

Q1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

ÉVES JELENTÉS 2016.

Befektetési Alap megnevezése:	Q1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
1999.10.30.-e előtt	Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alap
Kibocsátás időpontja:	1995.11.13
Nyilvántartásba vételi szám:	1221-20
ISIN kód:	HU0000704382
NEÉ számítás típusa:	T napra számolt.
Az alap devizaneme:	HUF
Az Alap típusa:	Zártkörű, nyíltvégű, Ingatlan alap
Az Alap futamideje	a bejegyzéstől határozatlan ideig terjed

A befektetési alap ÁÉKBV-irányelv alapján nem harmonizált alap.

Alapkezelő: ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.
Cégjegyzékszám: 01-10-044378
PSZÁF eng. száma: III/100.052/2000
Jegyzett tőkéje: 100 000 000.-Ft.

Letétkezelő: UniCredit Bank Hungary Zrt.
Székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
Cégjegyzékszám: 01-10-041348

Vezető Forgalmazó: NHB Növekedési Hitel Bank Zrt.
Székhelye: 1118 Budapest, Kelenhegyi út 39.
Cégjegyzékszám: 01-10-041371

Könyvvizsgáló: Venilia Vellum Kft
(1026 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 79.) kamarai eng. száma: 000340 , Bukri Rózsa (kamarai eng. száma: 001130)

Az Alap kibocsátási Tájékoztatóját a korábbi Állami Értékpapír- és Tőzsd felügyelet (ÁÉTF) (jogutódja jelenleg MNB), 120.008/95 számú, 1995. november 13-i keltezésű engedéllyel hagyta jóvá.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.

A Első Hazai Lakásalapot a ÁÉTF 120.008-3/96. sz. határozatával 1996. február 2-án vette nyilvántartásba 521.460.000.-Ft saját tőkével, mint zártvégű ingatlan alapot. Az Alapkezelő alapítója 1999. október 30-án kelt alapítói döntéssel az Első Hazai Lakásalap Ingatlan Befektetési Alap nyíltvégűvé történő alakítását határozta el, és kezdeményezte a vonatkozó Tájékoztató és a Kezelési Szabályzat módosításának Felügyeleti jóváhagyását.

A 2014. december 1. napján az Alap ismét zártkörűvé alakult, így - a Tpt 14 §(1) c) alapján - az Alap befektetési jegyét továbbra is nyilvános forgalomban, de kizárólag olyan befektetők vásárolhatják meg, akik egyenként legalább százezer euró vagy annak megfelelő értékben vásárolnak.

Az Alap létrejöttét, működését és megszűnését szabályozó törvény a 2011 évi CXCVIII. Törvény, majd 2014.március 15.-től hatályba lépő a Kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. Törvény, valamint a 2001. évi CXX. a Tőkeplacról szóló törvény.

A Felügyelet a 2016. november 29. napján meghozott, H-KE-III-807/2016. számú határozatával engedélyezte az Alap átadását az ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.; cégjegyzékszám: 01-10-044378) részére. Az átadás napja 2016. december 16., amely naptól fogva az Alap alapkezelőjeként az ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt. jár el.

Befektetési Politika:

Az Alap a törvényi előírásoknak megfelelően, és annak keretei között az alapba befolyt pénzekből - azaz a befektetők által megvásárolt befektetési jegyekből befolyt összegeket - ingatlanokba fekteti.

Az Alap tőkéjét (az egy jegyre jutó nettó eszközérték és a forgalomban lévő befektetési jegyek darabszámának szorzata) telkek vásárlására, kész vagy építés alatt álló ingatlanok vásárlására és felújítására fordítja. A megvásárolt telkek egy részén saját beruházást valósíthat meg, vagy megbízhat harmadik felet kivitelezés végzésével. Az ingatlanokat értékesíti, lízingbe adja, bérbe adja, vagy azok hasznosítására harmadik felet bízhat meg.

