

**MKB Ingatlan Alapok Alapja**  
**A sorozat**

*Éves jelentés és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2014. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az MKB Ingatlan Alapok Alapja tulajdonosai részére

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: „az Alap”) mellékelt 2014. december 31-i éves jelentés 1-18. oldalán található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

#### *Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves jelentésért*

Az MKB Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számviteli információknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

#### *A könyvvizsgáló felelőssége*

A mi felelősségünk az éves jelentésben szereplő számviteli információk, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentésben szereplő számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves jelentés számviteli információiban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben szereplő számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben szereplő számviteli információk gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

### *Vélemény*

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2014. december 31-ével végződő időszakra vonatkozó éves jelentésében közölt számveteli információk, melyek a számveteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra, minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2015. április 16.



Molnár Gábor

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
000083



Kovács Andrea

kamarai tag könyvvizsgáló  
003950



## **MKB Alapkezelő zRt.**

1056 Budapest, Váci utca 38.  
telefon: 268-7834; 268-7627; 268-8284  
telefax: 268-7509; 268-8331  
E-mail: [mkbalapkezeslo@mkb.hu](mailto:mkbalapkezeslo@mkb.hu)  
Web cím: [www.mkbalapkezeslo.hu](http://www.mkbalapkezeslo.hu)

---

### **MKB Ingatlan Alapok Alapja**

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1111-205

### **Éves jelentés**

**2014. január 1. - december 31.**

Budapest, 2015. április 15.

## **1./ Az Alap ismertetése**

**Az Alap megnevezése:** MKB Ingatlan Alapok Alapja

**Az Alap típusa:** nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap, a 2014. évi XVI. tv. szerint alternatív befektetési alap (ABA)

**Az Alap sorozatai:** „A” sorozat, IL sorozat

Az Alapkezelő a tőkepiaci körülményeket mérlegelve az Alap befektetési eszközeiben meglévő MAG Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek a befektetők közötti egyenlő elbánás elvének biztosítása és a folyamatos forgalmazás fenntarthatósága érdekében illikvid eszközként történő elkülönítéséről döntött 2012. január 19-én.

Az elkülönítés miatt a Batv 103.§. előírásai szerint 2012. április 12-én illikvid befektetési jegy sorozatot hozott létre, annak érdekében, hogy az Alap befektetői között az Alapkezelő a törvény által megkövetelt egyenlő elbánás elvét biztosítani és fenntartani tudja.

Az Alapkezelő az Alap „A” sorozatú befektetési jegyeit olyan arányban osztotta meg (16,36%), amilyen arányt az elkülönített eszköz az Alap nettó eszközértékében képviselt a Kezelési Szabályzat hatálybalépésének napján 2012. április 11-én.

**A befektetési jegy névértéke:** 1 Ft/db

**Az Alap futamideje:** Az Alap nyilvántartásba vételétől határozatlan idejű.

**Felügyeleti engedély száma, kelte:** E-III/110.477/2007., 2007. január 18.

**Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:** E-III/110.477-1/2007., 2007. január 26.

**Az alapkezelő társaság neve, székhelye:**

**MKB Befektetési Alapkezelő zártkörűen működő Rt.**

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 268-7627, 268-7834; telefax: 268-7509

a 2014. évi XVI. tv. szerint alternatív befektetési alapkezelő (ABAK)

**Letétkezelő:** **MKB Bank Zrt.**  
1056 Budapest, Váci utca 38.  
Telefon: 269-0922

**Forgalmazó:** **MKB Bank Zrt.**  
1056 Budapest, Váci utca 38.  
Telefon: 269-0922

**Könyvvizsgáló:** **Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**  
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C  
Telefon: 428-6800  
**Kovács Andrea**  
Kamarai bejegyzés száma: 003950

## MÉRLEG

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2013.12.31	2014.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>395 672</b>	<b>461 777</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
B.) Forgóeszközök	394 183	466 980
I. Követelések	0	0
1. Követelések	0	0
2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	373 782	453 243
1. Értékpapírok	516 347	555 081
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-142 565	-101 838
a.) kamatokból, osztalékokból	574	99
b.) egyéb	-143 139	-101 937
III. Pénzeszközök	20 401	13 737
1. Pénzeszközök	20 401	13 737
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	1 489	1 205
1. Aktív időbeli elhatárolások	1 489	1 205
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	-6 408
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>395 672</b>	<b>461 777</b>
E.) Saját tőke	394 670	460 662
I. Induló tőke	461 411	466 870
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 077 467	2 374 976
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	1 616 056	1 908 106
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-66 741	-6 208
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	121 932	128 313
2. Értékelési különbözet tartaléka	-142 565	-108 246
3. Előző év(ek) eredménye	-61 698	-46 108
4. Üzleti év eredménye	15 590	19 833
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	629	734
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	629	734
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	373	381

