

# Hirdetmény

## A Raiffeisen Ingatlan Alap átalakulásáról

A Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1054 Budapest, Akadémia u.6., cégjegyzékszám: Cg 01-10-043917, a továbbiakban: Alapkezelő) tájékoztatja a Raiffeisen Ingatlan Alap (a továbbiakban: Alap) befektetőit, hogy az Alap a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (a továbbiakban: PSZÁF) 2013. február 11. napján meghozott, H-KE-III-66/2013. számú jóváhagyásával 2013. április 02. napjával nyílt végű, határozatlan futamidejű befektetési alappá alakul át.

Az Alap nyílt végűvé átalakulása előtt az Alap befektetőinek lehetőségük van arra, hogy nyilatkozat formájában eldöntsék, hogy a befektetési jogviszonyukat 2013. április 02. napjával megszüntetik-e vagy a nyílt végű Alap befektetői maradnak.

Az Alapkezelő az átalakulás menetéről, a Raiffeisen Bank Zrt. által korábban vállalt tőke- és hozamgarancia teljesüléséről és a Raiffeisen Bank Zrt. által az átalakulást követően vállalt garantált árfolyamú vételi kötelezettségről, annak feltételeiről egy alkalommal, ajánlott küldeményként 2013. február 22. előtt elküldött levélben is tájékoztatja az Alap befektetőit.

### 1. Az Alap átalakulásának menete:

- **2013. február 22.:** a befektetési jegyek egy részének vagy egészének visszaváltására vonatkozó befektetői nyilatkozatok (továbbiakban: „**Nyilatkozat**”) leadására nyitva álló időszak kezdő napja
- **2013. március 19.:** a befektetési jegyek utolsó tőzsdei kereskedési napja
- **2013. március 22.:** a Nyilatkozatok leadására nyitva álló időszak záró napja
- **2013. március 25.:** a befektetési jegyek kereskedésének felfüggesztése
- **2013. április 02.:** a **Nyílt végűvé Átalakulás Napja**, ami **egyben** a befektetési jogviszony megszűnésének napja azon befektetők részére, akik a fent megadott határidőig érvényes és szabályszerű Nyilatkozatot nyújtanak be az Alapkezelő részére a Nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyek tekintetében; valamint a **visszaváltott befektetési jegyek ellenértéke jóváírásának napja** (Nyílt végűvé Átalakulás Elszámolási Értéknapja).

### 2. Azon befektető teendője, aki nem, vagy csak részben kívánja a nyílt végű Alapban a befektetési jegyeit megtartani:

**Azon befektető, aki nem, vagy csak részben kívánja a nyílt végű Alapban a befektetési jegyeit megtartani, erről írásban nyilatkozhat 2013. február 22. napjától (ezt a napot beleértve) 2013. március 22. napjáig (ezt a napot beleértve)** a saját értékpapír-számláját vezető befektetési szolgáltató/hitelintézet (a továbbiakban: Értékpapír-számlavezető) ügyfélforgalmi helyén. A Nyilatkozat elérhető az Értékpapír-számlavezető ügyfélforgalmi helyén, de letölthető [www.raiffeisen.hu](http://www.raiffeisen.hu) és az [alapok.raiffeisen.hu](http://alapok.raiffeisen.hu) honlapról is.

**Azon befektető, aki az előző bekezdésben foglaltak szerinti Nyilatkozatot a fenti időszakban megteszi, a nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyei tekintetében a befektetési jogviszony – függetlenül a nyilatkozat benyújtásának napjától – 2013. április 02. napjára díj vagy egyéb jutalék felszámítása nélkül megszűnik.** A Nyilatkozat legkésőbb 2013. március 22. napjáig (ezt a napot beleértve) módosítható vagy visszavonható annak az Értékpapír-

számlavezetőnek az ügyfélforgalmi helyén, amelyen az eredeti nyilatkozat megtételre került. A nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyek a nyilatkozat megtételének időpontjától kezdve fedezetbe vételre kerülnek.

