

**Az ACCESS Befektetési Alapkezelő Zrt.**

*által kezelt*

**ACCESS Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap**

**Tájékoztatója**

***PSZÁF határozat száma: E-III/120.017-6/2008***

***2008. november***

# Tartalom

## Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap Tájékoztatója

<b>1. Fogalom magyarázat .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Általános információk .....</b>	<b>9</b>
2.1 Az Alap neve.....	9
2.2 Az Alap rövidített elnevezése.....	9
2.3 Felügyeleti határozat száma, időpontja .....	9
2.4 Az Alap típusa és fajtája .....	9
2.5 Befektetői kör .....	9
2.6 A Befektetési jegyek előállítása.....	9
2.7 Az Alap futamideje .....	9
2.8 Az Alap saját tőkéje.....	9
2.9 Nettó eszközérték.....	9
2.10 Folyamatos forgalomba hozatal .....	9
2.11 Forgalomba hozatali ár .....	10
2.12 Hozamfizetés .....	10
2.13 Háttérszabályok .....	10
2.14 Joghatóság .....	10
2.15 A Befektetési jegyekhez fűződő jogok.....	10
<b>3. A befektetési politika .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Az Alap könyvvizsgálója .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Forgalmazó, Forgalmazási helyek.....</b>	<b>13</b>
<b>6. Az Alapkezelő.....</b>	<b>13</b>
<b>7. A Letétkezelő.....</b>	<b>19</b>
<b>8. Az Ingatlanértékelő .....</b>	<b>23</b>
<b>9. Kockázati tényezők.....</b>	<b>23</b>
9.1 Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok .....	24
9.2 Ingatlanpiaci kockázat .....	24
9.3 Értékelésből eredő kockázat.....	25
9.4 Az Alap befektetési eszközeiből fakadó kockázatok.....	25
9.5 Likviditási kockázat.....	25
9.6 A befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztése.....	25
9.7 Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása .....	25

<b>10.</b>	<b>Adózás (a tájékoztató elkészítése időpontjában érvényes szabályok).....</b>	<b>26</b>
10.1	Az Alap adózása.....	26
10.2	A befektetők adózása.....	26
10.2.1	Magánszemély befektetők adózása .....	26
10.2.2	Gazdálkodó szervezetek és más jogi személyek adózása.....	26
<b>11.</b>	<b>Felelősségvállaló nyilatkozat .....</b>	<b>27</b>
<b>12.</b>	<b>Általános információk.....</b>	<b>29</b>
12.1	Az Alap neve.....	29
12.2	Az Alap rövidített elnevezése.....	29
12.3	Az Alap típusa és fajtája .....	29
12.4	Az Alap futamideje .....	29
12.5	Az Alap működésének legfontosabb eseményei.....	29
<b>13.</b>	<b>A kezelési szabályzat jóváhagyásáról szóló határozat.....</b>	<b>29</b>
13.1	A kezelési szabályzat jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok.....	29
13.2	Alapítói határozatok.....	30
<b>14.</b>	<b>Az Alapkezelő .....</b>	<b>30</b>
14.1	Az Alapkezelő feladatai.....	30
14.2	Az Alapkezelő felelőssége.....	31
<b>15.</b>	<b>A Letétkezelő .....</b>	<b>31</b>
15.1	A Letétkezelő feladatai.....	31
<b>16.</b>	<b>Az Ingatlanértékelő .....</b>	<b>31</b>
16.1	Az Ingatlanértékelő feladatai.....	32
<b>17.</b>	<b>A forgalmazó.....</b>	<b>32</b>
17.1	A Forgalmazó kötelezettségei a folyamatos forgalomba hozatal során.....	32
<b>18.</b>	<b>Az Alap befektetési politikája .....</b>	<b>32</b>
<b>19.</b>	<b>A befektetési jegyekhez fűződő jogok.....</b>	<b>35</b>
<b>20.</b>	<b>A befektetési jegyek folyamatos forgalomba hozatalának szabályai .....</b>	<b>35</b>
20.1	Forgalmazási helyek.....	36
20.2	A vásárlás és visszaváltás módja .....	36
20.2.1	A Befektetési jegyek vásárlása.....	36
20.2.2	A befektetési jegyek visszaváltása .....	37
20.3	A befektetési jegyek árfolyama és a forgalmazás jutalékai.....	37
<b>21.</b>	<b>A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése .....</b>	<b>38</b>
<b>22.</b>	<b>A tőkenövekmény és a hozam megállapítása és kifizetése .....</b>	<b>38</b>

<b>23.</b>	<b>Az Alapot terhelő díjak és költségek.....</b>	<b>38</b>
23.1	Az Alapkezelőnek fizetendő díj.....	39
23.2	Az Alapkezelőnek fizetendő sikerdíj.....	39
23.3	A Letétkezelőnek fizetendő díj.....	39
23.4	A Forgalmazónak fizetendő díj.....	39
23.5	Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj.....	39
23.6	Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak.....	39
23.7	Minden, az Alap vagyonának befektetésével, portfóliójának összeállításával, működésével és működtetésével kapcsolatos költség.....	39
23.8	Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek.....	40
23.9	Könyvvizsgálói díj.....	40
23.10	Az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdeteményeinek közzétételével kapcsolatos költségek.....	40
<b>24.</b>	<b>A nettó eszközérték kiszámításának és közzétételének szabályai.....</b>	<b>40</b>
<b>25.</b>	<b>A befektetők rendszeres és rendkívüli tájékoztatása.....</b>	<b>41</b>
<b>26.</b>	<b>Az Alap megszűnésével, átalakulásával és beolvadásával kapcsolatos rendelkezések.....</b>	<b>41</b>
26.1	Befektetési alap megszűnése.....	41
26.2	Befektetési alap átalakulása.....	42
26.3	Befektetési alapok beolvadása.....	42
<b>27.</b>	<b>A nettó eszközérték számítása során alkalmazott szabályok.....</b>	<b>43</b>
27.1	A nettó eszközérték számításának általános szabályai.....	43
27.2	Az eszközök értékelésére vonatkozó szabályok.....	43
<b>28.</b>	<b>A visszaváltási igények teljesítése céljára elkülönített likvid eszközök és hitelkeret együttes legkisebb aránya, a felvett hitelre vonatkozó szabályok.....</b>	<b>45</b>
	A felvett hitelre vonatkozó szabályok:.....	45
<b>1.</b>	<b>számú melléklet.....</b>	<b>46</b>
	Forgalmazási helyek.....	46
<b>2.</b>	<b>számú melléklet.....</b>	<b>47</b>
	Az Alapkezelő mérlege és eredmény kimutatása.....	47
<b>3.</b>	<b>számú melléklet.....</b>	<b>48</b>
	A Letétkezelők mérlege és eredmény kimutatása.....	48
<b>4.</b>	<b>számú melléklet.....</b>	<b>50</b>
	Az Ingatlanértékelő gazdálkodásának fontosabb adatai.....	50

## 1. FOGALOM MAGYARÁZAT

Jelen Tájékoztatóban előforduló szakkifejezések és fogalmak tartalma és értelmezése megegyezik a hatályos vonatkozó jogszabályokban különösen a Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvényben (Tpt., Tőkepiaci törvény vagy Törvény) alkalmazottakkal, illetve az általános szakmai szokványokkal.

Ennek megfelelően néhány kiemelkedően lényeges fogalom magyarázata az alábbi:

**Alap:** Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap

**Alapkezelő:** Access Befektetési Alapkezelő Zrt. (1054. Budapest, Akadémia u. 7-9.)

**állampapír:** a magyar vagy külföldi állam, illetve az MNB által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír;

**befektetési alap:** befektetési jegyek nyilvános vagy zártkörű forgalomba hozatalával létrehozott és működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg, amelyet a befektetési alapkezelő a befektetők általános megbízása alapján, azok érdekében kezel;

**befektetési alapkezelési tevékenység:** a befektetési alapkezelő által, a meghirdetett befektetési elveknek megfelelő befektetési alap kialakítása és a befektetési alap portfoliójában lévő egyes eszközelemeknek (befektetési eszköz vagy ingatlan) a befektetési alapkezelő döntése alapján, a befektetési alap meghirdetett befektetési elveihez igazodó adásvétele;

**befektetési alapkezelő:** befektetési alapkezelési tevékenységre engedéllyel rendelkező részvénytársaság;

**befektetési alap letétkezelési tevékenység:** az a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (Hpt.) 3. § (1) bekezdésének i) pontjában meghatározott pénzügyi szolgáltatási tevékenység, amely során a letétkezelő a befektetési alapkezelő megbízása alapján letéteményesként a befektetési alap tulajdonában lévő értékpapírok letéti őrzését és az ahhoz kapcsolódó kezelését, továbbá a befektetési alap bankszámlájának – ideértve az alap saját tőkéjének összegyűjtése céljából nyitandó letéti számlát is -, illetve értékpapír számlájának vezetését, valamint a befektetési jegyek eladásával, visszavásárlásával, a hozamok kifizetésével és a nettó eszközérték megállapításával kapcsolatos technikai tevékenységet és az alapkezelők sajátos ellenőrzését végzi;

**befektetési alap letétkezelő:** a befektetési alap letétkezelési tevékenységet végző hitelintézet;

**befektetési alap saját tőkéje:** a befektetési alap saját tőkéje induláskor a befektetési jegyek névértékének és darabszámának szorzatával egyezik meg, működése során a saját tőke a befektetési alap összesített nettó eszközértékével azonos;

**befektetési jegy:** befektetési alap nevében (javára és terhére) - meghatározott módon és alakszerűséggel - sorozatban kibocsátott, vagyoni és egyéb jogokat biztosító, átruházható értékpapír;

**befektetési jegy folyamatos forgalmazása:** a nyíltvégű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyeknek a befektetési alap nevében történő folyamatos forgalomba hozatala és visszaváltása;

**befektető:** az a személy, aki a befektetési szolgáltatóval, befektetési alapkezelővel, árutőzsdei szolgáltatóval, vagy más befektetővel kötött szerződés alapján saját vagy más pénzt, egyéb vagyontárgyát részben vagy egészben a tőkepiac, illetve a tőzsde hatásaitól teszi függővé, kockáztatja;

**egyedi kockázat:** az értékpapír vagy származtatott ügylet esetén az ügylet alapját képező értékpapír egyedi jellemzőihez kapcsolható árfolyamváltozás kockázata;

**értékpapír-számla:** a dematerializált értékpapírról és a hozzá kapcsolódó jogokról az értékpapírtulajdonos javára vezetett nyilvántartás;

**felosztott hozam:** a tőkenövekmény azon része, amelyet a befektetési alapkezelő a kezelési szabályzat szerint a befektetési alapkezelés eredményeképpen a befektetési jegyek után köteles kifizetni;

**Felügyelet:** a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete;

**Vezető forgalmazó:** Buda-Cash Brókerház Zrt. (1118. Budapest, Ménesi út 22.)

#### **Forgalmazó**

PSZÁF engedéllyel rendelkező cég, amelynek hivatalos ügyfélforgalmi helyén/helyein – Forgalmazási hely - a befektetési jegyek adásvétele történhet.

**hátralévő átlagos futamidő:** fix kamatozású kötvények esetén az egyes kifizetésekig hátralévő időtartamnak a - kifizetések lejáratig számított hozammal diszkontált jelenértékének a kötvény árfolyamához viszonyított arányával – súlyozott átlaga. Változó kamatozású kötvények esetén az átlagos hátralévő futamidő a következő kamat-megállapításig hátralévő időtartammal egyenlő (duration);

**hitelviszonyt megtestesítő értékpapír:** minden olyan értékpapír, amelyben a kibocsátó (az adós) meghatározott pénzüsszegnek a rendelkezésére bocsátását elismerve arra kötelezi magát, hogy a pénz (kölcsön) összegét, valamint kamatozó értékpapír esetén annak meghatározott módon számított kamatát vagy egyéb hozamát (a továbbiakban együtt: kamat), illetőleg az általa vállalt egyéb szolgáltatásokat az értékpapír birtokosának (a hitelezőnek) a megjelölt időben és módon megfizeti, illetve teljesíti;

**jegyzés:** az értékpapír forgalomba hozatala során az értékpapírt megvásárolni szándékozó befektetőnek az értékpapír megvásárlására irányuló, feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozata, amellyel az ajánlatot elfogadja és kötelezettséget vállal az ellenszolgáltatás teljesítésére;

**ingatlanértékelő:** az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékének megállapításával megbízott, az Alapkezelőtől, a Letétkezelőtől és a Forgalmazótól független, az Alap befektetéseiben nem érdekelt, a szükséges tevékenységi engedélyekkel, ingatlanforgalmazási, illetve ingatlanértékelési szakmai tapasztalatokkal és referenciákkal rendelkező társaság;

**Ingotlanértékelő:** Minos-2002 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (2030 Érd, Luc u.5.)

**Kibocsátó:** az Alap nevében eljáró Alapkezelő

**Közzétételi hely:** a Magyar Tőkepiac és annak elektronikus oldala;

**Letétkezelő:** ERSTE Bank Hungary Nyrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26)

**likvid eszköz:** a pénz, hitelintézettel állampapírra kötött, felmondhatóságában nem korlátozott repo, az átruházhatóságában nem korlátozott, bármikor pénzzé tehető állampapír, továbbá a felmondhatóságában nem korlátozott bankbetét;

**nettó eszközérték:** a befektetési alap portfoliójában szereplő eszközök értéke, csökkentve a portfoliót terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is;

**nyíltvégű befektetési alap:** az olyan befektetési alap, amelynél visszaváltható befektetési jegyek kerülnek folyamatos forgalmazásra;

**nyilvános forgalomba hozatal:** az értékpapír nem zártkörű (egyedileg előre meg nem határozott befektetők részére történő) forgalomba hozatala;

**OTC piac:** olyan tőzsdén kívüli piac, ahol meghatározott szabályok szerint a kereslet és a kínálat egy helyen koncentrálódik és kielégíti az alábbi feltételeket:

- a piacra lépés és a kereskedés valamely felügyeleti hatóság által jóváhagyott szabályok, piaci szokványok szerint folyik,
- rendszeres időszakonként, meghatározott időben működik,
- a piaci szereplők működésére, tevékenységére vonatkoznak bizonyos minimális feltételek (tőkekövetelmény, letéti előírás stb.),
- biztosított a nyilvános áralakulás (a nap elején, napközben és a nap végén kötelező az árakat, továbbá a forgalmi adatokat nyilvánosságra hozni),
- a forgalmazott pénzügyi eszközök piacra bevezetésének a minimális feltételeit meghatározzák,
- a piaci kereskedelemben szereplő pénzügyi eszközök kibocsátói nyilvánosságra hoznak minden olyan adatot, amely a pénzügyi eszköz árát, árfolyam-alakulását érintheti (transzparencia),
- a piaci szereplők a felügyeleti hatóság részére adatszolgáltatást teljesítenek a saját tevékenységükről, és

**Ptk:** a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény

**repo és fordított (inverz) repo ügylet:** minden olyan megállapodás, amely értékpapír tulajdonjogának átruházásáról rendelkezik a szerződéskötéssel egyidejűleg meghatározott vagy meghatározandó jövőbeli időpontban történő visszavásárlási kötelezettség mellett meghatározott visszavásárlási áron, függetlenül attól, hogy az ügylet futamideje alatt a vevő az ügylet tárgyát képező értékpapírt megszerzi és azzal szabadon rendelkezhet (szállításos repo ügylet) vagy nem szerzi meg az értékpapírt, azzal szabadon nem rendelkezhet, hanem óvadékként kerül elhelyezésre a vevő javára a futamidő alatt (óvadéki repo ügylet). Óvadéki repo ügylet kizárólag hitelintézettel köthető. A felek közötti megállapodás rendelkezhet úgy is, hogy az ügylet tárgyát képező és a biztosítéku szolgáltató értékpapírok más értékpapírokra kicserélhetők. Az ügylet az értékpapír eladója szempontjából repo ügyletnek, az értékpapír vevője szempontjából fordított repo ügyletnek tekintendő. Az óvadéki repo ügylet lejáratí ideje alatt az értékpapírhoz kapcsolódó jogok – a felek eltérő megállapodásának hiányában – az eladót illetik meg, az értékpapír tulajdonjoga a futamidő végén abban az esetben száll át a vevőre, ha az eladó a visszavásárlási árat nem fizeti meg;

**Szabályzat:** jelen Tájékoztató mellékletét képező Alapkezelési Szabályzat;

**származtatott (derivatív) ügylet:** olyan ügylet, amelynek értéke az alapjául szolgáló befektetési eszköz, deviza, áru vagy referenciárata (alaptermék) értékétől függ és önálló kereskedés tárgyát képezi (derivatíva);

**Tájékoztató:** jelen magyar nyelvű dokumentum;

**teljesítés napja:** a vételi megbízást a forgalmazó a megbízás felvételével megegyező forgalmazási napon teljesíti, az aktuális napon érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértéken.

Az Alapkezelő a visszaváltást, összehatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott - a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti - időszakon belül az utolsó forgalmazási napon teljesíti. Az Alapkezelő a Felügyelet engedélye nélkül jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó forgalmazási napja és a megbízás felvételét követő 31. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt. A visszaváltási megbízás 31 naptári nappal korábbi teljesítéséhez a Felügyelet engedélye szükséges.

