

Tisztelt Befektető!

Az EURÓPA Alapkezelő Zrt.¹ (továbbiakban: Alapkezelő) tájékoztatja Önt, hogy az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap² (továbbiakban: Alap) a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2012. július 06. napján meghozott, H-KE-III-263/2012. számú határozata alapján 2012. október 8-án nyíltvégű alappá alakul át.

Alapkezelőként jelen levelünkben tájékoztatjuk Önt mint az Alap befektetési jegyeinek tulajdonosát a nyíltvégű alap legfontosabb jellemzőiről, az átalakulás menetéről és a befektetőket érintő adózási elvekről. A tájékoztatás célja, hogy a benne foglaltakat mérlegelve dönthessen arról, hogy a nyíltvégűvé alakuló Alap befektetője kíván-e maradni. A döntésre 2012. szeptember 27-éig terjedő időszak áll rendelkezésére.

A nyíltvégűvé alakuló Alap legfontosabb jellemzői

Az Alap 2012. október 8-án határozatlan futamidejű nyíltvégű alappá alakul át, és így működik tovább. A nyíltvégű működés azt jelenti, hogy a befektetési jegyek vétele és eladása folyamatos forgalmazás keretében történik. Az átalakulásra azért kerül sor, mert Alapkezelőként úgy ítéljük meg, hogy a jelen gazdasági körülmények között az ingatlanportfólió értékének megőrzését, lehetőség szerint növelését a nyíltvégű forma biztosíthatja.

Az Alapra vállalt tőke- és hozamgarancia az átalakulással egyidejűleg megszűnik. A nyíltvégűvé alakuló Alapra az Alapkezelő nem vállal tőke- és/vagy hozamgaranciát.

A nyíltvégűen működő Alap befektetési jegyeinek vételére és eladására a kizárólagos forgalmazó UniCredit Bank fiókjaiban lesz lehetőség. Ezek listáját az Alap Tájékoztatójának 1. számú melléklete tartalmazza.

Az Alap átalakulásának menete

1. Befektetői döntés

Az átalakulást megelőzően az Alap valamennyi befektetőjének döntenie kell arról, hogy a nyíltvégű Alap befektetője marad vagy befektetési jogviszonyát 2012. október 8-ával megszünteti.

Ha Ön a nyíltvégű Alap befektetője kíván maradni, akkor semmilyen teendője nincs. Így

- Ön automatikusan a nyíltvégű Alap befektetője marad;
- befektetési jegyei automatikusan a nyíltvégű alap jegyeivé alakulnak át;
- kifizetés nem történik;
- a befektetési jegyek vételére és eladására az átalakulást követően folyamatos forgalmazás keretében a forgalmazó UniCredit Bank fiókjaiban lesz lehetőség a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint;
- annak ellenére, hogy a nyíltvégű alap befektetési jegyeire nincs tőke- és/vagy hozamgarancia, a forgalmazó UniCredit Bank az átalakulást követő 18 hónapon keresztül eladási jogot biztosít az Ön számára az átalakulás előtt vett befektetési jegyeire vonatkozóan.

Az **eladási jog** azt jelenti, hogy a befektetők 18 hónapon keresztül jogosultak arra, hogy az Alap nyíltvégűvé átalakulása előtt vett befektetési jegyeiket jegyenként 1,2742 forintért adják el, ha az egy befektetési jegyre jutó napi aktuális nettó eszközérték ennél kisebb. Az eladási jog 18 hónapos

¹ Európa Alapkezelő Zrt. – székhely: 1011 Budapest, Fő utca 14., nyilvántartja a Fővárosi Törvényszék Cégbírósága a 01-10-043775 cégjegyzékszámon, képviseli: Takács Róbert és Török Tamás igazgatósági tagok

² Európa Ingatlanbefektetési Alap – székhely: 1011 Budapest, Fő utca 14., lajstromszám: 1212-14

időszaka a nyíltvégűvé alakulást követő napon, azaz 2012. október 9-én kezdődik és 2014. április 8-án ér véget. Eladási jogukat a befektetők a nyíltvégű Alap befektetési jegyeinek forgalmazójánál, az UniCredit Banknál gyakorolhatják, amihez a forgalmazónál vezetett számlára van szükség.

Az eladási jog gyakorlása azonban kedvezőtlenebb adózási feltételekkel járhat, mint az, ha a befektető a nyíltvégűvé alakuláskor szünteti meg a befektetési jogviszonyát. (Erről további információkat levelünk „A nyíltvégű Alap befektetőit érintő adózási elvek” fejezete tartalmaz.)

Ha Ön nem kíván a nyíltvégű Alap befektetője maradni, vagy befektetési jegyeit csak részben kívánja megtartani, erről írásban nyilatkoznia kell.

