Kiemelt információkat tartalmazó dokumentum

Ez a dokumentum tájékoztatja Önt az erre a befektetési termékre vonatkozó kiemelt információkról. Ez a dokumentum nem marketinganyag. Az információközlést jogszabály írja elő azzal a céllal, hogy az Ön segítségére legyen e termék jellegének, kockázatainak, költségeinek és az azzal elérhető lehetséges nyereségnek és veszteségnek a megértésében, valamint a termék más termékekkel való összehasonlításában.

Az Alap

Neve	Raiffeisen Ingatlan Alap "U" sorozat
Azonosítója	ISIN: HU0000719190
Harmonizációja	Az Alap az ABAK irányelv (az Európai Parlament és a Tanács 2011. június 8-i 2011/61/EU irányelve az alternatív befektetési alapkezelőkről, valamint a 2003/71/EK és a 2009/65/EK irányelv, továbbá az 1060/2009/EK és az 1095/2010/EU rendelet módosításáról) alapján harmonizált alternatív befektetési alap (ABA).
Alapkezelője	Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt., a Raiffeisen Bank-csoport tagja. Weboldal címe: alapok.raiffeisen.hu Hívja a 36 80 488 588 számot további információkért.
Illetékes hatóság	A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. Magyarországon engedélyezett, és a Magyar Nemzeti Bank által felügyelt.
A dokumentum készítésének időpontja	2026. április 01.

Ön olyan terméket készül megvenni, amely összetett és megértése nehéz lehet.

Milyen termékről van szó?

Típus nyilvános, nyílt végű alternatív befektetési alap, ingatlanalap

Cél Az Alap közvetlen ingatlan befektetéseket megvalósító alap, elsődleges célja az ingatlan portfolió bérbeadás révén történő üzemeltetése. Az Alapkezelő kisebb mértékben értéknövekedés elérésére is törekszik. Az Alap célja egyben a Minimum Hozamkorlátnak megfelelő teljesítmény túlteljesítése. A legalább 40%-os súllyal tartott ingatlan portfólió összeállítása során az Alapkezelő egyaránt befektet irodai, kiskereskedelmi, ipari és logisztikai ingatlanokba. Alap ingatlanbefektetéseit elsősorban Budapesten és annak vonzáskörzetében, másodsorban hazai nagyvárosokban és egyéb vidéki településeken valósítja meg. Az Alapkezelő az Alap likviditásának biztosításához betétekbe és vagyonának minimum 10%-áig állampapírokba fekteti az Alap ingatlanokon felüli vagyonát. A Befektetők az Alap tőkenövekményét a Befektetési jegyek visszaváltása révén realizálhatják, de az Alapkezelő dönthet úgy is, hogy az Alap tőkenövekményét hozam formájában kifizeti.

Az Alap befektetési jegyei minden forgalmazási napon megvásárolhatók és visszaválthatók. Minden munkanap forgalmazási nap, kivéve azok a munkanapok, amelyekre a forgalmazó a jogszabályi előírásoknak megfelelően forgalmazási szünnapot hirdet ki vagy a forgalmazás rendkívüli körülmények miatt szünetel.

Az Alapkezelő a forgalomban lévő "U" sorozatú Befektetési jegy mennyiségére felső korlátot állapított meg (forgalmazási maximum), amennyiben a sorozat darabszáma ezt a maximumot egy adott forgalmazási napon elérte, vagy meghaladta, az azt követő forgalmazási naptól kezdődően a Befektetési jegy forgalomba hozatala szünetel egészen addig, amíg a darabszám újra a forgalmazási maximum alá nem csökken és az Alapkezelő el nem rendeli a forgalmazás megindítását.

Megcélzott lakossági befektető Az Alap befektetési jegyeit Magyarországon devizabelföldi és - amerikai személyek kivételével - devizakülföldi természetes és jogi személyek, valamint jogi személyiség nélküli gazdasági társaságok részére hozzák forgalomba. Az Alap befektetési jegyeit elsősorban olyan befektetőknek ajánljuk, akik:

- átlagosnál nagyobb pénzügyi ismeretekkel és kockázattűrő képességgel, és legalább öt éves befektetési időhorizonttal rendelkeznek, képesek önállóan vagy szakmai tanácsadás révén megérteni a terméket és annak lehetséges kockázatait, előnyeit;
- a 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,
- vállalják annak kockázatát, hogy az Alapkezelő vagy a Letétkezelő nem fizeti meg, vagy nem teljesíti a termékből eredő kötelezettségeit, és képesek viselni befektetésük teljes elvesztésének kockázatát.

