

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

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);

Egyéb befektetési eszközök: Ingatlanok 2009. december 31.-én:

Helyrajzi szám	KATEGÓRIA 1.	Cím	Érték
24649/0/A/2	Iroda	V. AKADÉMIA U. 9.	139 300 000
24650/0/A/3	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	143 500 000
24650/0/A/5	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	20 200 000
24650/0/A/8	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7.	29 600 000
24650/0/A/10	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7-9.	30 500 000
129006/0/A/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	27 046 000
129006/0/A/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	32 471 000
129006/0/A/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	32 913 000
129006/0/B/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	2 093 000
129006/0/B/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	2 182 000
129006/0/C/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	62 350 000
129006/0/C/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	7 758 000
129006/0/C/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	3 330 000
129006/0/D/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	77 061 000
129006/0/E/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 516 000
129006/0/E/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 516 000
129006/0/E/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 516 000
129006/0/E/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 516 000
129006/0/E/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 516 000
129006/0/E/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 516 000
129006/0/F/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	24 702 000
129006/0/F/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	3 739 000
129006/0/G/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	11 790 000
129006/0/G/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	11 790 000
129006/0/G/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	11 790 000

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

129006/0/G/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	3 904 000
129006/0/G/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	3 462 000
129006/0/G/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 947 000
129006/0/H/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	128 763 000
129006/0/I/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	7 813 000
129005/5	Telek	XVII. CINKOTAI ÚT 12.	156 000 000
3494/4 Szeged	Vegyés haszn. ingatlan	SZEGED, ZÁSZLÓ U. 4/A-4/B.	159 000 000
1222/A/15	Kereskedelmi ingatlan	Siklós, Dózsa Gy. U. 2/A	65 000 000
Összesen:			1 230 100 000

INGATLANÉRTÉK (FT)				
FUNKCIONÁLIS KATEGÓRIÁK	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	VIDÉK	KÜLFÖLD	ÖSSZESEN
Telek	156 000 000			156 000 000
Irodaingatlan	303 000 000			303 000 000
Lakóingatlan	60 100 000			60 100 000
Kereskedelmi ingatlan		65 000 000		65 000 000
Vegyés haszn. ingatlan	487 000 000	159 000 000		646 000 000
Összesen:	1 006 100 000	224 000 000		1 230 100 000

Egyéb befektetési eszközök: Ingatlanok 2010. december 31.-én:

Helyrajzi szám	KATEGÓRIA 1.	Cím	Érték	Változás %
24649/0/A/2	Iroda	V. AKADÉMIA U. 9.	139 300 000	0.0
24650/0/A/3	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	146 600 000	2.2
24650/0/A/5	Iroda	V. AKADÉMIA U. 7.	20 600 000	2.0
24650/0/A/8	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7.	28 700 000	-3.0
24650/0/A/10	Lakás	V. AKADÉMIA U. 7-9.	29 500 000	-3.3
129006/0/A/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	26 100 000	-3.5
129006/0/A/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	34 500 000	6.2
129006/0/A/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	36 300 000	10.3
129006/0/B/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	2 400 000	14.7
129006/0/B/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	2 400 000	10.0
129006/0/C/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	66 000 000	5.9
129006/0/C/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	7 700 000	-0.7
129006/0/C/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	3 700 000	11.1
129006/0/D/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	81 400 000	5.6
129006/0/E/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	5 300 000	17.4
129006/0/E/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	5 300 000	17.4
129006/0/E/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	5 300 000	17.4

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

129006/0/E/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	5 300 000	17.4
129006/0/E/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	5 300 000	17.4
129006/0/E/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	5 300 000	17.4
129006/0/F/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	26 300 000	6.5
129006/0/F/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 400 000	17.7
129006/0/G/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	13 200 000	12.0
129006/0/G/2	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	13 200 000	12.0
129006/0/G/3	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	13 200 000	12.0
129006/0/G/4	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	3 800 000	-2.7
129006/0/G/5	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 100 000	18.4
129006/0/G/6	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	4 900 000	-1.0
129006/0/H/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	124 700 000	-3.2
129006/0/I/1	Vegyés haszn. ingatlan	XVII. CINKOTAI ÚT 14.	8 200 000	5.0
129005/5	Telek	XVII. CINKOTAI ÚT 12.	160 000 000	2.6
310/46 Siklós	Vegyés haszn. ingatlan	SIKLÓS, IPARTELEP U. 2	17 200 000	
1222/A/15	Kereskedelmi ingatlan	Siklós, Dózsa Gy. U. 2/A	46 000 000	-29.2
Összesen:			1 096 200 000	-10.9

