

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
FÉLÉVES 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 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
Codex Értéktár és Értékpapír Zrt. 1016 Budapest, derék u. 2.

Letétkezelő

Erste Bank Hungary Nyrt. 1038. 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.)

A befektetési eszköz összetétele fajtanként, 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.

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

Az Alap portfóliójának elemei:

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

Pénzügyi befektetési eszköz összetétele 2007. december 31-én:

KIBOCSÁTÓ	ÉRTÉKPAPÍR KATEGÓRIÁJA	ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK (FT)	ÁRFOLYAMÉRTÉK (EFT)
PM	1	D 080116	39 540 000	39 409
		Összesen:		39 409

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

Helyrajzi szám	KATEGÓRIA 1.	CÍM	ÉRTÉK FT
24649/0/A/5	Iroda	V. AKADÉMIA U. 9.	25 378 000
24650/0/A/2	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	174 227 000
24650/0/A/3	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	179 327 000
24650/0/A/8	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7.	37 000 000
24650/0/A/10	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7-9.	38 054 000
129006/0/A/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	33 100 000
129006/0/A/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	39 739 000
129006/0/A/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	40 281 000
129006/0/B/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 562 000
129006/0/B/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 670 000
129006/0/C/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	76 306 000
129006/0/C/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 483 000
129006/0/C/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 075 000
129006/0/D/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	94 311 000
129006/0/E/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000
129006/0/E/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000
129006/0/E/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000
129006/0/E/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000
129006/0/E/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000
129006/0/E/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000
129006/0/F/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	30 231 000
129006/0/F/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 576 000
129006/0/G/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000
129006/0/G/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000
129006/0/G/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000
129006/0/G/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 778 000
129006/0/G/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 237 000
129006/0/G/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	6 054 000
129006/0/H/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	172 386 000
129006/0/I/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 562 000

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

3494/7	Vegyes haszn. ingatlan	6722 SZEGED, ZÁSZLÓ U. 4/a-4/b	287 000 000
4124/2	Kereskedelmi ingatlan	3526 MISKOLC, BÚZA TÉR 12.	254 000 000
1234	Kereskedelmi ingatlan	PÉCEL, KOSSUTH TÉR 1	50 000 000
129005/5	Telek	XVII. CINKOTAI ÚT 12. (30.)	156 000 000
Összesen:			1 811 786 000

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
Vegyes 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. június 30-án:

KIBOCSÁTÓ	ÉRTÉKPAPÍR KATEGÓRIÁJA	ÉRTÉKPAPÍR NEVE	NÉVÉRTÉK (FT)	ÁRFOLYAMÉRTÉK (FT)
ÁKK Zrt.	1	D080730	39 350 000	39 061 919
		ÖSSZESEN:		71 631 000

Egyéb befektetési eszközök: Ingatlanok 2008. június 30-án:

Az ingatlanok adott időszaki piaci értéke és százalékos változása¹

Helyrajzi szám	KATEGÓRIA 1.	Cím	Érték Ft	változás %
24649/0/A/5	Iroda	V. AKADÉMIA U. 9.	25 378 000	0,0
24650/0/A/2	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	174 227 000	0,0
24650/0/A/3	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	179 327 000	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	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	33 100 000	0,0
129006/0/A/2	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	39 739 000	0,0
129006/0/A/3	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	40 281 000	0,0
129006/0/B/1	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 562 000	0,0
129006/0/B/2	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	2 670 000	0,0
129006/0/C/1	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	76 306 000	0,0
129006/0/C/2	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 483 000	0,0
129006/0/C/3	Vegyes haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 075 000	0,0

¹ az ingatlanok adott időszak zárónapi és kezdőnapj piaci értékének különbsége csökkentve az időszaki értéknövelő beruházásokkal, osztva az ingatlanok időszak eleji nettó eszközérték szerinti piaci értékével

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

129006/0/D/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	94 311 000	0,0
129006/0/E/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/E/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	5 527 000	0,0
129006/0/F/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	30 231 000	0,0
129006/0/F/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	4 576 000	0,0
129006/0/G/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
129006/0/G/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
129006/0/G/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	14 429 000	0,0
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.)	172 386 000	0,0
129006/0/I/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14. (32.)	9 562 000	0,0
3494/7	Vegyés haszn. ingatlan	6722 SZEGED, ZÁSZLÓ U. 4/a-4/b	287 000 000	0,0
4124/2	Kereskedelmi ingatlan	3526 MISKOLC, BÚZA TÉR 12.	254 000 000	0,0
1234	Kereskedelmi ingatlan	PÉCEL, KOSSUTH TÉR 1	200 000 000	400,0
129005/5	Telek	XVII. CINKOTAI ÚT 12. (30.)	156 000 000	0,0
Összesen:			1 961 786 000	8,28

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		454 000 000		454 000 000
Vegyés haszn. ingatlan	610 800 000	287 000 000		897 800 000
Összesen:	1 220 786 000	741 000 000	0	1 961 786 000