### Eredménykimutatás

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2013.01.01.-12.31.	2014.01.01.-12.31.
I. Pénzügyi műveletek bevételei	27 659	40 646
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 657	14 853
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	5 412	5 960
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Rendkívüli bevételek	0	0
VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>IX. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V+VI-VII-VIII)</b>	<b>15 590</b>	<b>19 833</b>

**ÉVES JELENTÉS „A” sorozat**  
**ISIN azonosító: HU0000705058**

**2014. január 1. - december 31.**



## 2./ Az Alap befektetési irányelvei

Az Alap célja, hogy a konstrukción keresztül a befektetők az Európai Unió és a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményéből részesedjenek. A hatékony, biztonságos, valamint eredményes befektetési stratégia elengedhetetlen előfeltétele a földrajzi diverzifikáció, főként, ha olyan piacról van szó, mint az ingatlanpiac.

Az Alapkezelő a stratégia megvalósítása érdekében európai uniós, illetve nemzetközi ingatlanpiaci kitétséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével / forgalmazásával foglalkozó Európai Unió vagy az OECD tagállamok tőzsdéin jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkájének jelentős részét.

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi, valamint a kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat.

### A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Az amerikai ingatlanpiacról kialakult alapvetően pozitív képünket megerősítette, hogy az új lakásépítések a vártnál kedvezőbben alakultak decemberben, sőt az előző havi adatokat is felfelé korrigálták. A használt lakások piaca is kedvező fordulattal zárta az évet: a novemberi jelentős visszaesés egy részét sikerült ledolgozni és az átlagos (medián) lakásár 6%-kal emelkedett éves összevetésben. Az alacsony kamatok időszakában a befektetők újra felfedezhetik az ingatlan szektort.

Az **MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozat**, az év utolsó hónapjában ingatlan piaci ETF és egy ingatlan részvény vételével növelte ingatlan piaci kitétségét, amely év végén 65% volt. Az ingatlanalap befektetési Közép-Kelet Európa ingatlan iparában tevékenykednek, viszonylag alacsony eladósodottsággal. Euró kitétségének 65%-át, míg dollár kitétségének 82%-át fedezte év végén.

## 3./ Vagyonkimutatás

	2013.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány	2014.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	373 782	94,6%	453 243	98,3%
b) banki egyenlegek	20 395	5,2%	13 731	3,0%
c) egyéb eszközök	1 489	0,4%	-5 203	-1,1%
d) összes eszköz	395 666	100,2%	461 771	100,2%
e) kötelezettségek*	756	0,2%	858	0,2%
f) nettó eszközérték	<b>394 910</b>	<b>100,0%</b>	<b>460 913</b>	<b>100,0%</b>

\* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

## 4./ 2014. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma

**2014. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek** **392 577 751 db**

2014. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek + 297 508 868 db

2014. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek - 292 049 488 db

**2014. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma** **398 037 131 db**

**5./ Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2014. december 31-én:**  
1,157964 HUF

## 6./ Nettó eszközérték részletezése

adatok eFt-ban

	2013.12.31	2014.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	373 782	453 243
Pénzeszközök	20 395	13 731
Aktív időbeli elhatárolások	1 489	1 205
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	-6 408
<b>Eszközök összesen</b>	<b>395 666</b>	<b>461 771</b>
Kötelezettségek	383	477
Passzív időbeli elhatárolások	373	381
<b>Nettó eszközérték/Saját tőke</b>	<b>394 910</b>	<b>460 913</b>

## 7./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2013.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	271 388	73%	69%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	102 394	27%	26%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0%	0%
<b>Összesen</b>	<b>373 782</b>	<b>100%</b>	<b>95%</b>

Megnevezés	2014.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	338 580	75%	73%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	114 663	25%	25%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0%	0%
<b>Összesen</b>	<b>453 243</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>

Az Alapkezelő a likviditást és a jövedelemtermelő képességet szem előtt tartva az alap tőkéjének meghatározó részét tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírokban valamint a tőke kisebb hányadát más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírokban és látra szóló betétben tartotta az Alap tájékoztatójában feltüntetett befektetési előírásoknak megfelelően.