INGATLANÉRTÉK (FT)				
FUNKCIONÁLIS KATEGÓRIÁK	BUDAPEST ÉS KÖRNYÉKE	VIDÉK	KÜLFÖLD	ÖSSZESEN
Telek	160 000 000			160 000 000
Irodaingatlan	306 500 000			306 500 000
Lakóingatlan	58 200 000			58 200 000
Kereskedelmi ingatlan		46 000 000		46 000 000
Vegyés haszn. ingatlan	508 300 000	17 200 000		525 500 000
Összesen:	1 033 000 000	63 200 000		1 096 200 000

Az ingatlanhasznosítás mutatói 2010. évben:

FUNKCIONÁLIS KATEGÓRIÁK	Bérelti díj (Ft/év) nettó érték	bérbeadási arány[1]	ingatlan jövedelmezőség[2]	fajlagos bérelti díj[3] (Ft/m ²)	fajlagos bérelti díj[4] (Ft/m ²)	fajlagos ingatlanérték[5] (Ft/m ²)
Telek (Bp)						13.507.-
Irodaingatlan (Bp)	0	0	0	0	0	391.944.-

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Lakóingatlan (Bp)	3 600 000	100,0	16.17	25 000	25 000	404.167.-
Vegyes haszn. ingatlan (Bp és környéke)	3 162 000	0.09	0.006	442	4910	71.021.-
Vegyes haszn. ingatlan (vidék)	0	0	0.00	0	0	8.511.-
Kereskedelmi ingatlan (vidék)	3 840 000	100	0.08	9.871	9.871	118.252.-
Összesen:	10 602 000	0.05	0.09	475.-	9.007.-	49.071.-

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

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

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

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

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

2010. december 31-én a bérlők száma: 6 db,

a határozott idejű bérleti szerződések átlagos futamideje: 1 év

a bérleti szerződések biztosítéki szintje: átlagosan 1 havi bérleti díj

Az ingatlanportfólió aránya a teljes nettó eszközértéken belül	2009.12.31-én	144,24 %
	2010.12.31-án	148,82 %

A tőkeáttétel 14,50 %, mely a fordulónapi teljes hitelállomány arányát mutatja a fordulónapi nettó eszközértékhez viszonyítva.

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

	Darab	Árfolyamér ték	Tőkeváltozás
Nyitó (kibocsátás)	809 078 347	652 569 277	-156 509 070
Tárgyévi eladás	57 356 825	60 000 000	2 643 175
Tárgyévi visszaváltás	-121 125 038	-121 999 366	-874 328
ÖSSZESEN	745 310 134	590 569 911	-154 740 223

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

A portfólió összesített nettó eszközértéke: 736 591 526 és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték: 0,988302. Az értékek a 2010. 12. 31-i állapotot tükrözik, ami a 2011. 01. 04-én 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 2009. évben lejárt, melyből az utolsó törlesztő részlet prolongálásra került. A törlesztés 2010. január. 15-én közepén megtörtént.

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. A szegedi ingatlan értékesítése miatt a hitelt nyújtó bank javára bejegyzett jelzálogjog a Cinkotai úti Ingatlanra került átvételre.

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 hetedik évét zárta.

A befektetett ingatlanok értékének jelentős visszaesése, ingatlanok leértékelődése történt meg a 2009-2010-es években.

A Cinkotai út 30 szám alatt lévő telek eladására a korábbi években megkötött, később többször módosított előszerződéstől a vevő 2010. januárjában végleg elállt.

A szegedi ingatlan eladása, melyre 2009-ben kötött az alap előszerződést, 2010 januárjában teljesült.