Az Alapkezelő az Alap portfóliójával a mindenkori piaci lehetőségeket a lehető leghatékonyabban kihasználva gazdálkodik.

Az Alap portfóliójának tervezett összetétele a következő:

a./ Lakáscélú ingatlanok:	max. 80%
b./ Nem lakó célú ingatlanok (üzletközpontok, szállodák, telephelyek)	max. 80%
c./ Telkek, földterületek:	max. 80%
d) forintban denominált likvid eszközök (látra szóló és lekötött bankbetétek; nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír; árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír).	

A Q1 Alap a portfóliójában kincstárjegyeket, és az eszközei között pedig le nem kötött betétet is tart

Az alap tulajdonosai deviza belföldi jogi és jogi személyiség nélküli társaságok, közületek, valamint természetes személyek lehetnek.

Az Alap zártkörűvé alakulásának következtében az Alap befektetési jegyét továbbra is nyilvános forgalomban, de kizárólag olyan befektetők vásárolhatják meg, akik egyenként legalább százezer euró vagy annak megfelelő értékben vásárolnak.

A befektetési piacon egyre nagyobb szerepet játszanak az ingatlanalapok, és dinamikus növekedésük vélhetően egyre több ügyfelet csábít majd erre a területre, főleg a csökkenő betéti kamatok, állampapírhozamok miatt. A verseny már most is igen intenzív és a befektetési piac próbál lépést tartani a felfokozott igényekkel

Az Alap Éves jelentése a 2014. évi XVI. törvény 6. számú melléklete alapján készült, melynek melléklete az Alap Éves Beszámolója.

I. Vagyonkimutatás

A befektetési alap eszközeinek és forrásainak tételes összetétele fajtanként, típusonként, illetve a befektetési politikában meghatározott kategóriák szerint részletezve az időszak elején és végén

ezer Ft

	Megnevezés	2015		2016	
		ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
I.	KÖTELEZETTSÉGEK				
1.	Hitelállomány		0,00		0,00
2.	Egyéb kötelezettségek	4 482	0,41	10 259	0,99
2.1	Alapkezelői díj	2 247	0,20	965	0,09
2.2	Letétkezelői díj	186	0,02		
2.3	Bizományosi díj				
2.4	Forgalmazói díj				
2.5	Közzétételi költség				
2.6	Reklám költség				
2.7	Költségként elszámolt egyéb tétel	1 017	0,09	144	0,01
2.8	Egyéb - nem költségalapú - kötelez.	1 032	0,09	9 150	0,89
3.	Céltartalékok				
4.	Passzív időbeli elhatárolások			340	0,03
	Kötelezettségek összesen	4 482	0,41	10 599	1,03
II.	ESZKÖZÖK				
1.	Folyószámla, készpénz	14 866	1,35	185 172	17,92
2.	Egyéb követelés	3 372	0,31	404	0,04
3.	Lekötött bankbetét				
3.1	Max. 3 hó lekötésű				
3.2	3 hónapnál hosszabb lekötésű				
4.	Értékpapírok	99 844	9,09		
4.1	Állampapírok	99 844	9,09		
4.1.1	Kötvények				
4.1.2	Kincstárjegyek	99 844	9,09		
4.1.3	Egyéb jegybankképes értékpapír				
4.1.4	Külföldi állampapírok				
4.2	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
4.2.1	Tőzsdére bevezetett				
4.2.2	Külföldi kötvények				
4.2.3	Tőzsdén kívüli				
4.3	Részvények				
4.3.1	Tőzsdére bevezetett				
4.3.2	Külföldi részvények				
4.3.3	Tőzsdén kívüli				
4.4	Jelzáloglevelek				
4.4.1	Tőzsdére bevezetett				
4.4.2	Tőzsdén kívüli				
4.5	Befektetési jegyek				
4.5.1	Tőzsdére bevezetett				
4.5.2	Külföldi befektetési jegyek				
4.5.3	Tőzsdén kívüli				
4.6	Kárpótlási jegy				
5.	Származékos ügyletek				
5.1	Tőzsdei határidős ügyletek				
5.2	Tőzsdén kívüli határidős ügyletek				

