

2016

FÉLÉVES JELENTÉS

Befektetési Alap megnevezése:	Capitol Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap
Kibocsátás időpontja:	2004.04.07
Nyilvántartásba vételi szám:	1211-08
ISIN kód:	HU0000703186
NEÉ számítás típusa:	T+2 napra számolt.
Az alap devizaneme:	HUF
Az Alap típusa:	nyilvános, nyíltvégű, ingatlanforgalmazó befektetési alap
Az Alap futamideje	a bejegyzéstől határozatlan ideig terjed
<u>Alapkezelő:</u>	ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.
Cégjegyzékszám:	01-10-044378
PSZÁF eng. száma:	III/100.052/2000
Jegyzett tőkéje:	100 millió Ft
<u>Vezető Forgalmazó:</u>	NHB Növekedési Hitel Bank Zrt.
Székhelye:	1118 Budapest, Kelenhegyi út 39.
Cégjegyzékszám:	01-10-041371
<u>Letétkezelő:</u>	Erste Bank Hungary Zrt.
Székhelye:	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám:	01-10-041054
<u>Könyvvizsgáló:</u>	HK Adócontrol Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
Székhelye:	6055 Felsőlajos, Hársfa utca 10
MKVK tagsági szám:	002125
<u>Ingatlanértékelő:</u>	Qadriga Familia Kft.
Székhelye:	2092 Budakeszi, Szüret u. 3/f
Adószáma:	12049923-2-13
Cégjegyzékszám:	13-09-094380
Értékbecslő neve:	Vezető tisztségviselő: Laczi Tamás (OKJ 52; OKJ 54)

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 korábbi neve **Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap**. A kezelési szabályzat, a tájékoztató, a kiemelt befektetői információ és a hirdetemény alapkezelő általi elfogadásának, megállapításának időpontja, az alapkezelői határozat száma (forgalomba hozatalonként, azaz sorozatonként): Az alapkezelő 13/2012. (11.05.) számú vezérigazgatói határozat.

PSZÁF határozat száma: H-KE-III-292/2013. 2013. május 21.

A közzététel napja: 2013. május 30.

A Buda-Cash Zrt „f.a.” működési körében felmerült ok miatt a Társaság a Kbtv. 114. § (1) bekezdés b) pontja alapján – 2015. február 24-én az értékpapíralapok esetén 30 napos, az ingatlanalap esetén 1 éves időtartamra – felfüggesztette a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását. Az MNB 2015. március 26-án meghozott határozataival 2015. június 26. napjáig meghosszabbította az értékpapír alapok befektetési jegyei folyamatos forgalmazásának felfüggesztését.

Az Alapkezelő az Alapok kezelési szabályzata módosításának engedélyezése tárgyában - kérelmet nyújtott be, amelyet – az új forgalmazóval kötött szerződésére is tekintettel – kiegészített. Az Engedélyezési eljárást az MNB 2015. június 23. napján kiadmányozott V-KE-III-31/2015. számú végzésével felfüggesztette.

Fentiek okán az Alapkezelő 2015. június 24. napján ismételten az Alapok folyamatos forgalmazás felfüggesztésének meghosszabbítása iránti kérelmet terjesztett elő, amelyre tekintettel az MNB a folyamatos forgalmazás felfüggesztését a Kbtv. 116. § (1) bekezdése alapján jelen határozat rendelkező részében 2016. február 23. napjáig hosszabbította meg.

Az alapkezelő 2015. november 2. napján valamennyi Alapra vonatkozóan forgalmazói szerződést kötött az NHB Növekedési Hitel Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 39.; cégjegyzékszám: 01-10-041371, vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál).

A befektetési jegyek forgalmazás 2016.02.22-én helyreállt.

A fenti eseményekről a Társaság rendkívüli tájékoztatások útján értesítette a befektetőket.

Befektetési politika

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeit ingatlanok megvásárlására fordítja, az ingatlanokba nem fektetett tőkét pedig a Kbtv. és a kapcsolódó kormányrendeletek rendelkezéseinek megfelelően fekteti be. Az ingatlanokat megvásárlásukat követően a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az Alapkezelő elsődleges célja, hogy a befektetők közép- és hosszútávon az inflációt és a banki kamatokat meghaladó hozamot érjenek el, a kockázatok (lehetőségekhez mérten) minimális szinten tartása mellett.

