

Befektetési politika

A Raiffeisen Ingatlan Alap befektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) célja, hogy közepes kockázat felvállalása mellett az Alap portfólióját alkotó ingatlanok üzemeltetése révén - a befektetési politika által lehetővé tett - maximális mértékű tőkenövekményt érjen el.

Az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumokat tartja szem előtt a portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során. Az Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az Alap túlnyomórészt hozamtermelő képességgel rendelkező (bérleti díjbevételel biztosított) ingatlanokat tart.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított tőkét pedig elsősorban likvid eszközökben tartja.

Annak ajánljuk, aki

- olyan ingatlanbefektetési lehetőséget keres, amelyet tapasztalt szakembergárda kezel, és ahol egy jól diverzifikált ingatlan portfólió teljesítményből tud részesedni;
- szeretne az üzleti ingatlanok piacán befektetni az ingatlanok értékéhez képest jóval kisebb pénzüsszeggel;
- szeretne egy jó diverzifikációs eszközt a portfóliójában tudni (az ingatlanpiaci trendek jellemzően eltérnek a többi befektetési piactól);
- hajlandó a vagyonának egy bizonyos részét hosszabb időre befektetni (az Alap vonatkozásában javasolt befektetési időtáv minimum 3 év);
- képes és hajlandó elviselni az Alapba történő befektetéssel járó magas likviditási kockázatot, ami akár azzal is járhat, hogy a befektetési jegyek visszaváltására két évig nem kerülhet sor (amennyiben az Alap likviditása veszélybe kerül, az Alapkezelőnek lehetősége van a visszaváltások felfüggesztésére; ez az időtáv maximum 1 év lehet, amelyet a Felügyelet meghosszabbíthat további egy évvel).

Az Alap előnyei

- Kényelmes ingatlanbefektetési forma;
- napi eszközértékelés;
- hozamát hosszú távú bérleti szerződések (iroda komplexumok / bevásárló központok / ipari és logisztikai ingatlanok) biztosítják;
- Tartós Befektetési Számlára helyezhető.
- rugalmas befektetési forma (bármely forgalmazási nap 8-16h között megadhatja a visszaváltási megbízását, így rövid időn belül (3 forgalmazási napot követően) hozzájuthat megtakarításához és annak hozamaihoz a rendkívüli helyzeteket leszámítva);
- A Raiffeisen Ingatlan Alap elérhető forintban, euróban és amerikai dollárban is, az egyes sorozatok esetében a devizakockázat is eltérő módon kerül menedzselésre:
 - „A” sorozat: forintban vásárolható, a sorozatra jutó EUR/HUF devizakockázatot az Alapkezelő határidős ügyletekkel minimalizálja.
 - „D” sorozat: euróban vásárolható meg, eurós mögöttes deviza kitettséggel.
 - „U” sorozat: amerikai dollárban érhető el, mely esetében az EUR/USD árfolyam kockázat mérséklésre kerül.
 - „C” sorozat: szintén forintban érhető el, azonban az EUR/HUF devizakockázat ezen sorozat esetében nem kerül fedezésre. Ez egy szakmai befektetők számára fenntartott sorozat, többek között a Megoldás Alapcsalád is ezen a sorozaton keresztül veheti fel ingatlanpiaci kitettségét egy diverzifikált portfólió részeként.

Az Alapkezelő a Raiffeisen Ingatlan Alap „A”, „B”, „D” és „U” sorozatainak értékesítése esetén, 2018. március 1-től kezdődően 3% eladási díjat számít fel, mely a forgalmazó által felszámított díjon felül értendő. A 3%-os díj az Alapot illeti, azaz a jelenlegi befektetési jegy tulajdonosok hozamát javítja.



- Az ingatlanpiacokat időnként nagymértékű árfolyam-ingadozások jellemzik;
- értékelési eljárásokból eredő speciális kockázat: egyes ingatlanok nyilvános árfolyama forgalom hiányában lehet régebbi, ezért az eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutathatnak, melyek az Alap nettó eszközértékére is hatással vannak;
- az ingatlanok hasznosításából eredő kockázat: 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;
- a forgalmazás szüneteltetése, felfüggesztése: 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. A felfüggesztés időtartama ingatlanalap esetében legfeljebb 1 (egy) év lehet, amely határidőt a Felügyelet indokolt esetben az Alapkezelő kérelmére további 1 (egy) évvel meghosszabbíthat.

Javasolt minimum befektetési idő

3 hó	6 hó	1 év	2 év	3 év	4 év	5 év
------	------	------	------	-------------	------	------

KIID kockázati besorolás a múltbéli teljesítmény alapján

1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	----------	---	---	---

ALAP ADATOK

sorozat	„A” sorozat	„C” sorozat	„D” sorozat	„U” sorozat	„A180” sorozat
devizanem	HUF	HUF	EUR	USD	HUF
a sorozat indulása	2002.10.10.	2005.11.02.	2016.11.21.	2017.09.01.	2020.03.26.
ISIN kód	HU0000707864	HU0000707880	HU0000717954	HU0000719190	HU0000724828
Bloomberg kód	RAIFRES HB Equity	RAIRESC HB Equity	RAIREDS HB Equity	RAIREUS HB Equity	
hó végi árfolyam	2,525633 Ft	2,757762 Ft	1,403317 €	1,401610 \$	1,084415 Ft
sorozat nettó eszközértéke	20 181 661 058 Ft	9 161 009 929 Ft	83 867 959 €	32 029 023 \$	42 824 173 Ft
összesített nettó eszközérték (Ft)	69 852 033 573 Ft				
BAMOSZ kategória	Ingatlanforgalmazó alap				
alap típusa	Nyilvános, nyíltvégű, alternatív befektetési alap				