## 8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2013.12.31 (eFt)	2014.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	21 002	25 793
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	512	557
d) a letétkezelő díjai	341	371
e) egyéb díjak és adók	4 537	5 021
<b>f) nettó jövedelem</b>	<b>15 612</b>	<b>19 844</b>
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	2 332	62 876
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-4 007	30 312
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen	nincs ilyen

## 9. / Az elmúlt három üzleti évben számolt utolsó összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték:

Üzleti év	A nettó eszközérték vonatkozási napja	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2012	2012.12.31	203 691 181	0,951482
2013	2013.12.31	394 909 966	1,005941
2014	2014.12.31	460 912 853	1,157964

## 10./ Származtatott ügyletek

2014.12.31

Adatok Ft-ban

Ügylettípus	Kötési árfolyam	Elszámoló ár	Várható eredmény	Realizált eredmény	Várható pénzáramlás
USD1501 eladási	74 076 000	77 691 000	-3 615 000	0	0
USD1501 eladási	49 174 000	51 794 000	-2 620 000	0	0
EUR1501 eladási	94 770 000	94 521 000	249 000	0	0
USD1501 eladási	64 320 000	64 742 500	-422 500	0	0
<b>Összesen:</b>			<b>-6 408 500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

2014. október 13-tól Csorba Nikoletta a vezérigazgató, Daróczy Andor vezérigazgató-helyettes. Dr. Gagy Pálffy Andrásné vezérigazgató-helyettes határozott munkaviszonya október 31-én lejárt. Az Alapkezelő Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának összetétele 2014. december 19-től változott.

Dr. Pete András Igazgatósági tag és Zolnay Ildikó FB tag tagságáról lemondott.

**12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás****MKB Befektetési Alapkezelő zRt.**

Kifizetett javadalmazás (2014. 01.01. - 2014. 12.31.)				
Munkavállalók száma	Rögzített javadalmazás	Változó	Nyereség-részesedés*	adatok eFt-ban
				Teljes javadalmazás
14 fő	78 903	9 340		88 243
Ebből:				
Ügyvezetők (3 fő)	28 006	5 166		33 172
Kockázati profilra ható munkatársak (3 fő)	18 362	1 530		19 892

\*Nincs ilyen

**13./ Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének bemutatása**

Az „A” sorozat portfóliójában nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az „A” sorozat likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött. Az MKB Bankkal érvényben lévő hitelkeret szerződés az Alap nettó eszközérték változását követve, és a törvény által előírt 10%-os mértékéhez igazítva került módosításra. A felhasználható hitelkeret nagysága év végén 40 millió Ft volt.

Az alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az „A” sorozat portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak. Év közben olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

**14./ Az Alap aktuális kockázati profilja és a kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek**


Az „A” sorozat közepes kockázatúnak lett besorolva, mert részvényeket, ETF-eket, és a likviditáshoz szükséges látra szóló betétet és állampapírt tartott a portfóliójában.

Az alkalmazott kockázatkezelési rendszer a Varitron, amely alapján napi riportban kerülnek kimutatásra a főbb kockázati mutatószámok kockázati faktoronként (pl: eszközérték, stressz, VaR).

**15./ Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértében bekövetkezett változások bemutatása**

Az Alap teljes futamideje alatt egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

Budapest, 2015. április 15.

  
**MKB Befektetési Alapkezelő**  
**Körülmenő Működő Részvénytársaság**  
Csorba Nikolett    Daróczi Andor  
\_\_\_\_\_  
Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MELLÉKLETEK**

**1. Mérleg és eredménykimutatás**

**MÉRLEG „A” sorozat**

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2013.12.31	2014.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>395 666</b>	<b>461 771</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
B.) Forgóeszközök	394 177	466 974
I. Követelések	0	0
1. Követelések	0	0
2. Követelések értékvesztése ( - )	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	373 782	453 243
1. Értékpapírok	377 789	416 523
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-4 007	36 720
a.) kamatokból, osztalékokból	574	99
b.) egyéb	-4 581	36 621
III. Pénzeszközök	20 395	13 731
1. Pénzeszközök	20 395	13 731
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	1 489	1 205
1. Aktív időbeli elhatárolások	1 489	1 205
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	-6 408
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>395 666</b>	<b>461 771</b>
E.) Saját tőke	394 910	460 913
I. Induló tőke	392 578	398 037
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 008 634	2 306 143
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	1 616 056	1 908 106
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	2 332	62 876
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	52 192	58 573
2. Értékelési különbözet tartaléka	-4 007	30 312
3. Előző év(ek) eredménye	-61 465	-45 853
4. Üzleti év eredménye	15 612	19 844
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	383	477
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	383	477
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	373	381

