított jutalékok pontos mértékét a Forgalmazó Kondíciós listája/Díjjegyzéke határozzák meg.

Az értékpapírszámla megnyitásához, vezetéséhez kapcsolódó díjakat a Forgalmazó az üzletszabályzata szerinti mértékben számítja fel. Amennyiben a Befektető a Forgalmazónál vezetett értékpapírszámlán nyilvántartott Befektetési jegyeit a Forgalmazónál, vagy más befektetési szolgáltatónál, hitelintézetnél vezetett értékpapírszámlára transzferálja, akkor a kapcsolódó díjakat a Forgalmazó az üzletszabályzata szerinti mértékben számítja fel. A Forgalmazó üzletszabályzatához a Befektetők a forgalmazási helyeken és a Forgalmazó székhelyén juthatnak hozzá.

A Befektetőt közvetlenül terhelő költségeket az Alapkezelő egyoldalúan módosíthatja, emeléshez a Felügyelet engedélye szükséges.

45. Azoknak a szabályozott piacoknak a feltüntetése, ahol a Befektetési jegyeket jegyzik, illetve forgalmazzák

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulása miatt a Befektetési Jegyek 2013. április 02. napjával kivezetésre kerültek a BÉT-ről, a Befektetési Jegyek vételére, visszaváltására a Nyílt végűvé Átalakulást követően a folyamatos forgalmazás keretében kerülhet sor.

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulásának Napját követően az Alap Befektetési jegyeinek tőzsdei vagy egyéb szervezett/szabályozott piacra történő bevezetésére nem kerül sor.

46. Azoknak az államoknak (forgalmazási területeknek) a feltüntetése, ahol a Befektetési jegyeket forgalmazzák

A Befektetési jegyek vételére, eladására kizárólag Magyarországon kerül sor.

47. Egyéb információk

Nem alkalmazandó.

X. Az Alapra vonatkozó további információ**48. Az Alap múltbeli teljesítménye****Az Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása, naptári éves hozamai**

	Árfolyam változás	Árfolyam	Nettó eszközérték	A ref. Index hozama
2016.12.31**	9,57%	1,809711 Ft	28 553 067 984 Ft	7,15%
2015.12.31	5,11%	1,651596 Ft	22 789 201 486 Ft	3,76%
2014.12.31	13,69%	1,571258 Ft	23 483 841 211 Ft	4,77%
2013.12.31	10,58%	1,382096 Ft	30 451 538 531 Ft	3,80%
2012.12.28	0,21%*	1,249893 Ft	36 944 043 059 Ft	1,73%
2011.12.30	7,99%	1,886446 Ft	55 759 109 935 Ft	4,96%
2010.12.31	9,39%	1,746864 Ft	51 633 370 936 Ft	6,67%
2009.12.31	-1,65%	1,596861 Ft	47 199 611 885 Ft	-0,56%
2008.12.31	-4,46%	1,623573 Ft	47 651 141 256 Ft	-0,16%
2007.12.31	7,78%	1,699442 Ft	91 553 717 201 Ft	7,79%
2006.12.29	8,24%	1,576713 Ft	122 530 792 867 Ft	7,54%
2005.12.30	10,45%	1,456706 Ft	91 949 464 026 Ft	9,01%
2004.12.31	13,75%	1,318926 Ft	26 121 231 021 Ft	12,60%
2003.12.31	12,65%	1,159508 Ft	17 972 255 406 Ft	10,36%

Az árfolyamváltozás százalékos mértéke a befektető által elérhető vagyonnövekedést mutatja be, amennyiben a teljes évben megtartotta befektetését. A fenti hozamok nem jelentenek garanciát a jövőre nézve és nincsenek összefüggésben az alap jövőbeni hozamaival. A közölt hozam adatok nominálisak és az adott naptári évre vonatkoznak.

* a 2012. évi árfolyam változás alapjául szolgáló, az adott évben kifizetett hozammal korrigált év végi árfolyam: 1,890488 Ft

** az „A” sorozat adatai (kivéve a Nettó eszközérték adat)

49. Amennyiben az Alap esetében mód van a Befektetési jegyek bevonására, ennek feltételei

A jelen pont az Alap esetében nem alkalmazandó.