Megvételre kerültek a 2010-es évben :

310/33 hrsz, 310/64 hrsz., 310/46 hrsz számú siklósi ingatlanok, mely telephelyekből a 310/33 és a 310/64-es hrsz. számú ingatlanokat 2010. júniusában tovább értékesítettük.

Az Alap teljesítménye, piaci folyamatok

Folytatódott a fejlett gazdaságoknak és pénzügyi szektoraiknak a megelőző közel két év válságidőszakából való lassú kilábalása, másrészt a fellendülést lassító és további kilátásait veszélyeztető makrogazdasági és pénzügyi piaci folyamatok bontakoztak ki.

A fejlett világban a recesszió valószínűleg véget ért, és 2010-re a világgazdaság egészében számottevő növekedés várható. A fejlett gazdaságokat tekintve éves összevetésben az Egyesült Államok és az Euró térség gazdasági növekedése gyorsult, Japánban pedig lassulás következett be. A legnagyobb fejlődő gazdaságokban viszont változatlanul igen gyors gazdasági növekedés tapasztalható, bár, főként Kína és India esetében a túlfűtöttség elkerülését célzó hatósági intézkedések lassító hatása is érzékelhető. A fentiek nyomán 2010-re a világgazdaság 4-5%-os növekedése várható, a fejlett gazdaságok 2-3%-os ütemű bővülése mellett. Hasonlóan pozitív fejlemény, hogy a globális bankrend szer és az egyéb pénzügyi közvetítő intézmények stabilitása és üzleti teljesítménye számottevően javult. Kedvezőtlen viszont, hogy a tőkepiacoknak az említett korrekciót megelőző egy évben tapasztalt lendülete úgy tűnik, tartósan kifulladt, a konjunktúrát a fellendülés korai szakaszában támogató állami beavatkozás szintje fenntarthatatlannak bizonyult, és a gazdasági növekedés az elkövetkező egyéves időszakban jórészt e két ok miatt várhatóan lassulni fog.

A globális gazdasági és pénzügyi környezet legfontosabb kockázatai a szuverén adósságprobléma köré csoportosulhatnak, amennyiben a jelentős egyensúlytalansággal küzdő nemzeti költségvetések finanszírozási igénye és a viszonylag magas, vagy tovább emelkedő kockázati felárak miatt a tőkepiacokon erős kiszorítási hatás bontakozhat ki, a fiskális egyensúlyteremtő programok pedig a reálgazdasági növekedést közvetlenül lassíthatják.

A fellendülést ugyanis számos tényező akadályozza: a fejlett gazdaságok vállalati csódrátái magasak vagy emelkednek, a vállalati átszervezések inkább a munkatermelékenység emelkedése, semmint a foglalkoztatottság bővítése irányában hatnak, az eladósodott és a válságszinteken stagnáló jövedelmű háztartások fogyasztói és hitelkereslete csekély, a bankok hitelfeltételei tovább szigorodnak, az ingatlanpiacok pedig változatlanul gyenge állapotban vannak. Mindehhez hozzáadódik a fellendülést az eddigiekben hathatósan támogató egyes költségvetési eszközök – adóhitelek, roncsautó-programok, infrastrukturális költségek, stb. – kifutása, amelyet követően az érintett területeken a reálgazdasági kereslet jellemző módon érdemben csökkent. Utóbbiaknak a válság akut szakaszában elhatározott szinten való fenntartására a költségvetési források szűkössége miatt nincs lehetőség.

A súlyosabb piaci következményeket az Európai Unió kormányainak hathatós beavatkozásával sikerült elkerülni, az Unió fiskális követelményrendszerének érdemi szigorítása és ambiciózus nemzeti fiskális egyensúlyteremtő programok bejelentése révén. Utóbbiak a piaci kilátásokat valóban számottevően javították, melynek nyomán úgy tűnik, egyelőre elhárult egy nagyobb arányú mélyrepülés, és a válság-forgatókönyvekben gyakorta szereplő újabb recesszió (a W-alakú recesszió második lábának) veszélye. Mindez azonban azon az áron, hogy az elhatározott kiigazító programok a gazdasági növekedést az év hátralévő részében és 2011-ben is közvetlenül lassítani fogják. Hasonló hatás tapasztalható és várható az Egyesült Államokban is, ahol a költségvetési

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

probléma kezelésének igénye valamelyest kisebb sürgősségű ugyan, de a nagy deficit és az emelkedő adósságráta nem ad módot a gazdasági fellendülés további nagyvonalú fiskális támogatására. A fentiek következtében 2011-ben a világgazdasági növekedés, és ezen belül a fejlett gazdaságok expanziója várhatóan lassulni fog.