Az Alap nem javasolt olyan lakossági ügyfeleknek, akik nem teljesítik ezeket a feltételeket.

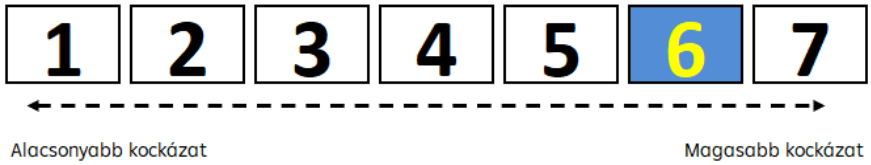
Letétkezelő Az Alap letétkezelője a Raiffeisen Bank Zrt.

Lejárat Az Alap határozatlan futamidejű, nincs lejárati dátuma

Az Alappal szembeni megszűnési eljárás megindításáról az Alapkezelő vagy a Felügyelet határoz. Kötelező megindítani az eljárást, a) ha az Alap nettó eszközértéke 3 hónapon keresztül átlagosan nem éri el a húszmillió forintot; b) ha az Alap nettó eszközértéke negatívvá vált; c) ha az Alapkezelő tevékenységi engedélyét a Felügyelet visszavonta, d) ha a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt az Alap kezelésének átadására, azonban az Alap kezelését egyetlen befektetési alapkezelő sem veszi át, e) ha a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak. Az Alapkezelő a fenti esetekben jogosult az Alap egyoldalú megszüntetésére.

Milyen kockázatai vannak a terméknek, és mit kaphatok cserébe?

Összesített kockázati mutató



A kockázati mutató feltételezi, hogy Ön 5 évig megtartja a terméket. A tényleges kockázat jelentősen változhat, ha korábban adja el a befektetési jegyeket, és előfordulhat, hogy kisebb összeget kap vissza. Előfordulhat, hogy Ön nem tudja könnyen eladni a terméket, vagy olyan áron kell eladnia, amely jelentősen befolyásolja, hogy Ön mekkora összeget kap vissza.

Az összesített kockázati mutató iránymutatást ad e termék más termékekhez viszonyított kockázati szintjéről. Azt mutatja meg, hogy a termék milyen valószínűséggel fog pénzügyi veszteséget okozni a piacok mozgása miatt vagy azért, mert nem tudjuk Önt kifizetni.

Ezt a terméket a 7 osztály közül az 6. osztályba soroltuk, amely a második legmagasabb kockázati osztály. Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket magas szintre sorolja, és a rossz piaci feltételek igen valószínű, hogy hatással lesznek azon képességünkre, hogy kifizessük Önt. Az Önt érintő adózási jogszabályok befolyásolhatják a tényleges kifizetést.

Mivel annak az országnak a pénzneme, amelyben ezt a terméket vásárolta eltér a termék pénznemétől, felhívjuk figyelmét az árfolyamkockázatra. A kifizetéseket egy másik pénznemben kapja, így az Ön által kapott végleges hozam a két pénznem közötti átváltási árfolyamtól függ. Ezt a kockázatot a fenti mutató nem veszi figyelembe.

Kockázati elemek, amelyeket nem fejez ki teljeskörűen az összesített kockázati mutató, de az Alap szempontjából meghatározó jelentőséggel bírnak: likviditási, működési és partnerkockázat. Ha az Alap likviditása veszélybe kerül, a befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésre kerülhet, ennek időtartama akár 1 év is lehet, amit a Felügyelet további 1 évvel meghosszabbíthat. Ez az Ön szándékától függetlenül jelentősen növelheti a szükséges tartási időt. Ez a termék nem foglal magában védelmet a jövőbeli piaci teljesítménnyel szemben, ezért befektetését részben vagy egészében elveszítheti. Ha az Alap letétkezelője nem képes teljesíteni az Önnek járó kifizetést, Ön elveszítheti a teljes befektetését.