**Eredménykimutatás „A” sorozat**

adatok eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2013.01.01.-12.31.</b>	<b>2014.01.01.-12.31.</b>
I. Pénzügyi műveletek bevételei	27 659	40 646
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 657	14 853
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	5 390	5 949
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Rendkívüli bevételek	0	0
VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>IX. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V+VI-VII-VIII)</b>	<b>15 612</b>	<b>19 844</b>

**2. Számviteli politika, értékelési elvek**

Az alap könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a 215/2000 (XII.11.) sz. A befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló Kormányrendelet szerint vezeti.

Az Alapkezelő részletes analitikus nyilvántartást vezet az Alap eszközeiről. Az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik, az eladott értékpapírok beszerzési értékének megállapítása FIFO módszer alkalmazásával kerül sor.

Az alap - befektetési politikája alapján - csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

Az értékpapírok után tárgyévből járó időarányos kamatok az értékpapírok értékkülönbszeteként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbszetek mind a főkönyvi, mind az analitikus nyilvántartáson belül megbontásra kerülnek a kamatokból, osztalékokból és egyéb piaci értékítéletből származó összetevőkre.

A devizás követelések, kötelezettségek, pénzeszközök átértékelése az eredménnyel szemben történik.

Az alap eszközeit 2014. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2015. január 2.

**3. Működési költségek részletezése**

<b>Megnevezés</b>	<b>2013.01.01.-12.31.</b>	<b>2014.01.01.-12.31.</b>
	<b>(eFt)</b>	<b>(eFt)</b>
Alapkezelési díj	512	557
Letétkezelő díja	341	371
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	3 573	4 104
Egyéb költségek	964	917
Felügyeleti díj	85	92
Sajtóközlemények	12	0
Könyvvizsgálati díj	739	749
KELER díj	128	76
<b>Összesen:</b>	<b>5 390</b>	<b>5 949</b>

**ÉVES JELENTÉS „IL” sorozat**  
**ISIN azonosító: HU0000711304**

**2014. január 1. - december 31.**

## 2./ Az Alap befektetési irányelvei

Az Alap „IL” sorozatának befektetési célja, hogy a befektetők számára az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozatán belül illikviddévált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozaton belül elkülönítetten kezelje.

Az Alapkezelő célja, hogy a sorozatban található illikvid eszközök likviddév tételében a tőle elvárható gondossággal járjon el, annak érdekében, hogy az illikvid befektetési eszközök elkülönítését részben vagy egészben megszüntethesse, a befektetők „IL” sorozatú befektetési jegyeit pedig részben vagy egészben a befektetési jegyek aktuális átváltási aránya szerint „A” sorozatú befektetési jegyekre cserélhesse.

Az Alapkezelő megkísérli az illikvid eszközök értékesítését, mindazonáltal nem határozható meg előre az illikvid eszközök esetében sem az értékesíthetőség időpontja, sem az eszközök értékesítéséből származó bevétel.

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi szabályozás, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat.

Az Alapkezelő az Alap esetében az eszközök esetleges sikeres értékesítéséből származó bevételt lekötött betétben helyezi el.

## A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2012. október 4-én a Carion Alapkezelő közleménye szerint az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap hitelezője bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezett a MAG Ingatlanalap ellen. 2012. december 6-án a Carion Alapkezelő, mint a MAG Ingatlanalap kezelője közleményben jelentette be, hogy a MAG Ingatlanalap nettó eszközértéke negatívvá vált, így a Carion Alapkezelő megindítja a megszűnési eljárást. A Carion Alapkezelő bejelentésétől kezdődően az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozatának egy jegyre nettó eszközértékét az MKB Alapkezelő nulla értéken teszi közzé.

A 2014-es évben a fentebb összefoglaltakhoz képest nem történt változás.

