

Access Aranytégla Alapok Alapja Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Befektetési eszköz összetétele 2007. december 31.-én:

KIBOCSÁTÓ	ÉRTÉKPAPÍR KATEGÓRIA	ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK (EFT)	ÁRFOLYAMÉRTÉK (EFT)
Európa Ingatlan Alap	1	Európa Ingatlan befektetési jegy	14 605	22 929
Raiffeisen Ingatlan Alap	1	Raiffeisen Ingatlan befektetési jegy	722	1 226
Raiffeisen Ingatlan Alap C	1	Raiffeisen Ingatlan befektetési jegy	12 652	21 501
Access Ingatlan Alap	1	Access Ingatlan befektetési jegy	1 485	2 094
Erste Ingatlan Alap	1	Erste Ingatlan befektetési jegy	16 638	22 755
Access Dynamic Alap	1	Access Dynamic befektetési jegy	13 606	20 755
Access Pénzpiaci Alap	1	Access Pénzpiaci befektetési jegy	3 362	5 805
Access Vegyes Alap	1	Access Vegyes befektetési jegy	1 804	3 129
		Összesen:		100 194

Befektetési eszköz összetétele 2008. december 31.-én:

KIBOCSÁTÓ	ÉRTÉKPAPÍR KATEGÓRIA	ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK (EFT)	ÁRFOLYAMÉRTÉK (EFT)
ÁKK	2	D090603	4 720	4 546
Európa Ingatlan Alap	1	Európa Ingatlan befektetési jegy	11 488	16 452
Raiffeisen Ingatlan Alap	1	Raiffeisen Ingatlan befektetési jegy	722	1 171
Raiffeisen Ingatlan Alap C	1	Raiffeisen Ingatlan befektetési jegy	9 764	15 854
Access Ingatlan Alap	1	Access Ingatlan befektetési jegy	14 869	22 041
Erste Ingatlan Alap	1	Erste Ingatlan befektetési jegy	13 050	19 216
Access Dynamic Alap	1	Access Dynamic befektetési jegy	14 631	15 217
Access Pénzpiaci Alap	1	Access Pénzpiaci befektetési jegy	1 265	2 300
Credit Suisse Ingatlan Alap	1	Credit Suisse Ingatlan befektetési jegy	7 633	10 296
		Összesen:		107 093

Forgalomba hozott, eladott, a tárgyidőszak lezárásakor forgalomba lévő befektetési jegyek száma

	Darab	Árfolyamérték (ezer Ft)	Tőkeváltozás (ezer Ft)
Nyitó	66 657 020	53 288	-13 369
Tárgyévi eladás	43 954 760	64 308	20 353
Tárgyévi visszaváltás	- 33 639 005	- 49 211	-15 572
ÖSSZESEN	76 972 775	68 385	- 8 588

A portfólió összesített nettó eszközértéke: 106,79 ezer Ft és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték: 1,387819. Az értékek a 2008. 12. 31-i állapotot tükrözik, ami a 2009. 01. 05-én megjelentetett árfolyamnak felel meg.

Az alap részére igénybe vett hitel feltételei

A vonatkozási időszakban ilyen nem volt.

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 Aranytégla Alapok Alapja Befektetési Alap az év folyamán a befektetési politikájának megfelelően elsősorban ingatlan befektetési alapokba fektette a befektetőktől összegyűjtött tőkét. A portfólió másik részében likvid, alacsony kockázatú belföldi befektetési jegyek voltak.

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 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 mértéket 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.

Access Aranytégla Alapok Alapja Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

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 pénzügyi 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 értékesíthetőek. 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.

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

Az Alap az elmúlt évben sok változáson ment keresztül. A lenti grafikon az alap befektetési jegyeinek árfolyam változását, illetve az alap nettó eszközértékének növekedését mutatja. Az Access Aranytégla Alapok Alapja_Nyíltvégű Befektetési Alap működésének hetedik évét zárta. A hetedik évben az alap, éves szinten -6,81 % hozamot teljesített.

Befektetésekből származó bevételek

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 718 ezer Ft nyereség. Az értékpapír befektetésekből 2 763 ezer Ft pénzügyi eredmény származott, melyet 2 018 ezer Ft működési költség és 27 ezer Ft felügyeleti díj terhelt.

Access Aranytégla Alapok Alapja Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

A pénzügyi műveletek bevételeinek és ráfordításainak alakulása a következő:

ezer Ft

Megnevezés	Pénzügyi műveletek	
	bevételei	ráfordításai
Kamatok és osztalékok:	2 763	0
Államkötvények, Diszkont kincstárjegyek	682	
Belföldi kollektív befektetési értékpapírok	2 081	
Bankkamat	-	
Árfolyamvesztés és árfolyamnyereség:	0	0
Határidős ügyletek vesztesége és nyeresége:	0	0
MINDÖSSZESEN	2 763	0

Egyéb bevételek

Csak befektetésekből származó bevétele van, egyéb bevétel nincs.

