

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Éves jelentés, éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés

2022. december 31.

Tartalomjegyzék

- [Független könyvvizsgálói jelentés az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. évi éves jelentéséről](#)
 - [Az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. évi jelentése](#)
-
- [Független könyvvizsgálói jelentés az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. évi éves beszámolójáról](#)
 - [Az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. évi éves beszámolója](#)

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS AZ MKB INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP ÉVES JELENTÉSÉBEN SZEREPLŐ SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL

Az MKB Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az MKB Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: az „Alap”) 2022. évi éves jelentésének 1-19. pontjaiban és mellékleteiben található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. 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 továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, 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.

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.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az MKB Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb kérdések

Az éves jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2022. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2023. április 28-i dátummal az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az MKB Alapkezelő Zrt. vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában 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 felelősségünk 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 erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége 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 letétkelölője 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, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

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 Könyvvizsgálati 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.

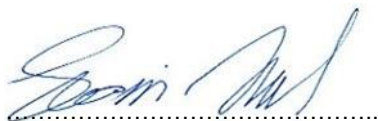
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 tervezzünk 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, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, 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 hívunk 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.

- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. április 28.



Szovics Zsolt

A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.

nyilvántartási szám: 002588

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784



MKB Alapkezelő Zrt.
1068 Budapest, Benczúr u 11.
mkbalapkezelo@mkb.hu
www.mkbalapkezelo.hu

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Éves jelentés

2022. január 1. - december 31.

Budapest, 2023. április 28.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Befektetési Alap

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

A befektetési jegy név értéke: 1 HUF/db

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti engedély száma, kelte: H-KE-III-169/2022., 2022. március 30.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: H-KE-III-226/2022., 2022. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MKB Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

mkbalapkezeslo@mkb.hu

www.mkbalapkezeslo.hu

a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

Letétkezelő:

MKB Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Forgalmazó:

MKB Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Könyvvizsgáló:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1082 Budapest, Baross utca 66-68.

Szovics Zsolt

Kamarai bejegyzés száma: 002588

2./ Az Alap befektetési politikája

Az Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbé adhatósággal vagy hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű, stabil jövedelmet biztosító, jó földrajzi elhelyezkedésű ingatlanokba fektessen. Az Alap a tőkenövekedésre törekszik, hozamot nem fizet ki.

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi előírások, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat. Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, vagy egyébként jól bérbeadhatóak, mint például bankfiókok, multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak, és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A folyamatos és stabil bérleti díjbevételek megteremtése és fenntartása mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, a befektetési alap összetételére ható tényezők elemzése:

Az előző év után ismét jelentős új kínálat jelent meg a hazai ingatlan piacon. A budapesti irodapiacon 2022-ben összesen 267 ezer m² fejlesztés valósult meg, de kérdés, hogy a további várható 200 ezer m² fejlesztéssel képes lesz-e lépést tartani a kereslet. A piac kihasználatlanság szempontjából 2019 negyedik negyedében érte el a csúcst, 5,9%-on. Azóta viszont a trend megfordult és 2022 év végén már 11%-ot

meghaladó volt az üresen álló irodák aránya (a logisztikai ingatlanok esetében valamivel jobbák a számok). Az üresedési ráták a 2016 előtti értékeket nézve még egyáltalán nem mondhatók rossznak, azonban bizonytalan, hogy meddig fog tartani a trend, a ráták emelkedését illetően.

A piacra az elmúlt két évben is nagy nyomást helyezett az építőanyagok növekvő ára. Erre jöttek még az orosz-ukrán háború miatt drasztikusan megemelkedő energiaárak, melyek mind a bérelőket, mind a kivitelezőket negatívan érintették. Bérleői oldalról még a gyengülő forint is rontotta a helyzetet az exportbevétel nem rendelkező szereplők számára, tekintettel, hogy a legtöbb bérleti szerződés a piacon euró alapon van megkötve.

Egyelőre nem volt látványos hozam csökkenés a piacon azonban, ha a trend folytatódik és a magas kamatszintek miatt drága marad a finanszírozás, növekszik a kihasználatlanság az a bérleti díjakra és a hozamokra is negatív hatást gyakorolhat.

3./ Vagyonkimutatás

	2021.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2022.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%
b) banki egyenlegek	1 022 590	100,2%	5 080 593	74,6%
c) egyéb eszközök	1 103	0,1%	1 798 740	26,4%
d) összes eszköz	1 023 693	100,4%	6 879 333	101,0%
e) kötelezettségek*	3 633	0,4%	69 879	1,0%
f) nettó eszközérték**	1 020 060	100,0%	6 809 454	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

**A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján készült a táblázat.

4./ Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022. december 31-én:

2022. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek **1 019 999 424 db**

2022. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek + 5 176 555 843 db

2021. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek - 2 776 279 db

2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma **6 193 778 988 db**

5./ Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2022. december 31-én:

1,100582 HUF

6./ Nettó eszközérték részletezése

adatok eFt-ban

	2021.12.31	2022.12.31
Befektetett eszközök	0	1 681 050
Követelések	860	17 266
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	1 021 730	5 080 593
Aktív időbeli elhatárolások	1 103	11 202
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	89 222
Eszközök összesen	0	6 879 333
Kötelezettségek	2 240	50 070
Passzív elhatárolások	1 393	19 809
Nettó eszközérték/Saját tőke	1 020 060	6 809 454

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2022.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0%	0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0%	0%
f) ingatlanok	1 681 050	24,4%	24,7%
Összesen	1 681 050	24,4%	24,7%

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2021.12.31 (eFt)	2022.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	9 413	555 619
b) egyéb bevétel	-586	0
c) kezelési költségek	4 151	34 042
d) a letétkezelő díjai	830	5 701
e) egyéb díjak és adók	3 771	61 962
f) nettó jövedelem	75	453 914
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	61	615 675
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	0	139 210
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
2021	2021.12.31	1 020 322 583	1,000317
2022	2022.12.31	6 816 761 698	1,100582

10./ Származtatott ügyletek

Az Alapban 2022.12.31-én volt származtatott ügylet.

