

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap **ÉVES JELENTÉS** **2008.**

Befektetési Alap megnevezése

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap

Típusa

Az Alap a PSZÁF III/120.017-1/2004. számú, 2004. április 07. napján kelt határozata alapján zártkörű, nyíltvégű, határozatlan futamidejű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként került nyilvántartásba vételre.

Az Alapkezelő tulajdonosa az Alap befektetői körének bővítése érdekében az Alap nyilvánossá alakulásáról 2004. november 02.-án, 9/2004. számú határozatában döntött.

A kezelési szabályzat módosítását illetve az Alap nyilvánossá alakulását az Alap befektetési jegyeinek tulajdonosai egyhangúan jóváhagyták.

A PSZÁF III/120.017-2/2004. számú 2004. december 02. napján kelt határozatával engedélyezte az Alap átalakulását. Az Alap 2005. január 6.-ától nyilvános, nyíltvégű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként működik.

Az Alap futamideje

Az Alap futamideje a bejegyzéstől határozatlan ideig terjed.

Alapkezelő

Access Befektetési Alapkezelő Zrt. 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.

Forgalmazó

Buda-Cash Brókerház Zrt. 1118 Budapest, Ménesi út 22.

Equilor Befektetési Zrt. 1037 Budapest, Montevideo u. 2/c.

Letétkezelő

ERSTE Bank Hungary Nyrt. 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

Könyvvizsgáló

A társaság cégneve: Gyimesi és Társa Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
PSZÁF E-003948/97

A társaság székhelye: Székhely: 1037. Budapest, Máramaros út 64/b.

Könyvvizsgáló neve: Kötcseiné Gyimesi Katalin, MKVK-003948

Ingatlanértékelő

Minos-2002 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2030 Érd, Luc u.5.)

Ollé István, szakértői eng. száma: 5642.

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

A befektetési eszköz összetétele fajtánként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint részletezve az időszak elején és végén

Az Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap ingatlanforgalmazó befektetési alap. Elsősorban ingatlanok szerepelnek az alap portfóliójában, illetve a likviditás biztosításához szükséges likvid eszközök, egy évnél rövidebb futamidejű állampapírok.

Az Alap portfóliójának elemei, kategóriái:

1. Ingatlanok
2. Likvid eszközök (a Magyar Állam és az MNB által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, diszkontkincstárjegy, kincstárjegy, kötvény);

Pénzügyi befektetési eszköz összetétele 2007. december 31.-én:

KIBOCSÁTÓ	ÉRTÉKPAPÍR KATEGÓRIA	ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK (EFT)	ÁRFOLYAMÉRTÉK (EFT)
PM	2	D 080116	3 954	3 940
		Összesen:		3 940

Egyéb befektetési eszközök: Ingatlanok 2007. december 31.-én:

Helyrajzi szám	KATEGÓRIA 1.	Cím	Érték	Változás %
24649/0/A/2	Iroda	V. AKADÉMIA U. 9.	174 227 000	0,0
24650/0/A/3	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	179 327 000	0,0
24650/0/A/5	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	25 378 000	0,0
24650/0/A/8	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7.	37 000 000	0,0
24650/0/A/10	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7-9.	38 054 000	0,0
129006/0/A/1	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	33 100 000	0,0
129006/0/A/2	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	39 739 000	0,0
129006/0/A/3	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	40 281 000	0,0
129006/0/B/1	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 562 000	0,0
129006/0/B/2	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 670 000	0,0
129006/0/C/1	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	76 306 000	0,0
129006/0/C/2	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 483 000	0,0
129006/0/C/3	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 075 000	0,0
129006/0/D/1	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	94 311 000	0,0
129006/0/E/1	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/2	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/3	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/4	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/5	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/6	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/F/1	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	30 231 000	0,0
129006/0/F/2	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 576 000	0,0
129006/0/G/1	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
129006/0/G/2	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
129006/0/G/3	Vegyessz. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