Az alapkezelési piac koncentrációjának az elmúlt években lezajlott csökkenése lassan megfordulni látszik, az elmúlt egy évben mind a piacvezető intézmények, mind az őket követő piaci szereplők piaci súlyában kis mértékű növekedés következett be. Az alapkezelési piacot a kötöttség jellemzi, a pénzügyi csoportokon belül felhalmozódó intézményi vagyon kezelését jellemzően a csoporthoz tartozó vagyongazdálkodó végzi.

Ez utóbbi jelenség versenykorlátozó hatásai miatt megnehezíti az értékesítési csatornákhöz történő hozzáférést.

Az elmúlt években a pénzügyi közvetítőrendszerben jelentős ingatlanpiaci kitettség épült fel. Bár a lakáspiacon nem alakult ki árbuborék, de a lakások tekintetében számottevő kockázatot jelent az árverezési és kilakoltatási moratórium következtében felhalmozódó, fedezetértvényesítésre váró nagy számú lakóingatlan. A kereskedelmiingatlan-piacon a bankok kitettsége jelentősen növekedett a válság előtti építési hullám finanszírozása miatt. A gazdasági visszaesés következtében emelkedett a kihasználatlan irodák aránya, amelynek szintje nemzetközi összehasonlításban magas. A hosszú ideje fennálló kilakoltatási és árverezési moratórium miatt egyre nagyobb a nem teljesítő jelzáloghitelek állománya a bankok mérlegében. Az eddig felhalmozott portfólióvesztések miatt a moratórium megszűnése lakáspiaci feszültségeket is okozhat. A potenciálisan piacra kerülő ingatlanok száma igen nagy a jelenlegi lakáspiaci forgalomhoz képest, így a gyors értékesítés akár jelentős áresést eredményezhet.

A fenti körülmények továbbra is negatívan hatnak az ingatlanalapok kilátásaira és teljesítményére.

Az alap éves hozama: -5,46%

Befektetésekből származó bevételek

A befektetési alap **tárgyévi eredménye** 103.586 ezer Ft veszteség.

Az értékesítés nettó árbevétele 214.810 ezer Ft, melyből 3.600 ezer Ft az irodák és lakások, 9.287 ezer Ft az üzemek, raktárak és üzlethelyiségek, valamint 226 ezer Ft reklámtáblahelyek bérbeadásából, illetve egyéb szolgáltatásokból származik. Az ingatlanbérlettel felé továbbterhelt közműdíjak (közvetített szolgáltatások) összege 2.697 ezer Ft. Az ingatlan eladásokból származó árbevétel 199 millió Ft volt, ebből a szegedi ingatlan 160 millió Ft, a siklói ingatlanok pedig 39 millió Ft.

Az eladott áruk beszerzési értéke soron az ingatlanok kivezetett könyv szerinti nettó értéke szerepel, melyből a szegedi ingatlan 237,3 millió Ft, a siklói ingatlanoké pedig 29,2 millió Ft volt.

Az egyéb bevételek soron elszámolt tételek a megíúsult Cinkotai úti telekeladáshoz kapcsolódó kártérítésből, illetve késedelmi kamatból származik. **Az egyéb ráfordítások** összege 16.645 ezer Ft, melyből a vevőkövetelésekre elszámolt értékvesztés 1.811 ezer Ft,

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

behajthatatlan követelésként leírt összeg 1.035 ezer Ft, késedelmi kamatfizetés 170 ezer Ft, az önkormányzatoknak fizetett építmény- és telekadó 12.420 ezer Ft, valamint a felügyeleti díj 209 ezer Ft.

