

# Európa Zártvégű Ingatlan Alap



# EURÓPA Zártvégű Ingatlanbefektetési Alap, mint termék

## Termékjellemzők:

- *Zártvégű*
- *Tőke- és hozamgarancia, évi 6,00% a futamidő végéig, a kumulált hozam 21,06% (EHM: 5,60%)*
- *3,5 éves futamidő*
- *Magas ingatlanfeltöltöttség, tőkeáttétel*
- *Jó kiadottsági mutatók, stabil bérleti díj bevételek*

## Termékelőnyök:

- *Diverzifikált portfólió*
- *Budapest környéki és autópálya menti Nyugat-magyarországi ingatlanok*
- *Aktualizált piaci ingatlan értékelés, a nagyon negatív gazdasági környezet enyhülését követően a garantált hozamon túl is jelentős felértékelődés lehetséges*
- *Tapasztalt szakmai menedzsment*

## Termékhátrányok:

- *3,5 éves lekötöttség*
- *Másodlagos, tőzsdei forgalmazás – minimális likviditás*

# AZ INGATLANPORTFOLIÓ BEMUTATÁSA I.

- *Ingatlanszektorok között jól diverzifikált portfólió*
- *Stabil jövedelemtermelő mag portfólió*
  - *Logisztikai bázisok*
  - *Vértes Center*
  - *Irodaházak*
- *Fejlesztési projektek*
  - *Ferencvárosi Malom projekt*
  - *Bem tér (volt K und K laktanya)*
  - *Pasarét Residence*

# AZ INGATLANPORTFOLIÓ BEMUTATÁSA II.

- *Az első jelentős leértékelés\* 2008. december végére fejeződött be*

*-9,9%-os leértékelődés a portfolión*

*- 14,5%-os esés az árfolyamban*

- *A második jelentős leértékelés\* 2009. február 27.*

*- 15,56%-os csökkenés a portfolió értékében*

*- 26,5%-os esés az árfolyamban*

\*A romló hazai és nemzetközi gazdasági helyzetre való tekintettel volt szükség arra, hogy az Európa Alap ingatlanállományának piaci értékét a független ingatlanértékelő frissítse. Az elmúlt hónapokban világszerte és Magyarországon is tovább mélyülő válság hatása az ingatlanpiacokra is átgyűrűzött. Ez az alapokat arra készítette, hogy szembesüljenek annak reális lehetőségével, hogy a jelen körülmények között az ingatlanok gyors értékesítése is szükségessé válhat. Mindez együttesen tükröződik az ingatlanértékelő által megállapított új értékben.

# AZ INGATLANPORTFOLIÓ BEMUTATÁSA III.

| Funkcionális kategóriák        | Ingatlanérték (Ft)   |                |                |
|--------------------------------|----------------------|----------------|----------------|
|                                | Budapest és környéke | Vidék          | Összesen       |
| Telek                          | 130 325 000          | 1 173 750 000  | 1 304 075 000  |
| Lakóingatlan                   | 39 916 502           | 0              | 39 916 502     |
| Irodaingatlan                  | 4 831 900 000        | 0              | 4 831 900 000  |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0                    | 6 150 239 600  | 6 150 239 600  |
| Logisztikai ingatlan           | 1 151 800 000        | 570 200 000    | 1 722 000 000  |
| Ipari ingatlan                 | 1 373 000 000        | 2 483 446 800  | 3 856 446 800  |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0                    | 2 698 514 000  | 2 698 514 000  |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 4 731 100 000        | 0              | 4 731 100 000  |
| Egyéb ingatlan                 | 2 448 000 000        | 0              | 2 448 000 000  |
| Összesen                       | 14 706 041 502       | 13 076 150 400 | 27 782 191 902 |

| Funkcionális kategóriák        | Bérbeadottság (%)    |        |
|--------------------------------|----------------------|--------|
|                                | Budapest és környéke | Vidék  |
| Irodaingatlan                  | 62,14%               | 0,00%  |
| Kereskedelmi Ingatlan          | 0,00%                | 94,87% |
| Logisztikai Ingatlan           | 100,00%              | 0,00%  |
| Ipari ingatlan                 | 95,67%               | 94,89% |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,00%                | 94,50% |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 21,18%               | 0,00%  |
| Egyéb ingatlan                 | 0,39%                | 0,00%  |