129006/0/G/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 778 000	0,0
129006/0/G/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 237 000	0,0
129006/0/G/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	6 054 000	0,0
129006/0/H/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	172 382 000	0,0
129006/0/I/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 562 000	0,0
* 129005/5	Telek	XVII. CINKOTAI ÚT 12. (30.)	156 000 000	-33,2
3494/7	Vegyés haszn. ingatlan	SZEGED, ZÁSZLÓ U. 4/A-4/B.	287 000 000	71,2
4124/2	Kereskedelmi ingatlan	MISKOLC, BÚZA TÉR 12.	254 000 000	5,8
1234	Kereskedelmi ingatlan	PÉCEL, KOSSUTH TÉR 1	50 000 000	0,0
Összesen:			1 811 786 000	7,0

*8446 m2 telekrész eladásra került a vizsgált időszakban

FUNKCIONÁLIS KATEGÓRIÁK	INGATLANÉRTÉK (FT)			
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	VIDÉK	KÜLFÖLD	ÖSSZESEN
Telek	156 000 000			156 000 000
Irodaingatlan	378 932 000			378 932 000
Lakóingatlan	75 054 000			75 054 000
Kereskedelmi ingatlan		304 000 000		304 000 000
Vegyés haszn. ingatlan	610 800 000	287 000 000		897 800 000
Összesen:	1 220 786 000	591 000 000	0	1 811 786 000

Pénzügyi befektetési eszköz összetétele 2008. december 31.-én:

KIBOCSÁTÓ	ÉRTÉKPAPÍR KATEGÓRIA	ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK (EFT)	ÁRFOLYAMÉRTÉK (EFT)
ÁKK	2	D090128	10 420	10 347
		Összesen:		10 347

Egyéb befektetési eszközök: Ingatlanok 2008. december 31.-én:

Helyrajzi szám	KATEGÓRIA 1.	Cím	Érték	Változás %
24649/0/A/2	Iroda	V. AKADÉMIA U. 9.	174 227 000	0,0
24650/0/A/3	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	179 327 000	0,0
24650/0/A/5	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	25 378 000	0,0
24650/0/A/8	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7.	37 000 000	0,0
24650/0/A/10	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7-9.	38 054 000	0,0
129006/0/A/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	33 100 000	0,0
129006/0/A/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	39 739 000	0,0
129006/0/A/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	40 281 000	0,0
129006/0/B/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 562 000	0,0
129006/0/B/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 670 000	0,0
129006/0/C/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	76 306 000	0,0
129006/0/C/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 483 000	0,0

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

129006/0/C/3	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 075 000	0,0
129006/0/D/1	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	94 311 000	0,0
129006/0/E/1	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/2	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/3	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/4	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/5	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/6	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/F/1	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	30 231 000	0,0
129006/0/F/2	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 576 000	0,0
129006/0/G/1	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
129006/0/G/2	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
129006/0/G/3	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
129006/0/G/4	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 778 000	0,0
129006/0/G/5	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 237 000	0,0
129006/0/G/6	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	6 054 000	0,0
129006/0/H/1	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	172 382 000	0,0
129006/0/I/1	Vegyeshaszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 562 000	0,0
129005/5	Telek	XVII. CINKOTAI ÚT 12. (30.)	156 000 000	0,0
3494/7	Vegyeshaszn. ingatlan	SZEGED, ZÁSzlÓ U. 4/A-4/B.	287 000 000	0,0
1234	Kereskedelmi ingatlan	PÉCEL, KOSSUTH TÉR 1	250 000 000	500,0
Összesen:			1 757 786 000	2,98

FUNKCIONÁLIS KATEGÓRIÁK	INGATLANÉRTÉK (FT)			
	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	VIDÉK	KÜLFÖLD	ÖSSZESEN
Telek	156 000 000			156 000 000
Irodaingatlan	378 932 000			378 932 000
Lakóingatlan	75 054 000			75 054 000
Kereskedelmi ingatlan		250 000 000		250 000 000
Vegyeshaszn. ingatlan	610 800 000	287 000 000		897 800 000
Összesen:	1 220 786 000	537 000 000	0	1 757 786 000

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

A portfolió összesített nettó eszközértéke: 1 601 097 981 és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték: 1 ,484812. Az értékek a 2008. 12. 31-i állapotot tükrözik, ami a 2009. 01. 06-án megjelentetett árfolyamnak felel meg.