*A forgalmazó a visszaváltási megbízást az elszámolás értéknapján érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértéken teljesíti.*

**zártvégű befektetési alap:** az olyan befektetési alap, amelyre a futamidő lejáratának kivételével vissza nem váltható befektetési jegyek kerülnek forgalomba hozatalra.

## **2. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK**

### **2.1 Az Alap neve**

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap

### **2.2 Az Alap rövidített elnevezése**

Access Ingatlan Alap

### **2.3 Felügyeleti határozat száma, időpontja**

PSZÁF határozat száma: III/120.017/2004. kelte: 2004. március 19.

### **2.4 Az Alap típusa és fajtája**

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 átalakulás tényének közzétételétől számított 31. napon válik az Alap nyilvánossá. Az Alap 2005. január 6.-ától nyilvános, nyíltvégű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként működik tovább.

### **2.5 Befektetői kör**

A befektetési jegyeket devizabelföldiek és devizakülföldiek szerezhetik meg.

### **2.6 A Befektetési jegyek előállítása**

A Befektetési jegyek névértéke 1 Ft, azaz egy forint. A Befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

### **2.7 Az Alap futamideje**

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.

### **2.8 Az Alap saját tőkéje**

A saját tőke az Alap összesített nettó eszközértékével azonos.

### **2.9 Nettó eszközérték**

Az Alap portfóliójában szereplő eszközök értéke, csökkentve az Alapot terhelő összes kötelezettséggel, beleértve a passzív időbeli elhatárolásokat is.

### **2.10 Folyamatos forgalomba hozatal**

Az Alapkezelő az Alap nyilvántartásba vételét követő banki munkanaptól a forgalmazó helyeken a pénztári órák alatt további befektetési jegyeket hoz forgalomba, illetve biztosítja a korábban kibocsátott befektetési jegyek visszaváltását. A megvásárolt befektetési jegyek a teljesítés napján kerülnek jóváírásra a Befektető értékpapírszámláján.

## **2.11 Forgalomba hozatali ár**

Az Alap befektetési jegyei a teljesítés napján érvényes (vásárlás esetén a vásárlást terhelő forgalmazási jutalékkal növelt, visszaváltás esetén a visszaváltási jutalékkal csökkentett) egy jegyre jutó nettó eszközértéken vásárolhatók meg, illetve válthatók vissza.

## **2.12 Hozamfizetés**

Az Alap a befektetéseinek elért nyereséget folyamatosan újra befekteti, hozamot külön nem fizet. A befektetők értékpapírjuk hozamához a jegyek (vagy azok egy részének) visszaváltásával juthatnak hozzá.

## **2.13 Háttérszabályok**

Minden a Tájékoztató, illetve a Szabályzat alapján létrejövő jogviszonyban (így különösen a befektetési jegyek folyamatos forgalmazását, a befektetési jegyek vételét, visszaváltását szabályozó jog- és egyéb nyilatkozatokban, szerződésekben) nem szabályozott kérdések tekintetében a Tájékoztató, az Alapkezelési Szabályzat, a Forgalmazó üzletszabályzata, a Tőkepiaci törvény továbbá a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

## **2.14 Joghatóság**

Minden a befektetési jegyek folyamatos forgalmazásával kapcsolatban, így különösen a befektetési jegyek vételével, visszaváltásával létrejövő jogviszony tekintetében, az azok alapjául szolgáló jog- és egyéb nyilatkozatokkal, szerződésekkel kapcsolatban felmerülő vitás kérdéseket a szereplők, így különösen a Befektetők, a Kibocsátó, a Forgalmazó, a Letétkezelő és az Ingatlanértékelő egyeztetéses eljárás útján kívánják rendezni, ezek sikertelensége esetén alávetik magukat a Pénz- és Tőkepiaci Állandó Választott Bíróság kizárólagos joghatóságának.

## **2.15 A Befektetési jegyekhez fűződő jogok**

A Befektetési jegyek mindenkori tulajdonosa jogosult

- a tulajdonában lévő befektetési jegyek, vagy azok egy részének teljesítés napján érvényes árfolyamon történő visszaváltására,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez,
- az Alappal kapcsolatos éves és féléves jelentések, az Alap tájékoztatójának, kezelési szabályzatának, rövidített tájékoztatójának, a havi portfóliójelentésnek a megtekintésére illetve átvételére, valamint egyéb rendszeres és rendkívüli tájékoztatás megtekintésére.

## **3. A BEFEKTETÉSI POLITIKA**

Az Alapkezelő a Tpt. és a jelen alapkezelési szabályzatban foglalt korlátozások és befektetési elvek figyelembevételével és betartásával a tőle elvárható maximális gondossággal alakítja ki az Alap portfólióját.

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.

A portfólió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumait tartja szem előtt.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeit ingatlanok megvásárlására fordítja, az ingatlanokba nem fektetett tőkét pedig a Tpt. rendelkezéseinek megfelelően fekteti be. Az ingatlanokat megvásárlásukat követően a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja.

### A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai:

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét a Törvény előírásainak betartásával kizárólag az alábbi eszközökben tarthatja:

<b>Eszköz megnevezése</b>	<b>Tervezett arány</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ingatlan,</li> </ul>	Az optimális hozam elérése érdekében minél nagyobb arányban 85 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>lára szóló és lekötött bankbetét (forintban illetve devizában),</li> </ul>	0 % - 5 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>az MNB által kibocsátott egy évnél rövidebb futamidejű hitel-viszonyt megtestesítő értékpapírok,</li> </ul>	0 % - 5 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű, OECD tagállam által kibocsátott állampapír (diszkont kincstár-jegyek, kamatozó kincstárjegyek, változó, illetve fix kamatozású államkötvények),</li> </ul>	0 % - 10 %
<ul style="list-style-type: none"> <li>devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése céljából kötött határidős ügyletek.</li> </ul>	Az árfolyamkockázatnak kitétt bevételek 100 %-a

Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója. A régió négy gazdaságilag legfejlettebb országában Magyarország, Lengyelország, Csehország és Szlovákia – az üzleti célú ingatlanok piacán az elmúlt évtizedben hasonló fejlődés figyelhető meg. Véleményünk szerint a továbbiakban csatlakozó országok ingatlanpiaci tendenciái tükrözni fogják az előbb említett országokban végbement folyamatokat, melyeknek feltűnő fejlődési sebessége már most prognosztizálható, így alapvető céljaink között szerepel az ezen országokban történő ingatlan beruházás is.

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 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 bérbeadással hasznosíthatók. Az Alapkezelő a bérbeadásnál arra törekszik, hogy a bérlő hosszú távra, lehetőség

szerint garanciák nyújtása mellett, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant. Az Alapkezelő a lejárat szerkezet aktív menedzselésével igyekszik elkerülni, hogy az Alap számottevő bevételkiesést szenvedjen el az egyszerre lejárató 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.

### **Az ingatlan portfólió elemeinek tervezett arányai**

A jövedelem termelő képesség szerinti csoportosításban:

- bérbeadással hasznosított ingatlanok: minimum az Alap nettó eszközértékének 50 %-ig
- értéknövekedési céllal vásárolt ingatlanok: maximum az Alap nettó eszközértékének 25 %-ig

Ingatlan típus szerinti csoportosításban:

- irodaingatlanok: minimum az Alap nettó eszközértékének 0%-a, legfeljebb az Alap nettó eszközértékének 100%-a erejéig
- lakáscélú ingatlanok: minimum az Alap nettó eszközértékének 0%-a, legfeljebb az Alap nettó eszközértékének 20%-a erejéig

Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusok portfólión belüli arányát a piaci folyamatokra reagálva aktívan változtatja az Alap hozamának maximalizálása érdekében. Az Alapkezelő azonban fenntartja a jogot arra, hogy a fenti tervezett befektetési szerkezettől a befektetők előzetes értesítése, illetve az Alapkezelési Szabályzat módosítása nélkül eltérjen.

### **Fedezeti ügyletek**

Az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amellyel csökkenti az egyes befektetésekből fakadó kockázatokat (fedezeti ügylet, pl. deviza árfolyamhoz kötött, valamint abban megállapított bérleti díj, vagy hitelek az árfolyamkockázat csökkentésére).

Ha a szerződő felek a bérleti díj bevételt deviza árfolyamhoz kötik, illetve abban megállapított bérleti díjak forintban történő elszámolását állapítják meg, a szerződéssel fedezett jövőbeni deviza alapú bevételek forint alapú ellenértékének bizonytalansága kiküszöbölése érdekében az Alapkezelő a bevételek egy részére határidős – fedezeti – ügyletet köthet. Ezen ügyletekkel az Alapkezelő a jövőbeni deviza alapú bevételek jövőbeni forintban számított értéket rögzíti.

## **4. AZ ALAP KÖNYVVIZSGÁLÓJA**

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

## **5. FORGALMAZÓ, FORGALMAZÁSI HELYEK**

A vezető forgalmazó neve: **Buda-Cash Brókerház Zrt.**  
cégjegyzékszám: 01-10-043344

A vezető forgalmazó székhelye: 1118 Budapest, Ménesi út 22.

**Forgalmazási helyek: 1. számú mellékletben meghatározott fiókok.**

### **Ügynök**

A befektetési jegyek forgalmazása ügynökökön keresztül is lehetséges az ügynök Üzletszabályzatában meghatározott módon és időben.

## **6. AZ ALAPKEZELŐ**

A társaság neve: **Access Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.  
alapításának időpontja: 2003. május 26. (jogelődje az Eastbrokers Befektetési Alapkezelő Rt., alapítva 2000. szeptember 19-én)  
bejegyzésének helye: a Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság a Cg 01-10-044378 számú cégjegyzékbe jegyezte be  
bejegyzésének ideje: 2003. július 30.  
tevékenységi köre: 67.12 Értékpapír-ügynöki tevékenység, alapkezelés  
Működésének időtartama: a társaság határozatlan időre alakult  
üzleti éve: megegyezik a naptári évvel  
alaptőkéje: 100.000.000- Ft (2003. november 17.)  
tulajdonosai: 50% 1001 Pengő Gazdasági Tanácsadó, Kereskedelmi és

Felügyeleti engedélye: Szolgáltató Kft.,  
50% IRV Immobilienbeteiligungs GmbH (FN 82329y)  
alkalmazottai száma: III/100.052/2000 sz. határozat (2000. szeptember 13.)  
9 fő

### **Vezető tisztségviselők**

#### **Vezérigazgató**

**Balogh Attila - közgazdász**

**1998-2001 IMS Kft. ügyvezető igazgató**

**2001-2006 Eastbrokers Invest Kft ügyvezető igazgató**

**2006- Access Befektetési Alapkezelő Zrt. értékesítési és marketing igazgató**

#### **Felügyelő Bizottság**

**Paprika Márk** (a Felügyelő Bizottság tagja) - Okleveles közgazdász  
1995-2000 Szegedi Tudományegyetem  
1997-2002 NOS Szeged Kft. - Projekt koordinátor  
2003- Access Value Kft. - Ügyvezető

**Nádory Péter** (a Felügyelő Bizottság tagja) –Gazdasági mérnök  
1995-2000 Szent István Egyetem Gyöngyös  
1996-2005 E.I.S. Rt. –Állampapír és Befektetési Alap üzletágvezető  
2005- Buda-Cash Brókerház Zrt. –Állampapír és Befektetési Alap kereskedő

**Dargó Eszter** (a Felügyelő Bizottság tagja) - Okleves közgazdász  
1998-2003 Szegedi Tudományegyetem  
1999-2003 NOS Szeged Kft. –Projekt koordinátor  
2003- Access Value Kft. –Vezető szakértő

#### **Az Alapkezelő gazdálkodásának fontosabb adatai**

Az 2004., 2005., 2006. év mérlegeinek összehasonlító adatai: **Lásd 2. számú melléklet.**

#### **A piaci helyzet bemutatása**

2006. márciusában Magyarországon több, mint 1.000 milliárd forintot tesz ki a befektetési alapokba fektetett tőke, melynek közel 65%-a kötvényalapokba, 25%-a pénzügyi alapokba, 5 %-a részvény illetve vegyes alapokba és 5 %-a ingatlan alapokba került elhelyezésre. Az Access Befektetési Alapkezelő Zrt. a hazai alapkezelők között kis piaci részesedéssel rendelkezik. A befektetési alapokban kezelt vagyon alapján, kb. 0,1 %-os piaci részesedést jelent.

#### **Összeférhetlenségi nyilatkozat**

##### **Az Alapkezelő kijelenti, hogy**

**vezető tisztségviselője, illetve a befektetési döntéshozatalban, végrehajtásban résztvevő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye nem közvetlenül**

a Befektetési Alapkezeléshez kapcsolódó területen tevékenykedő alkalmazottja, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban álló személye

a) a Letétkezelőnek;

b) a befektetési döntések végrehajtásában közreműködő szolgáltatónak, így különösen a befektetési szolgáltatónak, az Ingatlanértékelőnek, ingatlanforgalmazónak, másik befektetési alapkezelőnek, valamint

c) a Befektetési Alapkezelő ügyfelének.

*Az Alapkezelő által már létrehozott befektetési alapok:*

#### Az ACCESS Pénzpiaci Nyíltvégű Befektetési Alap

neve:	<b>Access Pénzpiaci Nyíltvégű Befektetési Alap</b>																												
ISIN kód:	HU0000701826																												
típusa, fajtája:	Nyilvános, nyíltvégű, értékpapíralap																												
nyilvántartásba vétele:	a Felügyelet 1111-104 lajstromozási számon, 100.000.000- Ft induló tőkével 110.160-1/2000. számú határozatával 2000. November 06-án vette nyilvántartásba.																												
első forgalmazási napja:	2000. november 09.																												
futamideje:	a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed																												
befektetőinek köre:	Devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok vásárolhatják																												
célja:	Biztonságos és bármely forgalmazási napon visszaváltható befektetési forma biztosítása, amely lehetővé teszi az átmenetileg felszabaduló pénzeszközök tetszőleges időtartamú, versenyképes hozamú befektetését, ugyanakkor a magánbefektetőknek az adóhitel igénybevételét is lehetővé teszi.																												
jegyének típusa:	Dematerializált, névre szóló																												
jegyének névértéke:	1.- Ft																												
jegyének sorozata:	a befektetési jegyek egy sorozatot képeznek																												
jegyének mennyisége:	Korlátlan mennyiségben kerülhetnek kibocsátásra																												
nettó eszközértéke :	4 972 595 131.- Ft (2007. június 01.-én)																												
múltbeli hozama:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Időszak</th> <th rowspan="2">Elért Hozam*</th> </tr> <tr> <th>Kezdő</th> <th>Záró</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2000.11.09.</td> <td>2000.12.31.</td> <td>13,59%</td> </tr> <tr> <td>2001.01.01.</td> <td>2001.12.31.</td> <td>10,54%</td> </tr> <tr> <td>2002.01.01.</td> <td>2002.12.31.</td> <td>8,96%</td> </tr> <tr> <td>2003.01.06.</td> <td>2004.01.06.</td> <td>4,53%</td> </tr> <tr> <td>2004.01.06.</td> <td>2005.01.06.</td> <td>11,31%</td> </tr> <tr> <td>2005.01.06.</td> <td>2006.01.06.</td> <td>7,19%</td> </tr> <tr> <td>2006.01.06.</td> <td>2007.01.06.</td> <td>6,07%</td> </tr> </tbody> </table>			Időszak		Elért Hozam*	Kezdő	Záró	2000.11.09.	2000.12.31.	13,59%	2001.01.01.	2001.12.31.	10,54%	2002.01.01.	2002.12.31.	8,96%	2003.01.06.	2004.01.06.	4,53%	2004.01.06.	2005.01.06.	11,31%	2005.01.06.	2006.01.06.	7,19%	2006.01.06.	2007.01.06.	6,07%
Időszak		Elért Hozam*																											
Kezdő	Záró																												
2000.11.09.	2000.12.31.	13,59%																											
2001.01.01.	2001.12.31.	10,54%																											
2002.01.01.	2002.12.31.	8,96%																											
2003.01.06.	2004.01.06.	4,53%																											
2004.01.06.	2005.01.06.	11,31%																											
2005.01.06.	2006.01.06.	7,19%																											
2006.01.06.	2007.01.06.	6,07%																											
	"Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra."																												