50. Az Alap megszűnését kiváltó körülmények, a megszűnés hatása a Befektetők jogaira**Az Alap megszűnését kiváltó körülmények**

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz. Az Alapkezelő megszűnésről hozott határozatáról haladéktalanul tájékoztatja a Felügyeletet, rendkívüli közzététel útján a Befektetőket és az Alap hitelezőit.

➤ A megszűnési eljárás kötelező elindításának esetei

Kötelező megindítani a megszűnési eljárást, amennyiben:

- az Alap Saját tőkéje 3 hónapon keresztül nem éri el átlagosan a 20 millió forintot,
- az Alap Nettó eszközértéke negatívvá válik,
- az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenységi engedélyét a Felügyelet visszavonta,
- az Alapkezelőt a Felügyelet kötelezte az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen más befektetési alapkezelő sem veszi át,
- a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a Befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak,

A Letétkezelő folytatja le a megszűnési eljárást, amennyiben az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenységi engedélyét a Felügyelet visszavonta, vagy az Alapkezelőt a Felügyelet kötelezte az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át.

➤ A megszűnés egyéb esetei

- Külön határozat nélkül elindul a megszűnési eljárás, amennyiben az Alap összes Befektetési jegyére a Befektetők visszaváltási megbízást adtak.
- Az Alap megszűnik másik befektetési alapba történő beolvadása esetén, a beolvadás napjával.

A megszűnés hatása a befektetők jogaira

Az Alap a megszűnési eljárás alatt a jelen Tájékoztató és Kezelési szabályzat szerint működik az alábbi eltérésekkel:

- a Nettó eszközérték havonta egyszer kerül megállapításra és közzétételre, feltüntetve, hogy az Alap megszűnés alatt áll,
- a Befektetési Jegyek folyamatos forgalmazása felfüggesztésre kerül,
- az Alap eszközeinek értékesítéséből származó ellenérték a megszűnési jelentés elkészítéséig kizárólag likvid eszközökbe fektethető.

Az Alapkezelő az Alap tulajdonába tartozó **teljes vagyon értékesítéséből származó ellenérték befolyását és a kötelezettségek teljesítését követő 15 munkanapon belül megszűnési jelentést készít**, amelyet a Felügyelethez benyújt és a Befektetők felé közzétesz. Ezt követően a Letétkezelő megkezdi a rendelkezésre álló összeg kifizetését a Befektetők részére. A Befektetők részére kifizetendő összeget a Letétkezelő elkülönített letéti számlán köteles tartani a Befektetők részére történő kifizetésig.

A pozitív Saját tőkével rendelkező Alap esetén az Alap eszközeinek értékesítéséből befolyt ellenértékből az Alap tartozásai és kötelezettségei levonását követően rendelkezésre álló pozitív összegű tőke a Befektetőket Befektetési jegyeik arányában illeti meg. Negatív Saját tőkével rendelkező Alap megszűnése esetén a hitelezők követeléseit a Cstv. (1991. évi XLIX. törvény a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról) előírásai szerinti kielégítési sorrendben, a rendelkezésre álló összeg erejéig kell kiegyenlíteni.

A Felügyelet a megszűnési jelentés benyújtását követő nappal az Alapkezelő kérelmére törli az Alapot a nyilvántartásból. Az Alap a nyilvántartásból való törléssel megszűnik.

51. Minden további információ, amely alapján a Befektetők kellő tájékozottsággal tudnak határozni a felkínált befektetési lehetőségről

Az Alap nem alkalmaz Értékpapír-finanszírozási ügyleteket és Teljeshozam-csereügyleteket.

XI. Közreműködő szervezetekre vonatkozó alapinformációk

52. Az Alapkezelőre vonatkozó alapinformációk

Cégnév: Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.

Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Cg 01-10-043917

53. A Letétkezelőre vonatkozó alapinformációk, feladatai

Cégnév: Raiffeisen Bank Zrt.

Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Cg 01-10-041042/3

Az Alapkezelő az Alap letétkezelésével a Kbtv. 64. § (1) bekezdésének rendelkezése alapján letétkezelőt köteles megbízni, aki a Kbtv. 64. § (3) bekezdés szerint a Kbtv. 4. § (1) bekezdés 68. pont b) alpontban foglalt intézmény lehet.