Az ingatlanokat megvásárlásukat követően a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozott kelet-európai országok régiója. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanságának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse. Az Alap kiegyensúlyozott hozamának biztosítása érdekében az Alapkezelő a devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek (bérleti díjak, lízing díjak, stb.) árfolyamkockázatának fedezése céljából határidős ügyleteket köthet.

Az ingatlan megvásárlása és értékesítése közötti időszakban azokat a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja. Az ingatlanportfólió összeállítása során az Alapkezelő mind az ingatlanok jellege, mind a hasznosítás, hozamtermelő képesség szempontjából igyekszik diverzifikációt megvalósítani:

• Kettős cél megvalósítására alkalmas ingatlanok

Az Alapkezelő elsősorban olyan ingatlanok megvásárlására törekszik, amelyek esetében adottak – fejlesztést követően - a tőkenövekedés lehetőségei, de már jelenleg is bérbeadásal hasznosíthatók. Az Alapkezelő a bérbeadásnál arra törekszik, hogy a bérleti hosszú távra, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlan. Az Alapkezelő a lejárat szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételkiesést szenvedjen el az egyszerre lejárat bérleti szerződések miatt.

• Értéknövekedést biztosító ingatlanok

Az Alapkezelő a nagyobb kockázatot jelentő, de ingatlanfejlesztési szempontból jó helyen lévő, későbbi fejlesztésre alkalmas, tőkenövekedést biztosító ingatlanokat is tervez megvásárolni. Az Alapba kerülő ingatlanok kiválasztásánál elsődleges szempont a beszerzéskor (fejlesztéskor) elvárt jövőbeni hozam. Az Alapkezelő a befektetéseknél figyelembe veszi Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója mindazon adottságait, amelyek az ingatlanok értékére hatással vannak, illetve igyekszik kihasználni Magyarország Európai Unióhoz való csatlakozásából származó potenciális előnyöket. Az értéknövekedést ezen ingatlanok

esetében a kedvező árazás, az esetleges értéknövelő felújítási munkálatok elvégzése, és az ezt követő hasznosítás, illetve a várható ingatlanpiaci fejlődési trendek és áremelkedés indokolhatja.

• Folyó bevételt termelő ingatlanok

Az Alapkezelő a portfólió diverzifikációját olyan – befektetési szempontból kisebb kockázatot jelentő - ingatlanok felkutatásával és megvásárlásával biztosítja, amelyek folyó bérleti bevétellel rendelkeznek, hosszú távú üzemeltetésre alkalmasak és a bérlők minősítése is megfelelő.

• Területi diverzifikáció

Az Alapkezelő az ingatlanok megvásárlásánál területi diverzifikációra is törekszik, ezért nem kizárólag magyarországi, hanem külföldi nem csak fővárosi, hanem nagyobb vidéki városokban vagy azok közelében található ingatlanokat is keres, annak érdekében, hogy az egyes objektumok elhelyezkedése alapján a portfólió túlzott koncentrációját elkerülje.

• A hasznosítás módja szerinti diverzifikáció

Az Alap ingatlanportfóliójának diverzifikációjára a hasznosítás módján és a területi elhelyezkedésen túl az ingatlanok típusa szerint is figyelmet fordít az Alapkezelő, így elsősorban ipari és logisztikai, kereskedelmi és irodai célú épületek, telekingatlanok és csak kisebb részben lakás céljára kialakított ingatlanok megvásárlására törekszik.

Az Alapkezelő nem határoz meg minimumot, illetve maximumot a portfólióban tartandó ingatlanok arányát illetően

A jelentés a 2014. évi XVI. törvény 6. számú melléklete alapján készült,

I. Vagyonkimutatás

Az Alap portfóliójának összetétele és az összetételben bekövetkezett változások értékpapír fajtánként és típusonként részletezve, az időszak elején és végén:

	Időszak nyitó állománya		Időszak záró állománya	
	2015.12.31 HUF	A saját tőke %	2016.06.30 HUF	A saját tőke %
eszközök összesen:	533 264 670	104.81%	637 759 391	122.64%
banki egyenlegek, számla pénz	25 135 305	4.94%	16 664 374	3.20%
HUF folyószámla	25 135 305	4.94%	16 664 374	3.20%
bankbetét	0	0.00%	0	0.00%
Átruházható értékpapírok:	0	0.00%	0	0.00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0.00%	63 180 316	12.15%
Diszkontkincstárjegy	0	0.00%	63 180 316	12.15%
Kollektív befektetési értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi Befektetési jegyek	0	0.00%	0	0.00%
Résztvények	0	0.00%	0	0.00%
Külföldi részvények	0	0.00%	0	0.00%
egyéb eszközök	508 129 365	99.87%	557 914 701	107.28%
Budapesti ingatlanok	438 000 000	86.08%	484 000 000	93.07%
Vidéki Ingatlanok	41 200 000	8.10%	41 200 000	7.92%
egyéb követelés üzemeltetés/bérleti díj	1 175 040	0.23%	4 960 376	0.95%
egyéb követelés DDB Bank.f.a.	27 754 325	5.45%	27 754 325	5.34%
Kötelezettségek összesen:	-24 455 980	-4.81%	-117 728 156	-22.64%
Költségek (halmozott):	-6 270 593	-1.23%	-1 443 074	-0.28%
egyéb kötelezettség üzemeltetés/bérleti díj	-17 249 016	-3.39%	-17 295 946	-3.33%

egyéb kötelezettség BudaCash. F.a.	-936 371		-936 371	-0.18%
Befektetési jegy visszaváltás miatti kötelezettség	0	0.00%	-57 928 009	-11.14%
Hitel elhatárolt kamatokkal együtt	0	0.00%	-40 124 756	-7.72%
Nettó eszközérték	508 808 690		520 031 235	
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	0.505155		0.478687	

II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

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

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazása a Kbtv. 114. § (1) bekezdés b) pont alapján 2015.02.24-től felfüggesztés alatt állt. A felfüggesztés oka, valamennyi alap Vezető forgalmazója a Buda-Cash Zrt., amelynek tevékenységei engedélyét az MNB Felügyelet a 2015. február 24. napján meghozott, N-JÉ-III-11/2015. számú végzésével, azonnali hatállyal felfüggesztette. Az alapkezelő 2015. november 2. napján valamennyi Alapra vonatkozóan forgalmazói szerződést kötött az NHB Növekedési Hitel Bank Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (székhely: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 39.; cégjegyzékszám: 01-10-041371, vezetve a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságánál).

A befektetési jegyek forgalmazása 2016.02.22-én helyreállt.

	Darab
A tárgyidőszak elején forgalomban lévő befektetési jegyek száma	1 007 231 883
Tárgy időszak eladás	193 003 429
Tárgy időszak visszaváltás	116 865 411
A tárgyidőszak végén forgalomban lévő befektetési jegyek száma	1 086 369 901

III. Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Dátum	Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték
2016.01.29 (T nap: 2016.01.27)	0.502253
2016.02.29 (T nap: 2016.02.25)	0,505054
2016.03.31 (T nap: 2016.03.29)	0,502647
2016.04.29 (T nap: 2016.04.27)	0,494975
2016.05.31 (T nap: 2016.05.27)	0,485630
2016.06.30 (T nap: 2016.06.28)	0,478687

IV. A befektetési alap összetétele

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeiből ingatlanokat vásárol, az ingatlanokra nem fordított vagyonát pedig likvid eszközökben tartja. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap likviditásának, a visszaváltások zavartalanlásának biztosításához szükséges likvid hányad fölötti tőkét teljes mértékben ingatlanokba fektesse. Az alap a felhalmozott kamatokat, osztalékokat újra befekteti.

A kezelési szabályzatnak a befektetési szabályokat érintő változásait az MNB határozatban hagyta jóvá, mely módosítások a közzétételt követő 30. naptól léptek hatályba. MNB határozat száma: H-KE-III-95/2016 számú határozat, kelte: 2016.02.02.