2. Nyilatkozat a befektetési jogviszony megszüntetéséről

Ha a nyíltvégű befektetési Alapban Ön nem vagy csak részben kívánja a befektetési jegyeit megtartani, erről írásban kell nyilatkoznia. **Nyilatkozatát 2012. augusztus 27. és szeptember 27. között** (a kezdő- és zárónapot is beleértve) **teheti meg** a pénzsámláját és értékpapírszámláját vezető befektetési szolgáltató (továbbiakban: Értékpapírszámla-vezető) ügyfélszolgálati pontjain. A nyilatkozat benyújtása esetén

- a nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyekre vonatkozóan a befektetési jogviszony 2012. október 8-án díj vagy egyéb jutalék felszámítása nélkül megszűnik;
- kifizetésre ugyanezen a napon kerül sor az Ön pénzsámláján történő jóváírással;
- **a nyilatkozat legkésőbb 2012. szeptember 27-éig** (ezt a napot is beleértve) **módosítható vagy visszavonható** ugyanannak az Értékpapírszámla-vezetőnek az ügyfélszolgálati pontjain, amelynél az eredeti nyilatkozatot tette.

A nyilatkozat mintáját levelünk mellékleteként tájékoztatásul küldjük Önnek, de a dokumentum letölthető a www.europaalap.hu honlapról, és elérhető Értékpapírszámla-vezetője ügyfélszolgálati pontjain is.

3. A rendelkezési jog átmeneti korlátozása

A **2012. szeptember 28. és 2012. október 5. közötti** időszakban (a kezdő- és zárónapot is beleértve) a befektetési jegyek feletti **rendelkezési jog** valamennyi befektető esetében **korlátozott** lesz, mert az átalakulással együttjáró technikai lépések lebonyolítása miatt a befektetési jegyekkel való tőzsdei kereskedést az Alapkezelő felfüggeszti, és a befektetési jegyek az értékpapírszámláról nem transzferálhatóak.

4. Elszámolás a befektetési jogviszonyukat nyilatkozattal megszüntető befektetőkkel

Azon befektetőknek, akik befektetési jogviszonyuk 2012. október 8-ai megszüntetésére nyilatkozatot nyújtanak be, az elszámolás és kifizetés alapját a nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyek ellenértéke képezi. Ez a 2012. október 8. napjára vonatkozó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéktől függően az alábbiak egyike lehet:

- a 2012. október 8. napjára vonatkozó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték, ha az a tőke- és hozamgaranciával növelt beváltási árnál, azaz 1,2742 forintnál nagyobb vagy ezzel egyenlő;
- ha a 2012. október 8. napjára vonatkozó egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték kisebb, mint 1,2742 forint, azaz a tőke- és hozamgaranciával növelt beváltási ár, akkor – az alapkezelő által a zártvégű befektetési alapra vállalt tőke- és hozamgaranciának köszönhetően – egy befektetési jegy ellenértéke a garantált ár, vagyis 1,2742 forint lesz.

A **kifizetésre 2012. október 8-án kerül sor** az Értékpapírszámla-vezetőn keresztül, jóváírással a befektető pénzsámláján. A számlán az Értékpapírszámla-vezető a befektetési jegyek ellenértékének kamatjövedelem-adóval csökkentett összegét írja jóvá, kivéve a 2006. szeptember 1. előtt vásárolt befektetési jegyeket, amelyek mentesülnek az adó alól.

A nyíltvégű Alap befektetőit érintő adózási elvek

Azoknak, akik a nyíltvégű Alap befektetői maradnak, fontos tudniuk, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény hatályos rendelkezései alapján a befektetési jegy **nyíltvégű alap befektetési jegyévé történő átalakítása** a kamatjövedelem³ szempontjából **beváltásnak minősül**. Az ilyen beváltáskor megállapított adót azonban nem az átalakuláskor, hanem időben elhalasztva, csak a későbbi tényleges visszaváltás vagy az eladási jog gyakorlása során keletkező jövedelem adójával együtt kell megfizetni.

Adózás szempontjából szintén lényeges tudnivaló, hogy aki a nyíltvégű Alap befektetője marad, az a befektetési jegyeinek nyíltvégű alap jegyeivé történő átalakulásával – mivel az adózás szempontjából beváltásnak minősül – a **2006. szeptember 1. előtt szerzett befektetési jegyei kamatadómentességét** az átalakulás napjától **elveszti**.

Ugyancsak felhívjuk a nyíltvégű Alapban maradó befektetők figyelmét, hogy a befektetési jegyért az **eladási jog gyakorlása során kapott ellenértékre más adó/járulékfizetési szabályok vonatkoznak** (más a kötelezettség jogcíme és mértéke), mint abban az esetben, ha a befektetési jogviszony a befektető nyilatkozata alapján 2012. október 8-án szűnik meg. Ennek következtében az eladási jog gyakorlása esetén fizetendő adó/járulék mértéke meghaladhatja azt, amit a befektetési jogviszony nyilatkozattal kezdeményezett megszüntetése esetén kell a befektetőnek fizetnie. Emellett, ha a befektető az eladási jog gyakorlása révén értékesíti befektetési jegyeit, bár az így megszerzett jövedelem adóját a kifizető levonja, a jelenleg hatályos rendelkezések alapján a **személyi jövedelemadót a befektetőnek kell szja-bevallásában feltüntetnie**.