A pénzügyi műveletek eredménye 2.240 ezer Ft. Az értékpapír befektetésekből 14.177 ezer Ft árfolyamvesztés (kamatfizetés) származott. A devizahitelek után 7.237 ezer Ft hitelkamat, hiteldíj és kezelési költség merült fel 2010-ben és a hiteltörlesztés során 13.635 ezer Ft árfolyamvesztés keletkezett. Ezeket a pénzügyi ráfordításokat ellentételezte a telekeladás vételára után – szerződés szerint – kapott 37.289 ezer Ft kamat.

A működési költségek összetételét szemlélteti az alábbi táblázat:

A pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Megnevezés	ezer Ft	
	bevételei	ráfordításai
Pénzintézeti kamat	37 289	7 237
Diszkont kincstárjegyek kamata		14 177
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		
Kötelezettségek árfolyamvesztése		13 635
ÖSSZESEN	37 289	35 049

A működési költségek összetétele

Megnevezés	Működési költség			
	Előző évi		Tárgyévi	
	ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
Anyagköltség	9 209	11,1	9 820	10,8
ebből:				
Közüzemi díjak	9 183	11,1	9 820	10,8
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)	26	0,0		0,0
Igénybevett szolgáltatások	15 339	18,4	14 810	16,2
ebből:				
Javítási, karbantartási költségek	3 066	3,7	672	0,7
Üzemeltetési szolgáltatás	3 480	4,2	3 480	3,8
Vagyonvédelemi szolgáltatás	3 683	4,4	3 692	4,0
Hirdetési, közzétételi költség	119	0,1	119	0,1
Számviteli szolgáltatások	1 545	1,9	1 420	1,6
Jogi szolgáltatási díj	2 172	2,6	3 338	3,7
Értékbecslési díj	993	1,2	1 821	2,0
Ügynöki díj	161	0,2		0,0
Különféle egyéb költségek	120	0,1	268	0,3
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	33 639	40,6	49 679	54,5
ebből:				
Alapkezelői díj	9 462	11,4	12 578	13,8
Letétkezelői díj	1 310	1,6	1 258	1,4

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Forgalmazói díj	5 697	6,9	4 671	5,1
Sikerdíj	15 000	18,1	29 700	32,6
Bizományosi díj, jutalék	100	0,1		0,0
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj	419	0,5	325	0,3
Biztosítási díj	823	1,0	724	0,8
Bankköltség	641	0,8	364	0,4
Egyéb	187	0,2	59	0,1
Közvetített szolgáltatások	7 368	8,9	2 637	2,9
ÖSSZESEN	65 555	79,0	76 946	84,4
Értécsökkenési leírás	17 448	21,0	14 182	15,6
MINDÖSSZESEN	83 003	100,0	91 128	100,0

A működési költségeknek a teljes nettó eszközérték 838 millió Ft-os éves átlagos értékéhez viszonyított aránya az előző évi 9,5%-ról 10,9%-ra emelkedett, melyből az alapkezelői díj 1,5%, a letétkezelői díj 0,15%, a forgalmazói díj 0,56% volt. A fajlagos költségnövekedés a viszonylag állandó üzemeltetési-és fenntartási költségekkel van összefüggésben.

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.

Megnevezés	Bruttó érték	Értécsökk. leírás	Nettó érték	Elszámolt értékelési különbözet	Mérleg fordulónapi piaci érték
INGATLANOK					
Tárgyévi változás					
Növekedés összesen	42 525	14 181	28 344		
Siklós, Ipartelep 310/33	20 500				
Siklós, Ipartelep 310/64	8 700				
Siklós, Ipartelep 310/46	13 325				
Csökkenés összesen	267 351	16 139	251 212		
Szeged, Zászló u.	237 268				
Siklós, Ipartelep 310/33	20 500				
Siklós, Ipartelep 310/64	8 700				
Kisértékű tárgyi eszköz	883				
TELEK	300 793	0	300 793	56 220	357 013
Cinkotai út 30.	117 878	0	117 878	42 122	160 000