Az alap részére igénybe vett hitel feltételei

Az Alap 2004 decemberében a Cinkotai úti, logisztikai raktár megvásárlásához jelzálog hitelt vett fel. A hitel 5 év futamidejű, 250 millió forintnak megfelelő svájci frank hitel. A kamat 3 hónapos CHF LIBOR + 2 % kamatfelár. Törlesztés negyedévente.

Az Alap 2006 júliusában a szegedi Zászló utcai üzem megvásárlásához jelzálog hitelt vett fel. A hitel 9 év futamidejű, 75 millió forintnak megfelelő svájci frank hitel. A kamat 3 hónapos CHF LIBOR + 2,35 % kamatfelár. Törlesztés negyedévente.

Az Alap 2007. novemberében a szegedi Zászló utcai üzem felújításához jelzálog hitelt vett. Fel. A hitel 15 év futamidejű, 50 millió forintnak megfelelő svájci frank hitel. A kamat 3 hónapos CHF LIBOR + 2,0% kamatfelár. Törlesztés negyedévente.

Kifizetett hozamok

Az Alap nem fizet hozamot, a működés során képződő tőkenövekményt – mely kamatból és árfolyamnyereségből tevődhet össze – folyamatosan újra befekteti. Az egyszeri hozam, illetve tőkekifizetés helyett az Alapkezelő folyamatos napi értéken történő visszavásárlási kötelezettséget vállal, amivel garantálja, hogy a befektetők jegyeik részleges vagy teljes visszaváltásával nyereségükhöz tetszőleges időpontban hozzájussanak és azt, mint árfolyamnyereséget realizálhassák.

Alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

Az Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap működésének negyedik évét zárta.

Az Ingatlan Alap az év közepén (2008. június) eladott a Miskoc, Búza tér 12. sz. alatt található vegyes hasznosítási ingatlanját. A 2007-ben vásárolt Péceli irodaház értékesítésére 2008. októberében szerződést kötött az Alap az Erste Ingatlan Befektetési Alappal, mely szerződés 2009. februári hónapban teljesült. Az Alap 2008. márciusában előszerződést kötött a Cinkotai úti telekrész eladására.

Alap likvid eszközökbe, vagyis könnyen kézpénzzé tehető, rövid lejáratú állampapírokba fektette a befektetőktől összegyűjtött tőkét.

Piaci folyamatok

2008-ban globális szinten volt megfigyelhető az ingatlanszektor lassulása. A visszaesés azokban az országokban a legerősebb, ahol a kereskedelmi ingatlanszektorban a korábbi években a legnagyobb felfutás volt tapasztalható (pl. Egyesült Államok, Egyesült Királyság). Nemzetközi tendencia a beruházási aktivitás nagymértékű hanyatlása, a kihasználatlansági ráták növekedése, a bérleti díjak stagnálása vagy csökkenése, valamint a növekvő kockázati prémiumok miatt az elvárt hozamok emelkedése. Mindez a kereskedelmi ingatlanok árának erőteljes csökkenését okozza. Bár a