### **3. Azon befektető teendője, aki a nyílt végű Alap befektetője kíván maradni:**

**Azon befektetőnek, aki a nyílt végű Alap befektetője kíván maradni, semmilyen teendője nincsen a megtartani kívánt befektetési jegyek vonatkozásában;** azon befektető ugyanis, aki 2013. február 22. napjától (ezt a napot beleértve) 2013. március 22. napjáig (ezt a napot beleértve) nem nyújt be Nyilatkozatot (illetve az a befektető, aki nem valamennyi befektetési jegye tekintetében nyújt be Nyilatkozatot, a Nyilatkozattal nem érintett befektetési jegyei erejéig), a nyílt végű Alap befektetője marad. A nyílt végűvé átalakulást követően befektetési jegyek visszaváltására a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint kerülhet sor.

### **4. Elszámolás a Nyilatkozatot benyújtó befektetőkkel:**

**Azon Befektető részére, aki a megadott határidőig Nyilatkozatot nyújt be** a Nyílt végűvé Átalakulás Napjára vonatkozóan, a Nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyek ellenértékéeként a Nyilatkozatban megjelölt befektetési jegy darabszám és a Nyílt végűvé Átalakulás Napján érvényes, **egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján számolt összegnek kamatjövedelem adóval csökkentett összege kerül kifizetésre a Nyílt végűvé Átalakulás Elszámolási Értéknapiján (2013. április 02.).** Az ellenérték kifizetésére az Értékpapír-számla vezetőn keresztül, a befektető értékpapír-számlájához kapcsolódó pénz-számláján/ügyfélszámláján való jóváírással kerül sor.

Tekintettel arra, hogy az Alap 2009. április 02. napi zárt végűvé átalakulásához kapcsolódóan az Alapkezelő az Alap mint kibocsátó nevében eljárva, az Alap zárt végű működésének futamideje alatti teljesítményére a zárt végűvé átalakulás napja (2009. április 02.) hatályával **tőke- és hozamgaranciát vállalt**, melyet a Raiffeisen Bank Zrt., mint garanciavállaló feltételhez kötött bankgaranciával biztosít, **amennyiben a 2013. április 02-án** (a zárt végűként működő Alap futamidejének lejáratati napja, egyben a Nyílt végűvé Átalakulás Napja) érvényes **egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték alapján, az Alap által 2012. június 21-én kifizetett hozam figyelembe vételével az Alap zárt végű működésének futamidejére a befektető által realizált hozam mértéke nem éri el a garantált hozam mértékét** (a négyéves időszakra: 26,2477%), akkor az érintett Befektető a különbözet kifizetését kezdeményezheti a Nyilatkozattal érintett, visszaváltásra kerülő befektetési jegyek tekintetében.

**A tőke- és hozamgarancia beváltását a befektetőnek kell kezdeményeznie a Raiffeisen Bank Zrt.-nél az Alap Nyílt végűvé Átalakulásának Napját követő 6 hónapon belül (2013. október 02-ig, ezt a napot is beleértve).**

A tőke- és hozamgarancia beváltására azok a Nyilatkozatot benyújtó befektetők jogosultak a Nyilatkozattal érintett, visszaváltásra kerülő befektetési jegyek tekintetében, akik a zárt végűvé átalakulás napján (2009. április 02.) birtokolt befektetési jegyeiket a zárt végű alap lejáratának napjáig (2013. április 02.) terjedő időszakban folyamatosan megtartották.

