

MKB Ingatlan Alapok Alapja

*Éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés*

2016. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) 2016. évi éves jelentésének 1-18. oldalán található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2016. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az MKB Alapkezelő Zrt-től, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eléget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák az éves jelentésben található számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az MKB Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves jelentésben közölt számviteli információkra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelőségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel 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 kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan

könyvvizsgálati eljárásokat tervezzük meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.

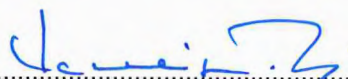
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 26.



.....
Molnár Gábor
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



.....
Horváth Tamás
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 003449



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
Web cím: www.alapkezeslo.mkb.hu

MKB Ingatlan Alapok Alapja

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1111-205

Éves jelentés

2016. január 1. - december 31.

Budapest, 2017. április 26.

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, II. 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
Horváth Tamás
Kamarai bejegyzés száma: 003449

MÉRLEG

Megnevezés	Adatok eFt-ban	Adatok eFt-ban
	2015.12.31	2016.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	1 022 256	1 169 427
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	1 020 626	1 166 245
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	923 557	1 004 467
1. Értékpapírok	996 415	1 099 531
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-72 858	-95 064
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	-72 858	-95 064
III. Pénzeszközök	97 069	161 778
1. Pénzeszközök	97 069	161 778
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	1 635	1 597
1. Aktív időbeli elhatárolások	1 635	1 597
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-5	1 585
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	1 022 256	1 169 427
E.) Saját tőke	1 020 424	1 167 369
I. Induló tőke	895 708	999 975
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3 041 994	3 572 799
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	2 146 286	2 572 824
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	124 716	167 394
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	222 305	252 023
2. Értékelési különbözet tartaléka	-72 864	-93 479
3. Előző év(ek) eredménye	-26 275	-24 725
4. Üzleti év eredménye	1 550	33 575
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	1 448	1 648
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 448	1 648
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	384	410

Eredménykimutatás

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2015.01.01.-12.31.	2016.01.01.-12.31.
I. Pénzügyi műveletek bevételei	52 114	94 346
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	37 501	44 807
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	13 063	15 964
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	1 550	33 575

ÉVES JELENTÉS „A” sorozat
ISIN azonosító: HU0000705058

2016. 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 kiterjedtséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével / forgalmazásával foglalkozó Európai Unió vagy az OECD tagállamok tőzsdéin jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkéjének 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

Alacsony hozamok segítették az ingatlan szektort az első félévben. Sorra dőltek a történelmi hozammélypontok: a német hozamgörbe 10 éves lejáratig és a teljes svájci hozamgörbe negatív tartományba süllyedt nyáron, az amerikai 10 éves hozam új történelmi mélypontot ütött 1,38%-on. A brit EU népszavazás eredménye azonban alaposan megkavarta az állóvizet júniusban. A piaci szereplők döntő többsége a bennmaradás sikerére számított, így az év második fele nagy volatilitást hozott az ingatlan piacokon, melynek nagy vesztese az angol ingatlan szektor volt.

Az Alap ingatlan kiterjedtségét továbbra is a szokásosnál alacsonyabban tartottuk. Ezzel együtt az Alap ingatlan jellegű kiterjedtsége 59% volt év végén. Euró kiterjedtségét nem fedeztük és dollár kiterjedtségét fedeztük év végén.

3./ Vagyongkimutatás

	2015.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2016.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	923 557	90,5%	1 004 467	86,0%
b) banki egyenlegek	97 063	9,5%	161 771	13,9%
c) egyéb eszközök	1 630	0,2%	3 182	0,3%
d) összes eszköz	1 022 250	100,2%	1 169 420	100,2%
e) kötelezettségek*	1 564	0,2%	1 778	0,2%
f) nettó eszközérték	1 020 686	100,0%	1 167 642	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

4./ 2016. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma

2016. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek		826 874 619 db
2016. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek	+	530 805 206 db
2016. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	-	426 537 393 db
2016. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma		931 142 432 db

5./ Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2016. december 31-én:
1,253989 HUF