Mindazonáltal igénybe vehet fogyasztóvédelmi rendszert (lásd a „mi történik, ha a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. nem tud fizetni" szakaszt). A fenti mutató nem veszi figyelembe ezt a védelmet. Az Alappal kapcsolatos valamennyi kockázatra vonatkozó részletes információért kérjük, olvassa el az Alap egységes szerkezetű tájékoztatója és kezelési szabályzata kockázati szakaszait.

Teljesítmény forgatókönyvek

Az e termékből Ön által elérhető hozam a jövőbeli piaci teljesítmény függvénye. A jövőbeli piaci fejlemények bizonytalanok, és nem jelezhetők pontosan előre. A bemutatott kedvezőtlen, mérsékelt és kedvező forgatókönyvek megfelelő referenciaérték elmúlt 10 évi legrosszabb, átlagos és legjobb teljesítményét alkalmazó illusztrációk. A stresszforgatókönyv bemutatja, hogy szélsőséges piaci körülmények esetén mekkora összeget kaphat vissza. A piacok jövőbeli alakulása igen eltérő lehet.

Ajánlott tartási idő:		***5 év***	
Befektetés (példa):		***10.000 USD***	
Forgatókönyvek		***Ha Ön 1 év után kilép***	***Ha Ön 5 év után kilép***
Minimum	**Nincs minimális garantált hozam. Ön elveszítheti befektetésének egy részét vagy annak egészét**		
Stresszforgatókönyv	**Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után**	6 360 USD	6 820 USD
	Éves átlagos hozam	-36,40%	-7,379%
Kedvezőtlen forgatókönyv [1]	**Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után**	8 530 USD	8 930 USD
	Éves átlagos hozam	-14,70%	-2,24%
Mérsékelt forgatókönyv [2]	**Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után**	9 260 USD	12 960 USD
	Éves átlagos hozam	-7,40%	5,32%
Kedvező forgatókönyv [3]	**Ezt az összeget kaphatja vissza a költségek levonása után**	10 180 USD	14 210 USD
	Éves átlagos hozam	1,80%	7,28%

[1] Ez a forgatókönyvtípus egy 2023-09-30 és 2024-09-30 közötti befektetés esetében következett be, amelynél az ajánlott tartási idő kedvezőtlen forgatókönyvének kezdő dátuma 2023-12-31, záró dátuma pedig 2025-08-29

[2] Ez a forgatókönyvtípus egy 2020-07-31 és 2021-07-31 közötti befektetés esetében következett be, amelynél az ajánlott tartási idő mérsékelt forgatókönyvének kezdő dátuma 2017-11-30, záró dátuma pedig 2022-11-30

[3] Ez a forgatókönyvtípus egy 2018-04-30 és 2019-04-30 közötti befektetés esetében következett be, amelynél az ajánlott tartási idő kedvező forgatókönyvének kezdő dátuma 2016-02-29, záró dátuma pedig 2021-02-28

A forgatókönyvek az Alap „U" sorozata múltbeli árfolyamadatai és az Alap „A" sorozata devizaárfolyam-hatással korrigált árfolyamadataiból képzett referencia értékek kombinálásával készültek. A bemutatott számadatok magukban foglalják magának a terméknek az összes költségét, de előfordulhat, hogy nem tartalmazzák az összes olyan költséget, amelyet Ön a tanácsadójának vagy forgalmazójának fizet. A számadatok nem veszik figyelembe az Ön személyes adóügyi helyzetét, amely szintén befolyásolhatja az Ön által visszakapott összeg nagyságát.

Mi történik, ha a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. nem tud fizetni?

