

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap ügyféltájékoztatója az Alap befektetési jegyeire vonatkozóan a PSZÁF ajánlása alapján

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap alább olvasható tájékoztató összeállítás a PSZÁF 2008. november 7-i, J-III-200/2008. számú határozatához kapcsolódóan, a PSZÁF ajánlása alapján készült el.

Az alábbi tájékoztató anyagban közölt adatok, illetve információk a múltra vonatkoznak. A múltbeli adatokból és információkból nem lehetséges a jövőbeni hozamra, változásra, illetőleg teljesítményre vonatkozó megbízható következtetéseket levonni (Bsz. 40.§ (5) bek. d) pont).

1. Az ingatlanalapokról általánosságban

Az ingatlanbefektetési alapok lehetővé teszik, hogy a befektetők akár nagyon alacsony összeggel is részesedhetnek a nagy értékű ingatlanokba (pl. irodaházakba, bevásárló és szórakoztató központokba, hotelkomplexumokba és ipari létesítményekbe, stb.) történő befektetések nyújtotta előnyökből. A magán- és intézményi befektetők az elmúlt évek során fokozódó érdeklődést mutattak az ingatlanbefektetési alapok iránt.

Az ingatlanbefektetési alap sajátos tulajdonságokkal rendelkezik, hosszú távú befektetés, az alaphoz lévő eszközök értékesítése lényegesen több időt vehet igénybe, ebből kifolyólag a visszaváltási megbízások felvétele és kifizetése között hosszabb időtartam is eltelhet.

2. Az ingatlanalap portfóliójának lehetséges összetétele

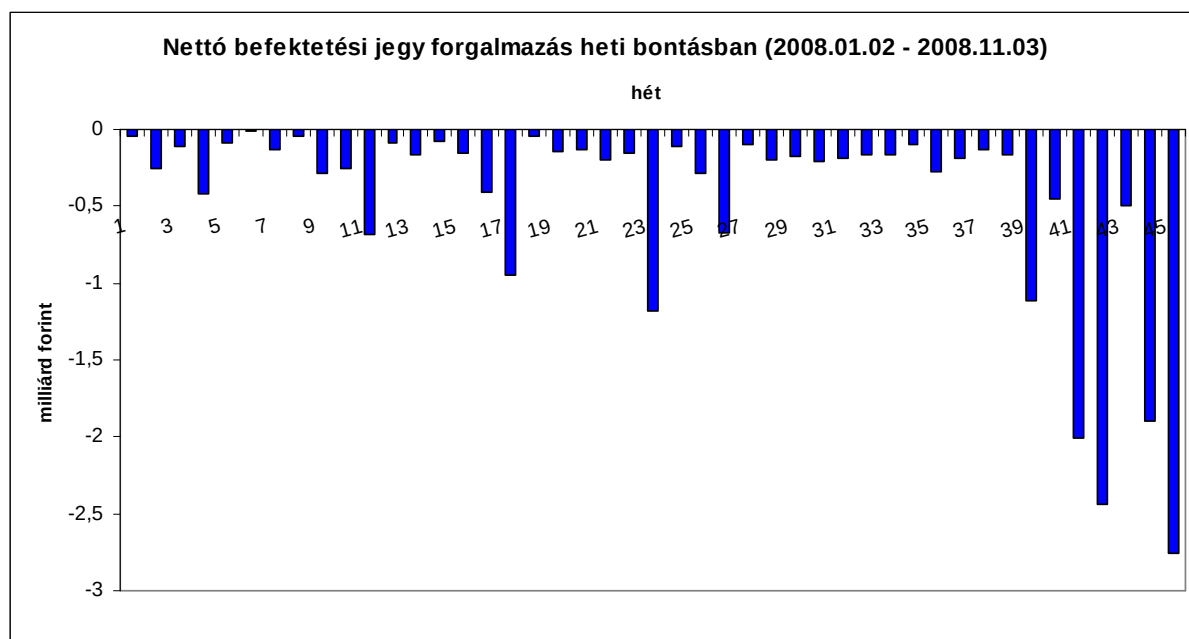
Az ingatlanalap portfóliója az ingatlanokon felül kizárólag látra szóló és lekötött bankbetétet, illetve OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt – beleértve a repo ügyleteket is –, valamint a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése céljából kötött határidős ügyleteket tartalmazhat.

3. Az ingatlanalapok főbb kockázatai

3.1 Likviditási kockázat

Mivel az ingatlanalapok portfóliójában jellemzően nagy értékű ingatlanok találhatók, így azok likviditása is sokkal alacsonyabb más befektetési formákénál, azaz nagymértékű tőkekivonásnál csak hosszú idő alatt és magasabb tranzakciós költségekkel lehet azokat értékesíteni, ezért ez az egyik legfontosabb kockázati tényező. A tőkekiáramlás hasonló súlyú problémát jelent. Az alapok likvid eszközeinek értékét meghaladó befektetési jegy visszaváltás az ingatlanok kényszerértékesítéséhez vezethet, amely akár komoly veszteséget okozhat a befektetési jegyeket vissza nem váltó befektetőknek, egyrészt a feltételezhetően nyomott értékesítési ár, másrészt az ingatlanbefektetéseknél alacsonyabb hozamú likvid eszközök újbóli jelentős állománynövekedése miatt.