#### Az ACCESS Vegyes Nyíltvégű Befektetési Alap

neve:	<b>Access Vegyes Nyíltvégű Befektetési Alap</b>
-------	---

ISIN kód:	HU0000701990																							
típusa, fajtája:	Nyilvános, nyíltvégű, értékpapíralap																							
nyilvántartásba vétele:	a Felügyelet 1111-109 lajstromozási számon, 100.000.000- Ft induló tőkével 110.165-1/2001. számú határozatával 2001. február 06-án vette nyilvántartásba.																							
első forgalmazási napja:	2001. február 07.																							
futamideje:	a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed																							
befektetőinek köre:	devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok vásárolhatják																							
célja:	biztonságos és likvid (bármely forgalmazási napon visszaváltható) befektetést kínálni, amelynek hozama képes meghaladni a banki betétek és állampapírok kamatát, ugyanakkor magánbefektetőknek az adóhitelezési igénybevételét is lehetővé teszi																							
jegyének típusa:	dematerializált, névre szóló																							
jegyének névértéke:	1.- Ft																							
jegyének sorozata:	a befektetési jegyek egy sorozatot képeznek																							
jegyének mennyisége:	korlátlan mennyiségben kerülhetnek kibocsátásra																							
nettó eszközértéke :	249 887 312.- Ft (2007. június 01.-én)																							
múltbeli hozama:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Időszak</th> <th rowspan="2">Elért Hozam*</th> </tr> <tr> <th>Kezdő</th> <th>Záró</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2001.02.07.</td> <td>2001.12.31.</td> <td>12,73%</td> </tr> <tr> <td>2002.01.01.</td> <td>2002.12.31.</td> <td>11,34%</td> </tr> <tr> <td>2003.01.06.</td> <td>2004.01.06.</td> <td>5,83%</td> </tr> <tr> <td>2004.01.06.</td> <td>2005.01.06.</td> <td>9,84%</td> </tr> <tr> <td>2005.01.06.</td> <td>2006.01.06.</td> <td>7,75%</td> </tr> <tr> <td>2006.01.06.</td> <td>2007.01.07.</td> <td>5,21%</td> </tr> </tbody> </table>	Időszak		Elért Hozam*	Kezdő	Záró	2001.02.07.	2001.12.31.	12,73%	2002.01.01.	2002.12.31.	11,34%	2003.01.06.	2004.01.06.	5,83%	2004.01.06.	2005.01.06.	9,84%	2005.01.06.	2006.01.06.	7,75%	2006.01.06.	2007.01.07.	5,21%
Időszak		Elért Hozam*																						
Kezdő	Záró																							
2001.02.07.	2001.12.31.	12,73%																						
2002.01.01.	2002.12.31.	11,34%																						
2003.01.06.	2004.01.06.	5,83%																						
2004.01.06.	2005.01.06.	9,84%																						
2005.01.06.	2006.01.06.	7,75%																						
2006.01.06.	2007.01.07.	5,21%																						
	"Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra."																							

### Az ACCESS Aranytégla Alapok Alapja Nyíltvégű Befektetési Alap

neve:	<b>Access Aranytégla Alapok Alapja Nyíltvégű Befektetési Alap</b>
ISIN kód:	HU0000701933
típusa,fajtája:	nyilvános, nyíltvégű, értékpapíralap
nyilvántartásba vétele:	Felügyelet 1111-110 lajstromozási számon, 151.510.746- Ft induló tőkével 110.162-1/2001. számú határozatával 2001. Február 06-án vette nyilvántartásba
első forgalmazási napja:	2001. február 07.
futamideje:	a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed
befektetőinek köre:	devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok vásárolhatják
rövid ismertető:	A PSZÁF III/110.162-4/2002 (2002. szeptember 10.) számú határozata alapján a Partner Nyíltvégű Befektetési Alap a Buda-Cash Növekedési Alapba olvadt. PSZÁF III/110.162-6/2003 (2003. március 20.) határozat alapján a Buda-Cash Növekedési Alap Eastbrokers Befektetési Alapkezelő Rt. általi átvételéről, átalakításáról és új néven történő (Access Alternative Nyíltvégű Befektetési Alap)

	<p>működtetéséről határozott.</p> <p>Az Eastbrokers Befektetési Alapkezelő Rt. tulajdonosa az Eastbrokers Befektetési Rt. 2003. január 07.-én kelt, 1/2003 számú tulajdonosi határozatában határozott a Buda-Cash Növekedési Alap átvételéről, átalakításáról és új néven történő (Access Alternative Nyíltvégű Befektetési Alap) működtetéséről.</p> <p>Az Eastbrokers Befektetési Alapkezelő Rt. tulajdonosa az Eastbrokers Befektetési Rt. 2003. április 24.-én kelt, 3/2003 számú tulajdonosi határozatában határozott az alap tájékoztatójának és nevének (Access Aranytégla Alapok Alapja Nyíltvégű Befektetési Alap) módosításáról. PSZÁF III/110.162.-7/2003. határozata alapján módosítva.</p>																							
célja:	bármely forgalmazási napon visszaváltható befektetési forma, amely lehetővé kívánja tenni, hogy magánbefektetők egy diverzifikált portfolión keresztül részesedjenek magyar és a közép-kelet-európai ingatlanpiac teljesítményéből, miközben adóhitelt is igénybe tudnak venni.																							
jegyének típusa:	dematerializált, névre szóló																							
jegyének névértéke:	1.- Ft																							
jegyének sorozata:	a befektetési jegyek egy sorozatot képeznek																							
jegyének mennyisége:	korlátlan mennyiségben kerülhetnek kibocsátásra																							
nettó eszközértéke :	99 123 236.- Ft (2007. június 01.-én)																							
múltbeli hozama:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Időszak</th> <th rowspan="2">Elért Hozam*</th> </tr> <tr> <th>Kezdő</th> <th>Záró</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2001. 02. 07.</td> <td>2001. 12. 31.</td> <td>4,93%</td> </tr> <tr> <td>2002. 01. 01.</td> <td>2002. 12. 31.</td> <td>5,46%</td> </tr> <tr> <td>2003. 01. 06.</td> <td>2004. 01. 06.</td> <td>4,56%</td> </tr> <tr> <td>2004. 01. 06.</td> <td>2005. 01. 06.</td> <td>11,53%</td> </tr> <tr> <td>2005. 01. 06.</td> <td>2006. 01. 06.</td> <td>7,78%</td> </tr> <tr> <td>2006. 01. 06.</td> <td>2007. 01. 06.</td> <td>3,53%</td> </tr> </tbody> </table>	Időszak		Elért Hozam*	Kezdő	Záró	2001. 02. 07.	2001. 12. 31.	4,93%	2002. 01. 01.	2002. 12. 31.	5,46%	2003. 01. 06.	2004. 01. 06.	4,56%	2004. 01. 06.	2005. 01. 06.	11,53%	2005. 01. 06.	2006. 01. 06.	7,78%	2006. 01. 06.	2007. 01. 06.	3,53%
Időszak		Elért Hozam*																						
Kezdő	Záró																							
2001. 02. 07.	2001. 12. 31.	4,93%																						
2002. 01. 01.	2002. 12. 31.	5,46%																						
2003. 01. 06.	2004. 01. 06.	4,56%																						
2004. 01. 06.	2005. 01. 06.	11,53%																						
2005. 01. 06.	2006. 01. 06.	7,78%																						
2006. 01. 06.	2007. 01. 06.	3,53%																						
	"Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra."																							

### Az ACCESS Dynamic Global Equity Nyíltvégű Befektetési Alap

neve:	<b>Access Dynamic Global Equity Nyilvános Befektetési Alap</b>
ISIN kód:	HU0000702311
típusa, fajtája	nyilvános, nyíltvégű, értékpapíralap
nyilvántartásba vétele:	a Felügyelet, 200.020.000- Ft induló tőkével 110.183-1/2002. számú határozatával 2002. augusztus 22-én vette nyilvántartásba
első forgalmazási napja:	2002. október 02.
futamideje:	a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed
befektetőinek köre:	devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok vásárolhatják
célja:	olyan bármely forgalmazási napon visszaváltható befektetést kínálni, amely lehetőséget nyújt az ügyfeleknek arra, hogy avilás illetve az európai részvénypiacok teljesítményéből egy diverzifikált portfolión keresztül részesedjenek, miközben adóhitelt is igénybe tudnak venni.
jegyének típusa:	dematerializált, névre szóló

jegyének névértéke:	1.- Ft																					
jegyének sorozata:	a befektetési jegyek egy sorozatot képeznek																					
jegyének mennyisége:	korlátlan mennyiségben kerülhetnek kibocsátásra																					
nettó eszközértéke :	699 509 176.- Ft (2007. június 01.-én)																					
múltbeli hozama:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Időszak</th> <th>Elért Hozam*</th> </tr> <tr> <th>Kezdő</th> <th>Záró</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2002. 10. 02.</td> <td>2002. 12. 31.</td> <td>5,15%</td> </tr> <tr> <td>2003. 01. 06.</td> <td>2004. 01. 06.</td> <td>6,73%</td> </tr> <tr> <td>2004. 01. 06.</td> <td>2005. 01. 06.</td> <td>-0,64%</td> </tr> <tr> <td>2005. 01. 06.</td> <td>2006. 01. 06.</td> <td>29,73%</td> </tr> <tr> <td>2006. 01. 06.</td> <td>2007. 01. 06.</td> <td>9,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Időszak		Elért Hozam*	Kezdő	Záró		2002. 10. 02.	2002. 12. 31.	5,15%	2003. 01. 06.	2004. 01. 06.	6,73%	2004. 01. 06.	2005. 01. 06.	-0,64%	2005. 01. 06.	2006. 01. 06.	29,73%	2006. 01. 06.	2007. 01. 06.	9,2%
Időszak		Elért Hozam*																				
Kezdő	Záró																					
2002. 10. 02.	2002. 12. 31.	5,15%																				
2003. 01. 06.	2004. 01. 06.	6,73%																				
2004. 01. 06.	2005. 01. 06.	-0,64%																				
2005. 01. 06.	2006. 01. 06.	29,73%																				
2006. 01. 06.	2007. 01. 06.	9,2%																				
Tanácsadó	<p><b>Neve:</b> C-Quadrat Investmentanalyse und Vermögensberatung AG  <b>Székhelye:</b> 1010 Wien, Stubenring 2, Österreich  <b>Alapítás dátuma:</b> 1991. Szeptember  <b>Alaptőke:</b> 240.000,- Euro  <b>Vezető tisztségviselők:</b> Mag. Andreas Diesner, Mag. Thomas Rieß, Alexander Schütz</p> <p>A C-Quadrat Investmentanalyse und Vermögensberatung AG (a továbbiakban: C-Quadrat) több mint 10 éves tapasztalattal rendelkezik alapokba fektető befektetési alapok kezelése területén. A társaság Németország és Ausztria legsikeresebb alapkezelője az alapokba fektető befektetési alapok vonatkozásában. A C-Quadrat több mint 1 milliárd eurót kezel 38 befektetési alapjában. A C-Quadrat elemzési tapasztalatának, szaktudásának, tőkepiaci adatbázisok feldolgozására alkalmas, hatékony informatikai rendszerének köszönhetően a legjobb alapokat válogatja össze a globális befektetési alap kínálatból. Folyamatosan figyeli és elemzi a befektetési alapokat, mindig a legkedvezőbb összetételű portfoliót kialakítására törekszik.</p>																					
	"Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra."																					

### Az ACCESS Aranypillér Nyíltvégű Befektetési Alap

neve:	<b>Access Aranypillér Nyíltvégű Befektetési Alap</b>
ISIN kód:	HU0000704366
típusa, fajtája	nyilvános, nyíltvégű, értékpapíralap, mely befektetési alapokba fektet
nyilvántartásba vétele:	a Felügyelet 1111-196 lajstromozási számon, 200.000.000.- Ft induló tőkével PSZÁF E-III:/110.444/2006. számú határozatával 2006. augusztus 18.-án vette nyilvántartásba
Első forgalmazási napja:	2006. augusztus 22.
futamideje:	a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed
befektetőinek köre:	devizabelföldi és devizakülföldi magán- és jogi személyek, valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok vásárolhatják
Az Alap célja, befektetési politikájának rövid összefoglalása:	Az alap a portfolió megközelítőleg 75 %-át biztonságos, alacsony kockázatú, likvid pénzügyi eszközökbe fektető alapokba illetve bankbetétbe helyezi, míg a fennmaradó kb. 25 %-ot, kockázatosabb, de hosszabb távon magasabb hozam elérésére alkalmasabb, a világ illetve az európai tőkepiacok illetve részvénypiacok teljesítményéből részesedő

	befektetési alapokba, részvényekbe fekteti. Az Alapkezelő saját megítélése és várakozásai alapján a kockázatosabb illetve a biztonságosabb részek arányát és összetételét szabadon változtathatja.									
jegyének típusa:	dematerializált, névre szóló									
jegyének névértéke:	1.- Ft									
jegyének sorozata:	a befektetési jegyek egy sorozatot képeznek									
jegyének mennyisége:	korlátlan mennyiségben kerülhetnek kibocsátásra									
nettó eszközértéke :	32 967 012.- Ft (2007. június 01.-én)									
múltbeli hozama:	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Időszak</th> <th>Elért Hozam*</th> </tr> <tr> <th>Kezdő</th> <th>Záró</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2006. 09. 01.</td> <td>2007. 01. 06.</td> <td>27,51%*</td> </tr> </tbody> </table>	Időszak		Elért Hozam*	Kezdő	Záró		2006. 09. 01.	2007. 01. 06.	27,51%*
Időszak		Elért Hozam*								
Kezdő	Záró									
2006. 09. 01.	2007. 01. 06.	27,51%*								
Alapkezelő:	Access Befektetési Alapkezelő Zrt. (1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.)									
Letétkezelő:	Erste Bank Hungary Nyrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.)									
*	"Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra."									

## 7. A LETÉTKEZELŐ

*A Letétkezelő neve:* **ERSTE BANK HUNGARY Nyilvánosan Működő Részvénytársaság**

*A Letétkezelő székhelye:* 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

*Alapítás időpontja:* 1986. december 17.

*Tevékenységi kör (TEÁOR):*

65.12'03	Egyéb monetáris közvetítés (főtevékenység)
65.21'03	Pénzügyi lízing
65.22'03	Egyéb hitelnyújtás
65.23'03	Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi tevékenység
67.12'03	Értékpapír ügynöki tevékenység
67.13'03	Máshová nem sorolt egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység PSZÁF engedély száma: 979/1997/F.sz. ÁPTF hat.
67.20'03	Biztosítást, nyugdíjalapot kiegészítő tevékenység PSZÁF engedély száma: I-1235/2001.sz. PSZÁF hat.

*Működés időtartama:* határozatlan idejű

*Alaptőke:* 39.409.541.971,- Ft

*Alkalmazotti létszám:* 2161 fő

*Üzleti éve:* megegyezik a naptári évvel

*Cégbejegyzés száma, helye, ideje:*

Cg. 01-10-041054 szám alatt, a Fővárosi Bíróságnál, mint Cégbíróságnál 1988. április 12 –én.

### **Tulajdonosok:**

A jogelőd MEZŐBANK-ot 1986 decemberében alapította 1400 mezőgazdasági szövetkezet fejlesztési pénzügyintézetként. A társaság 1989. január 1-jétől kereskedelmi bankként működött.

1997-ben zajlott a Mezőbank privatizációs pályázata. 1997. november 12-én – a privatizációs szerződés aláírásával – az osztrák Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG megszerezte a bank részvényeinek 83,6%-át, majd az 1998. május 19-i közgyűlésen végrehajtott 3 Mrd Ft-os tőkeemelés révén – amely a névértéken felüli árfolyamon történő részvényjegyzés következtében egymilliárd forinttal növelte a tőketartalékot is – tovább emelte részesedését 93,94%-ra.

1998-ban az ÁPTF 1371/1998 sz. engedélye alapján névváltozás történt, a társaság új neve ERSTE BANK HUNGARY RT lett. A fő tulajdonos 1998. decemberében 2,8 milliárd, 2001. májusában 3 milliárd forintos tőkeemelést hajtott végre, így az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG tulajdoni aránya 99,48%-ra nőtt. A 2002. május 27-ei közgyűlésen a tulajdonosok újabb tőkeemelést szavaztak meg, melyre két részletben 2002 júniusában és 2002 decemberében kerül sor, összesen 4 000 003 740 forint összegben.

Az ERSTE BANK HUNGARY RT. szolgáltatásainak köre fokozatosan bővült.

1999-ben 40 százalékos növekedést ért el a lakossági üzletágban. A vállalati üzletág szolgáltatásait 7 Kereskedelmi Centrumán keresztül nyújtotta, a stratégiájának középpontjában a kis- és középvállalatok álltak. Ellentétben a magyar bankszektorban tapasztalható csökkenő profitok tendenciájával, és az 1999-es év jelentős befektetései ellenére a bank 1999-ben 78 millió forintos adózás előtti profitot ért el.

A 2000-es évben a termékpaletta vonzó termékekkel bővült: lakossági oldalon a Rugalmas Betét, vállalati ügyfeleink körében pedig a Flexi Vállalati folyószámla aratott nagy sikert, továbbá a lakásépítési hitelek oldalán is új konstrukciókat fejlesztett ki a bank.

Az Erste Leasing Kft. megalapításával, valamint az Erste S Biztosító piacra lépésével az Erste Bank pénzügyi palettája teljes körűvé vált: az Erste Bank Befektetési Rt. és az ingatlanfinanszírozással foglalkozó Immorent-Hungary Lízing Rt. szolgáltatásai mellett már a leasing és biztosítási termékek is elérhetővé váltak.

A 2001-es évben a lakossági üzletág termékpalettája tovább bővült, a vállalati ügyfelek száma év végére meghaladta a 3 300-at, a treasury üzletág egyre erősebb hangsúlyt fektetett az értékesítési tevékenységre ennek következtében a bevételeinek növekvő hányada innen származott. A bruttó hitelállomány meghaladta a 168 milliárd forintot, a betétállomány a 181 milliárd forintot.

