

Tisztelt Befektető!

Az Európa Alapkezelő Zrt.¹ (továbbiakban: Alapkezelő) ezúton tájékoztatja Önt, hogy 2009. február 24-én kezdeményezi a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyeleténél (továbbiakban: Felügyelet) a nyíltvégű Európa Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban: Alap) nyilvános, zártvégű, tőke- és hozamgarantált ingatlanalappá alakulását. A zártvégű alap tervezett futamideje az átalakulás napjától számított 3,5 év. Az átalakulás tervezett napja 2009. április 6.

Alapkezelőként jelen levelünkben tájékoztatjuk Önt, mint az Alap befektetési jegyeinek tulajdonosát a tervezett zártvégűvé alakulás indokáról, időpontjáról, feltételeiről és további legfontosabb részleteiről. A tájékoztatás célja, hogy a későbbiekben – a benne foglaltakat mérlegelve – dönthessen arról, hogy a zártvégűvé alakuló Alap befektetője kíván-e maradni.

Felhívjuk a figyelmét, hogy levelünk **előzetes tájékoztatás**nak minősül, melyet – a mindenkor forgalmazó közreműködésével – már azzal egyidejűleg juttatunk el Önhöz, hogy az Alap zártvégűvé alakulását az Átalakulási tájékoztató benyújtásával a Felügyeletnél kezdeményezzük. Az átalakulás részletei a Felügyelet jóváhagyását követően válnak véglegessé, melyeket az ugyancsak a Felügyelet által jóváhagyott Átalakulási tájékoztató teljes körűen tartalmaz majd.

Az átalakulásra vonatkozó felügyeleti engedélyről és az Átalakulási tájékoztató jóváhagyásáról az Alapkezelő átalakulási hirdetményben tájékoztatja a befektetőket a hivatalos közzétételi helyeken (www.europaalap.hu, www.kozzetetelek.hu). Az átalakulási hirdetményt a forgalmazó a honlapján szintén közzéteszi a tervek szerint 2009. március 2-án. Ezzel egyidőben a jóváhagyott Átalakulási tájékoztatót az Alapkezelő és a forgalmazó ugyanezen helyeken elérhetővé teszi a befektetők számára. Ezen kívül az átalakulás legfontosabb részleteiről a befektetők levélben is tájékoztatást kapnak.

Az Alap átalakulásának indoka

Az elmúlt hónapok rendkívül negatív világgazdasági és pénzügyi folyamataival, valamint az ingatlanpiac azonos módon megváltozott körülményeivel szembeesülve az Európa Ingatlanbefektetési Alap kezelője úgy ítéli meg, hogy az Alap befektetőinek érdekeit igazán az Alap zártvégűvé alakulása szolgálhatja a jelen körülmények között.

Zártvégűen működő ingatlanalap esetén a befektetési jegyek ellenértékéhez a futamidő végén jut hozzá a befektető. Reálisan nézve ma csak egy hosszabb időtáv teremthet lehetőséget arra, hogy a befektetők számára minden bizonnyal jelentős veszteséget okozó jelen körülmények közötti értékesítést az Alapkezelő elkerülje, és a tervezett 3,5 éves futamidő végéig folyamatosan értékesítse az Alap portfoliójában levő ingatlanokat. Ma csak ezzel lehet esélyt teremteni arra, hogy az ingatlanalapban lévő befektetések az utóbbi hónapok folyamatos árfolyameséseit korigálják.

Az átalakulás tervezett időpontja

Az Alap zártvégűvé alakulásának tervezett időpontja 2009. április 6., amire abban az esetben kerül sor, ha az átalakulás feltételei teljesülnek.

A befektetési jegy-tulajdonosok még a tervezett átalakulást megelőzően, 2009 márciusában dönthetnek arról, hogy a zártvégű ingatlanalap befektetői kívánnak-e maradni. Az átalakulás

¹ Európa Alapkezelő Zrt., 1011 Budapest, Fő utca 14., cégjegyzékszám: 01-10-043775

napra pontos menetrendjéről a befektetők a Felügyelet jóváhagyását követően, a hivatalos közzétételi helyeken az Átalakulási tájékoztatóból, illetve a számukra küldött információs levélből tájékozódhatnak.

Az átalakulás feltételei

Az Alap zártvégűvé alakulásának feltétele, hogy

1. azt a Felügyelet engedélyezze, és a pontos részleteket teljes körűen tartalmazó Átalakulási tájékoztató közzétételét jóváhagyja; Felügyeleti engedély és jóváhagyás nélkül az Alap nem alakulhat zártvégűvé;
2. az Alap befektetési jegyeinek visszaváltására adott és befogadott érvényes (azaz vissza nem vont) megbízások teljesítése az átalakulás napjáig megtörténjen.

A befektetőket mindkét feltétel teljesüléséről tájékoztatják a hivatalos közzétételi helyeken és a forgalmazó honlapján.

Ha a fenti feltételek együttesen nem teljesülnek, akkor az átalakulásra nem kerül sor, az Alap nyíltvégűként működik tovább. Ha a befektetési jegyek visszaváltásához az Alap nem rendelkezik elegendő likvid eszközzel, az Alapkezelőnek kezdeményeznie kell az Alap megszüntetését. Ez azt a kockázatot hordozhatja a befektetők számára, hogy az Alap ingatlanvagyonát csak kényszerűen gyorsan és emiatt csak rendkívül nyomott áron lehet értékesíteni. A megszüntetési időszak végén az ingatlanértékesítésből befolyó ellenérték képezi a kifizetés alapját. A befektetők a rendelkezésre álló összegből befektetési jegyeik arányában részesednek.