6.	Ingyatlanok	996 492	90,73	860 489	83,25
6/A	Készletek eladási célú ingatlanok	774 792	70,55	622 653	60,24
	Sóskúti telek	159 312	14,51	179 226	17,34
	Bökényföld	230 320	20,97	68 000	6,58
	Tata, Fácános kert	72 248	6,58	15 480	1,50
	Budapest, Kolozsvári u	19 240	1,75	24 145	2,34
	Budapest, Füzér u	52 695	4,80	65 875	6,37
	Veresegyház	7 462	0,68	4 809	0,47
	Sárospatak	233 515	21,26	265 118	25,65
6/B	Befektetett eszközök	221 700	20,19	237 836	23,01
	Eger, Szent János u. 11	76 482	6,96	76 482	7,40
	Budapest, Árpád u. 44-46	145 218	13,22	161 354	15,61
7.	Egyéb tárgyi eszközök	158	0,01	71	0,01
8.	Aktív időbeli elhatárolások			276	0,03
	Eszközök összesen	1 114 732	101,50	1 046 412	101,24
	SAJÁT TŐKE / Nettó eszközérték	1 098 251	100,00	1 033 582	100,00
	Kibocsátott befektetési jegy összesen	1 357 167 ezer db		1 357 167 ezer db	
	Egy befektetési jegyre jutó eszközérték	0,809223		0,761573	

II. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma

darab	2016
Nyitó	1 357 166 701
Tárgyévi eladás	
Tárgyévi visszaváltás	
Záró	1 357 166 701

III. Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Ft/db	2015	2016
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	0,809223	0,761573

IV. A befektetési alap összetétele

Az OECD tagországok, és azon belül is elsődlegesen Magyarország, valamint az Európai Unióhoz 2004. május elsején csatlakozott országokban (így Lengyelország, Csehország, Szlovénia, Észtország, Lettország, Litvánia, Ciprus, Málta, Szlovákia) székhellyel rendelkező társaságok értékpapírjaiba, és ezen országok államai, kormányai által garantált kötvényekbe történő befektetéseken keresztül, az Alap likviditását fenntartva hosszú távon maximális tőkenövekedést érjen el.

	2015		2016	
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok				
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				
Egyéb átruházható értékpapírok				
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	99 844	9,09		
Határidős (származtatott) ügyletek piaci értéke				
NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK	1 098 251	100,00	1 033 582	100,00

Az Alap befektetési politikájában, eszközeinek stratégiai összetételében jelentős változás nem történt.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

a) Befektetésből származó jövedelem

ezer
Ft

Megnevezés	Pénzügyi műveletek	
	bevételei	ráfordításai
Pénzügyi kamat		
Diszkont kincstárjegyek kamata	541	
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége		
Kötelezettségek árfolyamvesztése		
ÖSSZESEN	541	0

b) Egyéb bevétel

Az alapnak egyéb bevétele 1 ezer Ft, amely értékvesztés visszairásából származik.