A 2002-es esztendő az Erste Bank Hungary Rt. történetének egyik legsikeresebb éve volt. Piaci pozíciója rendkívüli mértékben erősödött, a szolgáltatások és termékek palettája jelentősen bővült, és az Erste Bank márkanév az elsők közé került a magyarországi bankok ismertségi listáján. Az Erste Bank 2002. évi pénzügyi adatai magukért beszélnek. Minden piaci szegmensben egyre javuló eredményességi mutatók mellett folyamatosan növekedtek a bank piaci részarányai. Összességében 47,5 százalékos növekedést produkált az Erste Bank Hungary Csoport, amely a magyarországi banki növekedési átlag több mint duplája. Az Erste Bank mérlegfőösszege alapján a nyolcadik helyre lépett elő a magyar bankok listáján.

2002 az Erste csoport életében is jelentős mérföldkő volt. Januárban befejeződött az Erste Bank AG által 2000-ben megvásárolt Ceska Sporitelna átalakítási folyamata, és októberben részvényeit bevezették a prágai tőzsdére. Szeptemberben lezárult a Slovenska sporitelna átalakítási folyamata is, és októberben megtörtént a szlovák bank logóváltása is. Májusban az Erste Bank AG megvásárolta a horvát Rijecka banka-t és megkezdődött a Rijecka Banka és a szintén Horvátországban működő Erste Steiermaerkische Bank fúziós folyamata. Ezekkel a lépésekkel az Erste Konzern a régió egyik legjelentősebb bankcsoportjává vált.

A bank a 2003-as esztendőben mind a lakossági, mind a vállalati üzletágban rendkívüli eredményeket ért el. Az Erste Bank Hungary csoport leányvállalatai nemcsak az univerzális banki szolgáltatásokkal szemben támasztott általános elvárásoknak feleltek meg, hanem egyes területeken a teljes magyar piac viszonylatában is a legjobbak közé tartoztak: az Erste Bank Befektetési Rt. - immáron 4. alkalommal - nyerte el az Euromoney: "Legjobb külföldi tulajdonú Brókerház Magyarországon" címet; az Erste Bank Nyugdíjpénztárába 2003 első félévében ötször

annyian léptek be, mint 2002 egész évében, a 39.000 fős taglétszámával az egyik legdinamikusabban növekvő nyugdíjpénztárról volt szó.

Az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG 2003 év végén megvásárolta a Postabank és Takarékpénztár Rt. 99,97%-os állami részvénycsomagját. 2004. márciusában, majd júniusában az Erste Bank Hungary Rt, valamint a Postabank és Takarékpénztár Rt. közgyűlései döntést hoztak a két bank fúziójáról, mely úgy valósult meg, hogy a Postabank és Takarékpénztár Rt. beolvadt az Erste Bank Hungary Rt.-be. A Cégbíróság 2004. augusztus 31-én jegyezte be az Erste Bank Hungary Rt. és a Postabank és Takarékpénztár Rt. egyesülését, az egyesített bank Erste Bank Hungary Rt. néven működik tovább.

Az egyesüléssel az Erste Csoport – Ausztria, Csehország, Szlovákia és Horvátország után - Magyarországon is a piac meghatározó szereplőjévé vált. A fiókhálózat racionalizálása és új fióknyitások után a bank mintegy 900 000 ügyfelet szolgál ki, a lakossági üzletágban a második, a vállalatiban az 5-ödik, mérlegfőösszeg alapján pedig a hatodik, legnagyobb bank jött az egyesüléssel létre.

Az egyesített bank már az egyesülés évében is pozitív eredményre számít, 2005-től pedig már 15 százalék feletti tőkearányos nyereség szerepel a tervekben. Az Erste Bank középtávú stratégiai célja a lakossági piacon a 20-25 százalékos, a kisvállalkozói szektorban a 15-20 százalékos piaci részesedés elérése. Ezt egyrészt saját erőből, területi és ügyfél-összetételi súlypontváltással és az ügyfélkör bővítésével tervezi megvalósítani.

*A Bank vezető tisztségviselői:*

**Kisbenedek Péter:** Budapesten, a Közgazdaságtudományi Egyetemen végzett külkereskedelmi és marketing szakon. 1988-1989-ig a SANCELLA Magyarország Kft.-nél termékmenedzserként, majd később 1989-1991-ig értékesítési igazgatóként folytatta munkáját. 1991-ben a Philip Morris Services Inc. Representation Office Hungary értékesítési vezetője, majd 1992-től a társaság (Philip Morris Europe S.A., Lausanne) svájci kirendeltségének értékesítés-fejlesztési vezetője lett. Ezután 1994-től 1995-ig a Philip Morris Hungary (Egri Dohánygyár) értékesítési igazgatója. 1995-1997 között az ÁB-Aegon Általános Biztosító Rt. értékesítési és marketing vezérigazgató-helyettese, majd 1998-tól 2000-ig a lakossági divízió vezetője, nem-életbiztosítási vezérigazgató-helyettese és az ÁB-Aegon Önkéntes Kölcsönös Nyugdíjpénztár Igazgatósági tagja. 2000 novemberétől az ERSTE Bank Hungary Rt. vezérigazgatója. 2000. december 1-jétől az ERSTE Bank Hungary Rt. Igazgatóságának tagja, 2004. január 1-től az Igazgatóság elnöke.

**Pásti Zoltán:** Külgazdasági szakon végzett a Budapesti Közgazdaságtudományi Egyetemen. 1991-1995 között az Investmentbank Austria AG (Bécs) Corporate Finance Csoport tagjaként dolgozott, ahol szakterülete a kelet-európai privatizáció volt. 1995-től az Erste Bank Befektetési Rt.-nél a Corporate Finance Csoport szakértőjeként folytatta tovább munkáját. 1996-tól a csoport igazgatója lett, 1997-től 2002-ig az Erste Bank Befektetési Rt. ügyvezető igazgatója és igazgatósági tagja. 1998 óta az Igazgatóság elnöke. 1999. július 1-jétől az ERSTE Bank Hungary Rt. Igazgatóságának tagja.

**Papp Edit:** Budapesten, a Közgazdaságtudományi Egyetemen végzett. 1988-1993 között az Inter-Europa Bank Rt. hitelosztály vezetője. 1993-1995 között az ABN AMRO Bank Rt.-nél vállalati üzletág vezető, 1995-től 1997-ig a vállalati üzletág ügyvezető igazgatója, 1997 és 1998 között a vállalati banküzletág ügyvezető igazgatója, majd 1999-ben pedig a területi hálózat terítési menedzsere volt. 1999-től az ERSTE Bank Hungary Rt. vállalati üzletág igazgatója. 2000. január 1-jétől az ERSTE Bank Hungary Rt. Igazgatóságának belső tagja.

**Megyesiné Bese Gabriella:** 1980-85 között a Budapesti Közgazdasági Egyetemen tanult, a Külgazdasági Szakon szerzett okleveles közgazdász diplomát. Tanulmányai után a Citibank Rt-nél helyezkedett el, ahol először előadóként, majd operációs managerként, az operáció helyettes vezetőjeként, a Folyamatszervezési osztály vezetőjeként végül pedig ügyvezető igazgatói beosztásban a minőségbiztosítás vezetőjeként

dolgozott 1998 decemberéig. 1999 januártól 2000 júniusig a Credit Suisse First Boston (Budapest) Rt-nél dolgozott az Értékpapírelszámolási osztály vezetőjeként, majd 2000 júniustól 2001 júniusig az ABN Amro Bank Rt-nél ügyvezető igazgatóként a központosított back office-t felügyelte. 2001. október 16-tól az ERSTE Bank Hungary Rt. Igazgatóságának belső tagja.

**Hintringer, Helmuth:**

1970-től a GiroCredit Bank AG. alkalmazottjaként dolgozott. 1981-82 között a hiteltitkárság osztályvezetője, 1982-től a GiroCredit cégvezetője, majd 1986-tól az igazgatósági titkárság reszortvezetője, 1989-től a GiroCredit igazgatóhelyettese, 1990-től-1998-ig pedig a GiroCredit igazgatója volt. 1998 óta az ERSTE Bank Hungary Rt. igazgatója. Szakmai pályafutása során az alábbi egyéb tisztségeket töltötte be: 1982-1984-ig Chase Manhattan Bank Ausztria cégvezetője, 1990-től 1992-ig a Takarékpénztár Holding Igazgatóság elnöke, 1995-től 1996-ig a GiroCredit Svájc Rt. igazgatósági elnöke, 1996 és 1997 között a Rabobank Svájc Rt. igazgatósági tagja. 2001. január 1-től az ERSTE Bank Hungary Rt. Igazgatóságának tagja. Mandátumát a Felügyelő Bizottság 2005. január 1-i hatállyal belső igazgatósági tagként meghosszabbította.

**Svoboda, Karin:** Üzemgazdasági szakon végzett a Bécsi Gazdaságtudományi Egyetemen. 1996-ban a Creditanstalt AG. közép-európai részlegének referense. 1998 óta az Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. cégvezetője a Közép- és Kelet-Európa területen. Feladatai közé tartozott az Erste Bank Hungary Rt. integrációja az Erste Bankcsoportba, és a legnagyobb szlovák takarékpénztár a „Slovenska Sporitelna” akvizíciója is. 2002-től a „Közép-Európai Koordináció” osztály vezetője. Felelősségi köre kiterjed az Erste Bank Hungary Rt. üzleti tevékenységének folyamatos kontrolljára is. 2004. október 1-től az Erste bank Hungary Rt. Igazgatóságának külső tagja.

**Dr. Rudnay János:** 1977-ben végzett a Bécsi Egyetem Jogi Karán. 1977 és 1994 között a Philips különböző érdekeltségeinél töltött be vezető tisztségeket. 1994-től a Pécsi Sörfőzde Rt. vezérigazgatója. 1995-től a Reemtsma Debreceni Dohánygyár Kft. vezérigazgatója. Az SPB Befektetési Rt. tanácsadói testületének tagja 2001-2002 között. Az osztrák Erste Bank tanácsadója 2002. szeptembere óta. 2003. december 4-től a Postabank és Takarékpénztár Rt. külső igazgatósági tagja, majd 2004. október 1-től az ERSTE Bank Hungary Rt. külső igazgatósági tagja.

**Szivi László:** 1978-ban végzett a Friedrich List Közlekedési Egyetemen Drezdában. 1984. Ezt követően a Közgazdaságtudományi Egyetem Közgazdasági Továbbképző Intézetében folytat tanulmányokat. 1986-ban területi tervezés szakos szakközgazdász diplomát szerez, majd 1993-ban a University of Exeter-en kap MBA diplomát. 1990-1991 között részt vesz a Providencia Osztrák-Magyar Biztosító Rt. alapításában. 1993-tól a Magyar Posta Rt. szervezési igazgatója. 1997-től feladata az Európai Unió csatlakozási tárgyalások előkészítése, a Magyar Posta Rt. nemzetközi képviseletének megszervezése ágazati igazgatóként. 1999-től a Magyar Posta Rt. stratégiai főigazgatója, majd külkapcsolati vezérigazgató-helyettese, üzletpolitikai főigazgatója, megbízott vezérigazgatója. 2002-júliusa óta a társaság üzleti vezérigazgató-helyettese. 2003. december 4-től a Postabank és Takarékpénztár Rt. külső igazgatósági tagja, majd 2004. október 1-től az ERSTE Bank Hungary Rt. külső igazgatósági tagja.

## 8. AZ INGATLANÉRTÉKELŐ

Az alapkezelő az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok értékének rendszeres megállapításával saját szervezetétől független, az alap befektetéseiben nem érdekelt ingatlanértékelő személyt, illetve szervezetet köteles megbízni. A megbízás érvényességéhez a letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezése, továbbá a Felügyelet jóváhagyása szükséges. Amennyiben a Felügyeletnek az ingatlanértékelő által kiadott értékbecslés elfogulatlanságával, szakmai megalapozottságával kapcsolatban alapos kételye merül fel, úgy kötelezheti az alapkezelőt, hogy más ingatlanértékelőt bízjon meg. Az alapkezelő által az ingatlanok értékének megállapításával megbízott ingatlan értékbecslő meghatározza:

- az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget,
- az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét, valamint
- az építés alatt álló ingatlanok értékét, egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését.

Az alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani.

A társaság neve:	<b>Minos-2002 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.</b>
Székhelye:	2030 érd, Luc u. 5.
Cégjegyzékszám:	13-09-091321
Bejegyzésének helye:	Fővárosi Bíróság, mint Cégbíróság
Működésének időtartama:	a társaság határozatlan időre alakult
Alapításának dátuma:	2002. május 06.
Bejegyzésének dátuma:	2002. június 20 .
Alaptőkéje:	3.000.000 - Ft
Tevékenységi köre:	70.12 Ingatlanforgalmazás
Üzleti éve:	Megegyezik a naptári évvel
Tulajdonosai:	Sztankov Attila László 83,33 %, Barabás Zoltán Zsolt 16.67 %
Alkalmazotti létszáma:	0
Tulajdonosai:	Sztankov Attila László 83,33 %, Barabás Zoltán Zsolt 16.67 %

### Vezető tisztségviselő fontosabb adatai:

**Barabás Zoltán Zsolt:** ügyvezető igazgató

1980-1985 Brassói Műszaki Egyetem Gépészmérnöki Kar

1980-1988 Esztergagyár, Arad (üzemmérnök)

1988-1990 Matricagyár-tervezőiroda, Székelyudvarhely (tervezőmérnök)

1990- HÉROSZ Rt. (telephelyvezető, ingatlan beruházási vezető)

2002- MINOS-2002 Kft. (ügyvezető igazgató)

## 9. KOCKÁZATI TÉNYEZŐK

Az ingatlanbefektetési alap sajátos tulajdonságokkal rendelkezik, hosszú távú befektetés, az alapon lévő eszközök értékesítése lényegesen több időt vehet igénybe, ebből kifolyólag a visszaváltási megbízások felvétele és kifizetése között hosszabb idő is eltelhet.

Az ingatlanbefektetések általánosságban alacsonyabb kockázattal bírnak, mint a részvénybefektetések, azonban ezek a befektetések is hordoznak kockázatokat. Ezen kockázatok elsősorban a befektetések megtérülésére, hozamára vannak hatással.

Az Alapkezelő célja tehát az, hogy az ingatlanalap értékét befolyásoló kockázati tényezők hatásait a leghatékonyabban csökkentse. Ennek érdekében több, különböző típusú bérlő-struktúrával rendelkező ingatlant kíván az Alapba bevinni, valamint felhasználni minden rendelkezésére álló jogi és pénzügyi eszközt a felmerülő kockázatok csökkentésére. Az Alapkezelő tevékenységének eredményeképpen a kockázatok csökkenthetők, azonban az egyes ingatlanok kockázata mindig hatással lesz a teljes portfólió kockázatosságára.

### **9.1 Gazdasági, szabályozási és politikai kockázatok**

Ugyan az ingatlanbefektetés biztonságosnak tekinthető befektetési forma, a tapasztalatok szerint az ingatlanok árát mind a gazdasági, mind a politikai viszonyok változása befolyásolhatja. Emiatt a befektetések értéke akár rövid, akár hosszú távon ingadozhat. A nemzetközi tapasztalatok azt mutatják, hogy mind fellendülés, mind visszaesés megfigyelhető volt az ingatlanok piacán. Magyarország ingatlanbefektetési piacán jelentős visszaesés eddig nem volt tapasztalható. Nincsen azonban garancia arra, hogy a nemzetközileg megfigyelt tendenciák a hazai ingatlanbefektetési piacon a jövőben nem érvényesülhetnek. Az Alapkezelő igyekszik elkerülni, hogy a nemzetközi tendenciák negatív hatással legyenek az általa létrehozott Alapra.

Az ingatlanbefektetéseket kedvezőtlenül érinthetik továbbá a jogszabályi változások, valamint az adózási, illeték, településszabályozási -, stb. hatósági intézkedések. A jogszabályi változások esetén az Alap befektetési politikájának megváltoztatására kényszerülhet. Az Alap által kibocsátott befektetési jegyek tulajdonosaira negatívan hathat továbbá a személyi jövedelemadó befektetések jövedelmére vonatkozó rendelkezéseinek változása.

A külföldiek hazai ingatlanbefektetéseire hatással lehet a magyar bel- és külpolitika iránya, hatékonysága. A politikai változások – a külföldiek jelentős ingatlanpiaci részvétele miatt – kedvezőtlenül érinthetik az ingatlanbefektetések értékét és hozamát.

A gazdasági kockázatok esetében a gazdasági növekedéssel, a banki hitelezési politikával, a devizaárfolyamokkal kapcsolatos bizonytalanságok hatása tapasztalható. Az infláció növekedése, a kamatpolitika kedvezőtlen változása szintén kedvezőtlenül érintheti az Alap értékét. Az állam költségvetési deficitje, külkereskedelmi mérlegének passzívuma, a GDP növekedési ütemének lassulása ugyancsak negatív hatással lehet az Alapra hozamára.

### **9.2 Ingatlanpiaci kockázat**

Az ingatlanpiaci befektetéseknél az esetleges természeti katasztrófák szélsőséges ármozgást eredményezhetnek.

Az ingatlanok hasznosítása során fennáll annak a kockázata, hogy a partner egyáltalán nem vagy csak késedelmesen teljesíti kötelezettségét, ily módon az Alap hozama is csökkenhet.

További kockázatot jelent a magyarországi ingatlanpiac intézményrendszerének és az ingatlanforgalmazás technikáinak fejletlensége, amely általánosan nehezíti az ingatlanok adásvételét.