FX forward eladási pozíció nyitása

EUR/HUF/230131/E/426.6500/4200000:

89 221 840 HUF

11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. 2022. augusztus 31-én beolvadt a Budapest Alapkezelő Zrt.-be, majd 2022. szeptember 1-től MKB Alapkezelő Zrt. néven folytatja működését. A fúzió által a társaság – teljes kezelt vagyon tekintetében – a harmadik legnagyobb szereplővé vált a piacon.

12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

MKB Alapkezelő Zrt.

Kifizetett javadalmazás (2022.01.01. - 2022.12.31.)				adatok Ft-ban
	Létszám (fő)	Rögzített javadalmazás	Változó javadalmazás	Teljes javadalmazás
Kockázati profilra ható munkatársak	20	394 660 564	175 040 713	569 701 277
Egyéb munkavállalók	40	270 859 214	57 374 100	328 233 314
Összesen	60	665 519 778	232 414 813	897 934 591

Javadalmazási politika

1. Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
2. A fenti táblázat tartalmazza a 2022-es évben foglalkoztatott munkavállalók kiemelt kereseti adatait.
3. Összes javadalmazás= Bérköltség (Munkabér és prémium) + Személyi jellegű egyéb kifizetések
4. A felülvizsgálat megtörtént, szabálytalanságot nem tárt fel.
5. Nem történt érdemi változás

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

Az Alap portfóliójában a befektetési politikában meghatározott ingatlan befektetéseken kívül nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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 alacsony kockázatúnak lett besorolva, kockázat/nyereség profilja 2.

Kockázatkezelési rendszerek

A nem szándékolt kockázatok felvállalásának elkerülésére érdekében az Alapkezelő által működtetett két fő kontroll mechanizmus – a jogszabályi elvárásokkal is összhangban – a befektetési terület és a háttér területek szervezeti szétválasztása, illetve a független kockázatkezelési funkció működtetése. A front és a back office jellegű funkciók szervezeti elkülönítése biztosítja, hogy a portfólió-kezelők által kötött ügyletek ellenőrzése, visszaigazolása, elszámolása és kiértékelése magától az ügyletkötéstől teljesen elkülönüljön, így az összeférhetlenség elkerülhető és intézményesített másodszintű kontroll működik. Az Alapkezelő kockázattudatos üzleti tevékenységét intézményesített kockázatkezelési kontroll támogatja, ami az Alapkezelőn belül elkülönült funkcióként van jelen. A független kockázatkezelési funkció elsődleges célja a kockázattudatos üzleti tevékenység proaktív elősegítése, valamint folyamatos kockázati kontrollja. Fő feladata ennek megfelelően a kockázatkezelési irányelvek, eljárások kidolgozása, a belső fórumokon a kockázatkezelési szempontok képviselése, az azonosított kulcskockázatokat lefedő kockázati kontrollok, mint folyamatba épített kontrollok üzemeltetése, ennek megfelelő kockázati mérések működtetése, az ezzel kapcsolatos jelentésszolgálat teljesítése, továbbá indokolt esetben az észlelt kockázati problémák eskalálása a megfelelő döntéshozói szintekre.

Ugyanakkor a kockázattudatos magatartás, illetve a különböző kockázatok azonosítása és kezelése szempontjából az Alapkezelőn belül minden funkcionális csoport számára jelentkeznek felelőségek és feladatok. A független kockázatkezelési funkció mellett kiemelt szerepe van a szervezet kockázatvállalási hajlandóságát meghatározó, a kockázatkezelési politikát és eljárásokat jóváhagyó Igazgatóságnak, az Alapkezelő egyéb vezető állású dolgozóinak, illetve a kockázatokat tudatosan felvállaló portfóliókezelőknek is.

A kockázatok kezeléséhez kapcsolódó irányelvek és folyamatok szabályozottságát biztosítandó az Alapkezelő belső kockázatkezelési szabályzatokat működtet. A magas szintű Kockázatkezelési Politika célja, hogy átfogóan meghatározza Alapkezelő működése során az Alapkezelőnél, illetve az Alapkezelő által kezelt portfólióknál felmerülő releváns kockázatok körét, valamint kezelésük általános elveit és módszereit. Az egyes kezelt portfóliók tekintetében a piaci-befektetési kockázati étvágyat az Alapkezelő vezetése tételesen határozza meg a jogszabályi keretek és a Kockázatkezelési Politikában lefektetett általános kockázatkezelési elvek figyelembe vétele mellett. Az azonosított releváns kockázatok mérésre és kezelésre vonatkozó technikákat, eszközöket és intézkedéseket, valamint a kockázatkezelési jelentésszolgálat formáját és tartalmát az Alapkezelő külön szabályzatban, részletes eljárási rendben szabályozza. A Kockázatkezelési Eljárások tartalmazzák azokat a kockázati limiteket és küszöbszámokat/indikátorokat, amelyek támogatják az Alapkezelőt abban, hogy a nem kívánt kockázatokat a portfóliók kezelése során elkerülje, illetve a szükséges korrekciós intézkedéseket idejekorán kezdeményezze. A kockázati korlátokat az Alapkezelő vezetése hagyja jóvá, ami alapján a visszamérésről a Mid Office és a kockázatkezelési terület - a korlátok jellegétől függően - napi és/vagy havi rendszerességgel gondoskodik. A rendszeres kockázatkezelési jelentésszolgálat keretében a jóváhagyott kockázati profiltól való esetleges eltérések a kockázatkezelés által mindig kivizsgálásra kerülnek, ami alapján az Alapkezelő vezetése akciókat kezdeményezhet a portfóliókezelési terület felé.

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

Az Alap teljes futamideje alatt kétszeres tőkeáttétel alkalmazása megengedett, abban változás nem következett be. Az Alap indulásától kétszeres tőkeáttétellel futott.

16./ Ingatlanok bemutatása

Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Funkcionális besorolása	Bruttó bérbeadható terület (m ²)	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Építés éve	Használatbavétel éve	Tervezett tartási időtáv (év)
6000 Kecskemét Katona József tér 1.	51	Irodaingatlan	1 347	1 225	1 994	1 995	n.a.
6720 Szeged Kölcsey utca 8.	3901/2	Irodaingatlan	1 502	1 403	1 991	1 994	n.a.
8000 Székesfehérvár Zichy liget 12.	19	Irodaingatlan	1 510	1 363	1 930	1 930	n.a.