## 3./ Vagyonkimutatás

	2013.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2014.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%
b) banki egyenlegek	6	-2,5%	6	-2,4%
c) egyéb eszközök	0	0,0%	0	0,0%
d) összes eszköz	6	-2,5%	6	-2,4%
e) kötelezettségek*	246	-102,5%	257	-102,4%
<b>f) nettó eszközérték</b>	<b>-240</b>	<b>100,0%</b>	<b>-251</b>	<b>100,0%</b>

\* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

4./ 2014. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 68.833.032 db

5./ Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2014. december 31-én: 0,000000 HUF

## 6./ Nettó eszközérték részletezése

	adatok eFt-ban	
	2013.12.31	2014.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	6	6
Aktív időbeli elhatárolások	0	0
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	0
<b>Eszközök összesen</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
Kötelezettségek	246	257
Passzív időbeli elhatárolások	0	0
<b>Nettó eszközérték/Saját tőke</b>	<b>-240</b>	<b>-251</b>



## 7./ Az Alap eszközeinek összetétele

	2013.12.31	2014.12.31
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0%	0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0%	0%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	0%

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozaton belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozat elkülönítetten tartalmazta.

## 8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2013.12.31 (eFt)	2014.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	0	0
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	0	0
d) a letétkezelő díjai	0	0
e) egyéb díjak és adók	22	11
<b>f) nettó jövedelem</b>	<b>-22</b>	<b>-11</b>
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	-69 073	-69 084
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-138 558	-138 558

Minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire:

2011. július 25-én jelentette be a Carion Alapkezelő, hogy a MAG Ingatlanalap kezelését átveszi a Macrogamma Alapkezelőtől. 2011. december 21-én az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap fő hitelezője bejelentette, hogy felmondja a hitelszerződést és kezdeményezi az Alap felszámolását. 2012. január 19-én az MKB Alapkezelő Igazgatósága úgy határozott, hogy élve a 2012-től életbe lépett Batv. teremtette lehetőséggel, kezdeményezi az MKB Ingatlan Alapok Alapja illikvid eszközeinek leválasztását és külön sorozatba elkülönítését. 2012. április 12-én létrejött az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” és „IL” sorozata – utóbbi illikvid sorozatként és egyetlen eszközt a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit tartalmazva. Az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozata esetén az Alapkezelő a forgalmazási rendet visszaállította t+4 elszámolásúra befektetési jegy vétel és eladás esetén is. Minden olyan befektetési jegytulajdonos, aki a szétválasztáskor elrendelt forgalmazási felfüggesztés pillanatában birtokolt MKB Ingatlan Alapok Alapja befektetési jegyet, a forgalmazási rend helyreállításától kezdve a számláján immár két befektetési jegyet birtokolt az Alapból, egy „A” jelűt és egy „IL” jelűt.

2012. október 4-én a Carion Alapkezelő közleménye szerint az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap hitelezője bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezett a MAG Ingatlanalap ellen. 2012. december 6-án a Carion Alapkezelő, mint a MAG Ingatlanalap kezelője közleményben jelentette be, hogy a MAG Ingatlanalap nettó eszközértéke negatívvá vált, így a Carion Alapkezelő megindítja a megszűnési eljárást. A Carion Alapkezelő bejelentésétől kezdődően az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozatának egy jegyre nettó eszközértékét az MKB Alapkezelő nullaként teszi közzé. Az MKB Alapkezelő a megszűnési eljárás befejeződése után megkezdte az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozat megszűnési eljárását a törvényi rendelkezéseknek megfelelően. Amennyiben a MAG Ingatlanalap megszűnési eljárása befejeződik és az Alap befektetési jegyeinek tulajdonosai számára nem marad kifizethető maradványérték, akkor az Alapkezelő az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL”

sorozata után elhatárolt költségeit nem lesz képes érvényesíteni az „IL” sorozat megszűnési eljárása során.

A 2014-es évben a fentebb összefoglaltakhoz képest nem történt változás.

**9. / Az elmúlt három üzleti évben számolt utolsó összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték:**

Üzleti év	A nettó eszközérték vonatkozási napja	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2012	2012.12.31	-217 260	0,000000
2013	2013.12.31	-239 635	0,000000
2014	2014.12.31	-250 662	0,000000

**10./ Származtatott ügyletek**

Az Alap nem rendelkezik származtatott ügyletekkel.

**11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

2014. október 13-tól Csorba Nikoletta a vezérigazgató, Daróczy Andor vezérigazgató-helyettes.