Fejlesztés alatt álló ingatlanok esetében a kivitelezők késedelmes teljesítése esetén előállhat az ingatlanok átadásának elhúzódása, amely eredményezheti a kivitelezési költségek emelkedését, továbbá a hasznosításból származó bevételek csökkenését, amely tényezők úgyszintén negatívan hatnak a hozamra. Ugyancsak a kivitelezéssel kapcsolatos kockázatot jelentik egyes hatósági intézkedések, amelyek annak megvalósítását késleltetik, illetve drágítják – például vizsgálatok

elvégeztetése, engedélyek beszerzése -, valamint környezetvédelmi megfontolásból a kivitelezés során alkalmazott anyagok, eljárások változtatása, ha ezek hatásaként emelkedik a megvalósítási költség.

Az ingatlanok vásárlásával kapcsolatos illetékek, helyi adók ill. mentességek körének és mértékének változásai nem láthatók előre, melyek szintén befolyásolhatják az ingatlanok és így az Alap értékét és hozamát.

### **9.3 Értékelésből eredő kockázat**

Az Alapkezelő a törvényi előírások betartásával úgy igyekezett meghatározni az eszközök értékelési szabályait, hogy azok a lehető legpontosabban tükrözzék az Alapban szereplő befektetések aktuális piaci értékeit. Előfordulhat azonban, hogy egyes ingatlanok nyilvános árfolyama forgalom hiányában régebbi, ezért az eszközök átmeneti alul- vagy felülértékeltiséget mutathatnak.

### **9.4 Az Alap befektetési eszközeiből fakadó kockázatok**

Az Alap likvid eszközei között lehetnek bankbetétek, valamint állampapírok. A bankbetétek kockázata abban rejlik, hogy a betétet elfogadó bank fizetéseképtelenné válhat, amely esetben a betét megtérülése bizonytalan. Az Alap betéteire nem vonatkozik állami garancia. Az állampapírok esetében elhanyagolható a vissza nem fizetés kockázata. Az állampapírok lejárat előtti eladásakor az Alap kockázata az eladási árfolyam bizonytalansága. Mivel az Alap éven belüli lejáratú állampapírokat tart, ezek árfolyamkockázata viszonylag alacsony, ugyanakkor szélsőséges körülmények között történő értékesítéskor nem zárható ki a részleges tőkevesztés.

### **9.5 Likviditási kockázat**

A nyíltvégű befektetési alap alapvető tulajdonsága, hogy a befektetési jegyek bármely napon visszaválthatók a forgalmazási helyeken. Ez megfelelő likviditást igényel. Előfordulhat olyan szélsőséges eset is, hogy a nagyarányú visszaváltások miatt az Alap eszközeinek esetlegesen kedvezőtlen időpontbeli kényszerértékesítése válhat szükségessé, illetve a befektetési jegyek nagyarányú visszaváltása miatt az Alap portfóliójába tartozó ingatlanokból is kénytelen esetlegesen kedvezőtlen ingatlanpiaci körülmények között bizonyos elemeket értékesíteni, ami veszteséget okozhat.

### **9.6 A befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztése**

A nyíltvégű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegy folyamatos forgalmazását az Alapkezelő kizárólag elháríthatatlan külső ok miatt, a befektetők érdekében az alábbi rendkívüli esetekben, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggesztheti, ha:

- az alap nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen ha az alap saját tőkéje több mint tíz százalékára vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik, vagy
- a forgalmazás technikai feltételei legalább a forgalmazási helyek felén nem adóttak.

A forgalmazást a kiváltó ok megszűnésével, vagy a Felügyelet felhívására haladéktalanul folytatni kell.

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel lehet függeszteni, ha a befektetési alap megszüntetését, illetve beolvadását jóváhagyó felügyeleti engedély ezt tartalmazza.

### **9.7 Az Alap megszüntetése, és határozott futamidejűvé alakítása**

Az Alap működése során előfordulhat olyan kedvezőtlen szituáció, hogy a nagyarányú visszaváltások következtében az Alap tőkéje oly mértékben csökken, hogy szükségessé válik az Alap megszüntetése, illetve határozott futamidejűvé alakítása.

## **10. ADÓZÁS (A TÁJÉKOZTATÓ ELKÉSZÍTÉSE IDŐPONTJÁBAN ÉRVÉNYES SZABÁLYOK)**

### **10.1 Az Alap adózása**

Az Alap a Tájékoztató elkészítésének időpontjában érvényes jogszabály szerint Magyarországon nem fizet adót a keletkező nyeresége után. A külföldi befektetéseinek keletkező kamat-, osztalék-, árfolyamnyereség és esetleges egyéb jövedelmek esetén előfordulhat, hogy e jövedelmeket a forrásországban adó terheli. A külföldi befektetéseken keletkező jövedelmek adózását az adott ország jogszabályai és – ha ilyen létezik – az adott ország és Magyarország között fennálló, a kettős adóztatás elkerüléséről szóló egyezmény határozza meg.

### **10.2 A befektetők adózása**

A Tájékoztató nem tér ki a befektetők döntéseit érintő valamennyi adóelőírássra, illetőleg az adóelőírások esetleges tervezett, vagy elfogadott módosítására. A következő tájékoztatás nem azonos a jogszabályok pontos szövegével, a jogszabályok tartalmának pontos megismerése a befektető érdeke és feladata.

#### **10.2.1 Magánszemély befektetők adózása**

##### **Kamatadó**

A törvényi változások eredményeként a személyi jövedelemadóról szóló 1994. évi CXVII. törvény 65. §-a alapján 2006. szeptember 1. után a befektetési alapokban elhelyezett megtakarítások esetén a befektetési jegyek visszaváltáskor kifizetésre kerülő árfolyamnyereség (hozam) után a befektetőt 20%-os kamatadó terheli.

A 2006. szeptember 1. előtt elhelyezett befektetések hozama ugyanakkor továbbra is adómentes, függetlenül attól, hogy Ön a jövőben mikor váltja vissza befektetési jegyeit.

A kamatadót a befektetési jegyeket forgalmazó társaság köteles levonni a kifizetés időpontjában. A levont adót a forgalmazó fizeti be az adóhatóságnak. Ön már az adóval csökkentett összeget kapja meg megtakarítása után, a kamatadót utólag sem befizetnie, sem bevallania nem kell.

#### **10.2.2 Gazdálkodó szervezetek és más jogi személyek adózása**

Devizabelföldi gazdálkodó szervezetek és más jogi személyek esetében a befektetési jegyek hozama adóköteles bevételüket növeli. Ez után a mindenkor érvényes rájuk vonatkozó adójogszabályok szerint kell az adót megfizetniük.

## **11. FELELŐSSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT**

Alulírott az Access Befektetési Alapkezelő Zrt. (székhelye: 1054. Budapest, Akadémia u. 7-9.) ) a jelen felelősségvállaló nyilatkozattal kijelentik, hogy a Tájékoztató a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, illetve nem hallgat el olyan tényeket és információkat, amelyek az értékpapír, valamint a kibocsátó helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bírnak.

Kijelenti továbbá, hogy az értékpapír tulajdonosának a Tájékoztató félrevezető tartalmával és az információ elhallgatásával okozott kár megtérítéséért a Kibocsátó egyetemlegesen felel.

Budapest, 2008. november 19.

Access Befektetési Alapkezelő Zrt.

Az

**ACCESS INGATLAN NYÍLTVÉGŰ  
BEFEKTETÉSI ALAP**

*kezelési szabályzata*

## **12. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK**

### **12.1 Az Alap neve**

Access Ingatlan Nyíltvégű Befektetési Alap

### **12.2 Az Alap rövidített elnevezése**

Access Ingatlan Alap

### **12.3 Az Alap típusa és fajtája**

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 átalakulás tényének közzétételétől számított 31. napon válik az Alap nyilvánossá. Az Alap 2005. január 06.-ától követően nyilvános, nyíltvégű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként működik tovább.

### **12.4 Az Alap futamideje**

Az Alap futamideje a nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig terjed.

### **12.5 Az Alap működésének legfontosabb eseményei**

Az Alapkezelő a 2004. április 01-05. között zártkörben lezajlott jegyzés során az Alap nevében 500.000.000 darab névre szóló, egyenként 1,- Ft névértékű befektetési jegyet bocsátott ki, névértéken.

Az Alapkezelő tulajdonosa az Alap befektetői körének bővítése érdekében az Alap nyilvánossá alakulásáról 2004. november 02.-án, 9/2004. számú határozatában döntött.

A PSZÁF III/120.017-2/2004. számú 2004. december 02. napján kelt határozatával engedélyezte az Alap átalakulását.

Az Alap 2005. január 06.-ától követően nyilvános, nyíltvégű, ingatlanforgalmazó befektetési alapként működik tovább.

## **13. A KEZELÉSI SZABÁLYZAT JÓVÁHAGYÁSÁRÓL SZÓLÓ HATÁROZAT**

### **13.1 A kezelési szabályzat jóváhagyásáról szóló felügyeleti határozatok**

Az Alap jelen Szabályzatát jóváhagyó PSZÁF határozat száma: III/120.017/2004., kelte: 2004. március 19.

A PSZÁF III/120.017-2/2004. számú 2004. december 02. napján kelt határozatával engedélyezte az Alap nyilvános alappá alakulását.

Az Alap kezelési szabályzatát jóváhagyó PSZÁF határozat száma: III/120.017-3/2006., kelte: 2006. október 09.

### 13.2 Alapítói határozatok

- A 2004. január 22.-én kelt 1/2004. számú Tulajdonosi határozat az Alap létrehozataláról.
- A 2004. április 08-án kelt 2/2004. számú Tulajdonosi határozat az Alap ingatlan vásárlásáról.
- A 2004. október 14.-én kelt 8/2004. számú Tulajdonosi határozat az Alap ingatlan vásárlásáról.
- A 2004. november 02.-én kelt 9/2004. számú Tulajdonosi határozat az Alap nyilvánossá tételéről.
- A 2004. december 14.-én kelt 10/2004. számú Tulajdonosi határozat az Alap hitel felvételéről.
- A 2004. december 15.-én kelt 11/2004. számú Tulajdonosi határozat az Alap ingatlan vásárlásáról.
- A 2004. december 22.-én kelt 12/2004. számú Tulajdonosi határozat az Alap terhére történő alapkezelői- illetve forgalmazói díj változásáról.
- A 2005. február 10.-én kelt 1/2005. számú Tulajdonosi határozat az Alap forgalmazói szerződés változásáról.

## 14. AZ ALAPKEZELŐ

Az Alapkezelő neve: **Access Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság**

cégjegyzékszám: 01-10-044378

Az Alapkezelő székhelye: 1054 Budapest, Akadémia u. 7-9.

### 14.1 Az Alapkezelő feladatai

- Az Alap kialakítása és kezelése a befektetők érdekében, a jogszabályoknak és a jelen Szabályzatnak megfelelően.
- Az Alap befektetési politikájának kialakítása és gyakorlati megvalósítása.
- Az Alap befektetéseinek folyamatos figyelemmel kísérése, ellenőrzése és a befektetések szükség szerinti módosítása.
- Minden olyan szerződés megkötése, amelyet az Alapkezelő az Alap tevékenysége kapcsán céljainak eléréséhez szükségesnek tart.
- A befektetők információval való ellátása.
- Értékpapír forgalmazók ügyleti megbízása.
- Az Alap számviteli rendjének kialakítása.
- A Letétkezelővel, a Forgalmazóval, az Ingatlanértékelővel és a Könyvvizsgálóval a folyamatos együttműködés biztosítása.
- Az Alap befektetési jegyeinek a Forgalmazó útján a pénztári órákban visszaváltása, illetve új befektetési jegyek forgalomba hozatala.
- A törvény által előírt jelentések a PSZÁF-nak és a Magyar Nemzeti Banknak történő elküldése.
- Az Alap féléves és éves jelentéseinek elkészítése és nyilvánosságra hozatala.
- Az Alap adminisztrációjának ellátása.

- Az Alap megszűnésével és végelszámolásával kapcsolatos teendők ellátása.
- Az Alap tevékenységével kapcsolatban jogszerűen felmerülő, számlával igazolt díjak és költségek megfizetése az Alap nevében és terhére.
- Az Alapot jogszerűen megillető követelések érvényesítése.

## 14.2 Az Alapkezelő felelőssége

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal köteles feladatait ellátni. Az Alapkezelő a tevékenységének ellátása során közreműködőket vehet igénybe, akiknek eljárásáért, mint sajátjáért felel. Az Alapkezelő nem felel sem az Alap, sem a befektetési jegyek tulajdonosai felé az Alap, vagy a befektetési jegy tulajdonosok által elszenvedett semmilyen veszteségért, kivéve, ha az ilyen veszteség az Alapkezelő súlyos gondatlansága, vagy törvénysértése miatt következett be. Az Alapot terheli minden az Alap kezelésével kapcsolatos tartozás, intézkedés, eljárás, igény, költség, követelés kiadás és kár (jelen pont alkalmazásával: veszteségek), amelyeket az Alapkezelővel szemben támasztanak, amelyeket az elszenved, vagy amely nála felmerül. Az Alapkezelő nem háríthatja át az Alapra az előbbi veszteségeket, ha azok az Alapkezelő súlyos gondatlansága vagy törvénysértése miatt következtek be.

## 15. A LETÉTKEZELŐ

A Letétkezelő neve: **ERSTE Bank Hungary Nyrt.**

cégjegyzékszám: 01-10-041054

A Letétkezelő székhelye: 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

A befektetési alap kezelése során az Alapkezelő a Letétkezelőnek adott megbízás felmondását és új letétkezelő megbízását a Felügyeletnek bejelenti.

### 15.1 A Letétkezelő feladatai

- meghatározza a Befektetési Alap összesített és az egy jegyre jutó nettó eszközértékét;
- gondoskodik a Befektetési Alap összesített és egy jegyre jutó nettó eszközértékének közzétételéről, illetve a Befektetők részére történő közléséről;
- ellenőrzi, hogy a Befektetési Alapkezelő megfelel-e a jogszabályokban és az Alapkezelési Szabályzatban foglalt befektetési szabályoknak;
- biztosítja, hogy az Alap eszközeit érintő ügyletekből, valamint a Befektetési Jegyek forgalmazásából származó valamennyi ellenszolgáltatás a szokásos határidőn belül az Alaphoz kerüljön;
- Értékpapír, értékpapír-letéti és folyószámlát vezet az Alapnak;
- Gondoskodik az Alap birtokában lévő értékpapírok letéti őrzéséről;
- Ellátja a letétkezeléssel kapcsolatos technikai feladatokat;
- Elvégez minden olyan egyéb feladatot, amelyet a Törvény a számára előír;
- Ellátja az Alap esetleges felszámolásával kapcsolatos technikai teendőket.

## 16. AZ INGATLANÉRTÉKELŐ

Az Ingatlanértékelő neve: **Minos-2002 Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.**  
cégjegyzékszám: 13-09-091321

Az Ingatlanértékelő székhelye: 2030 Érd, Luc u.5.

Az ingatlanalap kezelése során az Alapkezelő az Ingatlanértékelőt a Letétkezelő Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti beleegyezésével és a Felügyelet jóváhagyásával bízta meg. Amennyiben a Felügyeletnek az Ingatlanértékelő által kiadott értékbecslés elfogulatlanságával, szakmai megalapozottságával kapcsolatban alapos kételye merül fel, úgy kötelezheti az Alapkezelőt, hogy más ingatlanértékelőt bízson meg.

### **16.1 Az Ingatlanértékelő feladatai**

Az Ingatlanértékelő az Alapkezelőtől kapott megbízás alapján meghatározza:

- az ingatlan megvásárlásakor az ingatlanalap által kifizethető legmagasabb összeget,
- az ingatlan eladásakor az ingatlanalap által elfogadható legalacsonyabb összeget,
- az ingatlanalap tulajdonában lévő ingatlanok forgalmi értékét (legalább három havonta), valamint
- az építés alatt álló ingatlanok értékét (legalább havonta), egyúttal ellenőrzi a kivitelezési terv teljesülését.
- Az ingatlanértékelő tevékenysége során köteles ellenőrizni az értékelt ingatlanok tehermentességét is.

## **17. A FORGALMAZÓ**

A vezető forgalmazó neve: **Buda-Cash Brókerház Zrt.**  
cégjegyzékszám: 01-10-043344

A vezető forgalmazó székhelye: 1118 Budapest, Ménesi út 22.

### **17.1 A Forgalmazó kötelezettségei a folyamatos forgalomba hozatal során**

- Köteles gondoskodni az Alap befektetési jegyeinek folyamatos értékesítéséről és a korábban forgalomba hozott jegyek folyamatos visszavásárlásáról.
- A Forgalmazó a befektetési jegyek forgalmazása során ügynököt vehet igénybe, amelynek tevékenységéért a Befektetők felé, mint sajátjáért felel.
- A Forgalmazó köteles a lebonyolítással kapcsolatosan felmerülő bármilyen kétség esetén az Alapkezelővel egyeztetni és az egyeztetésnek megfelelően eljárni.
- A Forgalmazó köteles a rövidített tájékoztatót, a tájékoztatót, a féléves és éves jelentést, valamint a legfrissebb portfóliójelentést a befektető kérésére átadni.
- A folyamatos forgalomba hozatal során a Forgalmazó a befektetési jegyeket értékpapír-számlára helyezi és e számlát vezeti.
- A fenti számlán kívül a ki- és befizetések, illetve átutalások lebonyolítására a Forgalmazó a befektető részére – belső szabályzata szerinti – ügyfélszámlát vezet.
- A Forgalmazó köteles a szerződés teljesítése során a jogszabályok, belső szabályzatai, az Alap Kezelési Szabályzata messzemenő betartásával, befektetési szolgáltatótól elvárható fokozott gondossággal eljárni.