17./ Ingatlanállomány kategóriák szerinti megbontásban

2022.12.31	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	1 681 050 000	0	1 681 050 000
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	0	1 681 050 000	0	1 681 050 000

18./ Ingatlanalapok speciális mutatószámai

2022.12.31	Nettó bérletdíj-bevétel (EUR)
Telek	0
Lakóingatlan	0
Irodaingatlan	364 747,02
Kereskedelmi ingatlan	0
Logisztikai ingatlan	0
Ipari ingatlan	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0
Egyéb ingatlan	0
Összesen:	364 747,02

2022.12.31	Bérbeadottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérletdíj-bevétel (EUR/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (EUR/nm)	Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek					
Lakóingatlan					
Irodaingatlan	100%	8,68%	99,68	963,36	0%
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyes hasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:	100%	8,68%	99,68	963,36	0%

	2021.12.31	2022.12.31
Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	0%	24,66%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	-	60,49
Bérlők, vevők száma	-	1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	-	346%
Tőkeáttétel	-	0%

19./ Ingatlanalapok egyedi bevétel. díj és költség elemei

bevételek/díjak/költségek ezer forintban	2022.12.31
a) ingatlanértékesítések nyeresége (ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest)	-
b) fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	630
c) kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, illetve ilyen címen kifizetett összegek	-
d) a befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	-
e) ingatlanüzemeltetési költségek	-
f) ingatlan-közmű költségek	-
g) ingatlan-karbantartási költségek	-
h) ingatlanbiztosítási költségek	634
i) ingatlanadók	-
j) ingatlan-értékbecslési költségek	4 127
k) ingatlanügynöki jutalékok	72
l) jogi költségek	11 648
m) bankköltség	431
n) kamatköltség	-

Budapest, 2023. április 28.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MELLÉKLETEK

MKB Ingatlan Befektetési Alap

1. Mérleg és eredménykimutatás

MÉRLEG

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	0	0	1 681 050
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	1 681 050
03.	1. Ingatlanok	0	0	1 631 062
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	49 988
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Benuházások	0	0	0
08.	6. Benuházásra adott előlegek	0	0	0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	1 022 590	0	5 097 859
12.	I. KÉSZLETEK	0	0	0
13.	1. Ingatlankészletek	0	0	0
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
15.	II. KÖVETELÉSEK	860	0	17 266
16.	1. Követelések	860	0	17 266
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
18.	3. Külföldi pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0
19.	4. Fennálló követelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
21.	1. Értékpapírok	0	0	0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
23.	3. a) kamatokból, osztalékokból	0	0	0
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 021 730	0	5 080 593
26.	1. Pénzeszközök	1 021 730	0	5 080 593
27.	2. Valuta, devizebetét értékelési különbözete	0	0	0
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 103	0	11 202
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	1 103	0	11 202
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0	89 222
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.+D.)	1 023 693	0	6 879 333
33.	E. Saját tőke (I.+II. sor)	1 020 060	0	6 809 454
34.	I. INDULÓTŐKE	1 019 999	0	6 193 779
35.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 019 999	0	6 196 555
36.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	-2 776
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)	61	0	615 675
38.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülözete	-14	0	22 476
39.	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	0	139 210
40.	3. Előző év(ek) eredménye	0	0	75
41.	4. Tárgyévi eredmény	75	0	453 914
42.	F. Céltartalékok	0	0	0
43.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	2 240	0	50 070
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRA TÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
45.	II. RÖVID LEJÁRA TÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 240	0	50 070
46.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0	0
47.	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 393	0	19 809
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (E.+F.+G.+H.)	1 023 693	0	6 879 333

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	0	0	136 515
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	0	0	0
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	0	0	0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	8 752	0	96 890
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	586	0	4 815
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	9 421	0	421 810
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	8	0	2 706
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	75	0	453 914

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

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 Forintban.

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 – ingatlanokon kívül csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

Az értékpapírok után tárgyévben járó időarányos kamatok az értékpapírok értékkülönbszeteiként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbözeteik 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 a 2022. évi utolsó munkanapra vonatkozó árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. január 02.

3. Működési költségek részletezése

Megnevezés	2021.05.09-12.31	2022.01.01-12.31
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelői díjak	4 151	34 042
Letétkezelői díj	830	5 701
Bankköltség	244	431
Biztosítási díj	0	634
Egyéb költségek	3 527	56 082
Könyvvizsgálati díj	2 500	2 500
Jogi, ügyvédi, közjegyzői díjak	0	11 648
Könyvelési díj	270	1 589
Értékbecslési díj	53	4 127
LEI kód igénylésének díja	24	22
Egyéb igénybevett szolgáltatások	50	94
Műszaki átvilágítás	0	6 828
Ingatlanközvetítői, ügynöki díjak	630	72
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	29 202
Összesen:	8 752	96 890

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MKB Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az MKB Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 6.879.333 eFt, a saját tőke 6.809.454 eFt, a tárgyévi eredmény 453.914 eFt nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

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 beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az MKB Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. évi üzleti jelentéséből állnak. Az MKB Alapkezelő Zrt. vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2022. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban, 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 beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló 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 éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló 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 beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

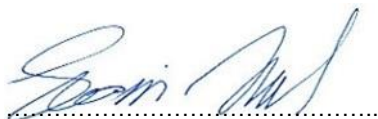
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának 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 éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói 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 beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2023. április 28.



Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784



MKB Alapkezelő Zrt.
1068 Budapest, Benczúr u 11.
mkbalapkezeslo@mkb.hu
www.mkbalapkezeslo.hu

MKB Ingatlan Befektetési Alap
Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Éves beszámoló

2022. január 1. - december 31.

Budapest, 2023. április 28.