Felhívjuk figyelmét, hogy a **nyíltvégű alap kockázatairól a Tájékoztatóból** tájékozódhat részletesen.

Jelen dokumentum nem tekinthető a befektetők részére nyújtott adózási, számviteli vagy jogi tanácsnak, nem minősül ajánlatnak vagy befektetési tanácsadásnak. Kérjük, hogy felelős befektetési döntését az Alap Tájékoztatójának és Kezelési Szabályzatának teljes ismeretében, a lehetőségek és kockázatok mérlegelésével, saját hozamelvárásainak és kockázatviselő-képességének figyelembevételével hozza meg. Szükség esetén kérje szakértője tanácsát.

A nyíltvégű Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata elérhető az Alap közzétételi helyein, köztük az Alap honlapján (www.europaalap.hu, www.kozzetetelek.hu).

Budapest, 2012. július 16.

Tisztelettel:

EURÓPA Alapkezelő Zrt.

képviselőiben: Takács Róbert és Török Tamás
igazgatósági tagok

³ A 2012. január 01. napjától hatályos személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 65. § (1) bekezdés bb) pontja alapján kamatjövedelemnek minősül a nyilvánosan forgalomba hozott és forgalmazott, a tőkepiacról szóló törvényben ilyenként meghatározott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, kollektív befektetési értékpapír esetében – figyelemmel a (6) bekezdés rendelkezéseire is -

- (a) 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,
- (b) 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 árfolyamnyereségekre irányadó rendelkezések szerint megállapított rész;

Melléklet Nyilatkozatminta

Alulírott, _____ (születési név: _____, anyja neve: _____, születési hely, idő: _____, lakcím: _____, adóazonosító jel: _____) / (székhely: _____, nyilvántartja a _____ Törvényszék Cégbírósága a _____ cégjegyzékszám, képviselőjében (név és titulus): _____, adószám: _____) mint az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap (székhely: 1011 Budapest, Fő utca 14., lajstromszám: 1212-14, a továbbiakban: EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap) Befektetője a mai napon az alábbi nyilatkozatot teszem:

Kijelentem, hogy tudomással bírok arról, hogy az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 2012. október 08. napjával nyíltvégű befektetési alappá alakul át.

Kijelentem, hogy az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap 2012. június 21. napján kelt, az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap átalakulási tájékoztatóját és egyben a 2012. október 08. napi nyíltvégűvé átalakulás utáni nyilvános tájékoztatóját magában foglaló Tájékoztató és Kezelési Szabályzatát megismertem, annak rendelkezéseit magamra nézve kifejezetten elfogadom. Így különösen kijelentem, hogy tudomással bírok az 2012. október 08. napi nyíltvégűvé átalakulás feltételeiről, módjáról (Tájékoztató VIII. fejezet, Kezelési Szabályzat I.6.2. és I.6.3. pontja).

Kijelentem, hogy a tulajdonomban lévő, az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alapra kibocsátott befektetési jegyek közül _____-nál mint értékpapír-számlavezetőnél vezetett, _____ értékpapír-számlán jóváírt _____-Ft, azaz _____ forint névértékű Befektetési Jegy tekintetében a befektetési jogviszonyt a nyíltvégűvé átalakulás napjára, azaz 2012. október 08. napjára meg kívánom szüntetni.

Tudomással bírok arról, hogy 2012. augusztus 27. napjától (ezt a napot beleértve) 2012. szeptember 27. napjáig (ezt a napot beleértve) benyújtott nyilatkozatom alapján – függetlenül a nyilatkozat benyújtásának napjától – a befektetési jogviszony a fent megjelölt befektetési jegyek tekintetében nyíltvégűvé átalakulás napján, azaz 2012. október 08. napján szűnik meg.

A jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy az értékpapír-számla vezetőm a jelen nyilatkozatban foglaltakról, így különösen az érintett befektetési jegyek mennyiségéről az EURÓPA Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (mint az EURÓPA Ingatlanbefektetési Alap befektetési alapkezelője) részére adatot szolgáltatson és az elszámoláshoz szükséges lépéseket tegye meg, ideértve a nyilatkozatban megjelölt Befektetési Jegyek KELER Zrt.-hez való transzferálását is.

A jelen nyilatkozat aláírásával hozzájárulásomat adom ahhoz, hogy a jelen nyilatkozatban megjelölt befektetési jegyek a jelen nyilatkozat megtételének időpontjától kezdve fedezetbe vételre kerüljenek.

_____, 2012. _____

Előttünk mint tanúk előtt:

	Tanú 1.	Tanú 2.
Név:		
Anyja neve:		
Születési hely, idő:		
Lakcím:		
Aláírás:		

Alulírott, _____ (székhely: _____, nyilvántartja a _____ Törvényszék Cégbírósága a _____ cégjegyzékszám, képviselőjében (név és titulus): _____) kijelentjük, hogy a jelen nyilatkozatot a mai napon átvettük és igazoljuk, hogy a jelen nyilatkozatot a fent megjelölt személy beazonosítást követően előttünk, írta alá.

_____, 2012. _____