| Funkcionális kategóriák        | Ingatlanjövedelmezőség (%) |        |          |
|--------------------------------|----------------------------|--------|----------|
|                                | Budapest és környéke       | Vidék  | Összesen |
| Irodaingatlan                  | 2,30%                      | 0,00%  | 2,30%    |
| Kereskedelmi ingatlan          | 0,00%                      | 11,70% | 11,70%   |
| Logisztikai ingatlan           | 14,13%                     | 0,00%  | 9,45%**  |
| Ipari ingatlan                 | 16,57%                     | 14,13% | 15,00%   |
| Vegyes hasznosítású ingatlan   | 0,00%                      | 14,84% | 14,84%   |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 3,01%                      | 0,00%  | 3,01%    |
| Egyéb ingatlan                 | 0,02%                      | 0,00%  | 0,02%    |
| Összesen                       | 4,38%                      | 11,25% | 7,61%    |

# Értékesítési tervek, várakozásaink

- *Elhúzódó recesszió és globális kockázatelutasítás*
- *Az ingatlanpiac is csak lassan tér magához: 2009-2010 várhatóan még nehéz lesz, majd fokozatosan élénkülhet a piac*
- *Az ingatlanok fokozatos értékesíthetőségére számítunk*
- *A nem cash-flow termelő ingatlanok, projektek értékesítése időben prioritást élvez a hozamtermelő ingatlanokhoz képest*
- *Az ingatlanok értékesítési árai fokozatosan emelkedhetnek amennyiben a piaci kereslet élénkülne*

# Átalakulási menetrend

- *PSZÁF engedély: az átalakulási tájékoztató jóváhagyása 2009. március 4.*
- *Átmeneti időszak (2009.március 4- április 3.)*
  - Befektetési jegyek nyilvános forgalmazása
  - Visszaváltási megbízások leadása: 2009. április 2-ig
  - Vételi megbízások leadása:2009. április 3-ig
  - Visszaváltási megbízások teljesítése  
a befektető számláján való jóváírással: 2009. április 3-án
- *Zártvégűvé alakulás tervezett időpontja: 2009. április 6.*

# Jognyilatkozat

*Jelen dokumentum a Tőkepiacról szóló 2001. CXX. törvény 35. § (1) bekezdése értelmében hirdetésnek minősül. Jelen hirdetés nem minősül ajánlattételnek vagy befektetési tanácsadásnak. Jelen hirdetés nem teljes körű, a további részletek – így az Alap befektetési politikájáról, forgalmazási költségeiről és a befektetés lehetséges kockázatairól szóló tájékoztatás – megtalálhatók az Alap Tájékoztatójában és Kezelési szabályzatában, valamint a Bank Kondíciós Listájában és Üzletszabályzatában, amelyek hozzáférhetőek a forgalmazási helyeken, valamint a forgalmazó honlapján. Befektetési döntésük meghozatalakor a befektetőknek saját maguknak kell felmérniük a befektetéshez kapcsolódó kockázatokat és lehetőségeket. Az alapok múltbeli teljesítménye nem nyújt garanciát a jövőbeli hozamok nagyságára. Az Alap kezelője az Európa Alapkezelő Zrt. Törekszünk a kiadványban szereplő információk frissítésére, ugyanakkor nem vállalunk felelősséget az információk esetleges hiányosságai és pontatlanságai miatt. A dokumentumot az Európa Alapkezelő Zrt. (tev. eng. sz.: PSZAF 100.004/1992. számú (1992. 07. 16. napján kelt) és PSZAF III/100.004-5/2000. számú (2000. 12. 20. napján kelt) határozat) jelentette meg. A befektetési jegyek vezető forgalmazója és a befektetési jegyek tőzsdei bevezetésében közreműködő szolgáltató az UniCredit Bank Hungary Zrt. (tev. eng. sz.: I-1523/2003), székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5–6. telefon: 06 40 50 40 50.*