MKB Ingatlan Befektetési Alap

MÉRLEG

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	0	0	1 681 050
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	1 681 050
03.	1. Ingatlanok	0	0	1 631 062
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	49 988
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0	0	0
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
07.	5. Beruházások	0	0	0
08.	6. Beruházásra adott előlegek	0	0	0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	1 022 590	0	5 097 859
12.	I. KÉSZLETEK	0	0	0
13.	1. Ingatlankészletek	0	0	0
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
15.	II. KÖVETELÉSEK	860	0	17 266
16.	1. Követelések	860	0	17 266
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0	0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	0
20.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0
21.	1. Értékpapírok	0	0	0
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0
23.	3. a) kamatokból, osztalékokból	0	0	0
24.	4. b) egyéb	0	0	0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	1 021 730	0	5 080 593
26.	1. Pénzeszközök	1 021 730	0	5 080 593
27.	2. Valuta, devizebetét értékelési különbözete	0	0	0
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 103	0	11 202
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	1 103	0	11 202
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
31.	D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	0	0	89 222
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.+D.)	1 023 693	0	6 879 333
33.	E. Saját tőke (I.+II. sor)	1 020 060	0	6 809 454
34.	I. INDULÓTŐKE	1 019 999	0	6 193 779
35.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 019 999	0	6 196 555
36.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0	-2 776
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENŐVEKMÉNY)	61	0	615 675
38.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	-14	0	22 476
39.	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	0	139 210
40.	3. Előző év(ek) eredménye	0	0	75
41.	4. Tárgyévi eredmény	75	0	453 914
42.	F. Céltartalékok	0	0	0
43.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	2 240	0	50 070
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 240	0	50 070
46.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZET	0	0	0
47.	H. Passzív időbeli elhatárolások	1 393	0	19 809
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (E.+F.+G.+H.)	1 023 693	0	6 879 333

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	0	0	136 515
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	0	0	0
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	0	0	0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	8 752	0	96 890
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	586	0	4 815
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	9 421	0	421 810
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	8	0	2 706
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	75	0	453 914

A kiegészítő melléklet az eredmény-kimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 28.

Vállalkozás vezetője (képviselője)



MKB Alapkezelő Zrt.
1068 Budapest, Benczúr u 11.
mkbalapkezelo@mkb.hu
www.mkbalapkezelo.hu

Kiegészítő melléklet

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Befektetési Alap

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

A befektetési jegy név értéke: 1 HUF/db

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti engedély száma, kelte: H-KE-III-169/2022., 2022. március 30.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: H-KE-III-226/2022., 2022. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MKB Alapkezelő Zrt.
1068 Budapest, Benczúr utca 11.
mkbalapkezelo@mkb.hu
www.mkbalapkezelo.hu
a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

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

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

Könyvvizsgáló: **Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**
1082 Budapest, Baross utca 66-68.
Szovics Zsolt
Kamarai bejegyzés száma: 002588

Számviteli politika

Az Alap kettős könyvvitelen alapuló éves beszámolót készít Forintban. Az Alap könyvviteli nyilvántartását az Alapkezelő vezeti.

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.

A mérlegkészítés dátuma: 2023. január 02.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy adatai:

Név: Deák Viktor Regisztrációs száma: 208034 Lakcím: 1048 Budapest, Tófalva utca 11. D épület A lépcsőház Földszint 1 ajtó

Az Alap éves jelentésének könyvvizsgálata kötelező. **Az éves jelentést a Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. auditálta.**

A könyvvizsgálati díj mértéke 2 500 000 Ft + ÁFA, mely összeget az Alap fizeti.

Az Alap éves beszámolóját az MKB Alapkezelő Zrt. Háttérműveleti igazgatója és Back-office vezetője írja alá.

Háttérműveleti igazgató: Bedenek Melinda, 1048 Budapest, Csíksomlyó utca 30/B. B.ép fsz. 2.

Back-Office vezető: Tichyné Szirmai Beatrix, 2316 Tököl, Tánacsics Mihály u. 1/A.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjel nélküli) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka meghaladja az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Árfolyamhasználat:

A devizakészlet, valamint a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek értékelése során az MNB devizaárfolyamát alkalmazza az Alap.

Mérleghez kapcsolódó szabályok

Eszközök (aktívák)

A) Befektetett eszközök

I. Ingatlanok

Az Alap az alábbi befektetett eszközökkel rendelkezik.

Ingatlanok:

- Szeged I. kerület, 6720 Kölcsey utca 8., 3901/2hrs.
- Kecskemét 6000 Katona József tér 1., 51hrs.
- Székesfehérvár 8000 Zichy liget 12., 19 hrs.

Ingatlanalap esetén a befektetett eszközök között szerepelnek az egy évnél hosszabb ideig megtartani szándékozott ingatlanok.

Az ingatlanokat független ingatlanértékelő által készített értékbecslés alapján kell értékelni, mely T napra vonatkozólag T-1 napi értéként kerül figyelembe vételre a nettó eszközértékben. Az ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét évente, az építés alatt álló ingatlanok értékét pedig hathavonta állapítja meg és az értékelésről részletes szakvéleményt készít. Az értékelő az előzőekben említett teljeskörű értékeléseket építés alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta felülvizsgálja.

Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése

- a) piaci összehasonlításon alapuló módszerrel,

- b) hozamszámításon alapuló módszerrel, vagy
- c) újraelőállítási költségen alapuló módszerrel történhet azzal, hogy az értékelési módszer választását részletesen indokolni kell és a továbbiakban minden időszakban ugyanezen módszerrel kell az adott ingatlan esetében elvégezni.

Ha az ingatlanértékelő úgy ítéli meg, hogy a fenti bekezdés szerint kiválasztott és alkalmazott értékelési módszer a továbbiakban már nem alkalmas az ingatlan piaci értékének becslésére, és egy másik módszer alkalmazása a korábbiaknál pontosabb becslést eredményez, az adott ingatlan esetében az értékelési módszert meg kell változtatni, és az indokokat az értékelési szakvéleményben részletesen be kell mutatni. Amennyiben az ingatlan értékének megállapításához felhasznált adatok, információk azt indokolják (például: hozamszámításon alapuló értékelésnél devizában megállapított, vagy devizaárfolyamhoz kötött bérleti díj esetében, vagy egyéb az ingatlanértékelő által alátámasztott indokok) az értékelés történhet devizában is.

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

B) Forgóeszközök

Az ingatlanalap estén készletre vásárolt ingatlanok között szerepelnek az egy éves tartási időt el nem érő, kereskedési céllal vásárolt ingatlanok.

I. Követelések

A követelésekkel kapcsolatban értékvesztés akkor kerül elszámolásra, ha a követelés könyv szerinti értéke és a várható megtérülési értéke közti különbség nagyobb, mint a „nem jelentős hibá”-nak minősülő érték.