Az Alap eszközeinek letéti őrzője és kezelője a Raiffeisen Bank Zrt., amely az Alap eszközeit saját és az Alapkezelő eszközeitől elkülönítetten tartja nyilván. Ha a Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt. csődbe menne, az, az Alap eszközeit nem érintené, a letétkezelő likvidálná az Alap eszközeit és kifizetné azt a befektetők részére. A letétkezelő felelősséggel tartozik az Alappal és befektetőivel szemben minden olyan veszteségért, amelyet őrzési vagy nyilvántartási kötelezettségének gondatlan vagy szándékos elmulasztása okozott. A letétkezelő a BEVA tagja. A kártalanítás ezen intézménye hivatott mérsékelni azokat a károkat, amelyek a befektetőket abból eredően érhetik, hogy a BEVA tag, amelynél értékpapírt vagy pénzt helyeztek el, nem képes kiadni jogos követelésüket. A termék nem betét, ezért semmilyen betétvédelmi rendszer nem vonatkozik rá.

Milyen költségek merülnek fel?

A termékről Önnek tanácsot adó vagy azt Önnek értékesítő személy egyéb költségeket is felszámíthat. Ebben az esetben az adott személy tájékoztatja Önt ezekről a költségekről és arról, hogy azok milyen hatással vannak az Ön befektetésére.

A költségek időbeli alakulása

A táblázatok azokat az összegeket mutatják be, amelyeket az Ön befektetéséből a különböző költségtípusok fedezésére fordítanak. Ezek az összegek attól függnek, hogy Ön mennyit fektet be, mennyi ideig tartja a terméket és mennyire jó a termék teljesítménye. Az itt feltüntetett összegek egy befektetési példán és a különböző lehetséges befektetési időszakokon alapuló illusztrációk. Azt feltételeztük, hogy:

- Az első évben Ön visszakapja a befektetett összeget (0 %-os éves hozam). A többi tartási időre vonatkozóan azt feltételeztük, hogy a termék a mérsékelt forgatókönyv szerint teljesít.
- 10.000 USD kerül befektetésre.

	Ha Ön 1 év után kilép	Ha Ön 5 év után kilép
Teljes költség	1 610 USD	4 333 USD
Éves költséghatás*	16,10%	6,25% minden évben

* Ez azt szemlélteti, hogy a költségek évente hogyan csökkentik az Ön hozamát a tartási idő alatt. Ez például azt mutatja, hogy ha Ön az ajánlott tartási időnél kilép, az Ön évi átlagos hozama várhatóan 11,58% lesz a költségek előtt és 5,32% a költségek után.
Előfordulhat, hogy a költségeket megosztjuk a terméket Önnek értékesítő személlyel az Ön számára nyújtott szolgáltatások fedezése érdekében.
Ezek a számadatok magukban foglalják azt a maximális forgalmazási díjat, amelyet a terméket Önnek értékesítő személy felszámíthat (a befektetett összeg 10%-a / 1 000 USD). Ez a személy tájékoztatni fogja Önt a tényleges forgalmazási díjról.

A költségek összetétele		
Egyszeri költségek belépéskor vagy kilépéskor		Ha Ön 1 év után kilép
Belépési költségek	Az Ön által a befektetés kezdetekor fizetett összeg 10%-a. Ez a legtöbb, amit a forgalmazók felszámíthatnak Önnek. A terméket Önnek értékesítő személy tájékoztatja Önt a tényleges díjról.	1 000 USD-ig
Kilépési költségek	Befektetésének 3%-a, mielőtt azt kifizették Önnek. Ez a legtöbb, amit a forgalmazók felszámíthatnak Önnek. A terméket Önnek értékesítő személy tájékoztatja Önt a tényleges díjról.	300 USD-ig
Folyó költségek (minden évben)		
Kezelési díjak és egyéb adminisztratív vagy működési költségek	Az Ön befektetése éves értékének 2,83%-a. Ez egy, az elmúlt év tényleges költségein alapuló becslés.	283 USD
Ügyleti költségek	Az Ön befektetése éves értékének 0,03%-a. Ez a termék számára alapul szolgáló befektetések általunk történő vásárlása és eladása során felmerülő költségek becslése. A tényleges összeg attól függően fog változni, hogy mennyit vásárolunk és értékesítünk.	3 USD
Meghatározott feltételek mellett felmerülő járulékos költségek		
Teljesítmény díj	A tényleges összeg attól függően fog változni, hogy az Ön befektetése mennyire jól teljesít. Az összesített költségbecslés az elmúlt 5 év átlagát tartalmazza.	24 USD

Meddig tartsam meg a terméket, és hogyan juthatok korábban a pénzemhez?