Az Európa Ingatlanbefektetési jegy forgalmának alakulása



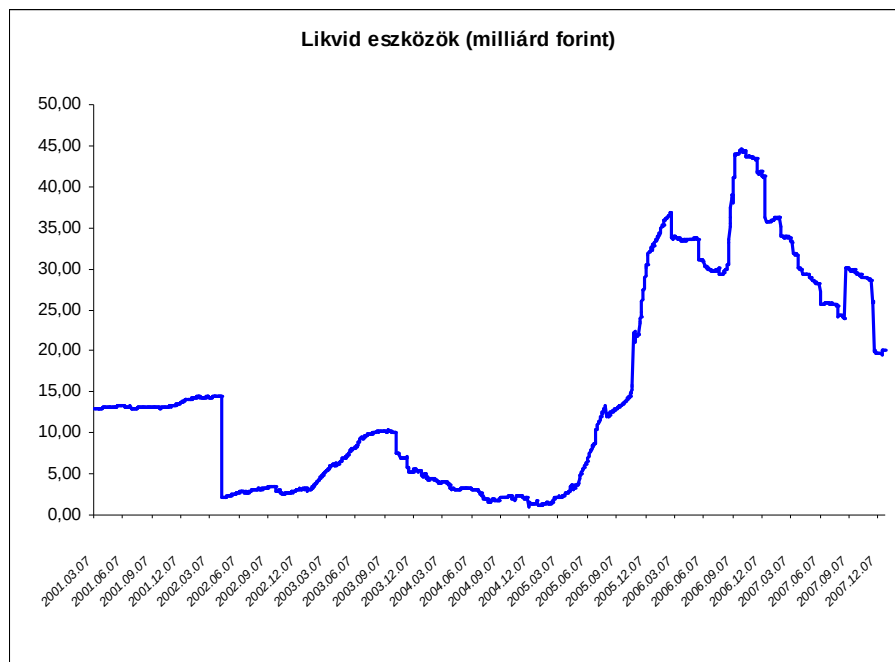
A nettó befektetési jegy forgalmazás az adott héten vásárolt és visszaváltott befektetési jegyek értékének összegét mutatja meg. A visszaváltások különösen október elejétől gyorsultak fel, elsősorban a jegybanki kamatemeléshez kapcsolódóan.

A Európa Ingatlanbefektetési jegy forgalom alakulásához kapcsolódó hitelfelvételek

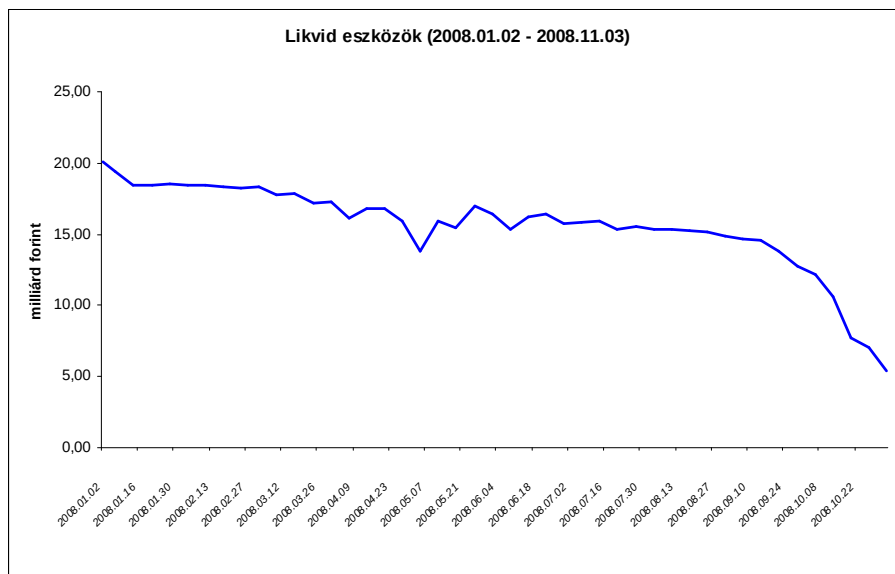
Az Alap rendelkezésére álló rulírozó folyószámla hitelkeret 2008. október 31-én 400 millió forint volt.

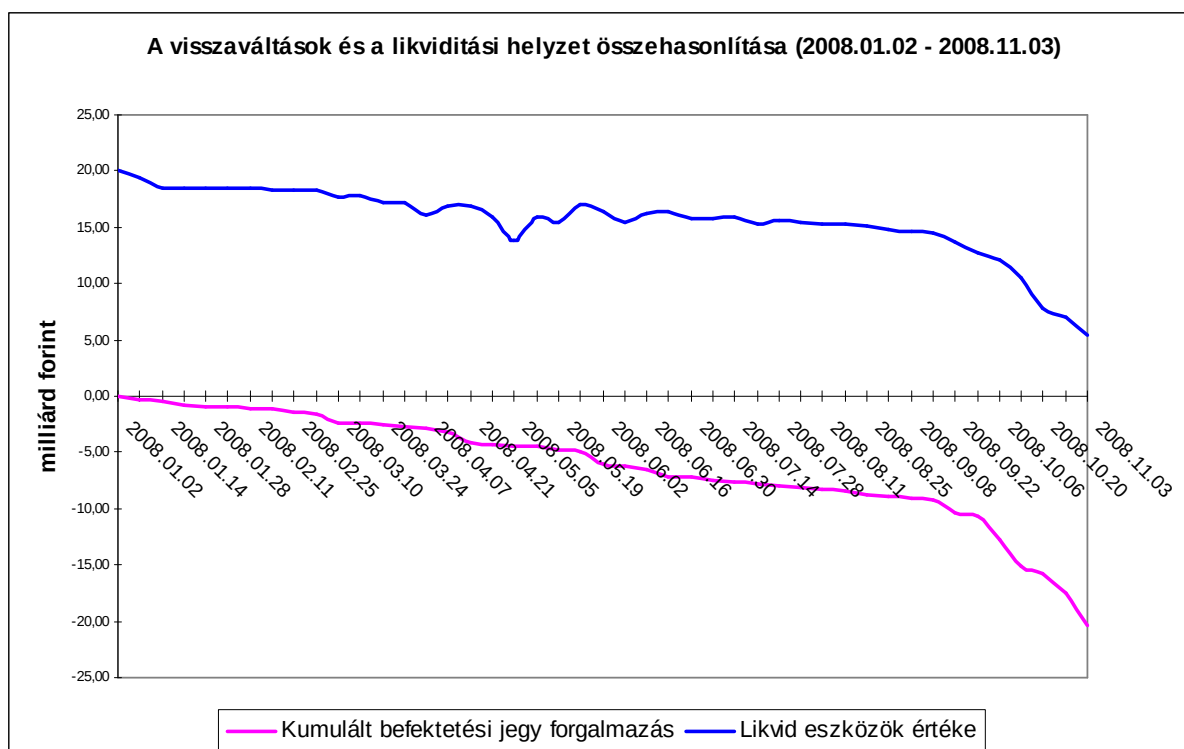
Az Alap likviditási helyzetének alakulása

2001 – 2007-es időszakra vonatkozó adatok



2008-as évre vonatkozó adatok





Amint az a fenti ábrákból kiderül, a likviditási helyzet romlását a felgyorsuló visszaváltások okozták.