## **18. AZ ALAP BEFEKTETÉSI POLITIKÁJA**

Az Alapkezelő a Tpt. és a jelen alapkezelési szabályzatban foglalt korlátozások és befektetési elvek figyelembevételével és betartásával a tőle elvárható maximális gondossággal alakítja ki az Alap portfólióját.

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.

A portfolió kialakítása és a befektetési döntések meghozatala során az Alapkezelő a kockázat megosztás és a lehetséges legmagasabb hozam kritériumait tartja szem előtt.

Az Alapkezelő az Alap pénzeszközeit ingatlanok megvásárlására fordítja, az ingatlanokba nem fektetett tőkét pedig a Tpt. rendelkezéseinek megfelelően fekteti be. Az ingatlanokat megvásárlásukat követően a befektetési elveknek megfelelően hasznosítja.

#### A portfólió lehetséges elemei, azok tervezett arányai:

Az Alapkezelő az Alap saját tőkéjét a Törvény előírásainak betartásával kizárólag az alábbi eszközökben tarthatja:

<b>Eszköz megnevezése</b>	<b>Tervezett arány</b>
• ingatlan,	Az optimális hozam elérése érdekében minél nagyobb arányban 85 %
• látra szóló és lekötött bankbetét (forintban illetve devizában),	0 % - 5 %
• az MNB által kibocsátott egy évnél rövidebb futamidejű hitel-viszonyt megtestesítő értékpapírok,	0 % - 5 %
• lejáratát tekintve egy évnél nem hosszabb futamidejű, OECD tagállam által kibocsátott állampapír (diszkont kincstár-jegyek, kamatozó kincstárjegyek, változó, illetve fix kamatozású államkötvények),	0 % - 10 %
• devizaárfolyamhoz kötött ingatlanügyletekből befolyó bevételek árfolyamkockázatának fedezése céljából kötött határidős ügyletek.	Az árfolyamkockázatnak kitett bevételek 100 %-a

Az Alap befektetéseinek területe elsősorban Magyarország és az Európai Unióhoz csatlakozó országok régiója. A régió négy gazdaságilag legfejlettebb országában Magyarország, Lengyelország, Csehország és Szlovákia – az üzleti célú ingatlanok piacán az elmúlt évtizedben hasonló fejlődés figyelhető meg. Véleményünk szerint a továbbiakban csatlakozó országok ingatlanpiaci tendenciái tükrözni fogják az előbb említett országokban végbement folyamatokat, melyeknek feltűnő fejlődési sebessége már most prognosztizálható, így alapvető céljaink között szerepel az ezen országokban történő ingatlan beruházás is.

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 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 bérbeadással hasznosíthatók. Az Alapkezelő a bérbeadásnál arra törekszik, hogy a bérlő hosszú távra, lehetőség szerint garanciák nyújtása mellett, a bérleti díjak reálértékének biztosításával vegye bérbe az ingatlant. 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.

## **Az ingatlan portfólió elemeinek tervezett arányai**

A jövedelem termelő képesség szerinti csoportosításban:

- bérbeadással hasznosított ingatlanok: minimum az Alap nettó eszközértékének 50 %-ig

- értéknövekedési céllal vásárolt ingatlanok: maximum az Alap nettó eszközértékének 25 %-ig.

Ingatlan típus szerinti csoportosításban:

- irodaingatlanok: minimum az Alap nettó eszközértékének 0%-a, legfeljebb az Alap nettó eszközértékének 100%-a erejéig
- lakáscélú ingatlanok: minimum az Alap nettó eszközértékének 0%-a, legfeljebb az Alap nettó eszközértékének 20%-a erejéig.

Az Alapkezelő az egyes ingatlantípusok portfólión belüli arányát a piaci folyamatokra reagálva aktívan változtatja az Alap hozamának maximalizálása érdekében. Az Alapkezelő azonban fenntartja a jogot arra, hogy a fenti tervezett befektetési szerkezettől a befektetők előzetes értesítése, illetve az Alapkezelési Szabályzat módosítása nélkül eltérjen.

### **Fedezeti ügyletek**

Az Alapkezelő az Alap nevében csak olyan származtatott ügyletet köthet, amellyel csökkenti az egyes befektetésekből fakadó kockázatokat (fedezeti ügylet, pl. deviza árfolyamhoz kötött, valamint abban megállapított bérleti díj, vagy hitelek az árfolyamkockázat csökkentésére).

Ha a szerződő felek a bérleti díj bevétel deviza árfolyamhoz kötik, illetve abban megállapított bérleti díjak forintban történő elszámolását állapítják meg, a szerződéssel fedezett jövőbeni deviza alapú bevételek forint alapú ellenértékének bizonytalansága kiküszöbölése érdekében az Alapkezelő a bevételek egy részére határidős – fedezeti – ügyletet köthet. Ezen ügyletekkel az Alapkezelő a jövőbeni deviza alapú bevételek jövőbeni forintban számított értéket rögzíti.

## **19. A BEFEKTETÉSI JEGYEKHEZ FŰZŐDŐ JOGOK**

A befektetési jegyek alapcíme 1 Ft, azaz egy forint. A befektetési jegyek névre szólóak és dematerializált formában kerülnek előállításra, így fizikai kikérésükre nincs lehetőség.

A dematerializált értékpapír átruházására kizárólag értékpapír-számlán történő terhelés, illetve jóváírás útján kerülhet sor. Az értékpapír tulajdonosának - az ellenkező bizonyításáig - azt kell tekinteni, akinek számláján az értékpapírt nyilvántartják.

A befektetési jegyek mindenkor tulajdonosa jogosult:

- a tulajdonában lévő befektetési jegyek, vagy azok egy részének teljesítés napján érvényes árfolyamon történő visszaváltására,
- az Alap megszűnése esetén a költségekkel csökkentett vagyonból a befektetési jegyei névértéke arányának megfelelő mértékben való részesedéshez,
- az Alappal kapcsolatos éves és féléves jelentések, az Alap kezelési szabályzatának, a rövidített tájékoztatónak, a havi portfóliójelentésnek a megtekintésére, illetve átvételére, valamint egyéb rendszeres és rendkívüli tájékoztatás megtekintésére.

## **20. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALOMBA HOZATALÁNAK SZABÁLYAI**

Az Alapkezelő - a Forgalmazókon keresztül - az Alap nyilvántartásba vételét követő banki munkanaptól a forgalmazó helyeken a pénztári órák alatt további befektetési jegyeket hoz forgalomba, illetve biztosítja a korábban kibocsátott befektetési jegyek visszaváltását. A forgalmazó hely minden nyitvatartási napján köteles a befektetők megbízásait felvenni (kivéve a befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztését – ld. „A befektetési jegyek folyamatos forgalmazásának felfüggesztése” c. fejezetet). A Befektetési jegyek személyesen vagy meghatalmazott által vásárolhatók meg és válthatók vissza a forgalmazási helyeken adott

megbízás útján. A meghatalmazotti eljárás szabályaira a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

## 20.1 Forgalmazási helyek

### 1. számú mellékletben meghatározott fiókok.

#### Ügynök

A befektetési jegyek forgalmazása ügynökökön keresztül is lehetséges az ügynök Üzletszabályzatában meghatározott módon és időben.

## 20.2 A vásárlás és visszaváltás módja

Az Alap befektetési jegyeit az Alapkezelő az erre kijelölt Forgalmazási helyeken forgalmazási napokon a pénztári órák alatt - a megbízás napjára meghirdetett, az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken - hozza forgalomba. A Forgalmazási helyeket az 1. számú melléklet tartalmazza. A Befektetési jegyek folyamatos forgalomba hozatala nyilvános forgalomba hozatalnak minősül.

Az Alapkezelő a visszaváltást, összeghatártól függetlenül, a hatályos jogszabályban meghatározott - a befektetési jegyek visszaváltására vonatkozó megbízás felvétele és a megbízás elszámolásának értéknapja közötti - időszakon belül az utolsó forgalmazási napon teljesíti. Az Alapkezelő a Felügyelet engedélye nélkül jogosult a visszaváltást az előzőekben meghatározott időszak utolsó forgalmazási napja és a megbízás felvételét követő 31. naptári nap között is teljesíteni, de köteles közzétenni és a befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni az elszámolás értéknapja megváltoztatásáról szóló döntését, legkésőbb öt nappal a hatálybalépés előtt. A visszaváltási megbízás 31 naptári napnál korábbi teljesítéséhez a Felügyelet engedélye szükséges.

### 20.2.1 A Befektetési jegyek vásárlása

Befektetési jegyek vásárlására csak akkor van mód, ha a Befektető értékpapír-számlával rendelkezik.

A Befektetési jegyek vételárát a forgalmazó helyen a pénztári órák alatt készpénzben, illetve átutalással történő fizetés esetén a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámlájára történő utalással kell teljesíteni. A késedelmes átutalásból eredő esetleges veszteségekért a Forgalmazó és az Alapkezelő felelősséget nem vállal.

A megbízás teljesítésének feltétele, hogy a teljes, a vásárlást terhelő vételár jóváírásra kerüljön a Befektető Forgalmazónál vezetett ügyfélszámláján és a Befektető érvényes megbízási szerződést kössön a Forgalmazóval.

A megbízási szerződésben meg kell határozni a vásárolandó Befektetési jegyek megnevezését, a Felek megnevezését, a tranzakció irányát (vétel), a megbízás felvételének és teljesítésének napját, valamint a Befektető meghatározza azt az összeget, amelyet Befektetési jegyek vásárlására kíván fordítani.

A Forgalmazó a megbízást a teljesítés napján érvényes egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken teljesíti. Amennyiben a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt

keretösszegeből egész számú befektetési jegy maradékösszeg nélkül nem vásárolható, úgy a megbízás annyi befektetési jegy vételére érvényes, amelynek ára (egész darabszám szorozva a teljesítés napján érvényes nettó eszközértékkel, a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt keretösszeghez legközelebb eső, annál kisebb összeg a kerekítés szabályai alapján.

A megvásárolt Befektetési jegyek a teljesítés napján kerülnek jóváírásra a Befektető értékpapír számláján.

### **20.2.2 A befektetési jegyek visszaváltása**

Amennyiben a Befektető értékesíteni kívánja Befektetési jegyei egy részét vagy egészét, úgy a Forgalmazó helyen erre vonatkozó megbízási szerződést kell kötnie.

A megbízási szerződésben meg kell határozni a visszaváltandó Befektetési jegyek megnevezését, mennyiségét, a Felek megnevezését, a tranzakció irányát (eladás), a megbízás felvételének napját és a visszaváltást terhelő forgalmazási jutalék mértékét. A Befektető a visszaváltandó Befektetési jegyek darabszáma helyett meghatározhatja a visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénz összegét is. Amennyiben a Befektető darabszámot és visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénzüsszeget is meghatároz, úgy a Forgalmazó kizárólag a megjelölt darabszám alapján teljesíti a megbízást, a megbízásnak a visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénz összegére vonatkozó részét nem írottak tekinti.

Amennyiben a Befektető a visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénzüsszeget határozza meg és a megbízás teljesítésének napján érvényes árfolyamon számítva az értékpapír számláján lévő Befektetési jegyek visszaváltási jutalékkal terhelt értéke (darabszám szorozva a teljesítés napján érvényes egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközérték, csökkentve a visszaváltást terhelő forgalmazási jutalékkal) nem éri el a Befektető által megjelölt, az Alapból kivonni kívánt pénzüsszeget, vagy nagyobb darabszámra ad megbízást, úgy a Forgalmazó az ilyen megbízást nem teljesíti, vagyis részteljesítés nem lehetséges.

Amennyiben a Befektető a megbízási szerződésben visszaváltással az Alapból kivonni kívánt pénzüsszeget határozza meg, úgy a megbízás annyi Befektetési jegy eladására érvényes, amelynek visszaváltási ára (darabszám szorozva a teljesítés napján érvényes egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel, csökkentve a visszaváltást terhelő forgalmazási jutalékkal) a kerekítés általános szabályai szerint a Befektető által a megbízási szerződésben megjelölt pénzüsszeghez a legközelebb esik.

A Forgalmazó a Befektető értékpapír számláját a megbízás teljesítésének napján terheli meg.

Az ellenérték kifizetésére a Forgalmazó üzletszabályzatának rendelkezései irányadók.

### **20.3 A befektetési jegyek árfolyama és a forgalmazás jutalékai**

Az Alap Befektetési jegyei a teljesítés napján érvényes (visszaváltás esetén a visszaváltási jutalékkal csökkentett) egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéken vásárolhatók meg, illetve válthatók vissza.

A Befektetési jegyek vásárlása max.: 3% eladási jutalékkal terhelt. Egy éven túli Befektetési jegy visszaváltásakor nem terheli visszaváltási jutalék a Befektetőket. Egy éven belüli visszaváltás esetén a visszaváltási jutalék mértéke a visszaváltott Befektetési jegyek aznapi összesített árfolyam értékének 2 %-ka, mely levont összeg a Forgalmazót illeti meg. Az értékpapír számla megnyitásához, vezetéséhez kapcsolódó díjakat a Forgalmazó Üzletszabályzata szerinti

mértékben számítja fel. A Forgalmazó Üzletszabályzatát a befektetők a forgalmazási helyeken és a Forgalmazó székhelyén kaphatják meg.

Az eladási és visszaváltási jutalék mértékét a Forgalmazó a Díj-és költségtáblázatában meghatározottak szerint, a Befektető számára kedvezőbben is megállapíthatja.

## **21. A BEFEKTETÉSI JEGYEK FOLYAMATOS FORGALMAZÁSÁNAK FELFÜGGESZTÉSE**

A nyílt végű befektetési alapra kibocsátott befektetési jegy folyamatos forgalmazását az Alapkezelő kizárólag elháríthatatlan külső ok miatt, a befektetők érdekében az alábbi rendkívüli esetekben, a Felügyelet haladéktalan tájékoztatása mellett felfüggesztheti, ha:

- az Alap nettó eszközértéke nem állapítható meg, így különösen, ha az Alap saját tőkéje több mint tíz százalékára vonatkozóan az adott értékpapírok forgalmát felfüggesztik, vagy
- a forgalmazás technikai feltételei legalább a forgalmazási helyek felén nem adottak.

A forgalmazást a kiváltó ok megszűnésével, vagy a Felügyelet felhívására haladéktalanul folytatni kell.

A befektetési jegyek folyamatos forgalmazását fel lehet függeszteni, ha a befektetési alap megszüntetését, illetve beolvadását jóváhagyó felügyeleti engedély ezt tartalmazza.

## **22. A TŐKENÖVEKMÉNY ÉS A HOZAM MEGÁLLAPÍTÁSA ÉS KIFIZETÉSE**

Az Alap a befektetésein elért nyereséget folyamatosan újra befekteti, hozamot külön nem fizet. A befektetők értékpapírjuk hozamához a jegyek (vagy azok egy részének) visszaváltásával juthatnak hozzá.

## **23. AZ ALAPOT TERHELŐ DÍJAK ÉS KÖLTSÉGEK**

Az Alapot terhelő díjakat és költségeket az Alapkezelő igyekszik időarányosan az Alapra terhelni, csökkentve ezáltal az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték költségelszámolás miatti esetleges ingadozását. Így bizonyos költségek kifizetését felmerülésükkor az Alapkezelő megelőlegezheti, majd az összeg nagyságától függően ezeket hosszabb idő alatt terhelheti tovább az alapra, bizonyos előre ismert mértékű költségeket pedig már a számla beérkezését és pénzügyi teljesítését megelőzően a Letétkezelő egyetértésével a költségek kötelezettségként történő elhatárolásával fokozatosan, illetve folyamatosan terhelhet az Alapra. Az egyes időszakok költségeinek részletes bemutatását az Alap féléves és éves jelentései tartalmazzák.

### **Az Alap által fizetendő, a befektetőt közvetetten terhelő díjak, költségek:**

Az Alapkezelőnek fizetendő díj (egy évre)	max. 1,5 %
Az Alapkezelőnek fizetendő sikerdíj	√
A Letétkezelőnek fizetendő díj (egy évre)	0,15 %
A Forgalmazónak fizetendő díj (egy évre)	max. 1 %
Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj	√
Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak	0,03%
Minden, az Alap vagyonának befektetésével, portfoliójának összeállításával, működésével és működtetésével kapcsolatos költség	√
Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek	√
Könyvvizsgálói díj	√
Az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdeteményeinek közzétételével kapcsolatos költségek	√

### **23.1 Az Alapkezelőnek fizetendő díj**

Az Alapkezelő az Alapnak az alapkezelői feladatok ellátásáért éves díjat számít fel. A díj mértéke maximum az utolsó közzétett nettó eszközérték  $n * 1,5/365$  %-a (napi 0,004109589 %). A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

### **23.2 Az Alapkezelőnek fizetendő sikerdíj**

Eladott ingatlan után sikerdíj illeti meg az alapkezelőt abban az esetben, ha az eladott ingatlan eladási ára magasabb, mint az Alap nettó eszközértékében szereplő nyilvántartási ár. Ebben az esetben a sikerdíj mértéke a két érték különbözetének 50 %-ka.