A PORTFÓLIÓ 5 LEGNAGYOBB INGATLANA

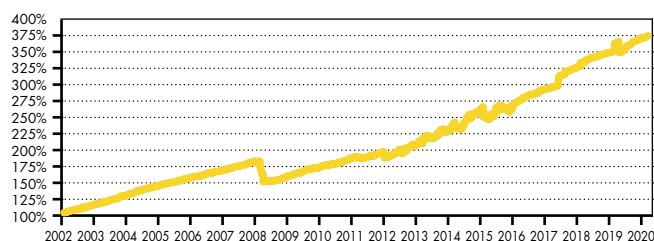
Parkway Irodaház, Budapest	34,20%
Rózsakert Bevásárlóközpont, Budapest	11,31%
Szinyvapark Bevásárlóközpont, Miskolc	10,75%
Dévai Center Irodaház, Budapest	8,12%
Dana I. Ipari Ingatlan, Győr	6,05%

VISSZATEKINTŐ HOZAMOK

		3 hónap*	6 hónap*	1 év	3 év	5 év	Indulás óta
„A” sorozat (HUF)	hozam	1.62%	3.02%	8.03%	8.47%	8.27%	5.14%**
	szórás	0.76%	0.62%	4.38%	4.39%	4.44%	4.71%**
„C” sorozat (HUF)	hozam	0.97%	1.66%	8.62%	12.42%	10.19%	4.32%**
	szórás	5.33%	6.03%	8.16%	6.82%	6.33%	5.27%**
„D” sorozat (EUR)	hozam	1.29%	2.26%	6.94%	7.66%		8.00%
	szórás	0.69%	0.57%	4.29%	4.35%		3.75%
„U” sorozat (USD)	hozam	1.44%	2.89%	8.21%	10.06%		9.88%*
	szórás	0.71%	0.66%	4.29%	4.35%		4.10%*

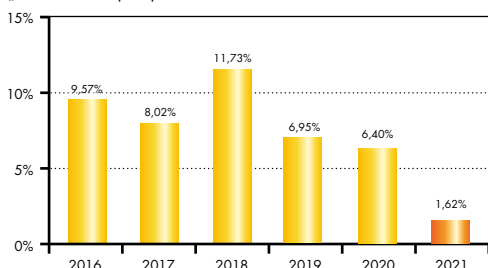
*éven belüli, NEM évesített adatok **Az adatok a 2012.06.21-i hozamfizetés nélkül értendők.
A múltbéli teljesítmény nem jelent garanciát a jövőbeli teljesítményre.

AZ ALAP „A” SOROZATÁNAK TELJESÍTMÉNYE INDULÁS ÓTA, HOZAMFIZETÉSSSEL KORRIGÁLVA



A múltbéli teljesítmény nem jelent garanciát a jövőbeli teljesítményre.
Az alap 2012.06.21-én befektetési jegyenként 0,6428 Ft hozamot fizetett ki.
A fenti diagram az osztalékkal korrigált árfolyamot szemlélteti.

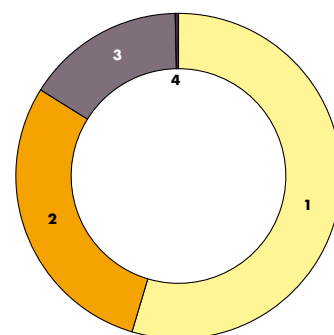
AZ ELMÚLT 5 ÉV NAPTÁRI ÉVES HOZAMAI – „A” SOROZAT (HUF)



A múltbéli teljesítmény nem jelent garanciát a jövőbeli teljesítményre.
A 2021. évi adat nem évesített.

INGATLANVAGYON MEGOSZLÁSA A FELHASZNÁLÁS MÓDJA SZERINT

- 1 **54,6%** Irodaingatlan
- 2 **29,3%** Szolgáltató, Kereskedelmi ingatlan
- 3 **15,8%** Ipari, Logisztikai ingatlan
- 4 **0,3%** Vegyes hasznosítású



Jogi nyilatkozat:

A jelen dokumentumban található információk csak tájékoztatósi célt szolgálnak, nem teljes körűek és nem minősülnek ajánlattételnek, befektetési vagy adójogi tanácsadásnak. A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. semmilyen formában nem felel a dokumentumban szereplő adat, tény, hír, információ teljességéért, helytelenségéért, azok időközbeni bármilyen változásáért, a felhasználásukból eredő bármilyen vagyoni vagy nem vagyoni kárért. A dokumentumban szereplő bármilyen adat, tény, hír, információ és azokhoz fűzött bármilyen értelmezés, magyarázat, állítás, megállapítás, kijelentés a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.-nek a dokumentum készítésekor szakmai meggyőződése szerinti álláspontját tükrözi, nem jelent semmilyen iránymutatást jövőbeli trendnek, várakozások, pénzügyi, gazdasági, piaci folyamatok változása szempontjából. Befektetési döntése meghozatala előtt az alap befektetési politikájáról, forgalmazási költségeiről és a befektetés lehetséges kockázatairól részletesen tájékozódjon az alap Kiemelt Befektetési Információjából, hivatalos Tájékoztatójából és Kezelési Szabályzatából, melyek az alap forgalmazási helyein, az Alapkezelő honlapján (alpok.raiffeisen.hu) érhetők el, és az Alapkezelőnél is beszerezhetőek. Jelen tájékoztatás a Kbtv 137.§. szerinti kereskedelmi kommunikációnak minősül, Az alapok kezelője a Raiffeisen Alapkezelő Zrt. (tev. eng. sz.: H-EN-III-187/2015.), forgalmazója a Raiffeisen Bank Zrt. (tev. eng. sz.: 22/1992., a Budapesti Értéktőzsde tagja).