c) Kezelési költségek

d) Letétkezelő díja

e) **Egyéb díjak, és adók**

Megnevezés	Működési költség			
	2015.12.31		2016.12.31	
	ezer Ft	mo%	ezer Ft	mo%
Anyagköltség	1 195	1,71%	7 294	15,02%
ebből:				
Nyomtatvány		0,00%	0	0,00%
Közüzemi díjak	1 195	1,71%	520	1,07%
Egyéb anyagköltség (rezsianyag)			6 774	13,95%
Igénybevett szolgáltatások	19 482	27,83%	3 655	7,53%
ebből:				
Javítási, karbantartási költségek		0,00%		0,00%
Üzemeltetési szolgáltatás	12 923	18,46%		0,00%
Vagyonvédelemi szolgáltatás		0,00%		0,00%
Hirdetési, közzétételi költség		0,00%		0,00%
Számviteli szolgáltatások	1 560	2,23%	900	1,85%
Jogi szolgáltatási díj	4 002	5,72%	1 849	3,81%
Értébecslési díj	997	1,42%		0,00%
Ingatlanértébecslés		0,00%	720	1,48%
Egyéb szakértői díjak		0,00%		0,00%
Különféle egyéb szolgáltatások		0,00%	186	0,38%
Egyéb pénzügyi, befektetési, biztosítási, hatósági szolgáltatások	40 942	58,48%	30 211	62,22%
ebből:				
Alapkezelői díj	24 398	34,85%	26 776	55,15%
Letétkezelői díj	2 587	3,70%	2 136	4,40%
Forgalmazói díj	1 070	1,53%	563	1,16%
Sikerdíj		0,00%	0	0,00%
Bizományosi díj, jutalék		0,00%	0	0,00%
Egyéb hatósági eljárási, szolg.díj		0,00%		0,00%
Biztosítási díj		0,00%	286	0,59%
Bankköltség	170	0,24%	158	0,33%
Egyéb	12 393	17,70%	25	0,05%
Felügyeleti díj	324	0,46%	267	0,55%
Közvetített szolgáltatások		0,00%	0	0,00%
ÖSSZESEN	61 619	88,01%	41 160	84,77%
Értékcsökkenési leírás	8 393	11,99%	7 393	15,23%
MINDÖSSZESEN	70 012	100,00%	48 553	100,00%

f) **Nettó jövedelem**

A Jelentés 1. számú melléklet, Éves beszámoló Eredménykimutatás Tárgyévi eredménye részében.

g) **Felosztott és újra befektetett jövedelem**

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 érteken történő visszavásárlási kötelezettséget vállal, amivel garantálja, hogy a befektetők jegyeik részleges vagy teljes visszaváltásával nyereségükhöz tetszőleges időpontban hozzájussanak és azt, mint árfolyamnyereséget realizálhassák.

h) **A tőkeszámla változásai**

ezer Ft

	2015	2016
Saját tőke	1 098 251	1 033 582
Indulótőke	1 357 167	1 357 167
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 572 966	3 572 966
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-2 215 799	-2 215 799
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-258 916	-323 585
Kibocsátott befektetési jegyek eladási értékkülönbözete		
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	-7 755	-7 755
Értékelési különbözet tartaléka	-358 923	-401 649
Előző év(ek) eredménye	189 031	107 762
Üzleti év eredménye	-81 269	-21 943

i) **A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése**

Megnevezés	db	Bekerülési érték	2015.12.31 érték	2016.12.31 érték
D160309	100 000 000	99 848 600	99 844 700	0
Összesen:		99 848 600	99 844 700	0

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírja, valamint óvadéki repóba adott vagy repóba vett értékpapírok miatt fennálló kötelezettsége és követelése nincs az Alapnak.

j) **Minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire**

Egyéb befolyásoló változás nem volt.

VI. Összehasonlító táblázat az alap elmúlt három üzleti évéről.

NÉÉ napja	saját tőke (Ft)	egy jegyre jutó nettó eszközérték	Éves hozam
2014.12.30	1 484 504 089	1,093229	-2,8
2015.12.30	1 091 407 847	0,804181	-26,4
2016.12.30	947 130 112	0,697873	-13,2

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét.