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

nemzetközi tendenciák hatásai alól a magyar piac sem tudta kivonni magát, a szektorban tapasztalható negatív folyamatok korántsem olyan drasztikusak, mint egyes fejlett gazdaságokban (például Egyesült Királyságban). Az új környezethez való alkalmazkodás jeleként a hazai üzleti célú ingatlanpiacon 2008-ban jelentősen, mintegy 80 százalékkal csökkent az indított beruházások értéke 2007-hez képest, ami egyrészt a gazdaság visszaesése miatt várt jövőbeli keresletcsökkenéssel (az ahhoz való alkalmazkodással), másrészt a finanszírozási nehézségekkel magyarázható. A bankok nagymértékben szigorították a nyújtott projekthitelek feltételein és jelentősen csökkentették a hitelezni kívánt mennyiséget, miközben a hitelkeresletben is erős visszaesést tapasztaltak. Ugyanakkor a korábbi évek beruházási hulláma után

2008-ban így is jelentős nagyságú új ingatlan állomány jelent meg a piacon. A kereslet szintén emelkedett ugyan, de nem tudott lépést tartani a kínálattal, ami a kihasználatlansági ráták meredek emelkedéséhez vezetett. Mindez és a növekvő nyugat-európai hozamszint, valamint az emelkedő magyar kockázati prémium együttesen járultak hozzá ahhoz, hogy a hazai piacon jelentősen nőttek az elvárt hozamok 2007 vége óta.

A globális befektetői hangulat szeptember-októbertől felgyorsuló romlása – az ország adósságának finanszírozhatóságát illetően felmerült bizalmatlanság miatt – érzékenyen érintette Magyarországot. A deviza-, részvény- és állampapírpiacon a fundamentálisan indokolható mértékű meghaladó nyomás nehezedett.

A rendkívüli helyzetben a pénzügyi közvetítőrendszer stabilitásának megőrzése, a tőkekiáramlás és a leértékelődési várakozások további erősödésének megfékezése érdekében a jegybank 2008. október végén 300 bázispontos kamatemelést hajtott végre.

Az befektetési alapoknál kiáramlás volt megfigyelhető az elmúlt év utolsó negyedében. A nemzetközi turbulencia pénzügyi eszközárcsökkenést okozott hazánkban is. Ennek egyenes következménye volt, hogy a korábban megbízhatóan magas hozamokat nyújtó befektetési alapok teljesítménye is visszaesett, a hozamok esetenként negatívba fordultak, illetve a befektetési jegyek árfolyamának alakulása kiszámíthatatlanná vált. Ezzel egyidejűleg a bankbetétek kondícióiban is jelentős változás történt. Egyfelől megemelkedett a betétbiztosítás összegének felső határa és eltörlése került az önrész, sőt a kormány még ezen határon felül is garanciát vállalt a betétek teljes összegére. Másfelől részben az októberi kamatemelés miatt, részben pedig a stabilnak számító lakossági forrásokért folytatott erősödő verseny miatt jelentősen megemelkedtek a betéti kamatok, amelyek szintje így felülmúlta az alapok hozamait. Ez a kétoldali hatás összességében arra ösztönözte a befektetőket, hogy vagyont vonjanak ki a befektetési alapokból. Befektetési kategóriánként ugyan eltérőek voltak a folyamatok, de szinte minden típusnál csökkenő eszközértéket láttunk. A pénzpiaci alapok és az ingatlanalapok nettó eszközértéke csökkent a legnagyobb mértékben.

Speciális befektetési politikájuknak köszönhetően a legnehezebb helyzetbe az ingatlanalapok kerültek az elmúlt év utolsó negyedében. A többi alap típusnál az eszközök nagy része likvid instrumentum (részvények, kötvények, bankbetétek stb.), amik szükség esetén – bár veszteséggel – teljes egészében értékesíthetők. Az ingatlanalapok portfóliójának azonban jelentős része ingatlan, amiket még normál piaci körülmények között is csak veszteséggel lehet gyorsan eladni. 2008 őszén azonban szinte teljesen eltűnt a kereslet a hazai ingatlanpiacról, így a gyors tőkekiáramlás fokozatosan emésztette fel az ingatlanalapok likvid eszköz állományát.