Dr. Gagyí Pálffy Andrásné vezérigazgató-helyettes határozott munkaviszonya október 31-én lejárt.

Az Alapkezelő Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának összetétele 2014. december 19-től változott.

Dr. Pete András Igazgatósági tag és Zolnay Ildikó FB tag tagságáról lemondott.

**12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás**

**MKB Befektetési Alapkezelő zRt.**

Kifizetett javadalmazás (2014. 01.01. - 2014. 12.31.)				
Munkavállalók száma	Rögzített javadalmazás	Változó	Nyereség-részesedés*	adatok eFt-ban
				Teljes javadalmazás
14 fő	78 903	9 340		88 243
Ebből:				
Ügyvezetők (3 fő)	28 006	5 166		33 172
Kockázati profilra ható munkatársak (3 fő)	18 362	1 530		19 892

\*Nincs ilyen

**13./ Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének bemutatása**

Az Alap „IL sorozatának portfólióját egyetlen eszköz, a megszűnési eljárás alatt álló MAG Ingatlanalap befektetési jegyei alkotják. Tekintettel arra, hogy a MAG alap zártvégű és megszűnési eljárás alatt áll, ezért az Alapkezelő az „IL” sorozat esetén likviditáskezelést nem végez.

**14./ Az Alap aktuális kockázati profilja és a kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek**

Az alap „IL” sorozatának egy jegyre jutó nettó eszközértékét nullán tartja nyilván, így a kockázati profilja nem értelmezhető és kockázatkezelés sem történik.

**15./ Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértében bekövetkezett változások bemutatása**

Az Alap teljes futamideje alatt egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

Budapest, 2015. április 15.

**MKB Befektetési Alapkezelő  
zártkörűen működő Részvénytársaság**

Csorba Nikoletta Daróczy Andor

---

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MELLÉKLETEK

1. Mérleg és eredménykimutatás

MÉRLEG „II” sorozat

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2013.12.31	2014.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
B.) Forgóeszközök	6	6
I. Követelések	0	0
1. Követelések	0	0
2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	138 558	138 558
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-138 558	-138 558
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	-138 558	-138 558
III. Pénzeszközök	6	6
1. Pénzeszközök	6	6
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	0	0
1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
E.) Saját tőke	-240	-251
I. Induló tőke	68 833	68 833
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	68 833	68 833
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-69 073	-69 084
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	69 740	69 740
2. Értékelési különbözet tartaléka	-138 558	-138 558
3. Előző év(ek) eredménye	-233	-255
4. Üzleti év eredménye	-22	-11
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	246	257
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	246	257
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	0	0

**Eredménykimutatás „IL” sorozat**

adatok eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2013.01.01.-12.31.</b>	<b>2014.01.01.-12.31.</b>
I. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	22	11
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Rendkívüli bevételek	0	0
VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>IX. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V+VI-VII-VIII)</b>	<b>-22</b>	<b>-11</b>

**2. Számviteli politika, értékelési elvek**

Az alap könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a 215/2000 (XII.11.) sz. A befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló Kormányrendelet szerint vezeti.

Az Alapkezelő részletes analitikus nyilvántartást vezet az Alap eszközeiről. Az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik, az eladott értékpapírok beszerzési értékének megállapítása FIFO módszer alkalmazásával kerül sor.

Az alap - befektetési politikája alapján - csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

Az értékpapírok után tárgyévben járó időarányos kamatok az értékpapírok értékkülönbszeteként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbözetek mind a főkönyvi, mind az analitikus nyilvántartáson belül megbontásra kerülnek a kamatokból, osztalékokból és egyéb piaci értékítéletből származó összetevőkre.

A devizás követelések, kötelezettségek, pénzeszközök átértékelése az eredménnyel szemben történik.

Az alap eszközeit 2014. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2015. január 2.

**3. Működési költségek részletezése**

<b>Megnevezés</b>	<b>2013.01.01.-12.31.</b>	<b>2014.01.01.-12.31.</b>
	<b>(eFt)</b>	<b>(eFt)</b>
Alapkezelési díj	0	0
Letétkezelő díja	0	0
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	0	0
Egyéb költségek	22	11
Felügyeleti díj	0	0
Sajtóközlemények	12	0
Könyvvizsgálati díj	0	0
KELER díj	10	11
<b>Összesen:</b>	<b>22</b>	<b>11</b>

Az „IL” sorozat 2014. évben felmerült költségeit az Alapkezelő fizette ki.