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

Cinkotai út 32.	182 915	0	182 915	14 098	197 013
ÉPÜLET	864 559	82 263	782 296	-43 109	739 187
Akadémia u. 7-9.	439 386	35 273	404 113	-39 413	364 700
Cinkotai út 32.	345 223	45 393	299 830	11 457	311 287
Szeged, Zászló u.	0	0	0	0	0
Siklós, Dózsa Gy. u.	66 625	1 339	65 286	-19 286	46 000
Siklós, Ipartelep 310/33	0	0	0	0	0
Siklós, Ipartelep 310/64	0	0	0	0	0
Siklós, Ipartelep 310/46	13 325	258	13 067	4 133	17 200
ÉPÍTÉS alatt álló	0	0	0	0	0
Kisértékű tárgyi eszköz	0	0	0	0	0
ZÁRÓ összesen	1 165 352	82 263	1 083 089	13 111	1 096 200

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

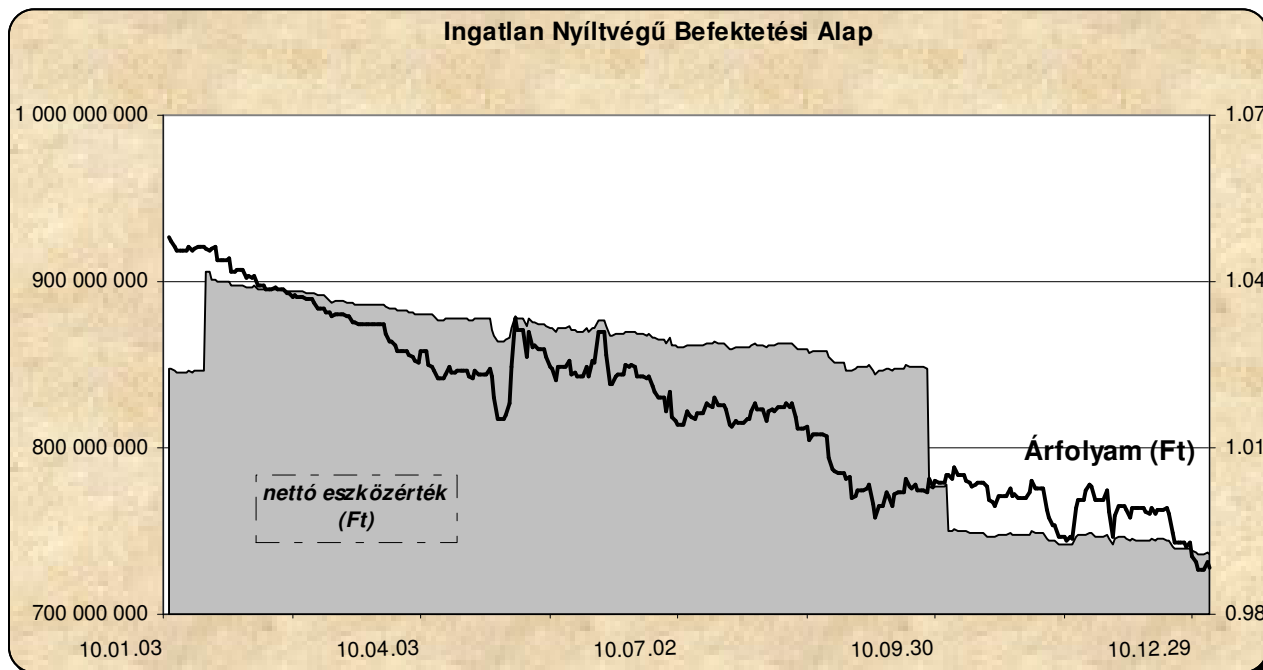
	2006	2007	2008	2009	2010
egy jegyre jutó nettó eszközértéke	1.316902	1.412172	1,484812	1,045366	0,988302
nettó eszközértéke	1 843 400 443	1 520 169 026	1 601 097 981	845 783 359	736 591 526

Származtatott ügyletekre vonatkozó adatok

A jelentett időszakban nem volt az alapnak származtatott ügylete.

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap
ÉVES JELENTÉS
2010.

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



Budapest, 2011. április 27.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.