6./ Nettó eszközérték részletezése

adatok eFt-ban

	2015.12.31	2016.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	923 557	1 004 467
Pénzeszközök	97 063	161 771
Aktív időbeli elhatárolások	1 635	1 597
Származtatott ügyletek ért. kül.	-5	1 585
Eszközök összesen	1 022 250	1 169 420
Kötelezettségek	1 180	1 368
Passzív elhatárolások	384	410
Nettó eszközérték/Saját tőke	1 020 686	1 167 642

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2015.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	702 267	76%	69%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	221 290	24%	22%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0%	0%
Összesen	923 557	100%	90%

Megnevezés	2016.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	693 756	69%	59%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	310 711	31%	27%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0%	0%
Összesen	1 004 467	100%	86%

Az Alapkezelő a likviditást és a jövedelemtermelő képességet szem előtt tartva az alap tőkéjét tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírokban és más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírokban tartotta az Alap tájékoztatójában feltüntetett befektetési előírásoknak megfelelően.

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2015.12.31 (eFt)	2016.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	14 613	49 539
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	1 311	1 604
d) a letétkezelő díjai	874	1 069
e) egyéb díjak és adók	10 867	13 280
f) nettó jövedelem	1 561	33 586
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	193 811	236 500
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	65 694	45 079
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
2014	2014.12.31	460 912 853	1,157964
2015	2015.12.31	1 020 686 090	1,234390
2016	2016.12.31	1 167 642 612	1,253989

10./ Származtatott ügyletek

2015.12.31.

Ügylettípus	Kötési árfolyam	Elszámoló ár	Várható eredmény	Realizált eredmény	Várható pénzáramlás
FX forward eladási pozíció EUR/HUF 2015.12.07-2016.03.09.	365 198 560	366 758 074	-1 559 514	0	0
FX forward eladási pozíció USD/HUF 2015.12.08-2016.03.09.	294 361 800	292 807 429	1 554 371	0	0
Összesen:			-5 143	0	0

2016.12.31

Ügylettípus	Kötési árfolyam	Elszámoló ár	Várható eredmény	Realizált eredmény	Várható pénzáramlás
FX forward eladási pozíció USD/HUF 2016.12.05-2017.0.19.	432 679 800	431 094 920	1 584 880	0	0

Adatok Ft-ban

11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának összetétele változott.

Az Igazgatóság összetétele: Sándor Benedek elnök, Bartha Ákos tag, Marót Krisztina tag.

A Felügyelő Bizottság összetétele: Turner Tibor elnök, Nagy Viktória tag, Zsitva Anikó tag.

2016. december 13-tól az Alapkezelő vezérigazgatói munkakörét Dzsubák Attila Zsolt, vezérigazgató-helyettesi munkakörét Tichyné Szirmai Beatrix látja el.

12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

MKB Befektetési Alapkezelő zRt.				
Kifizetett javadalmazás (2016.01.01. - 2016.12.31.)				
Munkavállalók száma	Rögzített javadalmazás	Változó	Nyereség-részesedés*	adatok eFt-ban
				Teljes javadalmazás
15 fő	118 822	0		118 822
Ebből:				
Ügyvezetők (2fő)	37 387	0		37 387
Kockázati profilra ható munkatársak (4 fő)	32 615	0		32 615

*Nincs ilyen

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

Az Alap portfóliójában nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az Alap 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 120 millió Ft volt.

Az alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap 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 alap közepes kockázatúnak lett besorolva, mert pénzüpiaci és ingatlanpiaci kitettséggű alapokat tart a portfóliójában.

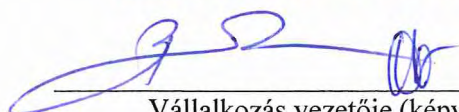
Az alkalmazott kockázatkezelési rendszer a Varitron, amely alapján napi riportban kerülnek kimutatásra a főbb kockázati mutatószámok kockázati faktoronként (pl: eszközérték, stressz, VaR, és relatív VaR), valamint heti riportokban, belső limitek alapján felállított limitrendszer keretében is további kockázati ellenőrzésre került sor rendszeresen.