A Letétkezelő tisztességesen, magas szakmai színvonalon, függetlenül és az Alap és az Alap Befektetőinek érdekeit szem előtt tartva jár el. A Letétkezelő nem végezhet olyan tevékenységeket az Alap részére, amelyek az Alap, annak Befektetői, az Alapkezelő vagy saját maga között összeférhetetlenséget okozhatnak, kivéve, ha a Letétkezelő letétkezelői tevékenységét egyéb esetlegesen összeférhetetlen tevékenységeitől működési és hierarchikus szempontból elválasztja, és az esetleges összeférhetetlenségeket feltárja, kezeli, nyomon követi és az Alap befektetői előtt nyilvánosságra hozza.

A Kbtv. 64. § (7)-(9) bekezdéseinek megfelelően a Letétkezelő az alábbi letétkezelői feladatokat végzi:

- gondoskodik az Alap pénzmozgásainak megfelelő nyomon követéséről és arról, hogy az Alap Befektetési Jegyeinek jegyzése során a befektetők által vagy nevükben történt befizetések beérkezzenek
- biztosítja, hogy az Alap készpénzállománya a Bszt. 57. §-ában megállapított elvekkel összhangban, az Alap, vagy az Alap nevében eljáró Alapkezelő nevére nyitott, a Bszt. 60. § (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott intézménynél, vagy a 2006/73/EK irányelv 18. cikk (1) bekezdés a)-c) pontjában meghatározott intézménnyel megegyező természetű, az uniós joggal egyenértékű prudenciális szabályozás és felügyelet alá eső intézménynél vezetett számlán legyen könyvelve;
- ellátja a letétbe helyezett pénzügyi eszközök illetve a pénzügyi eszközökből származó jog fennállását igazoló dokumentumok letéti őrzését és letétkezelését, valamint – az Alap tulajdonaként mindenkor egyértelmű azonosítás érdekében – vezeti az Alap értékpapírjainak nyilvántartására szolgáló számlát, az értékpapírszámlát, a fizetési számlát, az ügyfélszámlát.
- a rendelkezésre bocsátott tájékoztatás vagy dokumentumok, illetve a rendelkezésre álló külső bizonyítékok alapján minden egyéb eszköz tekintetében meggyőződik arról, hogy a szóban forgó eszközök az Alap tulajdonát képezik-e, és naprakész nyilvántartást vezet azokról az eszközökről, amelyek megállapítása szerint az Alap tulajdonát képezik
- ellenőrzi, hogy az Alap Befektetési Jegyeinek kibocsátása, értékesítése visszaváltása és érvénytelenítése a jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatának megfelelően történik-e.
- biztosítja, hogy az Alap Befektetési Jegyeinek Nettó eszközértékét a jogszabályoknak és az Alap Kezelési Szabályzatának, valamint a Kbtv. 38. §-ában meghatározott eljárásoknak megfelelően számítsák ki;
- végrehajtja az Alapkezelő utasításait, kivéve, ha azok ellentétben állnak valamely jogszabály rendelkezésével vagy az Alap Kezelési Szabályzatával.
- gondoskodik arról, hogy az Alap az eszközeit érintő ügyletek során az ellenértéket a szokásos határidőn belül kézhez kapja;
- biztosítja, hogy az Alap a bevételét a jogszabályokkal és a Kezelési Szabályzatával összhangban használja fel.

A Letétkezelő megfelelő eljárásokat hoz létre és hajt végre az előbbieket szerinti letétkezelői feladatok ellátása körében, az ABAK-rendelet 83-99. cikkeinek megfelelően.

A Letétkezelő felelős az Alap vagy az Alap befektetői felé a fentiek értelmében letétbe helyezett pénzügyi eszközöknek a Letétkezelő, vagy a letétkezeléssel megbízott harmadik fél általi – az ABAK-rendelet 100. cikkében meghatározott

esetekben megvalósuló – elvesztéséért. A letétben őrzött pénzügyi eszközök elvesztése esetén a Letétkezelő indokolatlan késedelem nélkül ugyanolyan típusú pénzügyi eszközöket vagy az eszközöknek megfelelő pénzügyi összeget bocsát az Alap vagy az Alap nevében eljáró Alapkezelő rendelkezésére. A Letétkezelőt nem lehet felelősségre vonni abban az esetben, ha – az ABAK-rendelet 101. cikkében meghatározottaknak megfelelően – bizonyítani tudja, hogy az eszközök elvesztése olyan, érdemleges befolyásán túlmenő külső esemény miatt következett be, amely minden ésszerű erőfeszítés ellenére is elkerülhetetlen lett volna.