A Európa Ingatlanbefektetési alap értékpapír tárcájában lévő likvid eszközök értékelése és a portfólión belüli aránya 2008.11.10-én

Értékpapírok:	344 610 800 Ft
Lekötött betétek:	0 Ft
Pénzszámlák:	2 506 805 900 Ft
Összesen:	2 851 416 700 Ft

Likvid eszközök aránya a nettó eszközértékhez képest: 12%

A rendkívüli helyzetek kezelésére kidolgozott likviditási terv

A terv első lépcsője: a helyzet okainak, külső és belső körülményeinek felmérése. Jelen esetben a pénzügyi világválság általános körülményrendszerén belül is a megváltozott kamatkörnyezet, a más országokban történt ingatlanpiaci fejlemények, valamint az általános gazdasági környezet és annak kilátásai szolgáztatják az értékelés legfontosabb kiindulópontjait. A belső értékelés alapja a befektetési jegy-tulajdonosok közösségének érdeke. Ennek szolgálata a rövid lefutású, gyors átmenetűnek tekinthető rendkívüli külső helyzetekben a hiteltípusú megoldások révén is biztosítható, míg a külső környezet és fogyasztói érdekviszonyok jelentős és tartós változása esetén előtérbe kerül a portfólió átstrukturálása olyan irányba, hogy a likvid eszközök aránya növekedjen. Ez utóbbi esetben az Alap kezelője a helyzet enyhítése, illetve megoldása céljából tervszerűen él a törvény adta, ezen belül a Tájékoztatóban megfogalmazott lehetőségekkel, mint például a visszaváltások 90 forgalmazási napra történő teljesítése vagy a forgalmazás felfüggesztése.

3.2 Eszközcockázat

Tekintettel arra, hogy egy ingatlan adásvétele bonyolultabb és időigényesebb tranzakció, mint egy értékpapíré, az alapkezelők az ingatlanalapokba rövid idő alatt beáramló vagyont csak lassan tudják ingatlanokba fektetni. Egyes esetekben hónapok is eltelnek, míg megfelelő befektetési lehetőséget, ingatlant találnak, és a tranzakció lebonyolítása – fokozott körültekintéssel kell eljárni a jogi kockázatok optimalizálása miatt – is hosszadalmas folyamat. Így előfordulhat, hogy a befektető befektetése huzamosabb ideig nem ingatlanban, hanem egyéb értékpapírban van.

Ingatlan-portfolió és az egyéb értékpapír portfolió aktuális aránya, értéke, és ezek múltbéli alakulása

2001 – 2007-es időszakra vonatkozó adatok

Év*	Ingatlanportfolió értéke	Likvid eszközök**	Ingatlanportfolió értéke a NEÉ***-hez képest	Likvid eszközök értéke a NEÉ***-hez képest	Egy jegyre jutó NEÉ***	Nettó eszközérték	Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma	Hozamhatás****
2001	517 500 000 Ft	1 718 192 054 Ft	23,15%	76,85%	1,0787	2 235 692 054 Ft	2 072 648 037	
2002	3 062 170 500 Ft	3 184 867 946 Ft	49,02%	50,98%	1,1102	6 247 038 446 Ft	5 626 903 792	65 288 413 Ft
2003	10 973 310 740 Ft	4 732 720 626 Ft	69,87%	30,13%	1,1709	15 706 031 366 Ft	13 413 873 034	341 553 060 Ft
2004	16 247 428 907 Ft	1 313 979 269 Ft	92,52%	7,48%	1,2565	17 561 408 176 Ft	13 975 933 196	1 148 227 532 Ft
2005	20 679 061 280 Ft	32 753 540 802 Ft	43,81%	69,40%	1,3622	47 198 553 155 Ft	34 649 481 931	1 477 256 139 Ft
2006	28 687 248 494 Ft	35 673 681 686 Ft	49,35%	61,37%	1,4628	58 126 881 253 Ft	39 736 905 530	3 485 737 882 Ft
2007	34 836 892 947 Ft	20 077 224 855 Ft	82,07%	47,30%	1,5700	42 446 019 947 Ft	27 036 391 391	4 259 796 273 Ft

* Az év utolsó napjára vonatkozó adatok

** Értékpapírok, lekötött betétek, forward ügyletek és pénzeszámlák összege

*** NEÉ: nettó eszközérték

**** A Hozamhatás mutatja meg, hogy a befektetési jegyek árfolyamának változása mekkora részt magyaráz meg az eszközérték változásából.

2008-as év adatai, havi bontásban

Hónap*	Ingatlanportfólió értéke	Likvid eszközök**	Ingatlanportfólió értéke a NEÉ***-hez képest	Likvid eszközök értéke a NEÉ***-hez képest	Egy jegyre jutó NEÉ***	Nettó eszközérték	Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma	Hozamhatás****
2008. jan	34 799 188 147 Ft	20 110 264 614 Ft	81,99%	47,38%	1,5700	42 441 354 906 Ft	27 033 461 090	
2008. febr	35 501 843 547 Ft	18 450 458 195 Ft	84,63%	43,98%	1,5842	41 947 372 555 Ft	26 477 918 278	383 875 147 Ft
2008. márc	36 175 705 485 Ft	18 355 321 952 Ft	87,02%	44,15%	1,5890	41 573 714 104 Ft	26 163 696 695	127 094 008 Ft
2008. ápr	36 314 195 155 Ft	17 214 165 883 Ft	89,55%	42,45%	1,5969	40 551 433 200 Ft	25 393 768 733	206 693 204 Ft
2008. máj	36 350 699 935 Ft	13 822 674 862 Ft	92,71%	35,25%	1,6081	39 210 403 856 Ft	24 382 483 393	284 410 210 Ft
2008. jún	34 726 937 745 Ft	16 396 542 221 Ft	89,25%	42,14%	1,6222	38 908 459 154 Ft	23 984 858 795	343 793 016 Ft
2008. júl	33 180 494 373 Ft	16 067 016 466 Ft	90,27%	43,71%	1,6270	36 754 975 842 Ft	22 590 717 432	115 127 322 Ft
2008. aug	32 850 648 713 Ft	15 439 957 412 Ft	90,58%	42,57%	1,6404	36 265 485 843 Ft	22 107 098 290	302 715 614 Ft
2008. szept	33 615 294 381 Ft	14 842 216 654 Ft	94,11%	41,55%	1,6501	35 718 413 158 Ft	21 646 503 646	214 438 853 Ft
2008. okt	34 025 442 737 Ft	12 517 359 318 Ft	100,02%	36,79%	1,6545	34 019 406 776 Ft	20 562 041 706	95 244 616 Ft