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Jelentős hatással járt az ingatlan alapok működésére, hogy a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete (PSZÁF) 2008. november 07-i határozatában felfüggesztette a Magyarországon bejegyzett nyíltvégű ingatlan alapok forgalmazását. Az ingatlan alapok és az ingatlan alapokba fektető befektetési alapok befektetési jegyei tíz munkanapon keresztül nem voltak megvásárolhatóak és visszaválthatóak.

Az Alap teljesítménye

A lenti grafikon az alap befektetési jegyeinek árfolyam változását, illetve az alap nettó eszközértékének növekedését mutatja. Az Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap működésének negyedik évét zárta. Az Access Ingatlan Alap kizárólag ingatlanba, bankbetétbe és egy évnél nem hosszabb lejáratú állampapírba fektet. Az Access Ingatlan befektetési alap 2008. december 31.-én, 1.601 millió forint tőkével rendelkezik. Éves hozama 7,06 %.

Befektetésekből származó bevételek

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 36.095 ezer Ft nyereség.

Az értékesítés nettó árbevétele 386.523 ezer Ft, melyből 14.935 ezer Ft az irodák és lakások, 108.663 ezer Ft az üzemek, raktárak és üzlethelyiségek, valamint 439 ezer Ft reklámtáblahelyek bérbeadásából, illetve egyéb szolgáltatásokból származik. A miskolci ingatlan eladásából származó árbevétele 254.000 ezer Ft. volt. Az ingatlan bérlők felé továbbterhelt közműdíjak (közvetített szolgáltatások) összege 8.486 ezer Ft.

A **pénzügyi műveletek bevételeinek és ráfordításainak** alakulása a következő:

A pénzügyi műveletek eredménye -3.719 ezer Ft. A tőke- és értékpapír befektetésekből származó 12.337 ezer Ft-os kamatbevételeket 14.324 ezer Ft hitelkamat, hiteldíj és kezelési költség, valamint 8.193 ezer Ft árfolyamnyereség növelte. A határidős devizaügyletekből 16.691 ezer Ft nyereség és 26.615 ezer Ft veszteség származott.

Az értékpapírok év végi állománya és értékelési különbözete

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Elszámolt értékelési különbözet	ezer Ft
				Mérleg fordulónapi piaci érték
D 090126	1 042	9 996	351	10 347
ÖSSZESEN	1 042	9 996	351	10 347

Egyéb bevételek

Az egyéb bevételt érintő tétel 2007-ben nem volt.

Befektetési Alapkezelőnek, Letétkezelőnek fizetett díjak, egyéb díjak és adók

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

A működési költségek összetételét szemlélteti az alábbi táblázat:

Megnevezés	Működési költség			
	Előző évi		Tárgyévi	
	ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
Anyagköltség	10 062	9,2	12 902	13,3
ebből:				
Közüzemi díjak	9 547	8,7	12 829	13,2
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	515	0,5	73	0,1
Igénybevett szolgáltatások	26 607	24,3	20 271	20,9
ebből:				
Javítási, karbantartási költségek	2 485	2,3	3 035	3,1
Posta, telefon költség	206	0,2	-	-
Üzemeltetési szolgáltatás	6 438	5,9	6 160	6,3
Vagyonvédelemi szolgáltatás	4 905	4,5	3 815	3,9
Hirdetési, közzétételi költség	296	0,3	141	0,2
Számviteli szolgáltatások	1 805	1,6	1 940	2,0
Jogi szolgáltatási díj	4 156	3,8	2 532	2,6
Értékbecslési díj	670	0,6	1 021	1,1
Szakértői, tervezői díjak	720	0,7	875	0,9
Marketing, reklám költségek	75	0,1	-	-
Ügynöki díj	1 189	1,1	36	
Különbféle egyéb költségek	3 662	3,3	716	0,8
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	42 629	38,9	37 550	38,6
ebből:				
Alapkezelői díj	23 445	21,4	18 791	19,3
Letétkezelői díj	2 332	2,1	2 497	2,6
Forgalmazói díj	14 841	13,6	14 359	14,8
Bizományosi díj, jutalék	461	0,4	276	0,3
Keler szolgáltatások díja	-		-	
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	330	0,3	254	0,2
Biztosítási díj	843	0,8	984	1,0
Bankköltség	294	0,3	313	0,3
Egyéb	83	0,1	76	0,1
Közvetített szolgáltatások	8 598	7,9	6 760	6,9
Személyi jellegű ráfordítások	63	0,0	-	0,0
ÖSSZESEN	87 959	80,3	77 483	79,7
Értékcsökkenési leírás	21 529	19,7	19 727	20,3
MINDÖSSZESEN	109 488	100,0	97 210	100,0