### **23.3 A Letétkezelőnek fizetendő díj**

A Letétkezelő szolgáltatásaiért éves díjat számít fel. A díj mértéke az utolsó közzétett nettó eszközérték  $n * 0,15/365$  %-a (napi 0,00041096 %), mely a Letétkezelő által kiállított számla ellenében az Alapkezelő rendelkezésére kifizetésre kerül. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

### **23.4 A Forgalmazónak fizetendő díj**

A Forgalmazó szolgáltatásaiért éves díjat számít fel. A díj mértéke a Forgalmazónál vezetett számlákon lévő Befektetési jegyek értékének maximum az (utolsó egy jegyre jutó, közzétett nettó eszközérték \* a számlákon nyilvántartott befektetési jegyek darabszámával)  $n * 1/365$  %-a (napi 0,002739726 %), mely a Forgalmazó által kiállított számla ellenében az Alapkezelő rendelkezésére kifizetésre kerül. A díj munkaszüneti napok után is felszámításra kerül (n: az utolsó közzétett eszközérték megjelenése óta eltelt napok száma).

### **23.5 Az Ingatlanértékelőnek fizetendő díj**

Az Ingatlanértékelő szolgáltatásaiért az alábbi díjat számítja fel:

Teljes értékbecslés díja: max. 250.000 Ft/ingatlan

Lakás teljes értékbecslésének díja: 40.000 Ft/lakás

Rendes érték felülvizsgálat díja: max. 20.000 Ft/ingatlan rendszeres negyedévenkénti felülvizsgálat, amely a pénzügyi jelentések elkészítéséhez szükséges. (albetétenként)

Rendkívüli érték felülvizsgálat díja: 50.000 Ft/ ingatlan

Tanácsadás díja: 50.000 Ft/ingatlan/alkalom

+ÁFA összeg minden fenti esetben

### **23.6 Az Alappal kapcsolatos felügyeleti díjak**

Az Alap a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete részére a vonatkozó hatályos jogszabályban meghatározott mindenkori felügyeleti díjat köteles fizetni, melynek megfizetése negyedévente esedékes.

### **23.7 Minden, az Alap vagyonának befektetésével, portfoliójának összeállításával, működésével és működtetésével kapcsolatos költség**

Az Alapot terhelik az Alap ügyletei kapcsán felmerülő, az ingatlan-, illetve értékpapír-forgalmazóknak, ügynököknek fizetett költségek, díjak, jutalékok, valamint az ingatlanportfolió üzemeltetésével és hasznosításával kapcsolatos költségek, illetve egyéb, az Alap működésével kapcsolatos költségek, így például különösen az alábbiak:

- ingatlanok megszerzésével és elidegenítésével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;

- értékpapírok adásvételével kapcsolatos díjak, költségek, jutalékok;
- az ingatlanok működtetésével kapcsolatos költségek;
- portfolióban lévő ingatlanok bérlőkre tovább nem terhelhető üzemeltetési költségei;
- ingatlanok állagmegőrzésének, felújításának költségei;
- ingatlanok értéknövelő beruházási költségei;
- építés alatt álló ingatlanok befejezésének beruházási költségei;
- könyvelési költségek;
- KELER Rt. felé fizetendő díjak;
- jogi tanácsadók, közreműködők díjai, költségei;
- biztosítási díjak;
- illetékek;
- helyi adók;
- vissza nem igényelhető ÁFA;
- reklám és marketing költségek
- minden egyéb, az Alap működésével kapcsolatos díjak, jutalékok, költségek
- egyéb költségek

Szintén az Alapot terhelik az Alap nevében felvett hitelek után fizetendő hiteldíjak és bankköltségek, továbbá az Alap esetleges felszámolásával kapcsolatos minden egyéb költség és díj.

### **23.8 Az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek**

Az Alapot terheli az Alap számláinak vezetésével kapcsolatban felmerülő költségek, melyek a Letétkezelő mindenkor hatályos díjjegyzéke alapján kerülnek elszámolásra.

### **23.9 Könyvvizsgálói díj**

Az Alapot terheli az Alap éves auditálásával kapcsolatban felmerülő költség.

### **23.10 Az Alap napi nettó eszközértékének, valamint rendszeres és rendkívüli tájékoztatást tartalmazó egyéb hirdetményeinek közzétételével kapcsolatos költségek**

Az Alap napi nettó eszközértékét, valamint egyéb hirdetményeit a Közzétételi helyeken teszi közzé. Az ezzel kapcsolatban felmerült költségek az Alapot terhelik.

## **24. A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK KISZÁMÍTÁSÁNAK ÉS KÖZZÉTÉTELÉNEK SZABÁLYAI**

Az Alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket a Letétkezelő határozza meg.

A Letétkezelő a nettó eszközértéket és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket annak megállapítását követő banki napon közzéteszi a Közzétételi helyeken, valamint a forgalmazási helyeken a befektetők számára hozzáférhetővé teszi.

Amennyiben a nettó eszközérték bármely okból nem állapítható meg, azt a tényt kell nyilvánosságra hozni, hogy miért nem került sor a nettó eszközérték meghatározására.

Az Alap nettó eszközértékét, az ingatlanok esetében az Ingatlanértékelő által megállapított legutolsó értékelés, az Alap egyéb eszközeit a lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján kell meghatározni.

## **25. A BEFEKTETŐK RENDSZERES ÉS RENDKÍVÜLI TÁJÉKOZTATÁSA**

Az Alap napi gyakorisággal megállapított nettó eszközértékét, a rendszeres és rendkívüli tájékoztatási kötelezettségeit, valamint egyéb hivatalos közleményeit a Közzétételi helyeken teszi közzé.

Az Alapkezelő legalább félévenként, a tárgyfélev lezárása után negyvenöt napon, tárgyév lezárása esetén százhusz napon belül köteles az általa kezelt Befektetési Alapokról jelentést készíteni, a Felügyeletnek megküldeni, az Alapkezelőnél és a Forgalmazónál a Befektetők számára hozzáférhetővé tenni, továbbá a Közzétételi helyeken közzétenni a jelentés elkészültének tényét, megtekintésének helyét és idejét. A jelentések megtekintését a közlemény megjelenésétől számított legkésőbb hét nap elteltével kell lehetővé tenni.

Az Alapkezelő köteles havonta az általa kezelt nyíltvégű Befektetési Alapok tekintetében, a hónap utolsó forgalmazási napjára vonatkozóan megállapított nettó eszközérték alapján portfóliójelentést készíteni, a Felügyeletnek megküldeni és a megállapítás napját követő tizedik forgalmazási naptól a forgalmazási helyeken és a saját székhelyén hozzáférhetővé tenni.

Az Alapkezelő az általa kezelt Alapok működésére vonatkozóan a Közzétételi helyeken köteles közzétenni és a Befektetési jegyek forgalmazójánál hozzáférhetővé tenni:

- a) az átalakulási, beolvadási hirdetményt, legkésőbb harminc nappal az átalakulás, beolvadás hatálybalépése előtt;
- b) a befektetési szabályok változását, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;
- c) a futamidőnek határozottá alakítását, a határozott futamidő csökkentését, legkésőbb harminc nappal a hatálybalépés előtt;
- d) a Befektetési jegy visszaváltásával kapcsolatos költség változását legkésőbb a hatálybalépés előtt öt nappal;
- e) a Kezelési Szabályzat egyéb módosítását legkésőbb a hatálybalépés napján;
- f) az Alapkezelő engedélyének visszavonását, két munkanapon belül;
- g) a Befektetési Alapkezelési tevékenység átadását, legkésőbb tizenöt nappal a hatálybalépés előtt;
- h) a tőke és a felosztott hozam (amennyiben a felosztott hozam kifizetése a kezelési szabályzat szerint nem automatikus) kifizetésének idejét, módját, legkésőbb az esedékesség napján;
- i) a Befektetési jegyek forgalmazásának felfüggesztését, illetve újraindítását, két munkanapon belül.
- j) az alapkezelővel szembeni felszámolás megindítását két munkanapon belül;
- k) a Befektetési Alap megszűnésekor a megszűnési jelentést, annak a Felügyelet részére történő benyújtásával egyidejűleg;
- l) az egy jegyre jutó nettó eszközérték (hozamfizetés esetét kivéve) az előző nettó eszközértékhez képest, illetve napi számítás esetén három értékelési napon belül bekövetkezett jelentős (húsz százalékot meghaladó) mértékű csökkenésének okát, legkésőbb a felmerülést követő két munkanapon belül.

## **26. AZ ALAP MEGSZŰNÉSÉVEL, ÁTALAKULÁSÁVAL ÉS BEOLVADÁSÁVAL KAPCSOLATOS RENDELKEZÉSEK**

### **26.1 Befektetési alap megszűnése**

A befektetési alap a Felügyelet által vezetett nyilvántartásból való törléssel szűnik meg. A Felügyelet törli az alapot a nyilvántartásból

- a pozitív saját tőkés, határozott futamidejű alap futamidejének lejáratakor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;
- a pozitív saját tőkés alap megszüntetésekor a megszűnési jelentés Felügyelethez történő benyújtását követő nappal;

- a negatív saját tőkájú alap megszüntetésekor a vagyon értékesítéséből származó ellenérték teljes kifizetésekor;
- más befektetési alapba történő beolvadás esetén a beolvadás napjával;
- a nyílt végű befektetési alap esetében az összes befektetési jegy visszaváltásakor, az utolsó befektetési jegy visszaváltása napját követő nappal.

A befektetési alap megszűnésére vonatkozó további rendelkezéseket a Tőkepiacról szóló törvény 256.§-258.§-i szabályozzák.

## 26.2 Befektetési alap átalakulása

Átalakulásnak minősül a befektetési alap fajtájának, típusának, vagy futamidejének megváltoztatása.

A befektetési alap nem alakulhat zártvégű nyilvános befektetési alappá.

A befektetési alap csak az összes befektető hozzájárulásával alakulhat át zártkörű befektetési alappá.

Az Alapkezelő az átalakulás indokát, napját és feltételeit tartalmazó tájékoztatót köteles a Felügyeletnek jóváhagyásra benyújtani. Az Alapkezelő a Felügyeleti engedély megszerzését követően köteles az átalakulás tényét a befektetési alap hirdetményi lapjaiban, az átalakulás napját legalább harminc nappal megelőzően közzétenni.

A Felügyelet a befektetők érdekeinek védelme érdekében, különösen indokolt esetben az átalakulás feltételeit egyedileg is meghatározhatja.

## 26.3 Befektetési alapok beolvadása

Az Alapkezelő a beolvadási tájékoztató felügyeleti jóváhagyásával és nyilvánosságra hozatalával kezdeményezheti befektetési alapok beolvadását.

Kizárólag hasonló befektetési politikával rendelkező, valamint azonos fajtájú és típusú alapok olvadhatnak egybe.

A beolvadás során meg kell jelölni a jogutód alapot. Ha a jogutód alap határozott futamidejű, akkor a beolvadás napjától számított hátralévő futamideje nem haladhatja meg a beolvadó alap futamidejét, és nem lehet rövidebb egy naptári évnél.

A beolvadásról szóló tájékoztatóban be kell mutatni a beolvadás indokát, a beolvadó alapok befektetési politikáját, a nettó eszközértékek és az egy jegyre jutó nettó eszközértékek alakulását, az értékelési szabályokat, a beolvadás határnapját, az átváltási névérték meghatározását, a beolvadás feltételeit és a befektetési jegy tulajdonosainak teendőit. A beolvadási tájékoztatónak tartalmaznia kell a jogutód befektetési alap Tpt. szerinti teljes kezelési szabályzatát.

A jogutód befektetési alap alapkezelője a felügyeleti engedély megszerzését követően a beolvadás napját legalább harminc nappal megelőzően köteles a beolvadás tényét a beolvadó befektetési alap hirdetményi lapjaiban közzétenni.

A beolvadás értékenapján meg kell állapítani a beolvadó alap befektetési jegyeinek -a jogutód befektetési alap befektetési jegyének névértékére átszámított - egy jegyre jutó napi nettó eszközértékét. Az Alapkezelő és a Forgalmazó a jogutód befektetési alap befektetési jegyeit - az érvényes egy jegyre jutó nettó eszközértékeknek megfelelő átváltási arányban - jóváírja a beolvadó befektetési alap befektetési jegy tulajdonosainak a Forgalmazónál vezetett értékpapír-számláján. A jogutód alapkezelő a beolvadásról, a befektetési alapok beolvadásának napjára érvényes portfóliójáról jelentést készít, melyet a beolvadást követő nyolc munkanapon belül

köteles megküldeni a Felügyeletnek, valamint mind a jogutód, mind a jogelőd befektetési alapra kibocsátott befektetési jegyek forgalmazási helyein a befektetők rendelkezésére bocsátani. A jelentésnek tartalmaznia kell a portfóliókban lévő eszközök tételes felsorolását, azok értékét, az összesített nettó eszközértékeket, a befektetési jegyek darabszámát, az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket, az átváltási arányt. A jelentést a jogutód befektetési alap letétkezelője és könyvvizsgálója is aláírja.

## **27. A NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK SZÁMÍTÁSA SORÁN ALKALMAZOTT SZABÁLYOK**

### **27.1 A nettó eszközérték számításának általános szabályai**

Az Alap Letétkezelője T munkanapon a T-1 munkanapi összetételű, az alap tulajdonában lévő portfóliót értékeli, T-1 munkanapi árfolyam adatok felhasználásával, úgy, hogy az időarányos kamatokkal minden eszköz esetében T-1 munkanapig számol. A T-1 munkanapig felmerült tételes költségek valamint az időarányos költségek T-1 munkanapig az Alapra terhelendők. A T-1 munkanapi befektetési jegyforgalom figyelembevételével, a T munkanapon számított nettó eszközérték a következő nap (T+1 munkanap) árfolyamát adja és közzétételkor T+1 munkanapi adatként jelenik meg.

A Letétkezelő az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket hat tizedes pontossáig állapítja meg oly módon, hogy a T napon forgalomban lévő Befektetési jegyek számával elosztja az Alap T napi nettó eszközértékét.

### **27.2 Az eszközök értékelésére vonatkozó szabályok**

#### **• Ingatlanok**

Az Alap portfóliójában lévő ingatlanok forgalmi értékét legalább háromhavonta, az építés alatt álló ingatlanok értékét legalább havonta kell megállapítani.

Az ingatlanok értékelése során az ingatlan sajátosságainak és a rendelkezésre álló információknak a gondos mérlegelésével kell eldönteni, hogy az alábbiakban bemutatott módszerek közül melyiknek az alkalmazására kerül sor, figyelemmel arra, hogy az érték meghatározásában a konkrét piaci adatok minél nagyobb teret kapjanak.

Ha az adott ingatlan értékelése során több értékelési módszer alkalmazására is lehetőség van, akkor célszerű mindegyiket elvégezni és a különböző módszerekkel kapott értékeket egymással összevetni. A konkrét értéket abból az eredményből kell megállapítani, amelyik megbízhatóbbnak tekinthető (a szélesebb körű információk, a piac konkrét helyzete és működése alapján) és korrigálni kell a másik módszerrel kapott érték figyelembevételével.

#### Az újraelőállítási költség meghatározásának módszere

Alkalmazása olyan ingatlanok esetében indokolt, ha egyedi, máshoz nem hasonlítható építményt kell értékelni, vagy a felépítmények értéke a telek értékéhez viszonyítva nagyon alacsony, illetve nincsenek megfigyelhető és figyelembe vehető adásvételi vagy bérleti tranzakciók.

A módszer azon feltételezésen alapul, hogy a szóban forgó ingatlanért egy potenciális vevő nem fizet majd többet, mint a hozzá hasonló használati értékű, azt helyettesíteni képes ingatlan felépítéséért. A módszer alkalmazása során az aktuális építőipari költségeket (anyagárak, munkadíjak és egyéb járulékos költségek) határozzák meg, amit csökkentenek az értékelt ingatlan fizikai, funkcionális és gazdasági avultságának szintjével.

Mivel a jelen módszerrel kapott érték csak áttételesen kapcsolódik a piaci értékhez, ezért használata csak a másik két módszer alkalmazhatatlansága esetén indokolt.

#### A hozamszámításon alapuló módszer

Alkalmazása bérbeadás vagy más hozamtermelő megoldás útján hasznosított ingatlanok esetében célszerű abban az esetben is, ha az értékelendő ingatlan jelenleg üresen áll, vagyis nem termel bevételt, de reális hasznosítási módja a bérbeadás.

Az ingatlan által termelt nettó bevételek jelenértékének meghatározására kerül sor, azon feltételezés alapján, hogy közvetlen összefüggés van az ingatlan bevéeltermelő képessége és az értéke között.

#### Piaci összehasonlításon alapuló módszer

Indokolt a módszer alkalmazása, ha az adott ingatlan típusára vonatkozóan keresleti, kínálati illetve konkrét értékesítési adatok kellő számban rendelkezésre állnak és a piaci viszonyok kiegyensúlyozottak.