Az utóbbi hetekben

Dátum	Ingatlanportfólió értéke	Értékpapírportfólió értéke	Ingatlanportfólió értéke a NEÉ***-hez képest	Likvid eszközök értéke a NEÉ***-hez képest	Egy jegyre jutó NEÉ***	Nettó eszközérték	Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma	Hozamhatás****
2008.10.06	34 063 231 687 Ft	12 126 771 353 Ft	100,74%	35,86%	1,6537	33 813 658 808 Ft	20 447 842 757	-16 449 633 Ft
2008.10.13	34 361 251 057 Ft	10 613 059 497 Ft	106,12%	32,78%	1,6473	32 380 967 607 Ft	19 657 009 123	-130 866 194 Ft
2008.10.20	35 143 320 687 Ft	8 791 943 038 Ft	119,22%	29,83%	1,6486	29 477 316 557 Ft	17 880 132 453	25 554 112 Ft
2008.10.27	35 606 673 867 Ft	7 080 693 153 Ft	123,55%	24,57%	1,6487	28 820 242 345 Ft	17 480 659 289	1 788 013 Ft
2008.11.03	35 001 371 557 Ft	5 417 787 949 Ft	132,40%	20,49%	1,6443	26 436 952 837 Ft	16 077 524 461	-76 914 901 Ft
2008.11.10	34 265 882 357 Ft	2 844 306 031 Ft	144,22%	11,97%	1,6438	23 758 647 212 Ft	14 453 862 386	-8 038 762 Ft

* Adott hónap első forgalmazási napján érvényes értékek

** Értékpapírok, lekötött betétek, forward ügyletek és pénzeszámlák összege

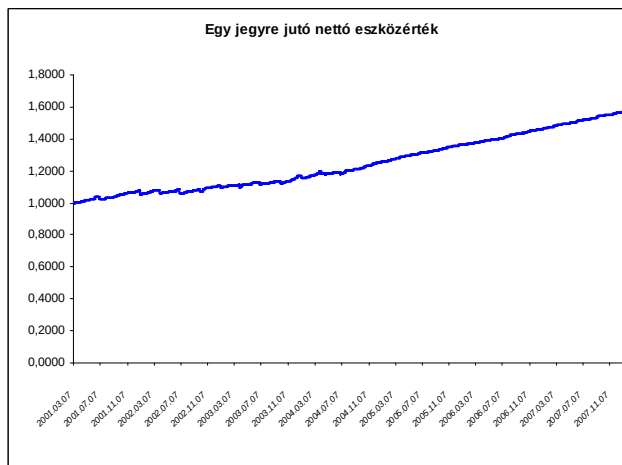
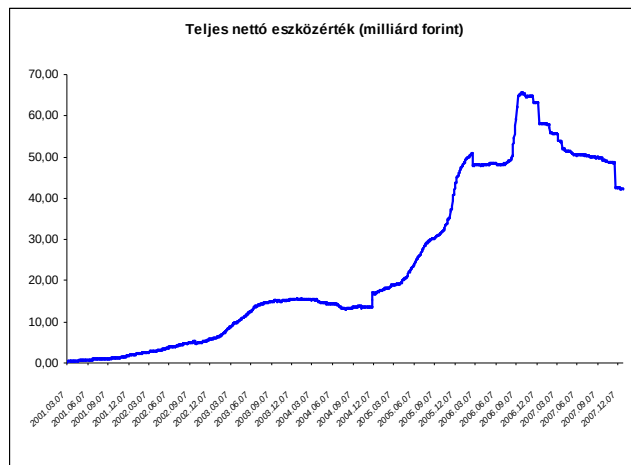
*** NEÉ: nettó eszközérték

**** A Hozamhatás mutatja meg, hogy a befektetési jegyek árfolyamának változása mekkora részt magyaráz meg az eszközérték változásából.

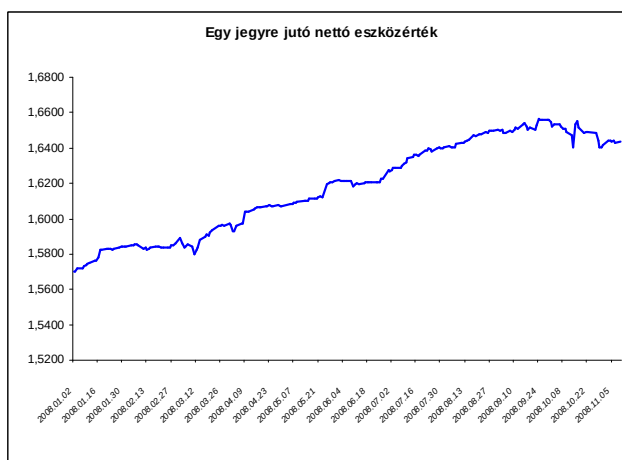
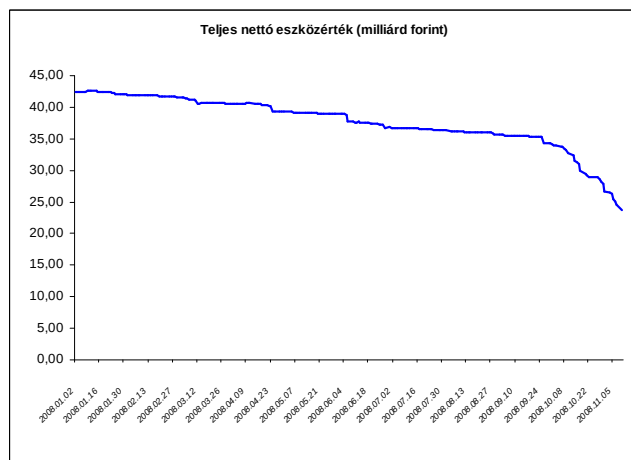
Az Alapkezelő a nyílt végű befektetési alap befektetési jegyeinek visszavásárlása céljából jogosult hitelt felvenni az alap nevében, az alap saját tőkéjének legfeljebb tíz százaléka erejéig, legfeljebb harmincnapos lejáratú időszakokra. Az előző lehetőséghez hasonlóan, szintén a Tőkepiaci törvény biztosít lehetőséget arra az ingatlanalapok számára, hogy ingatlaneszközeik értékének 50%-a erejéig hitelt vegyenek fel ingatlanfinanszírozás, illetve ingatlanberuházás finanszírozása céljából. Így fordulhat elő, hogy az ingatlanportfólió értéke meghaladja a teljes nettó eszközértéket, mivel a nettó eszközérték számításánál a hitelek levonásra kerülnek a teljes vagyon értékéből.