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

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

Budapest, 2017. április 26.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság



Vállalkozás vezetője (képviselője)

MELLÉKLETEK

1. Mérleg és eredménykimutatás

MÉRLEG "A" sorozat

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	1 022 250	1 169 420
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	1 020 620	1 166 238
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	923 557	1 004 467
1. Értékpapírok	857 857	960 973
2. Értékpapírok értékelési különbözete	65 700	43 494
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	65 700	43 494
III. Pénzeszközök	97 063	161 771
1. Pénzeszközök	97 063	161 771
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	1 635	1 597
1. Aktív időbeli elhatárolások	1 635	1 597
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-5	1 585
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	1 022 250	1 169 420
E.) Saját tőke	1 020 686	1 167 642
I. Induló tőke	826 875	931 142
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 973 161	3 503 966
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	2 146 286	2 572 824
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	193 811	236 500
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	152 565	182 283
2. Értékelési különbözet tartaléka	65 694	45 079
3. Előző év(ek) eredménye	-26 009	-24 448
4. Üzleti év eredménye	1 561	33 586
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	1 180	1 368
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 180	1 368
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	384	410

Eredménykimutatás "A" sorozat

adatok eFt-ban

Megnevezés	2015.01.01.-12.31.	2016.01.01.-12.31.
I. Pénzügyi műveletek bevételei	52 114	94 346
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	37 501	44 807
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	13 052	15 953
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	1 561	33 586

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 értékkülönbszeteiként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbszeteik 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 2016. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2017. január 2.

3. Működési költségek részletezése

Megnevezés	2015.01.01.-12.31.	2016.01.01.-12.31.
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	1 311	1 604
Letétkezelő díja	874	1 069
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	9 421	11 659
Egyéb költségek	1 446	1 621
Felügyeleti díj	219	268
Befektetési alapok különadója	327	363
Könyvvizsgálati díj	749	775
KELER díj	151	215
Összesen:	13 052	15 953

ÉVES JELENTÉS „IL” sorozat
ISIN azonosító: HU0000711304

2016. 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 illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozaton belül elkülönítetten kezelje.

Az Alapkezelő célja, hogy a sorozatban található illikvid eszközök likviddé 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.

Az alap egyetlen eszközét jelentő MAG Ingatlanalap kapcsán érdemi változás nem történt 2015-ben, az alapot kezelő Carion Alapkezelő értesítése alapján a mögöttes ingatlanportfólió értékesítése folyamatosan zajlott 2015-ben is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyonra, így a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit a jövőben is nulla eszközértéken tartjuk nyilván. Az alap felszámolásának folyamatával kapcsolatban releváns új információ 2015 végén nem állt rendelkezésünkre; így annak ellenére, hogy a megszűnési eljárásra biztosított minden törvényekkel összhangban álló határidő letelt, az alap felszámolása még nem zárult le. Amint a felszámolási folyamat befejeződik, az illikvid sorozatú befektetési jegyeink megszüntetésének folyamatát azonnal meg fogjuk kezdeni.

Az „IL” sorozat nulla nettó eszközértéken van nyilvántartva és vélhetően a sorozat megszüntetésekor is nulla eszközértéken fog kifutni.

Az „IL” sorozatunk nettó eszközértékét továbbra is nullán tartjuk nyilván és nem számítunk arra, hogy a MAG alap megszűnési eljárásának lezárulta után pozitív nettó eszközértékkel tudnánk bezárni az „IL” sorozatot.

3./ Vagyonkimutatás

	2015.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány	2016.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%
b) banki egyenlegek	6	-2,3%	7	-2,6%
c) egyéb eszközök	0	0,0%	0	0,0%
d) összes eszköz	6	-2,3%	7	-2,6%
e) kötelezettségek*	268	-102,3%	280	-102,6%
f) nettó eszközérték	-262	100,0%	-273	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

4./ 2016. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 68.833.032 db

5./ Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2016. december 31-én: 0,000000 HUF

6./ Nettó eszközérték részletezése

	adatok eFt-ban 2015.12.31	adatok eFt-ban 2016.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	6	7
Aktív időbeli elhatárolások	0	0
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	0
Eszközök összesen	6	7
Kötelezettségek	268	280
Passzív elhatárolások	0	0
Nettó eszközérték/Saját tőke	-262	-273

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

	2015.12.31	2016.12.31
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

	2015.12.31 (eFt)	2016.12.31 (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	11	11
f) nettó jövedelem	-11	-11
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	-69 095	-69 106
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-138 558	-138 558
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire		

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.