Az értékelés során a hasonló fizikai és funkcionális adottságokkal rendelkező ingatlanokat hasonlítják össze az Alap tulajdonában álló ingatlannal az esetleges értékmódosító tényezők figyelembevételével.

Építés alatt álló ingatlanok esetében az Alap a következő értékelésig a követelések között tünteti fel a Tpt. által előírt egy hónapos értékelések közötti időszakban végrehajtott beruházásokkal kapcsolatban folyamatosan felmerülő és pénzügyileg rendezett költségeket.

- **Folyószámla**

A folyószámlán elhelyezett pénzüsszegek értékelésekor az adott napi folyószámla-egyenleget az előző kamatfizetés óta adott napig eltelt időszakra jutó elhatárolt kamatok összegével meg kell növelni.

- **Lekötött betétek**

A lekötött betétek összegét a (T-1) napig felhalmozott kamatok összegével kell megnövelni.

- **Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok**

Az Alap tulajdonában lévő, a tőzsdén jegyzett fix és változó kamatozású kötvények, valamint a diszkont kincstárjegyek esetén - az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett államkötvényeket és diszkont kincstárjegyeket kivéve - egységesen az értékelési időszakban az utolsó tőzsdei záró nettó árfolyam felhasználásával kell értékelni oly módon, hogy a nettó árhoz a piaci érték meghatározásakor hozzá kell adni a fordulónapig felhalmozott kamatokat.

Az elsődleges forgalmazói rendszerbe bevezetett, 3 hónapnál hosszabb hátralévő futamidejű fix és változó kamatozású, illetve diszkont állampapírok esetén az Államadósság Kezelő Központ (a továbbiakban: ÁKK) által a fordulónapon, illetve az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett legjobb vételi és eladási nettó árfolyamok számtani átlaga és a fordulónapig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni.

A 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű fix kamatozású és diszkont állampapírok - ideértve az állami készfizető kezességgel rendelkező értékpapírokat is - esetén az ÁKK által a fordulónapon, illetve az azt megelőző legutolsó munkanapon közzétett 3 hónapos referenciahozam felhasználásával a fordulónapra számított nettó árfolyam és a fordulónapig felhalmozott kamatok összegeként kell a piaci értéket meghatározni.

Ha a fenti értékelési módszerek nem használhatóak, akkor a nettó beszerzési árat kell felhasználni oly módon, hogy a piaci érték meghatározásakor hozzá kell adni az utolsó kamatfizetés óta a fordulónapig felhalmozott kamatokat.

- **Határidős kereskedelem**

A fordulónapi nyitott pozíciókból származó nyereséget és veszteséget az adott instrumentumra közzétett fordulónapi, illetve ennek hiányában a legutolsó, hivatalos közzétett elszámoló ár és kötésiár ár különbségén kell értékelni.

- **Külföldi befektetések értékelése**

A külföldi befektetések révén keletkezett pozíciók devizában kifejezett értékét a fordulónapon közzétett, ennek hiányában a legutolsó nyilvánosságra hozott MNB középárfolyam felhasználásával kell forintban kifejezni.

- **Bevételek**

Az Alapkezelő az egyenletesen felmerülő, de időszakonként befolyó bevételeket (elsősorban bérleti díj bevételek) időarányosan veszi figyelembe a nettó eszközérték kiszámításánál.

A devizában felmerülő követelések értékét a Letétkezelő által a fordulónapon közzétett középárfolyam, ennek hiányában a legutolsó nyilvánosságra hozott MNB árfolyam felhasználásával kell forintba átszámítani.

- **Kötelezettségek**

Az Alapkezelő a nettó eszközérték számításakor a költségeket felmerüléskor terheli rá az Alapra, kivéve a folyamatos teljesítésekből származó, egyenletesen felmerülő, de időszakosan fizetendő díjakat és költségeket, melyek mint kötelezettségek időarányosan kerülnek elszámolásra.

Az előre nem tervezhető költségeket az Alapkezelő az esedékességük időpontjában terheli az Alapra.

- **Repo ügyletek**

Az ügylet árkülönbségének naptári napra számított időarányos (lineáris) része.

## **28. A VISSZAVÁLTÁSI IGÉNYEK TELJESÍTÉSE CÉLJÁRA ELKÜLÖNÍTETT LIKVID ESZKÖZÖK ÉS HITELKERET EGYÜTTES LEGKISEBB ARÁNYA, A FELVETT HITELRE VONATKOZÓ SZABÁLYOK**

A visszaváltás céljára elkülönített likvid eszközök és e célra felvett hitel együttes legkisebb arányára az Alapnál nincs megkötés.

A felvett hitelre vonatkozó szabályok:

- Az Alapkezelő az Alap befektetési jegyeinek visszavásárlása céljából jogosult hitelt felvenni az Alap nevében, az Alap saját tőkéjének legfeljebb tíz százaléka erejéig, legfeljebb harmincnapos lejáratú időszakokra. Az Alapkezelő jogosult az Alap eszközei terhére az Alap nevében óvadékot nyújtani a hitel fedezeteként.

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET

### Forgalmazási helyek

#### **Buda-Cash Brókerház Zrt.**

Budapesti Központi Fiók	1118 Budapest, Ménesi út 22.	235-15-00
Bajai Fiók	6500 Baja, Vörösmarty u. 5. I/2.	79/524-010
Békéscsabai Fiók	5600 Békéscsaba, Mednyászký u. 2-4.	66/520-260
Dunaújvárosi Fiók	2400 Dunaújváros, Devecseri G. u. 4.	25/510-070
Debreceni Fiók	4025 Debrecen, Piac u.31. I/2.	52/500-700
Győri Fiók	9022 Győr, Baross Gábor u. 31.	96/515-300
Kecskeméti Fiók	6000 Kecskemét, Csányi u. 1-3.	76/500-800
Miskolci Fiók	3525 Miskolc, Széchenyi u. 3-9.	46/502-260
Pécsi Fiók	7621 Pécs, Barbakán tér 5.	72/512-950
Szombathelyi Fiók	9700 Szombathely, Hollán Ernő u. 13.	94/500-800
Szegedi Fiók	6720 Szeged, Feketesas u. 28.	62/551-670
Zalaegerszegi Fiók	8900 Zalaegerszeg, Kossuth u.5.	92/550-090

**Equilor Befektetési Rt.** 1037 Budapest, Montevideo u. 2/C. III. em. 430-39-80

**CODEX Értéktár Zrt.** 1016 Budapest, Derék u. 2. 320-03-30

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

## Az Alapkezelő mérlege és eredmény kimutatása

Az Access Befektetési Alapkezelő Zrt. 2004. 2005. 2006. évi, könyvvizsgáló által hitelesített mérlegének adatai

Mérleg (adatok eFt-ban)

A tétel megnevezése	2004. dec. 31.	2005. dec. 31.	2006. dec. 31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
A) Forgóeszközök	104 749	86 866	73 290
I. Pénzeszközök	31	156	1 057
II. Értékpapírok	0	29 774	25 135
III. Követelések	104 718	56 936	47 098
IV. Készletek	0	0	0
B) Befektetett eszközök	4 477	17 647	33 414
I. Befektetett pénzügyi eszk.	0	0	0
II. Immateriális javak	0	327	209
III. Tárgyi eszközök	4 477	17 320	33 205
C) Aktív időbeli elhatárolások	97	3 382	3 149
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>109 323</b>	<b>107 895</b>	<b>109 853</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
D) Kötelezettségek	7 542	5 721	5 637
I. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 542	5 721	3 606
II. Hosszú lej. Kötelezettségek	0	0	2 031
E) Passzív időbeli elhatárolások	385	408	1 055
F) Céltartalékok	0	0	0
G) Saját tőke	101 396	101 766	103 161
Mérleg szerinti eredmény	366	370	1 395
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>109 323</b>	<b>107 895</b>	<b>109 853</b>

Az Access Befektetési Alapkezelő Zrt. publikus eredmény kimutatása  
Eredménykimutatás 2004. 2005. 2006. évre

(adatok ezer Ft-ban)

	2004. dec. 31.	2005. dec. 31.	2006. dec. 31.
Értékesítés nettó árbevétele	42 642	56 317	82 793
Egyéb bevételek	16	2	2 620
Aktivált saját teljesítmények értéke	0	0	0
Anvagjellegű ráfordítások	40 764	50 722	55 267
Egyéb költségek	0	0	0
Egyéb ráfordítások	1 500	1 255	10 142
Üzemi tevékenységek eredménye	-5 914	-4 122	-2 340
Pénzügyi műveletek bevételei	6 402	7 866	4 640
Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	268	15
Pénzügyi műveletek eredménye	6 402	7 598	4 625
Szokásos vállalkozási eredmény	488	3 476	2 285
Rendkívüli bevételek	0	0	57
Rendkívüli kiadások	0	2 686	13
Rendkívüli eredmény	0	-2 686	44
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>488</b>	<b>790</b>	<b>2 329</b>
Adófizetési kötelezettség	122	420	934
<b>Adózott eredmény</b>	<b>366</b>	<b>370</b>	<b>1 395</b>
Eredménytartalék igénybevétele oszt..	0	0	0
Fizetett (jóváhagyott) osztalék.	0	0	0
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>366</b>	<b>370</b>	<b>1 395</b>

## A Letétkezelők mérlege és eredmény kimutatása

Az Erste Bank Hungary Nyrt. 2004. 2005. 2006. évi, könyvvizsgáló által hitelesített mérlegének adatai

Mérleg (adatok millió Ft-ban)

A tétel megnevezése	2004. dec. 31	2005. dec. 31	2006. dec. 31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
1.) Pénzeszközök	95 940	138 157	59 247
2.) Állampapírok	133 008	176 526	228 231
3.) Hitelintézetekkel szembeni	37 181	95 120	76 114
4.) Ügyfelekkel szembeni követelések	755 868	962 577	1 273 455
5.) Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	9 121	8 049	17 715
6.) Részvények és más vált. hozamú értékp.-k	5 513	2 619	5 719
7.) Részvények, részesedések befektetési célra	580	576	576
8.) Részvények, részesedések kapcs. vállalk.	80	80	0
9.) Immateriális javak	5 998	6 635	8 741
10.) Tárgyi eszközök	17 416	13 818	19 184
11.) Saját részvények	0	0	0
12.) Egyéb eszközök	26 219	18 829	46 143
13.) Aktív időbeli elhatárolások	32 723	29 918	45 335
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1 119 647</b>	<b>1 452 904</b>	<b>1 780 460</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
1.) Hitelintézetekkel szembeni kötelezettség	323 854	533 999	724 182
2.) Ügyfelekkel szembeni kötelezettség	650 165	731 709	800 193
3.) Kibocsátott ép.-k miatt fennálló	9 595	28 345	18 750
4.) Egyéb kötelezettség	24 597	31 646	50 975
5.) Passzív időbeli elhatárolások	31 606	19 301	38 817
6.) Céltartalékok	5 674	3 447	3 390
7.) Hátrasorolt kötelezettségek	15 622	28 835	42 918
8.) Jegyzett tőke	39 410	39 410	53 410
9.) Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0	0
10.) Tőketartalék	10 417	10 417	10 417
11.) Általános tartalék	1 397	3 503	5 764
12.) Eredménytartalék (+-)	1 942	7 885	21 055
13.) Lekötött tartalék	90	0	0
14.) Értékelési tartalék	0	698	559
15.) Mérleg szerinti eredmény (+-)	7 322	14 012	9 494
16.) Leányvállalat és közös vez. vállalk.	-2 064	-323	520
17.) Külső tagok ( más tul.) részesedése	20	20	16
<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	<b>1 119 647</b>	<b>1 452 904</b>	<b>1 780 460</b>

**Az Erste Bank Hungary Nyrt. publikus eredménykimutatása**  
**Eredménykimutatás 2004. 2005. 2006. évre**

(adatok millió Ft-ban)

<b>A tétel megnevezése</b>	<b>2004. dec. 31.</b>	<b>2005. dec. 31.</b>	<b>2006. dec. 31.</b>
Kapott kamatok és kamatjellegű bev.	123 316	107 158	127 464
Fizetett kamatok és kamatjellegű	76 040	48 874	56 742
<b>Kamatkülönb</b>	<b>47 276</b>	<b>58 284</b>	<b>70 722</b>
Bevételek értékpapírokból	1 012	478	811
Kapott jutalék- és díjbevételek	21 208	23 253	27 289
Fizetett jutalék- és díjráfordítások	8 909	9 402	13 640
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	7 092	6 876	8 126
Egyéb bevételek üzleti tevékenységből	17 489	23 873	25 111
Általános igazgatási költségek	44 118	44 169	51 926
Értécsökkenési leírás	4 708	4 415	4 695
Egyéb ráfordítások üzleti tevékenység.	22 288	30 163	32 861
Értékveszt. követelések után és kock.	21 784	18 865	14 818
Értékveszt. visszairása követelések után	14 196	19 128	12 657
Értékveszt. a bef. célú hitelviszonyt	179	0	0
Értékvesztés visszairása a befektetési	3 054	0	0
Szokásos tevékenység eredménye	9 341	24 878	26 776
Rendkívüli bevételek	4	105	147
Rendkívüli ráfordítások	147	139	288
Rendkívüli eredmény	-143	-34	-141
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>9 198</b>	<b>24 844</b>	<b>26 635</b>
Adófizetési kötelezettség	950	5 694	6 609
Konszolidálásból adódó társ. adókülönb	11	-86	-310
<b>Adózott eredmény</b>	<b>8 237</b>	<b>19 236</b>	<b>20 336</b>
Általános tartalék képzése és	911	2 045	2 261
Jóváhagyott osztalék és részesedés	0	3 395	8 581
Külső tagokra jutó adózott eredmény	-4	0	0
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>7 322</b>	<b>14 012</b>	<b>9 494</b>

## 4. SZÁMÚ MELLÉKLET

## Az Ingatlanértékelő gazdálkodásának fontosabb adatai

A MINOS-2002 Kft. 2004. 2005. 2006. évi, mérlegének adatai

Mérleg (adatok ezer Ft-ban)

A tétel megnevezése	2004. dec. 31.	2005. dec. 31.	2006. dec. 31.
<b>ESZKÖZÖK</b>			
<b>01/ A. Befektetett eszközök</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>33 000</b>
02/ I. IMMATERIÁLIS JAVAK			
03/ II. TÁRGYI ESZKÖZÖK			
04/ III. BEFEKTETETT PÜ.I ESZKÖZÖK			33 000
<b>05/ B. Forgóeszközök</b>	<b>43 000</b>	<b>410 965</b>	<b>184 499</b>
06/ I. KÉSZLETEK	31 332	86 800	
07/ II. KÖVETELÉSEK	9 826	315 094	170 723
08/ III. ÉRTÉKPAPÍROK			
09/ IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 842	9 071	13 776
<b>10/ C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
<b>11/ ESZKÖZÖK ÖSSZ.:</b>	<b>43 011</b>	<b>410 967</b>	<b>217 499</b>
<b>FORRÁSOK</b>			
<b>01/ D. Saját tőke</b>	<b>6 545</b>	<b>8 312</b>	<b>14 197</b>
02/ I. JEGYZETT TŐKE	3 000	3 000	3 000
03/ II. JEGYZETT, DE MÉG NEM			
04/ III. TÓKETARTALÉK			
05/ IV. EREDMÉNYTARTALÉK	3 323	3 545	5 825
06/ V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
07/ VI. ÉRTÉKELESI TARTALÉK			
08/ VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	222	1 767	5 372
<b>09/ E. Céltartalék</b>			
<b>10/ F. Kötelezettségek</b>	<b>36 328</b>	<b>402 628</b>	<b>32 876</b>
11/ I. HÁTRASOROLÓT			
12/ II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖT.	1 706	175	
13/ III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖT.	34 622	402 453	32 876
<b>14/ G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>138</b>	<b>27</b>	<b>170 426</b>
<b>15/ FORRÁSOK ÖSSZ.:</b>	<b>43 011</b>	<b>410 967</b>	<b>217 499</b>
<b>EREDMÉNYKIMUTATÁS</b>			
I. Értékesítés nettó árbevétele	75 386	299 025	636 695
II. Aktivált saját teljesítmények értéke			
III. Egyéb bevételek	9	2	
IV. Anvagiellegű ráfordítások	68 370	294 626	624 282
V. Személlvi jellegű ráfordítása		1 863	4 586
VI. Értékcsökkenési leírása			
VII. Egyéb ráfordítások	6 099	519	605
<b>A. ÜZEMI TEVÉKENYSÉG EREDM.</b>	<b>926</b>	<b>2 019</b>	<b>7 222</b>
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	266	36	142
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai			797
<b>B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDM.</b>	<b>266</b>	<b>36</b>	<b>-655</b>
<b>C. SZOKÁSOS VÁLLALK. EREDM.</b>	<b>1 192</b>	<b>2 055</b>	<b>6 567</b>
X. Rendkívüli bevétel			
XI. Rendkívüli ráfordítások			
<b>D. RENDKÍVÜLI EREDMÉNY</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY</b>	<b>1 192</b>	<b>2 055</b>	<b>6 567</b>
XII. Adófizetési kötelezettség	970	288	1 195
<b>F. ADÓZOTT EREDMÉNY (+/-)</b>	<b>222</b>	<b>1 767</b>	<b>5 372</b>
<b>G. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	<b>222</b>	<b>1 767</b>	<b>5 372</b>