Az Alap teljes nettó eszközértékének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása

2001 – 2007-es időszakra vonatkozó adatok



2008-as év adatai



Az Alap nettó eszközértékére ható tényezők és egy jegyre jutó nettó eszközértékének alakulására ható tényezők bemutatása

A nettó eszközérték alakulására ható legjelentősebb tényező a konkurens megtakarítási termékek kamatainak alakulása. A bankbetétek kamatai és az állampapír piaci hozamok jelentik a legfőbb konkurenciát az alapok számára. Ezek mértéke általában igazodik a Magyar Nemzeti Bank által meghatározott jegybanki alapkamathoz.

Olyan időszakokban, amikor a jegybanki alapkamat viszonylag alacsony szinten állt, például 2006-ban 6,5%-on, jelentős tőkebeáramlás zajlott a hazai ingatlanbefektetési alapokba, így az Európába is.

Ezzel ellentétes folyamat zajlott le a 2008-as évben, amikor a magyar jegybanki alapkamat érezhetően elszakadt az régió országainak jegybanki kamatától. A világgazdaságban jelentkező válság és az ehhez kapcsolódó bizalomvesztés elsősorban az olyan eladósodott országokat sújtotta mint Magyarország, amely külföldi tőkekivonásban és a forint elleni októberi támadásokban csúcsosodott ki.

A Magyar Nemzeti Bank ezen jelenségek hatására előbb tavasszal 8,5%-ra, majd októberben 11,5%-ra emelte irányadó rátáját, megpróbálva ezzel megakadályozni a forint összeomlását. A régió más országaiban ezalatt a reálgazdasági recesszió megelőzésére kamatcsökkentések következtek be.

Az októberi kamatemelés nagymértékben felgyorsította az ingatlanalapokból már korábban is létező tőkekiáramlást.

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulásában a szinte folyamatos növekedés volt megfigyelhető, ami elsősorban a likvid eszközök kamatainak és az elhatárolt bérleti díjaknak volt köszönhető. Ehhez járultak még esetenként hozzá az ingatlanok értékesítésből származó nyereségek.

Az egy jegyre jutó nettó eszközértékben jelentősebb visszaesést csak a nagyobb állampapír piaci sokkok idéztek elő, így például az ez év októberi, amikor a magyar állampapírok hozama 3-4 százalékponttal emelkedett, és a csökkenő árfolyamokon keresztül jelentős veszteséget okozott az alap likvid eszközein. Ez az esemény látható az egy jegyre jutó nettó eszközérték 2008-as változását bemutató grafikonon is.

3.3 Piaci kockázat

A befektetési alapok is ki vannak téve a piac mindenkori változásából eredő kockázatoknak. A portfólió értékét alapvetően befolyásolják az ingatlanok értékében bekövetkezett változások. Megjelenik devizakockázat is, különös tekintettel arra, hogy a hazai ingatlanpiacon a bérleti díjakat jellemzően euróban számítják, a befektetők viszont forintban várnak megtérülést. Befolyásoló tényező lehet továbbá a portfólióba bevonható ingatlanok rendelkezésre állása az adott piacon.

Általános gazdasági helyzet, az ingatlanpiac alakulása és a deviza-kockázatok

A napjainkban a világ figyelmének középpontjában álló, az Egyesült Államokból induló hitelválság – ma már egyértelműen kijelenthető – Magyarországot is elérte, és úgy tűnik, a pénzügyi piacok után a reálgazdaságban is komoly következményekkel járhat. Elemzők szerint Magyarország sebezhetőségét elsősorban az adja, hogy az elmúlt évek kormányzati intézkedéseinek ellenére még mindig magas a fizetési mérleg hiánya, illetve az, hogy a lakás hitelszerződések többségét devizában, többnyire svájci frankban és euróban jegyzik.

A bizonytalan nemzetközi helyzet már szeptemberben is jelentős szerepet játszott a forint árfolyamának mozgásában, október elejétől pedig a magyar fizetőeszköz jelentős gyengülésének lehettünk tanúi. Az árfolyam akár napról napra is jelentős ingadozást mutathat. Az Alap kezelője különös figyelmet fordít arra, hogy a devizában felmerülő eszközök és kötelezettségek összhangban legyenek egymással. Ezen túlmenően a

devizában befolyó bérleti díjbevételek többségére deviza fedezeti ügyleteket köt az árfolyamkockázat mérséklése érdekében.

Az ingatlanbefektetési piac az utóbbi hetekben erőteljesen lelassult, amit a rendkívül kedvezőtlen nemzetközi gazdasági környezet, illetve a pénzügyi válság magyaráz. Az amerikai és nyugat-európai piacokon jelentős értékcorrekció bontakozott ki, mind a lakó, mind a kereskedelmi ingatlanok piacán. A piaci szereplők tanácstalanok, egyelőre nem tudható hol lesz a folyamat vége, s mikor kezdődhet meg a piaci konszolidáció időszaka. A legtöbb szakember egyetért abban, hogy a válság hatásai természetesen nem kerülnek el hazánkat, azonban a magyarországi ingatlanpiac viszonylag stabilabb helyzetben van a tengerentúlihoz képest. Nálunk nem volt jellemző a banki hitelezésben az ingatlanok túlárázása, és a finanszírozás mértéke általában nem haladja meg az ingatlan piaci értékének 60-70 százalékát, így az amerikaihoz hasonló problémával talán kevésbé kell szembesülnünk.