### **5. Elszámolás a Nyilatkozatot be nem nyújtó befektetőkkel:**

Azon befektető részére, akik 2013. április 02. napján is az Alap befektetője marad, azon befektetési jegyei tekintetében, amelyeket 2013. április 02. előtt szerzett és amelyek vonatkozásában **a befektetési jogviszony a Nyílt végűvé Átalakulás Napjára (2013. április 02.) nem kerül megszüntetésre**, a Nyílt végűvé Átalakulás Napjára vonatkozó, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték mértékétől függetlenül a **Tőke- és Hozamgarancia alapján hozam vagy egyéb jogcímen kifizetés teljesítésére nem kerül sor**, azonban azon befektetési jegyeik alapján, amelyek vonatkozásában a befektetési jogviszonyuk a Nyílt végűvé Átalakulás Napjára (2013. április 02.) nem kerül

megszüntetésre, a befektető a Kezelési Szabályzat 47. pontjában meghatározottak igénybevételére jogosult **(a Raiffeisen Bank Zrt. által vállalt garantált árfolyamú vételi kötelezettség)**.

## **6. Az Alap nyílt végűvé való átalakulásának Befektetőket érintő fontosabb adózási következményei:**

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja. törvény) hatályos rendelkezései alapján a befektetési jegy tekintetében elért kamatjövedelem vonatkozásában **beváltásnak minősül** az Alap nyílt végűvé átalakulása révén a nyílt végű Alap befektetési jegyére (jegyeire) történő átváltás is, amely esetben az utóbbi(ak) megszerzésre fordított értékének – ha az magasabb a zárt végű Alap befektetési jegye megszerzésére fordított értéknél – az átváltásnál figyelembe vett értéket kell tekinteni azzal, hogy az ilyen beváltáskor megállapított adót a későbbiekben az Szja. törvény 65. § (1) bekezdés bb) pontjának rendelkezése szerint a beváltást követően keletkező kamatjövedelem adójához hozzáadva, azzal együtt, vagy az említett szerzési értéknek a rendelkezés alkalmazásával a bevételt meghaladó részére az adó mértékével számított összeggel csökkentve kell megfizetni.

A nyílt végűvé átalakulás ténye azon befektetők tekintetében, akiknél a befektetési jogviszony nem kerül megszüntetésre 2013. április 02. napjával, az Szja. törvény fent idézett rendelkezései alapján a Befektetési Jegy beváltásának minősül; **az új, nyílt végű Alapra kibocsátott befektetési jegyek bekerülési napja 2013. április 02. napja lesz, a bekerülési ár pedig a 2013. április 02. napján érvényes, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték lesz, ha az magasabb, mint a zárt végű Alap befektetési jegye megszerzésére fordított érték.**

Az a befektető, aki a nyílt végű Alap befektetője marad (azaz nem nyújt be Nyilatkozatot a 2. pontban foglaltak szerint), **a 2006. szeptember 01. napja előtt a befektetési jegyei tekintetében megszerzett kamatadó mentességet a nyílt végűvé átalakulás napjától elveszíti.**

## **7. Az átalakulással kapcsolatos egyéb technikai kérdések:**

A befektetési jegyek feletti rendelkezési jog valamennyi befektető esetében korlátozott 2013. március 25. napja (ezt a napot beleértve) és 2013. március 29. napja (ezt a napot beleértve) közötti időszakban: az átalakulással együttjáró technikai lépések lebonyolítása miatt a befektetési jegyekkel való kereskedés felfüggesztésre kerül és a befektetési jegyek az értékpapír-számláról nem transzferálhatóak. Az Alap nyílt végűvé való átalakulása miatt a befektetési jegyek a Budapesti Értéktőzsdéről 2013. április 02. napjával kivezetésre kerülnek.

## **8. Az Alap jellemzőinek átalakulást követő fontosabb változásai:**

Az Alap 2013. április 02. napi nyílt végűvé átalakulásával nem jön létre új befektetési alap, az Alap nyilvános, nyílt végű, **belépési korláttal rendelkező** befektetési alapként működik tovább.