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

A működési költségeknek a teljes nettó eszközérték 1.652,2 millió Ft-os éves átlagos értékéhez viszonyított aránya az előző évi 7,0%-ról 5,9%-ra mérséklődött, melyből az alapkezelői díj 1,14%, a letétkezelői díj 0,15%, a forgalmazói díj 0,87% volt. A fajlagos költségcsökkenés a szegedi ingatlan aktivált felújítási-, korszerűsítési munkáival van összefüggésben.

A költségek 40%-át az anyagjellegű költségek (az ingatlanok üzemeltetési-, fenntartási- és vagyonértékelői költségei, illetve az Alap marketing és adminisztrációs költségei) tették ki, az elszámolt értékcsökkenés 20%-os részarányt képviselt. Az egyéb pénzügyi, befektetési és biztosítási szolgáltatások költségeinek aránya kissé mérséklődött.

Kifizetett és újra befektetett bevételek

Osztalékot, egyéb kifizetést az alap nem eszközölt.

Befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés

A befektetési (bérbeadási) célú ingatlanok bruttó értékének, értékcsökkenési leírásának állományváltozását, valamint a forgalmi érték és az értékelési különbözet alakulását az alábbi táblázat szemlélteti.

ezer Ft

Megnevezés	Bruttó érték	Értékcsökk. leírás	Nettó érték	Elszámolt értékelési különbözet	Mérleg fordulónapi piaci érték
INGATLANOK					
Nyitó	1 620 793	55 996	1 564 797	246 989	1 811 786
ebből: TELEK	300 793	-	300 793	67 885	368 678
Cinkotai út 14.	182 915	-	182 915	29 763	212 678
Cinkotai út 12.	117 878	-	117 878	38 122	156 000
ÉPÜLET	1 252 372	52 729	1 199 643	178 665	1 378 308
Akadémia u. 7-9.	439 386	20 759	418 627	35 359	453 986
Cinkotai út 14.	329 678	21 372	308 306	75 016	383 321
Szeged, Zászló u.	237 268	5 043	232 225	54 775	287 000
Miskolc, Búza tér	246 040	5 555	240 485	13 515	254 000
ÉPÍTÉS ALATT ÁLLÓ	51 200	-	51 200	-1 200	50 000
Pécel, Kossuth tér	51 200	-	51 200	-1 200	50 000
ÉPÍTMÉNY	15 545	2 384	13 161	1 639	14 800
Cinkotai út 14.	15 545	2 384	16 131	1 639	14 800
Tárgyévi változás					
Növekedés	159 865	19 727	140 138		
Átsorolás	-	-	-		
Csökkenés	246 040	8 021	238 019		
Záró	1 534 618	67 703	1 466 915	290 871	1 757 786
ebből: TELEK	300 793	-	300 793	67 885	368 678
Cinkotai út 14.	182 915	-	182 915	29 763	212 678
Cinkotai út 12.	117 878	-	117 878	38 122	156 000
ÉPÜLET	1 217 397	63 657	1 153 740	220 568	1 374 308
Akadémia u. 7-9.	439 386	25 606	418 627	40 206	453 986