A hazai ingatlan fejlesztési piac megtorpanni látszik, a bérbeadási piac egyelőre működik, de az ingatlanbefektetési piac gyengélkedik, tranzakció szinte alig történik. Az ingatlanok értékesítését több tényező is nagymértékben nehezíti. Egyrészt minimális szintre csökkent és egyúttal megdrágult a banki finanszírozás, így a potenciális vevőknek sokkal jelentősebb arányban kell saját tőkére támaszkodniuk, másrészt a Nyugat-Európai országokban eladásra szánt ingatlanok kínálati hozama az utóbbi hetekben ugrásszerűen megnőtt, így a külföldi befektetők ezen országokat részesítik előnyben. A magyarországi befektetési ingatlanok értékesíthetőségét tovább nehezíti a Magyarországgal szemben támasztott általános bizalmatlanság és azon félelem, hogy a begyűrűző recesszió miatt az elkövetkező években csökkenhet a bérbeadási ingatlanok bevétel képző ereje.

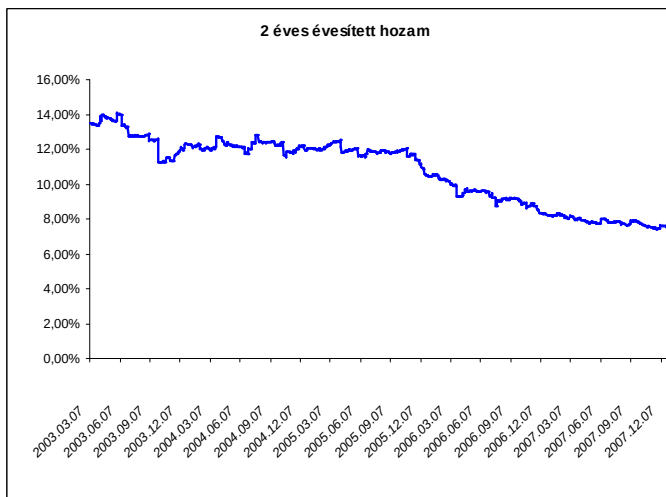
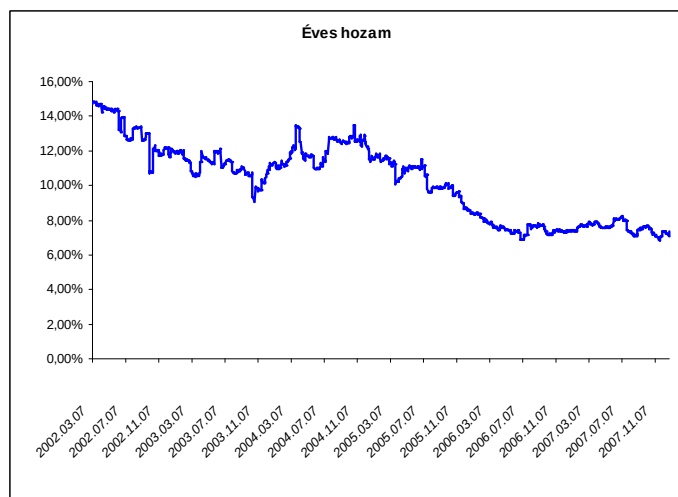
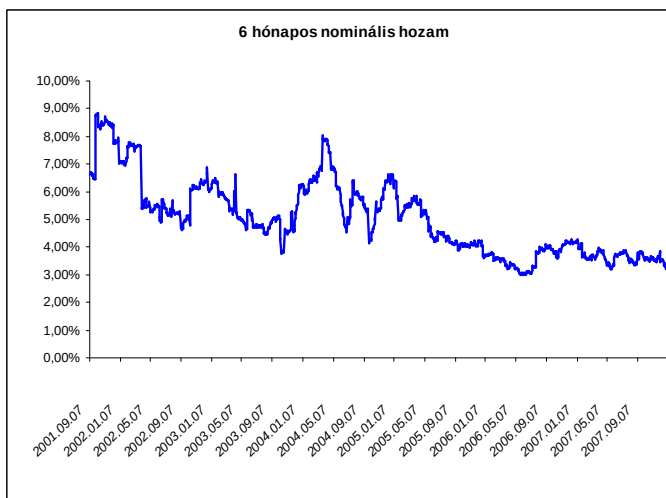
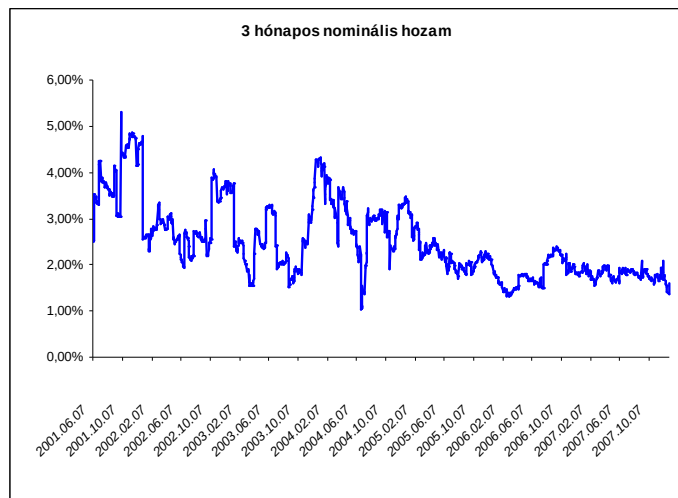
Az ingatlanok értékesíthetőségének további nehezítő tényezője, hogy a magyar ingatlanbefektetési alapok más jogi személyekkel ellentétben a hatályos törvényi szabályozás miatt az ingatlanokat nem értékesíthetik projektcéggként, így a potenciális vevőt az Áfa-val növelt vételáron felül 10%-os illeték fizetési kötelezettség terheli.