Az alap egyetlen eszközét jelentő MAG Ingatlanalap kapcsán érdemi változás nem történt 2015-ben, az alapot kezelő Carion Alapkezelő értesítése alapján a mögöttes ingatlanportfólió értékesítése folyamatosan zajlott 2015-ben is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyonra, így a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit a jövőben is nulla eszközértéken tartjuk nyilván. Az alap felszámolásának folyamatával kapcsolatban releváns új információ 2015 végén nem állt rendelkezésünkre; így annak ellenére, hogy a megszűnési eljárásra biztosított minden törvényekkel összhangban álló határidő letelt, az alap felszámolása még nem zárult le. Amint a felszámolási folyamat befejeződik, az illikvid sorozatú befektetési jegyeink megszüntetésének folyamatát azonnal meg fogjuk kezdeni.

Az „IL” sorozat nulla nettó eszközértéken van nyilvántartva és vélhetően a sorozat megszüntetésekor is nulla eszközértéken fog kifutni.

Az „IL” sorozatunk nettó eszközértékét továbbra is nullán tartjuk nyilván és nem számítunk arra, hogy a MAG alap megszűnési eljárásának lezárulta után pozitív nettó eszközértékkel tudnánk bezárni az „IL” sorozatot.

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
2014	2014.12.31	-250 662	0,000000
2015	2015.12.31	-261 734	0,000000
2016	2016.12.31	-272 879	0,000000

10./ Származtatott ügyletek

Az Alap nem rendelkezik származtatott ügyletekkel.

11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának összetétele változott.

Az Igazgatóság összetétele: Sándor Benedek elnök, Bartha Ákos tag, Marót Krisztina tag.

A Felügyelő Bizottság összetétele: Turner Tibor elnök, Nagy Viktória tag, Zsitva Anikó tag.

2016. december 13-tól az Alapkezelő vezérigazgatói munkakörét Dzsubák Attila Zsolt, vezérigazgató-helyettesi munkakörét Tichyné Szirmai Beatrix látja el.

12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

MKB Befektetési Alapkezelő zRt.

Munkavállalók száma	Rögzített javadalmazás	Változó	Nyereség-részesedés*	adatok eFt-ban
				Teljes javadalmazás
15 fő	118 822	0		118 822
Ebből:				
Ügyvezetők (2fő)	37 387	0		37 387
Kockázati profilra ható munkatársak (4 fő)	32 615	0		32 615

*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, 2017. április 26.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság


Vállalkozás vezetője (képviselője)

MELLÉKLETEK

1. Mérleg és eredménykimutatás

MÉRLEG "IL" sorozat

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2015.12.31	2016.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	6	7
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	7
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	7
1. Pénzeszközök	6	7
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
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	6	7
E.) Saját tőke	-262	-273
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)	-69 095	-69 106
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülönbözete	69 740	69 740
2. Értékelési különbözet tartaléka	-138 558	-138 558
3. Előző év(ek) eredménye	-266	-277
4. Üzleti év eredménye	-11	-11
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	268	280
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	268	280
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	0	0

Eredménykimutatás "IL" sorozat

adatok eFt-ban

Megnevezés	2015.01.01.-12.31.	2016.01.01.-12.31.
I. Pénzügyi műveletek bevételei	0	0
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	11	11
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	-11	-11

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 értékülönözetekeként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbözetekek 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 2016. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2017. január 2.

3. Működési költségek részletezése

Megnevezés	2015.01.01.-12.31.	2016.01.01.-12.31.
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	0	0
Letétkezelő díja	0	0
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	0	0
Egyéb költségek	11	11
Felügyeleti díj	0	0
Befektetési alapok különadója	0	0
Könyvvizsgálati díj	0	0
KELER díj	11	11
Összesen:	11	11

Az „IL” sorozat 2016. évben felmerült költségeit az Alapkezelő fizette ki.