Az Alap a nyílt végűvé átalakulással zárt végű befektetési alappól nyílt végű befektetési alappá alakul át, azaz megnyílik annak lehetősége, hogy a befektetési jegyek folyamatos forgalmazása keretében a befektetők mind a befektetési jegyek vásárlására, mind visszaváltására – a forgalmazás felfüggesztésének és szünetelésének eseteit, a forgalmazó ügyfélfogadásának szünetelését, továbbá a Kezelési Szabályzat 41.1 pontja szerinti esetet (belépési limit) kivéve – korlátozás nélkül megbízást adjanak minden forgalmazási napon. **A nyílt végűvé átalakulást követően az első forgalmazási nap 2013. április 03.** A befektetési jegyek forgalmazását kizárólagosan a Raiffeisen Bank Zrt. végzi (Forgalmazó). A forgalmazási helyek a Forgalmazó Tájékoztató és Kezelési Szabályzat 1. számú mellékletében felsorolt ügyfélforgalmi helyei.

Az Átalakulás napján az Alap valamennyi sorozata kivezetésre kerül a Budapesti Értéktőzsdéről. A befektetési jegyek utolsó tőzsdei kereskedési napja 2013. március 19.

Az Alapkezelő **a forgalomba hozandó befektetési jegy sorozatonkénti mennyiségére felső korlátot állapított meg (forgalomba hozatali maximum)**, annak elérésekor a forgalmazó az adott sorozat befektetési jegyeinek folyamatos forgalomba hozatalát szünetelteti. A befektetési jegyek forgalomba hozatalára addig nem kerül sor, amíg a befektetési jegyek mennyisége a forgalmazási maximum alá nem csökken.

Az Alapkezelő a befektetési jegyek vételekor forgalmazási limitet (belépési korlát) állapít meg: a tranzakció során megvásárolandó befektetési jegyek árfolyamértéke legalább 10.000.000, -Ft (tízmillió forint).

Az **Alap befektetési politikája** értelmében az Alapkezelő elsődleges célja a nyílt végűvé átalakulás napján **meglévő ingatlan vagyon optimalizálása és ütemezett, menedzselte értékesítése** a befektetők számára elérhető lehető legkedvezőbb értékesítési feltételek mellett.

Mivel az Alap befektetési korláttal rendelkező ingatlan befektetési alappá alakul, az Alapkezelő élve a 345/2011. (XII. 29.) Kormányrendelet 43. § 2. bekezdésében nyújtott lehetőséggel, az **egy ingatlan összes eszközön belüli maximális arányát 100%-ban határozza meg**.

Az Alapkezelő az Alap Nettó Eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének maximum 60 százaléka erejéig élni fog a kormányrendelet által biztosított **hitelfelvételi lehetőséggel**.

Az Alapkezelő kizárólag fedezeti (kockázat csökkentési) céllal származtatott ügyleteket köt. **Az Alap átalakulását követően az Alapkezelő nem tekinti elsődleges céljának az Alap deviza kockázatának semlegesítését.**

Az Alap Nyílt végűvé Átalakulását követően az Alap **hozamfizetési politikája** annyiban módosul, hogy 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**.

**A nyílt végű Alap tekintetében az Alapkezelő tőke- és/vagy hozamgaranciát nem vállal. A Tőke- és Hozamgarancia a Nyílt végűvé Átalakulás Napján megszűnik.**

Az Alap átalakulásával, a nyílt végű Alap működésével, a befektetési jegyek forgalmazásával kapcsolatban részletes információkat nyújt az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata (az átalakulással kapcsolatosan a Tájékoztató 10-24. oldalai), amely az Alap közzétételi helyein, köztük az Alapkezelő honlapján (alapok.raiffeisen.hu), továbbá a Raiffeisen Bank Zrt. honlapján ([www.raiffeisen.hu](http://www.raiffeisen.hu)), a Raiffeisen Bank Zrt. fiókjaiban, valamint az Alapkezelő székhelyén érhetőek el.

Budapest, 2013. február 12.

Raiffeisen Befektetési Alapkezelő Zrt.