Az ingatlanhasznosítás mutatói 2008. I. félévben:

FUNKCIONÁLIS KATEGÓRIÁK	Bérleti díj (Ft)	bérbeadási arány ²	ingatlan jövedelmezőség ³	fajlagos bérleti díj ⁴ (Ft/m ²)	fajlagos bérleti díj ⁵ (Ft/m ²)	fajlagos ingatlanérték ⁶ (Ft/m ²)

² fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület osztva a teljes nettó bérbe adható területtel

³ a fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj osztva az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékével

⁴ nettó éves bérleti díj bevétel osztva az ingatlanok nettó bérbe adható területével

⁵ nettó éves bérleti díj bevétel osztva az ingatlanok nettó bérbe adott területével

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

Telek (Bp)						12 300
Irodaingatlan (Bp)	3 525 000	36,0 %	1,78 %	8 610	23 541	484 568
Lakóingatlan (Bp)	3 660 000	100,0 %	9,75 %	50 833	50 833	521 208
Kereskedelmi ingatlan (vidék)	14 040 000	100,0 %	11,06 %	18 257	18 257	165 150
Vegyeshaszn. ingatlan (Bp)	33 233 563	86,5 %	10,39 %	8 656	10 000	83 275
Vegyeshaszn. ingatlan (vidék)	14 837 719	77,84 %	10,46 %	17 228	22 132	164 753
Összesen:	69 296 282	83,77 %	8,4 %	11 801	14 087	140 015

2008. június 30-án a bérlők száma: 14 db
a bérleti szerződések átlagos futamideje: 4,5 év (54 hónap)
a bérleti szerződések biztosítéki szintje: átlagosan 2 havi bérleti díj

Az ingatlanportfólió aránya a teljes nettó eszközértéken belül

2007.12.31-én	97,62 %
2008.03.31-én	101,79 %
2008.06.30-án	114,69 %

A tőkeáttétel 17,54 %, mely a fordulónapi teljes hitelállomány arányát mutatja a fordulónapi nettó eszközértékhez viszonyítva.

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

	Darab
Nyitó	1 076 476 765
Tárgyfélévi eladás	279 858 236
Tárgyfélévi visszavált.	235 788 957
Záró	1 120 546 044

Saját tőke és nettó eszközérték változás havi bontásban

	Saját tőke (Ft)	Nettó eszközérték
2008.01.02.	1 520 621 958	1,412593
2008.01.31	1 782 330 747	1,408637
2008.02.29	1 795 941 749	1,421404
2008.03.30.	1 769 141 915	1,425671
2008.04.30	1 674 724 816	1,442551
2008.05.30.	1 640 391 044	1,456323
2008.06.30.	1 645 023 533	1,468055

⁶ ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke osztva az ingatlanállomány teljes bruttó területével

**A portfolió összesített nettó eszközértéke 2008. június 30-án: 1 645 023 533.- Ft,
az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték: 1,468055.**

Az alap részére igénybe vett hitel feltételei

Az Alap ebben a félévben nem vett fel új hitelt.

A fennálló kölcsönök összege: 1 967 ezer CHF, 288 553 ezer Ft.

A kamat mértéke megegyezik a Londonban ill. a nemzetközi pénzpiacon az adott kölcsön pénznemének és a meghatározott kamatperiódus időtartamának megfelelő bankközi hitelre jegyzett kamatláb, a 3 hónapos CHF LIBOR + 2% kamatfelárral. Az ily módon rögzített ügyleti kamat a kamat megállapítást követő kamatperiódusra érvényes. A kamatperiódus időtartama alatt a kamatláb mértéke fix.

Kezelési költség

A bank folyósított kölcsön összege után a kölcsön pénznemében kezelési költséget számít fel, amelynek mértéke évi 0,1%.

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

A félév folyamán az alap a korábban megszerzett ingatlanokat kezelte, nem vásárolt új ingatlanokat.

A félévben az Alap, egyrészt likvid eszközökbe, vagyis könnyen kézpénzzé tehető, rövid lejáratú állampapírokba, bankbetétbe fektette a befektetőktől összegyűjtött tőkét, új ingatlanokat nem vásárolt, egy jelentős telekrész értékesítése folyamatban van.

Piaci folyamatok

Az Alap teljesítménye elsősorban az ingatlanok folyamatos bérleti díj bevételéből, a telekrész eladásából származó nyereségből, az ingatlanok értékeléséből és az állampapírok teljesítményéből

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
FÉLÉVES JELENTÉS
2008.

adódott össze. Az ingatlan piacra jellemző zavarok a portfólió összetételéből fakadóan nem befolyásolták jelentősen az alap működését.

Az Alap teljesítménye

Az Alap az elmúlt félévben megfelelt a vállalt befektetési politikájának. Az Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap elsősorban hazai ingatlanokba fektette tőkét, 2008. június 30.-ikán az Alap éves hozama 11,06 %.

Budapest, 2008. 08. 14.

.....
Access Befektetési Alapkezelő Zrt.