Az Alap tőzsdei ügyletei mögé nem pénzt, hanem értékpapírt helyez óvadékba. Ennek következtében óvadéki pénzzel kapcsolatos követelés az Alapnál nem szerepel a beszámolóban.

Az Alap a devizakészleteket, a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket az év végi értékelés során a fordulónapi devizaárfolyamon átértékeli. Az értékelés során keletkezett árfolyam különbség összevont egyenlegét a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

II. Értékpapírok

Az értékpapírok bekerülési értéke a következő tételeket tartalmazza:

Kamatkozó kötvény esetén:

- az értékpapír névértéke
- +/- árfolyamár (nettó érték és névérték különbsége)

Diszkont értékpapír esetén:

- A vételár.

Az értékpapírok vásárlásánál felmerülő vételárban lévő kamatot pénzügyi műveletek bevételeit csökkentő tételként számolja el az Alap.

A vásárláskor felmerülő egyéb költségeket (pl.: opciós díj, bizományi díj, stb.) az Alap nem aktiválja az értékpapír értékében, hanem költségként kerülnek elszámolásra.

Az értékpapírok piaci értékre való értékelése havonta történik. Az értékelés során az értékpapírok piaci értékét a letétkezelő állapítja meg.

Az értékpapírok piaci értékének meghatározása az alábbiak szerint történik:

- tőzsdén jegyzett értékpapírok esetén a piaci érték a tőzsdei árfolyam,
- tőzsdén kívüli elismert értékpapírpiacra forgalmazott értékpapírok esetén az elismert értékpapír piaci ára a piaci érték,
- tőzsdén nem jegyzett és elismert értékpapírpiacra nem forgalmazott értékpapírok piaci értéke az adott értékpapírok jelenértéke,

- tőzsdén nem jegyzett befektetési jegyek esetében a kibocsátó befektetési alap nettó eszközértékének egy befektetési jegyre jutó összegét tekinti az Alap piaci értéknek.

Az értékpapírok piaci és bekerülési értéke közötti különbözetet értékkülönbözatként számolja el az Alap. Az értékkülönbözetet megbontjuk kamatokból, osztalékokból származó, valamint egyéb értékkülönbözetre.

Értékpapír értékesítés során a kivezetést FIFO-elv alapján számolja el az Alap.

III. Pénzeszközök

A pénzeszközök közé az Alap az alábbi tételeket sorolja be:

- Forint folyószámlák,
- Deviza folyószámlák.

A deviza készlet növekedése és csökkenése a napi árfolyamon történik, a felhalmozott árfolyam különbözetet a pénzügyi műveletek bevételeivel, illetve ráfordításaival szemben kerül elszámolásra.

C) Aktív időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolásként az Alap a tárgyidőszakot érintő, be nem érkezett bevételeket, valamint a tárgyidőszakot érintő, de tárgyidőszakot követő évben, mérlegkészítés előtt beérkezett kamatok tárgyidőszakra vonatkozó részét számolja el.

D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete

A származtatott ügyletek értékelési különbözeteiként a határidős ügyletek fordulónapi értékelésekor az ügylet piaci értékének összegét számolja el az Alap az értékelési különbözet tartalékával szemben. Az értékelési különbözet összegét minden értékeléskor a határidős ügylet piaci értékére kell kiegészíteni. Az értékelési különbözetet az ügylet zárásakor meg kell szüntetni az értékelési különbözet tartalékával szemben.

A tőzsdén kívül kötött határidős és opciós ügyleteket a kormányrendelet előírásai szerint kell értékelni a lejáratú idő alatt és azok piaci értékét (az ügylet tárgyát képező áru, pénzügyi instrumentumértékelés napi piaci ára és a határidős kötési ár különbözetét, illetve az opció tárgyát képező áru, pénzügyi instrumentumértékelés napi piaci ára és az opció delta tényezőjének szorzatát, illetve egyéb módon meghatározott piaci értékét) a származtatott ügyletek értékelési különbözetében kell elszámolni az értékelési különbözet tartalékával szemben.

Források (passzívák)

E) Saját tőke

I. Induló tőke

Induló tőkeként mutatja ki az Alap a forgalomban lévő befektetési jegyek névértékét.

Az értékesített befektetési jegyek névértéke a Letétkezelőtől havonta kapott nyilvántartás alapján a befektetési jegyek névértéken számolt eladási forgalmának felel meg.

A visszavásárolt befektetési jegyek névértéke a Letétkezelőtől havonta kapott nyilvántartás alapján a befektetési jegyek névértéken visszavásárolt forgalmának felel meg.

II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)

- a) A visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete a visszavásárolt befektetési jegyek névértékének és a visszavásárolt befektetési jegyekért kapott összeg (visszavásárlási érték) különbözete, valamint a kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete. Az értékkülönbözet könyvelése a Letétkezelőtől havonta kapott nyilvántartás alapján történik.

- b) Az értékelési különbözete tartaléka sor a Letétkezelő által kimutatott piaci érték és a könyvszerinti eszközérték különbözete, melyet minden értékelés alkalmával elszámol az Alap a főkönyvi nyilvántartásban. Az értékelési különbözet tartaléka sor tartalmazza a származtatott ügyletek értékelési különbözete is. Ez az érték megegyezik a forgóeszközök között szereplő értékpapírok értékelési különbözete sor és a származtatott ügyletek értékelési különbözete sor együttes összegével.
- c) Az üzleti év eredménye az eredmény kimutatás tárgyévi eredmény sorában szereplő értékkel egyezik meg.
- F) Céltartalékok

Az Alap a számviteli törvény előírásainak megfelelően számol el céltartalékot.

G) Kötelezettségek

I. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek közé azokat a tételeket sorolja be az Alap, melyek esetében a visszafizetés egy éven belül nem esedékes.

Az Alap tevékenysége során jellemzően nem merül fel hosszúlejáratú kötelezettség.

II. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek között az Alap a következő tételeket tartja nyilván:

- Ki nem egyenlített költségszámlák összege,
- Értékpapír vásárlásból származó kötelezettségek.

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek év végi értékelésekor a követelések között leírtak az irányadóak.

H) Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként számolja el az Alap a tárgyidőszakot érintő, nem számlázott költségeket.

Az eredménykimutatás tagolása, tételeinek tartalma

I. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételeként kerülnek elszámolásra az Alapnál a következő tételek:

- Kamatbevételek (értékpapír, lekötött betét, folyószámla),
- Értékpapír értékesítéséből eredő árfolyamnyereség,
- Kapott osztalékok,
- Határidős ügyletek bevételei,
- Realizált árfolyamnyereség,
- Év végi értékelés során elszámolt árfolyamnyereség.

Pénzügyi műveletek bevételeit csökkentő tétel az értékpapírok beszerzési árában lévő felmerült felhalmozott kamat összege.

II. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításaként kerülnek elszámolásra az Alapnál a következő tételek:

- Értékpapír értékesítéséből eredő árfolyamveszteség,

- Kamatráfordítások,
- Határidős ügyletek ráfordításai,
- Realizált árfolyamveszteség,
- Év végi értékelés során elszámolt árfolyamveszteség,
- Opciós díj.

Az Alapkezelő döntése értelmében az Alap a fizetett opciós díjat felmerüléskor elszámolja.

III. Működési költségek

Működési költségek között az alábbiakban felsorolt tételeket mutatja ki az Alap:

- Alapkezelői díj,
- Letétkezelői díj,
- Értékpapír forgalmazási díjak, banki költségek,
- Könyvvizsgálati díj,
- Felügyeleti díj,
- Befektetési alapok különadója,
- KELER díj.

IV. Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli tételként tartja nyilván az Alap a határidős és opciós ügyleteket.

Az Alap csak határidős elszámolási ügyleteket köt, így a szerződés szerinti határidő bekövetkezésekor, illetve az ügylet lezárásakor csak a kötési ár és a záraskori piaci érték közötti különbözetet számolja el az Alap:

- Nyereség esetén követelésként és pénzügyi műveletek bevételeként,
- Veszteség esetén kötelezettségként és pénzügyi műveletek ráfordításaként.

Mérlegkészítéskor értékeli az Alap a mérleg fordulónapon nyitott határidős ügyleteit. A mérleg fordulónapi piaci érték és az ügylet könyv szerinti értéke közötti különbözetet a származtatott ügyletek értékelési különbözete soron kell elszámolni, a tőkeváltozás között szereplő értékelési különbözet tartalékával szemben.

A származtatott ügyletek piaci értékének meghatározásakor az Alap:

- határidős tőzsdei ügyletek esetén a pénzügyi instrumentum értékelési napi tőzsdei kereskedési napjára vonatkozóan a Letétkezelő által megállapított elszámoló árat, árfolyamot,
- tőzsdén kívüli határidős deviza ügyletek esetén az értékelés napján érvényes, a kamatlábak alapján számított határidős árfolyamot,
- opciós ügyletnél a legutolsó napi árfolyamot alkalmazza. A napi árfolyam a partner által jegyzett kétoldali árfolyamból számított középárfolyam.

A kiegészítő mellékletben be kell mutatni a származtatott ügyletek ügylettípusonkénti szerződés szerinti értékét (kötési árfolyamát), várható eredményét (értékelési különbözetét, azaz piaci értékét), tárgyévben várható, illetve tényleges pénzáramlását.

Év végén az Alap jellemzően nem rendelkezik nyitott határidős ügylettel.

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírokkal az Alap nem rendelkezik.

Kapott, vagy adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások az Alapnál nincsenek.

Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettsége az Alapnak nincs.

1. Ingatlanok beszerzési ára és piaci értéke

2022.12.31	Ingatlan címe	Beszerzési érték	Mérlegfordulónapi piaci érték
Eladási célú ingatlanok			
Bérbeadási célú ingatlanok	8000 Székesfehérvár Zichy liget 12.	571 300 036	576 360 000
	6720 Szeged Kölcsey utca 8.	524 451 640	528 330 000
	6000 Kecskemét Katona József tér 1.	564 512 650	576 360 000
Építés alatt álló beruházások			
Összesen		1 660 264 326	1 681 050 000

2. Aktív időbeli elhatárolások részletezése

Aktív időbeli elhatárolások Megnevezés	eFt	
	2021.12.31	2022.12.31
Műszaki átvilágítás	1 103	0
Kulcs számla prémium előfizetési díj	0	11
Biztosítási díj	0	89
2022 évi folyószámla kamat		11 102
Összesen:	1 103	11 202

3. Származtatott ügyletek

Az Alapban 2022.12.31-én volt származtatott ügylet.

FX forward eladási pozíció nyitása

EUR/HUF/230131/E/426.6500/4200000:

89 221 840 HUF

4. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022. december 31-én:

2022. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek **1 019 999 424 db**

2022. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek + 5 176 555 843 db

2021. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek - 2 776 279 db

2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma **6 193 778 988 db**

5. Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2022. december 31-én:

1,100582 HUF

6. Likviditási jelentés ingatlanalapra

Hitelállomány összetétele

Felvétel időpontja	Hitelező	Hitel összege	Lejárat ideje	Hátralékos összeg	Kamat (%)
-	-	-	-	-	-

7. Kötelezettségek alakulása

Megnevezés	2021.12.31 (eFt)	2022.12.31 (eFt)
Alapkezelési díj	2 023	0
Különadó	128	841
Felügyeleti díj	89	584
Könyvelési díj	0	400
Kaució	0	44 684
Áfa kötelezettség	0	3 561
Összesen:	2 240	50 070

8. Passzív időbeli elhatárolások részletezése

Passzív időbeli elhatárolások Megnevezés	eFt	
	2021.12.31	2022.12.31
Könyvelési díj	90	159
Ingatlan értékbecslés	53	780
Könyvvizsgálati díj	1 250	1 250
Alapkezelési díj	0	3 450
Letétkezelői díj	0	575
Bérleti díj bevétel	0	13 595
Összesen:	1 393	19 809

9. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

a.) *Bevételek részletezése*

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2021.05.09-12.31	2022.01.01-12.31
Bérleti díj bevételek	0	135 792
Továbbszámlázott egyéb szolgáltatás	0	723
Bankkamatok	9 421	199 994
Lekötött betétek kamatai	0	217 408
Egyéb kapott kamatok	0	2 778
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	0	1 577
Deviza átváltás árfolyamnyeresége	0	53
Összesen:	9 421	558 325

b.) *Ráfordítások részletezése*

Megnevezés	eFt-ban	
	2021.05.09-12.31	2022.01.01-12.31
Különadó	346	2 837
MNB felügyeleti díj	240	1 978
Értékpapírok vételárban elismert kamat	0	2 514
Banki kamat	8	186
Deviza átváltás árfolyamvesztése	0	6
Összesen:	594	7 521

c.) Működési költségek részletezése

Megnevezés	2021.05.09-12.31	2022.01.01-12.31
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelői díjak	4 151	34 042
Letétkezelői díj	830	5 701
Bankköltség	244	431
Biztosítási díj	0	634
Egyéb költségek	3 527	56 082
Könyvvizsgálati díj	2 500	2 500
Jogi, ügyvédi, közjegyzői díjak	0	11 648
Könyvelési díj	270	1 589
Értékbecslési díj	53	4 127
LEI kód igénylésének díja	24	22
Egyéb igénybevett szolgáltatások	50	94
Műszaki átvilágítás	0	6 828
Ingatlanközvetítői, ügynöki díjak	630	72
Terv szerinti értékcsökkenési leírás	0	29 202
Összesen:	8 752	96 890

10. Kapcsolt tranzakciók bemutatása

Az MKB Ingatlan Alap portfóliójába adásvétellel bekerült ingatlanokat eladó társaság, az MKB Ingatlan Alapot kezelő MKB Alapkezelő Zrt. tekintetében kapcsolt félnek minősül. Az adásvétel során kialakított vételárak piaci feltételek mellett valósultak meg, az ágazati jogszabályzatok alapján készített, az adásvételt megelőzően készült független szakértő által kiadott ingatlan értékbecslések alapján.

Az MKB Ingatlan Alap tulajdonában lévő ingatlanokat az Alap bérbeadja. A bérbevevő társaság az MKB Ingatlan Alapot kezelő MKB Alapkezelő Zrt. tekintetében kapcsolt félnek minősül. A bérleti díjak piaci feltételek mellett kerültek kialakításra.

11. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. 2022. augusztus 31-én beolvadt a Budapest Alapkezelő Zrt.-be, majd 2022. szeptember 1-től MKB Alapkezelő Zrt. néven folytatja működését. A fúzió által a társaság – teljes kezelt vagyon tekintetében – a harmadik legnagyobb szereplővé vált a piacon.

6. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1211-18	MKB Ingatlan Befektetési Alap
Alapkezelő neve:		MKB Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2
Tárgynap (T):		2022.12.31
Saját tőke:		6 816 761 698 HUF
Egy jegyre jutó NEÉ		1,100582
Darabszám:		6 193 778 988

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása: Nettó eszközérték
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
<i>I/1. Hitelállomány (összes)</i>	0	Hitelező Futamidő (nap) 0
<i>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</i>	50 069 667	0,73%
Alapkezelővel szemben	841 152	0,01%
Letétkezelővel szemben		0,0%
Forgalmazóval szemben		0,0%
Szolgáltatókkal szemben	400 050	0,00%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	4 145 002	0,06%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	44 683 463	0,66%
<i>I/3. Céltartalékok (összes):</i>	0	
<i>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</i>	19 809 460	0,29%
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:	69 879 127	1,02%
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
<i>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</i>	5 080 592 851	74,53%
MKB Nyrt-nél vezetett folyószámla	5 080 585 831	
HUF	5 080 585 831	
MKB Nyrt-nél vezetett folyószámla	7	
EUR	7	
<i>II/2. Egyéb követelés (összes):</i>	17 265 797	0,25%
<i>II/3. Lekötött bankbetétek (össz):</i>	0	0,0%
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):</i>	0	0,0%
<i>II/3.2. 3 hónál hosszabb lekötött betét</i>	0	0,0%
II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték
<i>II/4.1. Állampapírok (összes):</i>	HUF	0
<i>II/4.1.1. Állampapírok (összes):</i>	HUF	0
II/4.1.1. Kötvények (összes):	HUF	
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):		
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapír (összes):		
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes):		
<i>II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:</i>	HUF	0

II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):	EUR	0	0	
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3. Részvények (összes):	HUF		0	0,0%
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):	HUF	0	0	
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):			0	
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):	HUF		-	0,0%
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):	HUF			
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):	HUF		0	0,0%
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):	HUF			
II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/5. Ingatlanok	HUF	1 627 661 300	1 681 050 000	24,66%
II/5.1 Ingatlanok	HUF	1 627 661 300	1 681 050 000	24,66%
Irodaingatlan, 6720 Szeged Kölcsey utca 8.	3901/2 hrsz.	514 152 000	528 330 000	7,75%
Irodaingatlan, 6000 Kecskemét Katona József tér 1.	51 hrsz.	553 427 500	576 360 000	8,45%
Irodaingatlan, 8000 Székesfehérvár Zichy liget 12.	19 hrsz.	560 081 800	576 360 000	8,46%
II/5.2 Építés alatt álló ingatlanok	HUF	0	0	0,0%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások (összes):	HUF		11 202 372	0,16%
II/7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	HUF		89 221 840	1,3%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF		6 879 332 860	100,9%

7. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
I	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-7 676	-30 336
	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-9 346	-99 280
2	Elszámolt amortizáció +	0	29 202
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	0	139 210
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	-49 988
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	-860	-105 627
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	2 240	47 830
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-1 103	-10 100
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	1 393	18 416
II	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	9 421	-1 107 071
	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14	Ingatlanok beszerzése-	0	-1 660 264
15	Ingatlanok eladása +	0	0
16	Befolyt bérleti díjak +	0	135 792
17	Értékpapírok beszerzése -	0	-379 829
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	379 829
19	Kapott hozamok +	9 421	417 401
III	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1 019 985	5 196 270
	(Finanszírozási cash flow, 20-26.sorok)		
20	Befektetési jegy kibocsátás +	1 019 985	5 199 046
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	-2 776
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24	Hitel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25	Hitel illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV	Pénzeszközök változása (I,II,III) ±	1 021 730	4 058 863

Pénzeszközök nyitó értéke	0	1 021 730
Pénzeszközök záró értéke	1 021 730	5 080 593
Pénzeszközök változása	1 021 730	4 058 863

Üzleti/Vezetőségi Jelentés

Üzleti környezet

A járvány gazdasági hatásainak mérséklésére bevezetett ultralaza fiskális és monetáris programok 2021-ben nagyon kedvező környezet teremtettek a piacokon, azonban a drasztikus likviditásbőség és a szűk munkaerő piac az év végére már elkezdte kifejteni a hatását az inflációra. 2022 elején a legtöbb gazdaságban még egy enyhébb, rövid ideig tartó inflációt vártak az évre, és a recessziós félelmek sem voltak nagyok. Ezen a forgatókönyvön változtatott drasztikusan az orosz-ukrán háború kitörése.