A Letétkezelő felelősséggel tartozik az Alapnak illetve az Alap Befektetőinek minden általuk amiatt elszenvedett veszteségért, hogy a Letétkezelő hanyagságból vagy szándékosan nem tett maradéktalanul eleget a jogszabályban előírt kötelezettségeinek.

54. A Könyvvizsgálóra vonatkozó alapinformációk, feladatai

Cégnév: KPMG Hungária Kft.

Cégforma: korlátolt felelősségű társaság

Cégjegyzékszám: Cg 01-09-063183

A Könyvvizsgáló a könyvvizsgálói feladatokat:

- a számvitelről szóló 2000. év C. tv.
- a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény
- a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségéről szóló 215/2000 (XII.11) kormányrendelet,
- a Magyar Könyvvizsgálói Kamaráról és a könyvvizsgálói tevékenységről szóló 2007. évi LXXV. tv. és annak módosításai

alapján végzi.

55. Olyan tanácsadóra vonatkozó alapinformációk, amelyek díjazása az Alap eszközeiből történik

Az Alapkezelő az Alap kezelése során külső befektetési tanácsadókat nem vesz igénybe, ilyen jogcímen az Alap eszközeinek terhére díjfizetés nem történik.

56. A Forgalmazóra vonatkozó alapinformációk, feladatai

Cégnév: Raiffeisen Bank Zrt.

Cégforma: zártkörűen működő részvénytársaság

Cégjegyzékszám: Cg 01-10-041042/3

Feladatai: Az Alap Befektetési Jegyeinek forgalomba hozatala és folyamatos forgalmazása során a Forgalmazó a Kbtv. 106.§- 108.§-ainak vonatkozó rendelkezései szerint jár el.

Az Alap által forgalomba hozott Befektetési Jegyek Befektetők részére történő folyamatos forgalmazására az Alapkezelő által megbízott Forgalmazó jogosult. A folyamatos forgalmazás során leadott vételi és visszaváltási megbízások teljesítéséért a Forgalmazó felel.

Az Alap esetében – a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, továbbá a Forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve – az Alap futamideje alatt a Forgalmazó minden munkanapon köteles elfogadni a Befektetési Jegyre vonatkozó vételi és visszaváltási megbízásokat.

57. Az Ingatlanértékelőre vonatkozó alapinformációk, feladatai

Cégnév: Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.

Cégforma: korlátolt felelősségű társaság.

Cégjegyzékszám: Cg 01-09-263277

Feladatai: Az Alap ingatlan eszközeinek értékelése során az Ingatlanértékelő a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet 44.§-47.§-ainak vonatkozó rendelkezései szerint jár el.

Az Ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább hathavonta, egyéb ingatlan és vagyoni értékű jogok esetében legalább évente köteles megállapítani, és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az Ingatlanértékelő a fenti értékelést építés alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta köteles felülvizsgálni. A felülvizsgálat alátámasztására az Ingatlanértékelő egyszerűsített szakvéleményt készít, melyben mindazon jellemzők, adatok, dokumentumok esetében, amelyek a legutóbbi szakvéleményben foglaltakhoz képest változatlanok, egyértelműen és azonosítható módon hivatkozik a legutóbbi ingatlanértékelés megállapításaira és a megállapítások alátámasztására.

Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan több általánosan elfogadott és alkalmazott módszer áll rendelkezésre. Az alkalmazott értékelési módszer ingatlanonként eltérő lehet. Az, hogy az alábbi módszerek közül melyik alkalmazására kerül sor, azt elsősorban az adott ingatlan sajátosságai, másodsorban pedig a rendelkezésre álló egyéb információk mérlegelése alapján az Ingatlanértékelő dönti el.