3.4 Jövedelmezőségi kockázat

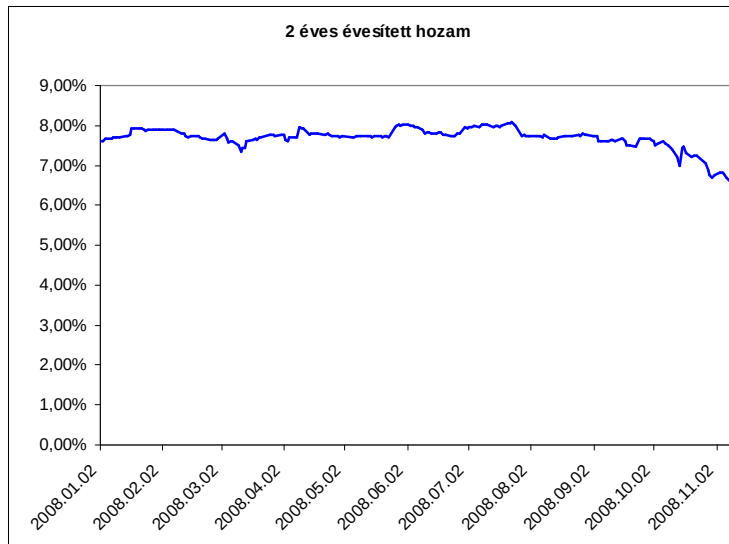
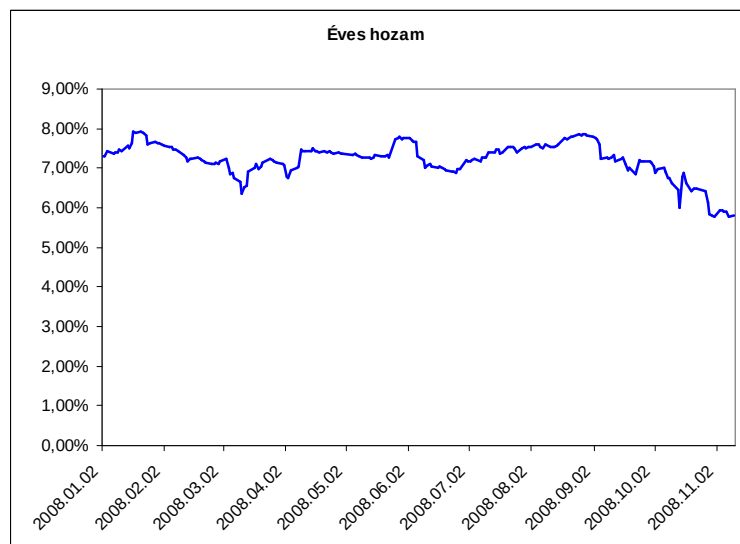
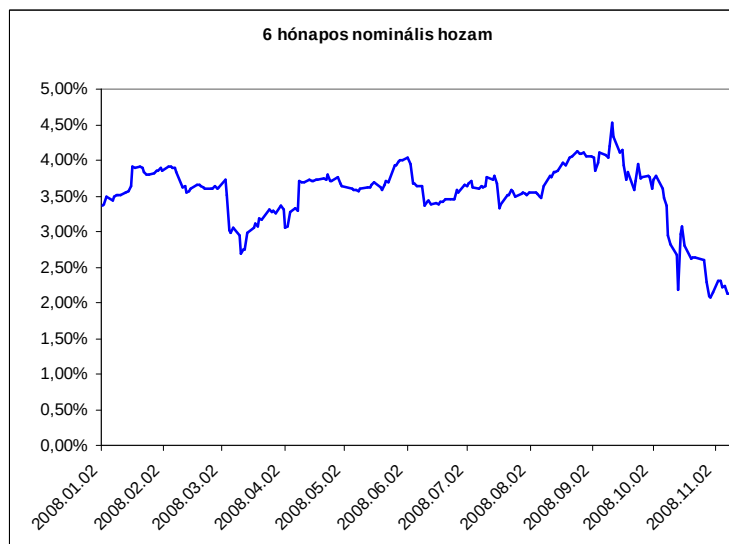
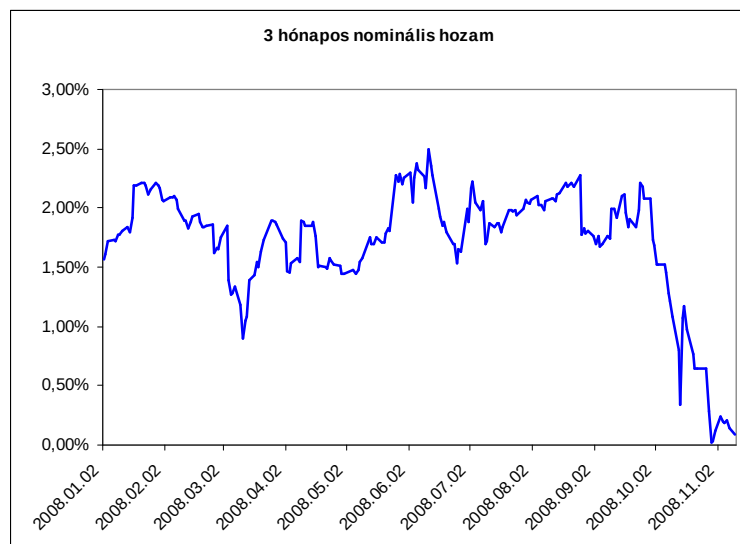
Az ingatlanalap jövedelmezőségét az alap hozamának alakulása jelenti. Ezt befolyásolhatja az eszközök allokációja, a választott pénzügyi eszközök, az alap által fizetendő költségek, díjak, és azok elszámolása.

Az Európa Ingatlanbefektetési Alap hozamának alakulása

2001 – 2007-es időszakra vonatkozó adatok



2008-as év adatai



*Az Alap hozamának alakulásáról bővebb információ az Alapkezelő honlapján található: www.europaalap.hu, Hozamszámoló

Az Alap hozamának alakulását bemutató grafikonokon látható, hogy az októberi kamatemelési bejelentést követően – az emiatt bekövetkező kötvény árfolyamesés miatt – hozamesés következett be.

3.5 Az alapan lévő ingatlanok és az azok értékeléséből fakadó kockázat

Az ingatlanpiacon nincsen nyíltpiaci árképzés, amely jelentősen befolyásolhatja az ingatlanok értékét.