Erről a befektetők a fentiekhez hasonló módon kapnak tájékoztatást.

A zártvégű Alap befektetési politikája

Az Alapkezelő célja, hogy a zártvégűvé alakuláskor meglévő ingatlanvagyonot úgy üzemeltesse, hogy azzal folyamatosan a lehető legkedvezőbb értékesítési feltételeket és megtérülést érje el a tervezett futamidő végéig.

Ennek megfelelően az ingatlanpiac folyamatos monitorozása mellett időben és egyéb szempontokból is a legkedvezőbb lehetőségek kiválasztására törekedve először a nem hozamtermelő ingatlanok értékesítésére kerül sor, majd a hozamtermelő portfólióelemek értékesítése következik.

Tőkegarancia

A zártvégű Alapba fektetett tőke biztonságát tőkegarancia szolgálja, mely az átalakulás időpontjában egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékre vonatkozik. Védelmét a futamidő lejártakor élvezhetik azok a befektetők, akik tulajdonában akkor az Alap befektetési jegyei vannak. A tőkére vonatkozó garanciát az UniCredit Bank Hungary Zrt. nyújtja.

Hozamgarancia

A tőkegarancia mellett a zártvégű Alapban elhelyezett befektetések egyúttal hozamgarantáltak is. A hozamgaranciának köszönhetően az Alap a futamidő végén legalább évi 6 százalékos hozamot fizet ki – mely a 3,5 éves futamidőre vonatkozóan 21,06 százalék (EHM: 5,6%) – azoknak a befektetőknek, akik tulajdonában az Alap befektetési jegyei lejártkor vannak. A hozamgarancia alapja ugyancsak az átalakulás időpontjában egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték, és a befektetésen elért bruttó hozamra vonatkozik. A hozamra vonatkozó garanciát az UniCredit Bank Hungary Zrt. nyújtja.

Az Alap végső hozama ugyanakkor nagyobb is lehet, mint a garantált hozam. A végső hozamot ugyanis az ingatlanok bérbeadásából a teljes futamidő alatt befolyó bérleti díjbevételek és a portfólióban lévő ingatlanok tényleges eladási árai határozzák meg.

A zártvégű Alap jegyeinek eladása és vásárlása a futamidő alatt

Az átalakulást követően a befektetési jegyek jegyzésére vagy visszaváltására nincs lehetőség. Ugyanakkor Alapkezelőként az átalakulás tervezett napjától számított egy hónapon belül kezdeményezzük az Alap befektetési jegyeinek tőzsdei bevezetését, így a befektetési jegyeket a futamidő alatt a Budapesti Értéktőzsdén lehet majd eladni vagy megvásárolni.

Az Alap tervezett zártvégűvé alakulásából adódóan Önnek lehetősége van arra, hogy döntsön befektetése sorsáról.

Ha a zártvégűvé alakuló Alap befektetője kíván maradni...

- Ha az Alap befektetési jegyeire 2008. november 24-én vagy az után sem adott visszaváltási megbízást, Önnek most semmilyen teendője nincs.
- Ha Ön az Alap befektetési jegyeire 2008. november 24-én vagy azt követően visszaváltási megbízást adott forgalmazójának, akkor annak érdekében, hogy a zártvégűvé alakuló Alap befektetője maradjon, ezt a megbízást vagy megbízásokat vissza kell vonnia. Erre a tervezett menetrend szerint 30 napon át lesz lehetősége. A végleges dátumot a Felügyelet engedélye és jóváhagyása alapján az Alapkezelő és a forgalmazó is közzéteszi.

Ha nem kíván részt venni a zártvégűvé alakuló Alapban...

... akkor még az átalakulás előtt kezdeményeznie kell az Alap befektetési jegyeinek visszaváltását a következők szerint:

- Ha 2008. november 24-én vagy az után Ön már adott visszaváltási megbízást az Alap befektetési jegyeire, akkor Önnek most semmilyen teendője nincs.
- Ha befektetési jegyeinek visszaváltását még nem kezdeményezte, akkor ezt a tervet szerint az átalakulási hirdetmény közzétételét követően 30 napig megteheti. A végleges dátumot a Felügyelet engedélye és jóváhagyása alapján az Alapkezelő és a forgalmazó is közzéteszi.

Felhívjuk figyelmét, hogy **a zártvégű alap kockázatairól** a Felügyelet engedélye és jóváhagyása után **az Átalakulási tájékoztatóból** tájékozódhat részletesen.

Jelen dokumentum nem tekinthető a befektetők részére nyújtott adózási, számviteli vagy jogi tanácsnak. Kérjük, hogy felelős befektetési döntését az Átalakulási tájékoztató teljes ismeretében, a kockázatok és lehetőségek mérlegelésével, saját kockázatviselő képességének figyelembevételével hozza meg.

Az átalakulással kapcsolatos további információval a forgalmazók és az alapkezelő munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Budapest, 2009. február 24.

Tisztelettel:

Európa Alapkezelő Zrt.