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Cinkotai út 14.	329 678	27 818	301 860	81 462	383 322
Szeged, Zászló u.	237 268	9 884	227 384	59 616	287 000
Miskolc, Búza tér	-	-	-	-	-
Pécel.Kossuth tér	211 065	349	210 716	39 284	250 000
ÉPÍTÉS alatt álló	-	-	-	-	-
ÉPÍTMÉNY	15 545	2 384	13 161	1 639	14 800
Cinkotai út 14.	15 545	2 384	13 161	1 639	14 800

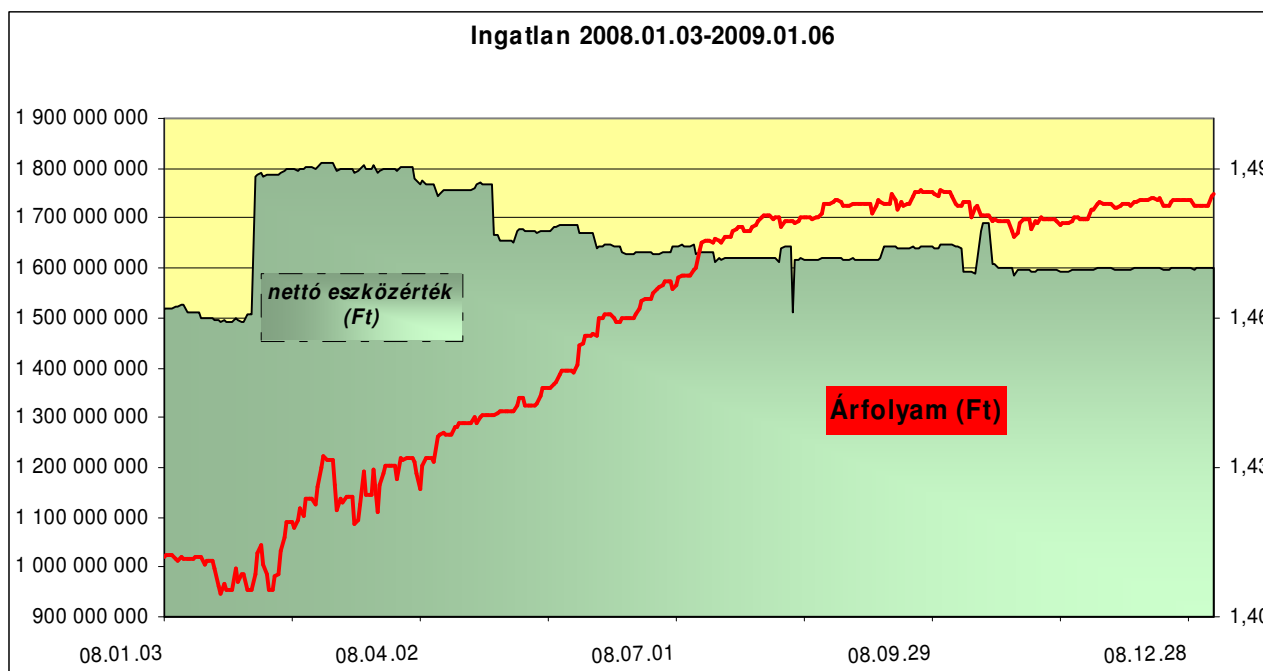
Az alapnak a naptári évben számolt utolsó nettó eszközértéke és az egy jegyre jutó nettó eszközértéke

	2004	2005	2006	2007	2008
egy jegyre jutó nettó eszközértéke	1.101976	1.213847	1.316902	1.412172	1,484812
nettó eszközértéke	1 148 706 353	1 503 830 246	1 843 400 443	1 520 169 026	1 601 097 981

Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Az Alap időszakonként, a várható forint-svájci frank árfolyam változás alapján kötött fedezeti jellegű határidős ügyleteket.

Tájékoztatósi időszakban az alap saját tőkéjének és egy jegyre jutó nettó eszközértékének változása



Budapest, 2009. április 30.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.