Az ingatlanportfólió bemutatása a 2008.11.10-i állapot szerint

Jövedelemtermelő célú ingatlanok

Ingatlan neve	Elhelyezkedés	Ingatlan típusa	Nettó kiadható terület	Bérbeadottság (%)
Tatabánya kereskedelmi központ	Tatabánya	Kereskedelmi ingatlan	14 120m ²	97,73%
Győr üzemcsarnok	Győr	Ipari ingatlan	27 473m ²	85,67%
Megyeri úti ipari és iroda park	Budapest	Ipari ingatlan	8 786m ²	100,00%
Péceli gyár és udvar	Pécel	Ipari ingatlan	2 500m ²	100,00%
Lagermax logisztikai csarnok	Budaörs	Logisztikai ingatlan	1 700m ²	100,00%
Gyál logisztikai központ	Gyál	Logisztikai ingatlan	16 760m ²	100,00%
Komárom ipari park	Komárom	Ipari ingatlan	2 469m ²	100,00%
Péceli ipari park	Pécel	Ipari ingatlan	1 020m ²	93,40%
Újhartyán ipari park	Újhartyán	Ipari ingatlan	6 010m ²	86,69%
Veszprém PML csarnok	Veszprém	Ipari ingatlan	6 195m ²	100,00%
Európa I irodaház (István út)	Budapest	Iroda ingatlan	1 475m ²	100,00%
Róbert Károly krt. irodaház	Budapest	Iroda ingatlan	9 253m ²	36,20%
Seregély utcai irodaház	Budapest	Iroda ingatlan	429m ²	100,00%
Bartók Béla utcai iroda	Budapest	Iroda ingatlan	121m ²	100,00%
Bem téri irodaház	Budapest	Iroda ingatlan	6 580m ²	33,55%
BITEP irodaház	Budaörs	Iroda ingatlan	1 074m ²	100,00%
Hermina utcai lakás	Budapest	Lakóingatlan	160m ²	100,00%
Veszprém hűtőház	Veszprém	Logisztikai ingatlan	5 796m ²	0,00%
Kassai úti garázsok	Budapest	Egyéb ingatlan	67m ²	100,00%

Fejlesztési és tőkenövekedési célú ingatlanok

Ingatlan neve	Elhelyezkedés	Ingatlan típusa
Mihalkovics utcai lakások	Budapest	Lakóingatlan
Kövéér Lajos utcai lakások	Budapest	Lakóingatlan
Alcsútdoboz telek	Alcsútdoboz	Telek
Dunaharaszti telek 1	Dunaharaszti	Telek
Dunaharaszti telek 2	Dunaharaszti	Telek
Győr telek	Győr	Telek
Piliscsaba Magdolna völgy telek	Piliscsaba	Telek
Veszprém Háncs u. telek	Veszprém	Telek
Veszprém intézményi telek	Veszprém	Telek
Pasaréti úti lakások	Budapest	Fejlesztés alatt
Soroksári úti irodaház és lakások	Budapest	Fejlesztés alatt

Az Alap portfólióját körültekintő módon, minőségi, nagyrészt jó jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanokból állította össze az Alapkezelő. A portfólióban lévő

valamennyi ingatlan értékelését külső, törvény által kötelezően igénybe vett, független ingatlanérték-becslők végzik, akik ezt a jogszabályban előírt szabályok szerint és gyakorisággal teljesítik. A törvény által előírt gyakoriság három hónap, épülő ingatlanok esetében egy hónap. A Piaci kockázatok részben taglalt magyar ingatlanpiaci jelenségek nagyban megnehezítik az értékelési munkát.

Részletes információ az értékbecslőkről

Az ingatlanértékelő szervezet neve:	American Appraisal Magyarország Vagyoneértékelő Kft.
Címe:	1132 Budapest, Váci út 18.
Az ingatlanértékelő természetes személy neve:	Jakab Ágoston, Juhász Attila, Ádám Rita
Szerződéskötés időpontja:	2004.11.30
Kiválasztás szempontja:	piacon elismert multinacionális háttérű cég

Eszközértékelési módszerek

Az eszközök értékelésére az alábbi három módszer áll rendelkezésre, amelyek a piaci (forgalmi) értékre különböző nézőpontokból adnak közelítéseket:

- Összehasonlításokon alapuló piaci értékelés, amelynek során korábban megtörtént valós adásvételek adatait veszi az értékelő figyelembe, és megfelelő korrekciós tényezők alkalmazásával ezekből vezeti le a vagyontárgy értékét;
- Hozamszámításon alapuló piaci értékelés, ahol az értékelő a vagyontárgyból származó jelen- és jövőbeli bevételekből, illetve a vagyontárgy működtetésével összefüggő jövőbeli kiadásokból, azok jelenértékéből vezeti le a piaci értéket;
- Költségeken alapuló piaci értékelés, melynek során az értékelő abból a gazdálkodási szabályból indul ki, hogy egy befektető sem fizet többet egy eszközért, mint amennyibe annak pótlása számára kerülne. Ez lehet az eszköz piaci beszerzési ára, vagy lehet újrалétesítési, újraépítési költsége.

Az Alap befektetési politikájából fakadóan az értékelések esetében meghatározó a hozamszámítási megközelítés.

Az ingatlanokra felvett hitelek

Bank neve	Összeg	Devizanem	Lehívás dátuma	Visszafizetés dátuma
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	9 600 000	EUR	2005.12.29	2010.08.23
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	13 000 000	EUR	2006.09.11	2010.08.23
UniCredit Jelzálogbank Zrt.	24 500 000	EUR	2007.09.03	2010.08.23

Összefoglalás

A nyíltvégű ingatlanalap olyan nem tőkevédett jellegű befektetés, melynek kapcsán a befektetők előnyökkel és kockázatokkal egyaránt számolnak. Ez a típusú befektetés hosszabb távra, minimum egy évre javasolt, ahogyan ez az Alap Tájékoztatójában is szerepel. Ezzel együtt a befektetőket a forgalmazók mindig tájékoztatják arról is, hogy az alapok múltbeli teljesítménye nem nyújt garanciát a jövőbeli nettó eszközérték és ezen keresztül a hozamok alakulására. A befektetők azért igazolják aláírásukkal is, hogy megismerték az Alap kezelési szabályzatában foglaltakat, mert a várható előnyökről és kockázatokról így kaphattak teljes képet.

Az alapok működésének ismerete abban is segít, hogy a befektetők vélt vagy valós pillanatnyi érdekeik mellett jól érzékeljék a végbemenő folyamatok következményeit, és felismerjék hosszú távú érdekeiket.

A Bszt. ügyfél-tájékoztatásra vonatkozó rendelkezésein túl, az alapok kezelési szabályzatában foglaltak megismerése elengedhetetlen a releváns kockázatok felméréséhez.

Budapest, 2008. november 17.

Európa Ingatlanbefektetési Alap