Instrumentum megnevezése	ISIN	darab	számított értéke az alap devizanemében	Nettó eszközérték %
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
D160817	HU0000520853	5 326	53 194 970	10.23%
D161228	HU0000520853	1 003	9 985 346	1.92%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok			-	
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok			-	
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok			-	
egyéb átruházható értékpapírok			-	

Tőkeáttétel bruttó, valamint kötelezettség módszerrel számított teljes mértéke*	Kötelezettség módszer	Bruttó módszer
Tényleges	100%	100%
Maximális	2000%	2000%

*Az Alapkezelő az Alap tőkeáttétel szerinti kitétségének számítását a bruttó, valamint a kötelezettség módszerrel számítja ki. A bruttó módszer az Alap teljes kitétségét adja meg, míg a kötelezettség módszer figyelembe veszi az Alapban lévő befektetési eszközök fedezeti és nettósítási hatásait is. Az Alapkezelő az Alap esetében alkalmazható tőkeáttétel (nettó összesített kockázati kitétség) legnagyobb mértékét az Alap típusa, befektetési stratégiája, a tőkeáttétel forrásai, az eszközök és a kötelezettségek aránya, a tőkeáttétel fedezeti biztosítékának mértéke, az Alap mögöttes piacain végrehajtott üzletkötések volumene, természete és kiterjedése, valamint az üzletkötések végrehajtási helyszíneit jelentő pénzügyi szolgáltatók, intézmények, partnerek által képviselt rendszerkockázat alapján állapítja meg és a kezelési szabályzatban rögzíti.

A tőkeáttétel mértéke a tájékoztatási időszakban a feltüntetett tényleges és a megengedett maximális értékek között ingadozott. Az Alapkezelő az Alap nevében kötött szerződések, teljesült megbízások, tőkeáttételt eredményező ügyletek vonatkozásában biztosítékokat nem nyújt, garanciákat nem vállal, valamint ezek újbóli felhasználására jogokat nem szerez és nem biztosít.

Kiegészítő információk a 2014. évi XVI. törvény 7. melléklete szerint

1. a) Ingatlanok

Hrsz.	Cím	alapterület	bérbe adható terület felépítmény	építés ideje	tartási időtávja
91114/2	1158 Budapest, Késmárk utca 24-28	telek: 13289 m ²	5847 m ²	1971	hosszútáv
122/A/15	7800 Siklós, Dózsa Gy. Út 2/A	389 m ²	389 m ²	1982	hosszútáv

1. b) Telek

129005/21 hrsz. Ipari övezetbe tartozó telek, 11 846 m²

Hrsz.	Cím	művelési ág	övezeti besorolás	beépíthetőség	felépítmény
129005/21	1172 Budapest, Cinkota út 30.	kivett beépítetlen terület	M-XVII-01 övezet	beépíthető, osztható	jelenleg nem található, nincs hasznosítva

A telek közművel, építési engedéllyel nem rendelkezik.

2. Ingatlanok funkcionális és földrajzi besorolása

Funkcionális kategóriák	Ingatlanérték (Ft)		
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld
Telek	134 000 000	-	-
Lakóingatlan	-	-	-
Irodaingatlan	-	-	-
Kereskedelmi ingatlan	-	41 200 000	-
Logisztikai ingatlan	-	-	-
Ipari ingatlan	-	-	-
Vegyes hasznosítású ingatlan	350 000 000	-	-
Fejlesztés alatt álló ingatlan	-	-	-
Egyéb ingatlan	-	-	-
Összesen:	484 000 000	41 200 000	

3. Az ingatlanhasznosítás mutatói

Funkcionális kategóriák	(a)		(b)	(c)	(d)	(e)	(f)
	Nettó bérleti díj (Ft/félév)	devizanem	Bérbeadottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)	Fajlagos ingatlan érték (Ft/m ²)	Piaci érték %-os változása
Telek	0	-	0%	0.00%	0	11 312	0,00%
Kereskedelmi ingatlan	1 536 000	HUF	100%	7.46%	7 897	105 913	0.00%
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	-	0%	0.00%	0	59 860	0.00%

4. Az ingatlanhasznosítás egyéb mutatói

a) időszak elején és végén az ingatlan portfólió aránya a nettó eszközértéken belül