Jelentési időszakban nyilvántartott nyitott pozícióval az Alap nem rendelkezett.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása

A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az alapkezelési tevékenységet az Alap létrehozatalától 2016. december 16. napjáig a QUAESTOR Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhely: 1042 Budapest, Árpád út 48-50. fszt. 3.; cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044171) látta el. A Felügyelet a 2016. november 29. napján meghozott, H-KE-III-807/2016. számú határozatával engedélyezte az Alap átadását az ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.; cégjegyzékszáma: 01-10-044378) részére. Az átadás napja 2016. december 16., amely naptól fogva az Alap alapkezelőjeként az ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt. jár el.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2016. évbe a vezető jegybankok gazdaság élénkítésére irányuló monetáris politikája néhány rövidebb időszakról eltekintve jellemző maradt. A vezető jegybankok által alkalmazott, globálisan szétterjedő laza monetáris politika fenntartásával összefüggő bizonytalanság azonban jelentős továbbra is kockázatokat rejt. A Fed elsőként lépett a lazítás mérséklésének irányába, de egyelőre ezzel nem okozott jelentősebb zavarokat az értékpapírpiacon. Az alacsonyabb likviditású piacokon hathat leginkább globális hozamok hirtelen megemelkedésének veszélye.

Magyar viszonylatban, a Jegybanki alapkamat a 2016 folyamán a 1,20%-os kezdőértékről egészen 0,90%-ig süllyedt. A kamatsökkentések alapvetően átrendezte a befektetési alapokba való tőkeáramlást. Az állampapírok direkt értékesítése komoly kihívást jelentett az alapkezelők számára. Az alacsony hozamkörnyezet miatt a kisebb kockázatú pénzügyi alapok súlya csökkent és a nagyobb kockázatot vállaló alapok súlya nőtt. Befektetési állományok nagyságát idehaza több tényező befolyásolja, mint például a lakásépítések beindulása, államháztartás finanszírozásának alakulása, államilag támogatott megtakarítási formák változása.

Nemzetközi hangulat változását pedig idén a FED kamatemelése, ECB monetáris politikája és gazdasági térségének növekedési üteme, brit népszavazás, iszlám állam elleni fellépés és a nyersanyagárak további alakulása határozza meg.

A szuverén államadósság mértéke az Unió egyes tagállamai esetében továbbra is rendkívül magas, ezért adósságválság kiújulásának veszélye jelentős maradt. Felerősödtek a BREXIT következményeivel kapcsolatos félelmek és a „kétsebességes EU” kialakulására vonatkozó várakozások. A gazdasági növekedés üteme az euró zónában elmaradt az előzetesen várttól, gyakorlatilag alig van. Bár inflációs nyomás továbbra sem volt, a defláció kialakulásának veszélye csökkent.

2016-ban Magyarországon a reálgazdaság élénkülése tovább folytatódott. A beruházási aktivitás bővült, a növekedés szerkezeti összetételében egyre hangsúlyosabbá válik a belföldi kereslet. A beruházási aktivitást elsősorban az uniós források beáramlása és ezek meggyorsított lehívása támogatja. A bérek növekedése és a munkaerőhiány kialakulásának látható jelei inflációs nyomást eredményezhetnek.

A várhatóan tartósan fennmaradó alacsony (esetleg negatív) kockázatmentes kamatkörnyezetben a magasabb kockázatvállalás és az abszolút hozamú és aktív alapkezelési stratégiák alkalmazása továbbra is eredményes lehet.


IX. Az ABAK - ide nem értve a 2. § (2) bekezdés szerinti ABAK-ot - által az adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összege az ABAK alkalmazottainak kifizetett rögzített és változó javadalmazás szerinti bontásban, a kedvezményezettek száma és a kifizetett nyereségrészesedés, valamint a javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak.

X. Az ABAK - ide nem értve a 2. § (2) bekezdés szerinti ABAK-ot - által kezelt minden uniós ABA és minden, általa az EGT-államokban forgalmazott ABA tekintetében

- a) az ABA olyan eszközeinek aránya, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak;
- b) az ABA likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás;
- c) az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek.

XI. A tőkeáttételt alkalmazó uniós ABA-t kezelő, vagy a tőkeáttételt alkalmazó ABA-t az EGT-államokban forgalmazó ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege.

Budapest, 2017. április 29.


Access Befektetési Alapkezelő Zrt.

Mellékletek:

1. Q1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap 2016. évi Éves Beszámoló