Befektetési Alapkezelőnek, Letétkezelőnek fizetett díjak, egyéb díjak és adók

A működési költségek összetételét szemlélteti az alábbi táblázat:

Megnevezés	Pénzügyileg teljesített	Számlázott vagy elhatárolt	Tárgyévi összes	mo%
Alapkezelői díj	-	-	-	
Letétkezelői díj	159	57	216	10,7
Forgalmazói díj	605	187	792	39,2
Megbízási díj, jutalék	6	-	6	0,3
PSZÁF eljárási díj	-	-	-	
Hirdetési, közzétételi költség	157	12	169	8,4
Marketing költség	-	-	-	-
Számviteli szolgáltatások	240	306	546	27,1
Egyéb anyagjellegű szolg.	62	-	62	3,1
Bankköltség	15	-	15	0,7
Különbféle egyéb költségek	212	-	212	10,5
ÖSSZESEN	1 456	562	2 018	100,0
Felügyeleti díj	20	7	27	

A működési költségek az éves átlagos 107,43 millió Ft-os teljes nettó eszközértékre vetítve 1,88%-os fajlagos ráfordítást jelentenek, melyből a letétkezelői díj 0,20%-ot tett ki, a forgalmazói díj 0,74%-ot tett ki. Az Alapkezelő a Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. tv. 237.§ előírása szerint az alapkezeléssel összefüggő tevékenységért 2004. áprilisától nem számít fel díjat, mivel az Alap saját tőkéje befektetői tőkekivonások hatására nem éri el a kibocsátáskori érték felét.

Kifizetett és újra befektetett bevételek

Access Aranytégla Alapok Alapja Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2008.

Osztalékot, egyéb kifizetést az alap nem eszközölt.

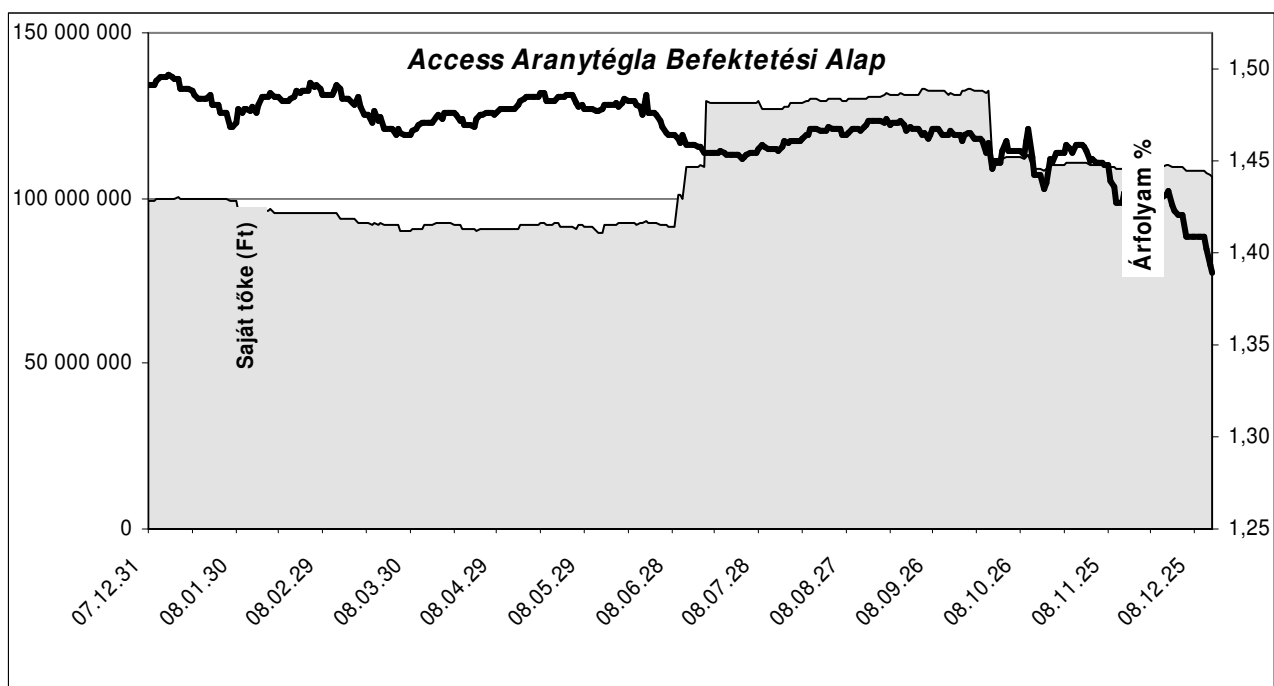
Befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés

Az alapnak egy évnél hosszabb befektetett eszközei nincsenek, így értékvesztésük sincs.

Más eszközök értékét befolyásoló változások

Ilyen tételei az alapnak nincsenek.

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



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

	2005	2006	2007	2008
egy jegyre jutó nettó eszközértéke	1,382782	1,436425	1,494072	1,387819
nettó eszközértéke	51 337 243	103 325 754	99 590 388	106 799 310

Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

Az Alap nem fektet ilyen ügyletekbe.

Budapest, 2009. április 24.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.