	2015.12.31		2016.06.30	
	értéke	mo%	értéke	mo%
Ingatlanok	479 200 000	94.18%	525 200 000	100.99%
Készletek, eladási célú ingatlanok	0	0.00%	0	0.00%
Befektetett eszközök	479 200 000	94.18%	525 200 000	100.99%
24649/0/A/5 V.AKADÉMIA U. 9.	19 200 000	3.77%	0	0.00%
24650/0/A/2 V.AKADÉMIA U. 7.	94 300 000	18.53%	0	0.00%
24650/0/A/3 V.AKADÉMIA U. 7.	136 300 000	26.79%	0	0.00%
24650/0/A/8 V.AKADÉMIA U. 7.	26 700 000	5.25%	0	0.00%
24650/0/A/10 V.AKADÉMIA U. 7-9.	27 500 000	5.40%	0	0.00%
129005/5 XVII.CINKOTAI ÚT 12.	134 000 000	26.34%	134 000 000	25.77%
1222/A/15 Siklós, DÓZSA GY. U. 2.	41 200 000	8.10%	41 200 000	7.92%

91114/2 Bp. Késmárk u. 24-28	0	0.00%	350 000 000	67.30%
Befejezetlen beruházások	0	0.00%	0	0.00%
SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték	508 808 690	100	520 031 235	100

A Budapest belterület 24650/0/A/3, a 24650/0/A/2, a 24649/0/A/5, 24650/0/A/8, 24650/0/A/10 hrsz-ú számú ingatlanokra 2015.12.10-én ingatlan Adás-Vételi Szerződés lett aláírva, az ingatlanok kifizetése, az ingatlanok kikerülése a befektetési alap portfóliójából: 2016.01.28.

2016.02.29-én a Budapest, XV. ker. belterület 91114/2 hrsz. alatti kivett telephely megnevezésű 13 289 m², felépítmény 5846,6 m² területű ingatlanra Adásvételi szerződés kötött, az ingatlan bekerülése a befektetési alap portfóliójába: 2016.03.10.

b) Bérleti szerződések átlagos futamideje

A határozatlan idejű szerződés átlagos felmondási ideje: 1 hónap

c) Bérleti, vevők száma

2016. június 30-án a bérleti száma: 1 db

A Budapest belterület 24650/0/A/3, a 24650/0/A/2, a 24649/0/A/5, 24650/0/A/8, 24650/0/A/10 hrsz-ú számú ingatlanokra 2015.12.10-én ingatlan Adás-Vételi Szerződés lett aláírva, az ingatlanok kifizetése, az ingatlanok kikerülése a befektetési alap portfóliójából: 2016.01.28.

d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje

-

e) Tőkeáttétel

A tőkeáttétel 7,69 %, amely a fordulónapi teljes lehívott hitelállomány arányát mutatja a fordulónapi nettó eszközértékhez viszonyítva.

Az alap részére igénybe vett hitel feltételei, 2016 I. félévben teljesült ingatlan változások