58. A prime brókerre vonatkozó információk

58.1 a prime bróker Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.
neve:

58.2 az Alap prime Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.
brókerrel kötött
megállapodása lényegi
elemeinek, a felmerülő
összeférhetlenségek
kezelésének leírása:

58.3 a Letétkezelővel Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.
kötött esetleges
megállapodás azon
elemének leírása, amely
az Alap eszközei
átruházásának és
újrafelhasználásának
lehetőségére vonatkozik,
továbbá a prime brókerre
esetlegesen átruházott
felelősségre vonatkozó
információ leírása:

59. Harmadik személyre kiszervezett tevékenységek leírása, az esetleges összeférhetlenségek bemutatása

Az Alapkezelő a befektetési alapkezelési tevékenységének hatékonyabb ellátása érdekében feladatának ellátására harmadik személyt vehet igénybe (a továbbiakban: kiszervezés). Az Alapkezelő a kiszervezés során a Kbtv. 41. §-ában, valamint az ABAK-rendelet 75. cikkében foglalt általános elvek figyelembevételével jár el, azzal, hogy a kiszervezésre vonatkozó megállapodás hatálybalépése előtt értesíti a Felügyeletet.

Az Alap vonatkozásában releváns tevékenységek és feladatok, amelyekre az Alapkezelő harmadik személyt vehet igénybe:

- eszközök értékelése, árazása

- hozamfizetés
- az ingatlanok kezelése és üzemeltetése, hasznosítása és értékesítése
- panaszkezelés, belső ellenőrzés, jogszerű magatartás ellenőrzése

Az Alapkezelő a Raiffeisen Bank Zrt.-t bízta meg a panaszkezelési és belső ellenőrzési feladatok, valamint a jogszerű magatartás ellenőrzése (compliance) feladatának ellátásával.

Az Alapkezelő – a Kbtv. 41. (1) bekezdésében, illetve 38. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított lehetőséggel élve, a (6) bekezdésben meghatározott feltételek mellett – a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-t bízta meg az Alap ingatlan eszközei értéke megállapításának feladatával, azaz az eszközértékelés funkcióját az Alap ingatlan eszközeinek tekintetében a Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft-re, mint ún. külső, független Értékelőre ruházta át.

Az Alap egyéb befektetési eszközeinek értékelését az Alapkezelő Back-office területe végzi. Az értékelési feladatot ellátó Back-office terület az Alapkezelő vezérigazgatója közvetlen irányítása alá tartozik, ezáltal a befektetéskezelési funkciótól függetlenül működik. Az Alapkezelő elfogadott Javadalmazási Politikája értelmében a Back-office terület javadalmazása nem függ az Alap teljesítményétől.

Nem minősül kiszervezésnek

- forgalmazó igénybevétele kollektív befektetési értékpapírok forgalomba hozatalához, illetve a folyamatos forgalmazáshoz,
- a befektetési alapkezeléshez szorosan nem kapcsolódó tevékenységek, így különösen jogi tanácsadás, adószakértői, adótanácsadói tevékenység, kézbesítés, számítástechnikai rendszerfejlesztés, számítástechnikai üzemeltetés és karbantartás, az alkalmazottak képzése és továbbképzése, a számlázás, bérszámfejtés, könyvelés, a befektetési alapkezelő helyiségei és alkalmazottai biztonságának megteremtését célzó tevékenység harmadik személy igénybevételel történő végzése, továbbá
- az Alapkezelő részére munkaviszony keretében végzett tevékenységek.

60. *ÁÉKBV esetén a letétkezelő kötelezettségeinek leírása, az esetleges összeférhetlenségek ismertetése, a letétkezelő által kiszervezett feladatok leírása, valamint nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy kérelemre az ÁÉKBV-alapkezelő a befektetők rendelkezésre bocsátja az 53. pontban valamint az e pontban részletezett információkat.*

Az Alap esetében a jelen pont nem alkalmazandó.

Budapest, 2018. október 26.

.....
Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.
(1054 Budapest, Akadémia u. 6.)

Litresits Judit Heller Anikó
Elszámolásvezető Elszámolásvezető-helyettes

1. sz. melléklet

A Forgalmazó forgalmazásban részt vevő fiókjai

Raiffeisen Bank Zrt. valamennyi fiókja:

Fiók	Cím	Fiók	Cím	Fiók	Cím
Ajka	8400, Szabadság tér 4.	Budapest XIII.	1139, Váci út 81. (Center Point)	Kiskőrös	6200, Petőfi S. tér 8.
Baja	6500, Dózsa György út 12.	Budapest XIV.	1148, Őrs vezér tere 24. (Sugár Üzletközpont)	Komárom	2900, Mátyások útja 14.
Békéscsaba	5600, Andrássy út 19.	Budapest XV.	1152, Szentmihályi út 137. (Pólus)	Miskolc	3527, Bajcsy Zs.u. 2-4. (Retail)
Budaörs	2040, Templom tér 22.	Budapest XVII.	1173, Ferihegyi út 74. (Rákoskeresztúr)	Mosonmagyaróvár	9200, Szent István király útja 117.
Budapest I.	1015, Széna tér 1/a.	Budapest XVIII.	1181, Üllői út 417. (Pestszentlőrinc)	Nagykanizsa	8800, Deák tér 11-12.
Budapest II.	1024, Lövház u. 2-6. (Mammut)	Budapest XX.	1203, Kossuth Lajos utca 21-29. (Pesterzsébet)	Nyíregyháza	4400, Korányi Frigyes u. 5. (Interspar)
Budapest III.	1037, Szépvölgyi út 41.	Budapest XXI.	1211, Kossuth Lajos u. 85. (Csepel)	Nyíregyháza	4400, Kossuth tér 7. (Retail)
Budapest III.	1037, Bécsi út 136. (Stop Shop - Óbuda)	Debrecen	4026, Péterfia utca 18. (Debrecen Plaza)	Pápa	8500, Fő tér 15.
Budapest IV.	1042, Árpád út 88.	Debrecen	4024, Piac u. 18.	Pécs	7621, Bajcsy Zs u. 11. (Árkád Bevásárlóközpont)
Budapest IV.	1045, Árpád út 183-185. (Stop Shop - Újpest)	Dunaújváros	2400, Vasmű út 39.	Pécs	7624 Pécs, Irgalmasok útja 5. (Retail)
Budapest V.	1054, Akadémia utca 6.	Eger	3300, Jókai Mór utca 5.	Sopron	9400, Széchenyi tér 14-15.
Budapest VI.	1066, Teréz krt. 62. (Nyugati tér)	Érd	2030, Budai út 22.	Szeged	6722, Kossuth Lajos sugárút 9-13.
Budapest VI.	1066, Teréz krt. 12. (Oktogon)	Esztergom	2500, Kossuth Lajos u. 14. (Erzsébet Ház)	Szeged	6722, Széchenyi tér 15.
Budapest VI.	1061, Andrássy út 1.	Fertőd	9431, Fő u. 12.	Székesfehérvár	8000, Palotai út 1. (Alba Plaza)
Budapest VI.	1062, Váci út 1-3. (Westend)	Gödöllő	2100, Gábor Áron u. 5.	Szekszárd	7100, Széchenyi utca 37-39.
Budapest VII.	1072, Rákóczi út 44. (EMKE, Blaha)	Gyöngyös	3200, Fő tér 12.	Szigetszentmiklós	2310, Vak Bottyán u. 18.
Budapest VIII.	1085, Üllői út 36. (József krt.)	Győr	9024, Vasvári P. út 1/a. (Győr Plaza)	Szolnok	5000, Szapáry út 22.
Budapest X.	1106 Budapest, Őrs vezér tere 25/a. (Árkád II)	Győr	9022, Arany János utca 28-32. (Retail)	Szombathely	9700, Fő tér 36.
Budapest XI.	1114, Bocskai út 1.	Hódmezővásárhely	6800, Kossuth tér 6.	Tatabánya	2800, Fő tér 20.
Budapest XI.	1117, Október huszonharmadika utca 8-10 (Allee Bevásárlóközpont)	Kaposvár	7400, Berzsenyi utca 1-3. (Kaposvár Plaza)	Vác	2600, Széchenyi u. 28-32.
Budapest XI.	1117, Hunyadi János út 19. (Savoya Park Budafok)	Kecskemét	6000, Kisfaludy u. 5. (Retail)	Veszprém	8200, Budapest út 4.
Budapest XII.	1126, Királyhágó tér 8-9.	Keszthely	8360, Széchenyi utca 1-3.	Zalaegerszeg	8900, Kossuth u. 21-23.

Raiffeisen Private Banking szolgáltatást nyújtó bankfiókok	
Budapest XII.	Királyhágó tér 8-9.
Budapest III.	Montevideo utca 16/b 3.emelet
Miskolc	3525, Erzsébet tér 2.
Debrecen	4024, Piac u. 18.
Nyíregyháza	4400, Kossuth tér 7.
Szeged	6720, Széchenyi tér 3.
Székesfehérvár	8000, Távirda u 1.