Az Alap ajánlott tartási ideje: 5 év

A termék kockázati besorolása a mögöttes eszközök korlátozott likviditása miatt a második legmagasabb, ehhez illeszkedik a javasolt tartási idő.
Az Alap nyilvános, nyílt végű alap, ezért a befektetési jegyek forgalmazása felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését kivéve a forgalmazó minden banki munkanapon (forgalmazási nap) köteles elfogadni a befektetési jegyre vonatkozó visszaváltási megbízásokat, valamint forgalmazás-elszámolási napot biztosítani. A forgalmazó a befektetési jegyek visszaváltásakor a fenti díjakon felül adott esetben 2%-os büntető jutalékot jutalékot számíthat fel. Büntető jutalék akkor kerül felszámításra, ha:
a) a befektetési jegyek vétele és a visszaváltása között kevesebb, mint 365 nap telt el;
b) a befektető által visszaváltandó befektetési jegyek forintban kifejezett értéke meghaladja a 100.000.000 Ft-ot, azaz egyszázmillió forintot, és az erre vonatkozó igényét a befektető az Alapkezelő számára írásban nem jelezte legalább a visszaváltást megelőző 30 nappal korábban (az összeg, a forgalmazó és a dátum megjelölésével). A fentiek miatt az Ön tényleges költsége jelentősen nőhet, ha 365 napnál rövidebb ideig tartja meg befektetését, vagy elmulasztja a fenti bejelentési kötelezettséget, és előfordulhat, hogy kisebb összeget kap vissza.

Hogyan tehetek panaszt?

Szóbeli panaszt
(a) személyesen: az Alapkezelő központi ügyintézésének helyén (1133 Budapest, Váci út 116-118.), minden munkanapon, az Alapkezelő munkaideje, illetve nyitvatartási ideje alatt (9.00-17.00 óra között);
(b) telefonon: a Raiffeisen Direkt telefonos ügyfélszolgálaton keresztül a +36 80 488 588 telefonszámon (0-24 óráig a hét minden napján).
Írásbeli panaszt
(a) telefaxon: a 484-4444-es telefax számon, a Raiffeisen Bank, Központi Panaszkezelési Csoportnak címezve; (b) postai úton: a Raiffeisen Bank, Központi Panaszkezelési Csoportnak címezve (Budapest, 1700) (c) személyesen vagy más által - az Alapkezelő központi ügyintézésének helyén (1133 Budapest, Váci út 116-118.) átadott irat útján, melyre munkanapokon 9.00 és 17.00 óra közötti időpontban kerülhet sor; (d) elektronikus levélben: az info@raiffeisen.hu címre küldve.

További fontos információk

Az ebben a Kiemelt információkat tartalmazó dokumentumban leírt információk nem tekinthetőek befektetési ajánlásnak, és nem helyettesítik a tanácsadójával való konzultációt. Az Alap befektetési jegyeinek megvásárlása előtt javasoljuk az Alap Tájékoztatójának és Kezelési Szabályzatának megismerését.
Közzétételi helyek: a jelen dokumentum, a Tájékoztató és Kezelési Szabályzat, a napi nettó eszközérték adatok, az éves és féléves jelentések, valamint a hivatalos közlemények díjmentesen, magyar nyelven megtekinthetők a forgalmazási helyeken, az Alapkezelő székhelyén, az Alapkezelő honlapján (alapok.raiffeisen.hu), a vezető forgalmazóként eljáró Raiffeisen Bank Zrt. honlapján (www.raiffeisen.hu), és a kozzetetelek.mnb.hu oldalon. Az Alap elmúlt 10 évre vonatkozó múltbeli teljesítményére vonatkozó információkat és a korábbi teljesítmény-forgatókönyvekhez kapcsolódó számításokat az alábbi linken érheti el: https://alapok.raiffeisen.hu/aktualis/priips_teljesitmeny és https://alapok.raiffeisen.hu /aktualis/priips_forgatokonyv.