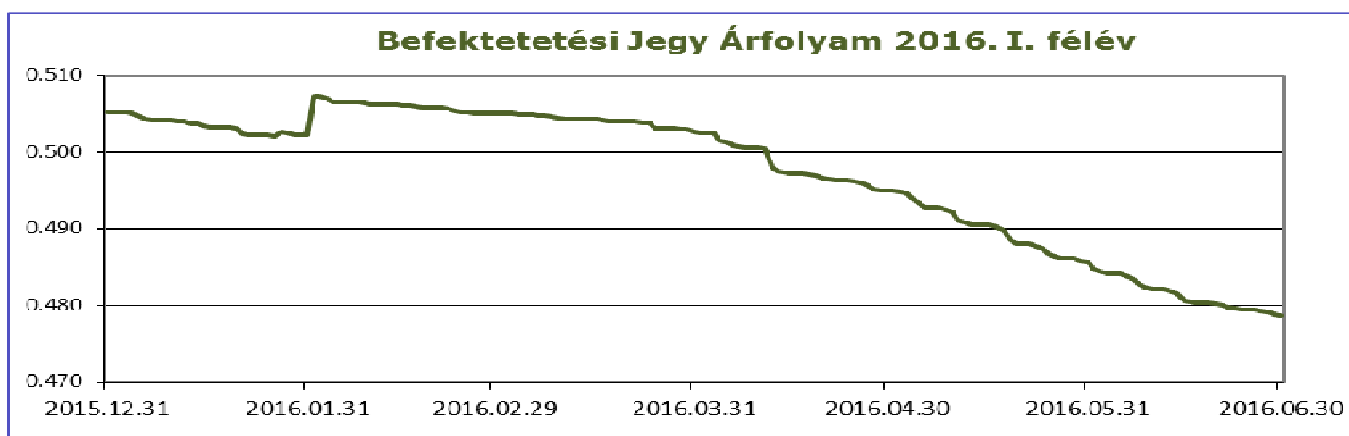
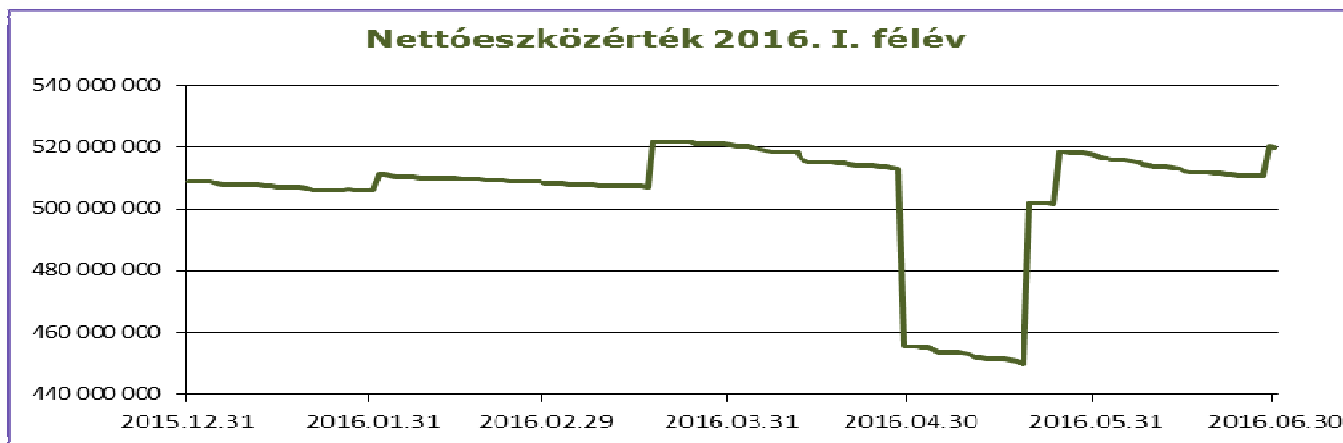
2015.12.30-án az NHB Növekedési Hitelbank Zrt és az Ingatlan Alap között

- Beruházási Kölcsönszerződés jött létre, melynek célja Ingatlanvásárlás 91114/2 hrsz.
A kölcsön összege: 47.000.000.-Ft, a kölcsön első részletének, 40.000.000.-Ft. folyósítása: **2016.03.10.**
A kamat mértéke: egy havi BUBOR + 3 % éves kamat
- Forgóeszköz- Finanszírozási Kölcsönszerződés jött létre, melynek célja Likviditás biztosítása
A kölcsön összege: 83.000.000.-Ft.
Az összeg lehívása a jelentés leadásáig nem történt meg, rendelkezésre tartás ideje: **2016.12.29.**

A Budapest belterület 24650/0/A/3, a 24650/0/A/2, a 24649/0/A/5, 24650/0/A/8, 24650/0/A/10 hrsz-ú számú ingatlanokra 2015.12.10-én ingatlan Adás-Vételi Szerződés lett aláírva, az ingatlanok kifizetése, az ingatlanok kikerülése a befektetési alap portfóliójából: **2016.01.28.**

2016.02.29-én a Budapest, XV. ker. belterület 91114/2 hrsz. alatti kivett telephely megnevezésű 13 289 m², felépítmény 5846,6 m² területű ingatlanra Adásvételi szerződés kötött, az ingatlan bekerülése a befektetési alap portfóliójába: 2016.03.10.

Nettó eszközérték, árfolyam alakulása 2016. I. félévében



Budapest, 2016. augusztus 30.

A jelentés módosítva 2016.10.17-én

I.pont Vagyongkimutatás táblázatában az időszak záró dátuma 2015.06.30 helyesbítésre került, a helyes dátum: 2016.06.30. A jelentés további pontjaiban, adataiban változtatás nem történt.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.