A háború kitörésével nem csak a keresleti oldalon lévő likviditás, de a fejlett országok Oroszországra kivetett szankciói, az orosz import leváltása és a háború miatt kieső ukrán és orosz termelés is elkezdtek fűteni az inflációt kínálati oldalról – megemelve ezzel leginkább a mezőgazdasági termékek és az energiahordozók árait. Az elszálló infláció megfékezése érdekében a fejlett országok jegybankjai az év második-harmadik negyedében elkezdtek emelni irányadó kamataikat. A FED márciusban, míg az ECB júliusban kezdte el a kamatemelési ciklusát, és az év végére az irányadó kamatok a 2008-as válság óta nem látott szintekre emelkedtek, és az újévben további kamatemelések várhatóak.

Bár a gazdasági lassulás már az első negyedévben elkezdődött, az érkező inflációs adatok folyamatos meglepetést okoztak felülmúlva az elemzői várakozásokat. Az Egyesült Államokban az infláció júliusban kezdett csökkenni, míg az Eurózónában a háború okozta sokkok enyhülésével októberben jött el a fordulat. Azonban az élelmiszer- és energiaárak inflációját figyelmen kívül hagyó maginflációs adatok az év hátralévő részében tovább romlottak. A továbbra is feszes munkaerőpiac és a ragadós maginfláció következtében a jegybankoknak az év elején vártnál tovább kell magas szinten tartaniuk a kamatokot, hogy lehűtsék a gazdaságot.

A részvénypiacok az év nagyrésztében a romló gazdasági kilátások, a recessziós és inflációs félelmek, illetve a háború okozta sokkok miatt folyamatosan estek. A megemelkedett kamatkörnyezet leginkább a növekedési, magas értékeltésű forgó részvényeket érintette rosszul. Fordulat az utolsó negyedévben következett be a piacon. Ebben az időszakban különösen jól teljesített az európai piac, azon belül is a kelet-közép európai piacok, amik esetében a háborúhoz való közelség és az orosz energiatülszórás az év elején csökkentette a befektetői bizalmat. Az évet a piacok többsége az év végi fordulat ellenére negatív tartományban zárta. 2021-ben a járvány enyhülésével visszatért a bizalom a hazai irodapiacon és egyre biztosabbnak tűnik, hogy a home office bevezetése nem fog olyan drasztikus változásokat okozni a piacon, mint azt a COVID kitörése után várták.

Az előző év után ismét jelentős új kínálat jelent meg a hazai ingatlan piacon. A budapesti irodapiacon 2022-ben összesen 267 ezer m² fejlesztés valósult meg, de kérdés, hogy a további várható 200 ezer m² fejlesztéssel képes lesz-e lépést tartani a kereslet. A piac kihasználatlanság szempontjából 2019 negyedik negyedében érte el a csúcspontot, 5,9%-on. Azóta viszont a trend megfordult és 2022 év végén már 11%-ot meghaladó volt az üresen álló irodák aránya (a logisztikai ingatlanok esetében valamivel jobb a számok). Az üresedési ráták a 2016 előtti értékeket nézve még egyáltalán nem mondhatók rossznak, azonban bizonytalan, hogy meddig fog tartani a trend, a ráták emelkedését illetően.

A piacra az elmúlt két évben is nagy nyomást helyeztek az építőanyagok növekvő ára. Erre jöttek még az orosz-ukrán háború miatt drasztikusan megemelkedő energiaárak, melyek mind a bérlőket, mind a kivitelezőket negatívan érintették. Bérlői oldalról még a gyengülő forint is rontotta a helyzetet az exportbevétel nem rendelkező szereplők számára, tekintettel, hogy a legtöbb bérleti szerződés a piacon euró alapon van megkötve.

Egyelőre nem volt látványos hozam csökkenés a piacon azonban, ha a trend folytatódik és a magas kamatszintek miatt drága marad a finanszírozás, növekszik a kihasználatlanság az a bérleti díjakra és a hozamokra is negatív hatást gyakorolhat.

Az Alap célja és stratégiája

Az Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbe adhatósággal vagy hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű, stabil jövedelmet biztosító, jó földrajzi elhelyezkedésű ingatlanokba fektessen. Az Alap a tőkenövekedésre törekszik, hozamot nem fizet ki.

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi előírások, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat. Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú

távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, vagy egyébként jól bérbeadhatóak. mint például bankfiókok, multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak, és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A folyamatos és stabil bérleti díjbevétel megteremtése és fenntartása mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

Főbb erőforrások és kockázatok, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

Az Alap nettó eszközértékét naponta számítottuk, azok mindig a valós piaci értéket tükrözték. A Forgalmazó és a Letétkezelő a tárgyidőszakban nem változott. Az Alap könyvvizsgálója a tárgyidőszakban nem változott.

Tárgyidőszakban elért eredmények és kilátások

A mérleg lezárása után lényeges esemény az Alap tárgyévi gazdálkodásával kapcsolatban nem került felszínre.

A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jellemzői

Az Alap 2022. évi hozama 9.89%. A hozam a közzétett egy jegyre jutó nettó eszközérték változását mutatja meg nominálisan kifejezve.

További információk

Az Alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapkezelő a törvényi szabályozásnak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések-környezeti terheléssel nem járt, a jövőben sem fog, így erre külön figyelmet az alapkezelőnek nem kell fordítania.

Budapest, 2023. április 28.

Vállalkozás vezetője (képviselője)