

MKB Ingatlan Alapok Alapja

*Éves beszámoló és éves jelentés és
független könyvvizsgálói jelentés*

2013. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja tulajdonosai részére

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2013. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2013. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 395.672 eFt, az üzleti év eredménye 15.590 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Az Alapkezelő vezetésének felelőssége az éves beszámolóért

Az MKB Befektetési Alapkezelő Zrt. (az „Alapkezelő”) vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Alapkezelő általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

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

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2013. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség: Az éves jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja mellékelt 2013. évi éves jelentésének a vizsgálatát.

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves jelentésnek a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral összhangban történő alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A mi felelősségünk az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, illetve az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a letétkezelő által adott értékelés alapján történő véleményezése vizsgálatunk alapján. Az éves jelentéssel kapcsolatos munkánk az eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának vizsgálatára, illetve az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a letétkezelő által adott értékelés alapján történő ellenőrzésére korlátozódott és nem tartalmazta az éves jelentésben található egyéb, nem számviteli információk vizsgálatát.

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2013. évi éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról szóló 2011. évi CXCV. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2014. április 16.



Molnár Gábor

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



Kovács Andrea

kamarai tag könyvvizsgáló
003950



MKB Alapkezelő zRt.

1056 Budapest, Váci utca 38.
telefon: 268-7834; 268-7627; 268-8284
telefax: 268-7509; 268-8331
E-mail: mkbalapkezeslo@mkb.hu
Web cím: www.mkbalapkezeslo.hu

MKB Ingatlan Alapok Alapja

PSZÁF lajstromszám: 1111-205

Éves beszámoló és éves jelentés

2013. január 1. - december 31.

Budapest, 2014. március 13.

ÉVES BESZÁMOLÓ

2013. december 31.

Mérleg

Eredménykimutatás

Kiegészítő Melléklet

MÉRLEG

adatok eFt-ban

Megnevezés	2012.12.31.	2013.12.31.
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	204 208	395 672
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	203 162	394 183
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	192 149	373 782
1. Értékpapírok	321 449	516 347
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-129 300	-142 565
a.) kamatokból, osztalékokból	101	574
b.) egyéb	-129 401	-143 139
III. Pénzeszközök	11 013	20 401
1. Pénzeszközök	11 013	20 401
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	874	1 489
1. Aktív időbeli elhatárolások	874	1 489
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	172	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	204 208	395 672
E.) Saját tőke	203 473	394 670
I. Induló tőke	282 911	461 411
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 731 547	2 077 467
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	1 448 636	1 616 056
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-79 438	-66 741
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	111 388	121 932
2. Értékelési különbözet tartaléka	-129 128	-142 565
3. Előző év(ek) eredménye	-72 607	-61 698
4. Üzleti év eredménye	10 909	15 590
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	353	629
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	353	629
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	382	373

Budapest, 2014. március 13.

MKB Befektetési Alapkezelő
 zártkörűen működő Részvénytársaság

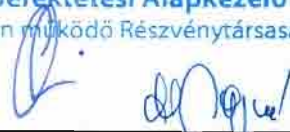
Vállalkozás vezetője (képviselője)

Eredménykimutatás

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2012.01.01.-12.31.	2013.01.01.-12.31.
I. Pénzügyi műveletek bevételei	26 586	27 659
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	11 427	6 657
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	4 250	5 412
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Rendkívüli bevételek	0	0
VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V+VI-VII-VIII)	10 909	15 590

Budapest, 2014. március 13.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság



Vállalkozás vezetője (képviselője)

Kiegészítő melléklet

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa: nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap

A befektetési jegy névértéke: 1 Ft/db

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.

Az Alap futamideje: határozatlan

Az alapkezelő társaság neve, székhelye:

MKB Befektetési Alapkezelő zártkörűen működő Rt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

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

Letétkezelő:

MKB Bank Zrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Forgalmazó:

MKB Bank Zrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Könyvvizsgáló:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1068 Budapest, Dózsa György út 84/C

Telefon: 428-6800

Kovács Andrea

Kamarai bejegyzés száma: 003950

Számviteli politika

Az Alap kettős könyvvitelen alapuló éves beszámolót készít. Az Alap könyvviteli nyilvántartását az Alapkezelő vezeti. A két sorozat nyilvántartása elkülönítetten történik.

A mérleg fordulónapja: 2013. december 31.

A mérlegkészítés dátuma: 2014. január 2.

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

Név: Komáromi Katalin Regisztrációs száma: 167875 Lakcím: 1118 Budapest, Szurdok u. 16.

Az Alap könyvvizsgálata kötelező. Az éves beszámolót a **Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. auditálja.**

A könyvvizsgálati díj mértéke 579.000 Ft + ÁFA, mely összeget az Alap fizeti megosztva a két sorozat között.

Az Alap éves beszámolóját az MKB Befektetési Alapkezelő zRt. megbízott vezérigazgatója és vezérigazgató-helyettese írja alá.

Megbízott vezérigazgató: Daróczi Andor Pál, 1192 Budapest, Kós Károly tér 4. III/2.

Vezérigazgató-helyettes: Dr. Gagyai Pálffy Andrásné, 1029 Budapest, Kárpát u. 5.

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

Az Alap befektetett eszközökkel nem rendelkezik.

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

B) Forgóeszközök

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 pénzügyi eszközökre 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 értékpapírpiacon forgalmazott értékpapírok esetén az elismert értékpapír piaci ára a piaci érték,
- tőzsdén nem jegyzett és elismert értékpapírpiacon 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 különbséget értékkülönbségként számolja el az Alap. Az értékkülönbséget megbontjuk kamatokból, osztalékokból származó, valamint egyéb értékkülönbségre.

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 különbözetek 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,
- Opció díj.

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

III. Működési költségek

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

- Alapkezelői díj,
- Letétkezelői díj,
- Forgalmazói díj,
- Értékpapír forgalmazási díjak, banki költségek,
- Könyvvizsgálói díj,
- Sajtóközlemények költségek,
- PSZÁF díj,
- KELEK díj.

IV. Mérlegen kívüli tételek

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

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

- Nyereség esetén követelésként és pénzügyi műveletek bevételeként,
- Veszteség esetén kötelezettséggként 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 elszámolóárát, árfolyamot,
- tőzsdén kívüli határidős deviza ügyletek esetén az értékelés napján érvényes, a kamatlábak alapján számított határidős árfolyamot,
- opció 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.

ÉVES BESZÁMOLÓ „A” sorozat

2013. december 31.

1. Likviditási jelentés értékpapíralapra

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

Az Alap „A” sorozat számára az MKB Befektetési Alapkezelő zRt. (a továbbiakban: „Alapkezelő”) 20.000.000 Ft-os folyószámlahitel szerződést kötött a MKB Bank Zrt-vel, BUBOR bázisú kamatkondícióval. A hitelkeret a befektetési jegyek visszavásárlása céljából került megnyitásra. Az Alapnak 2013. december 31-én nincs hitelből származó kötelezettsége.

2. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

a.) Bevételek részletezése

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2012.01.01.-12.31.	2013.01.01.-12.31.
Árfolyamnyereség	20 758	15 988
Eladott értékpapír kamata	257	180
Határidős ügyletek nyeresége	2 074	4 584
Kapott osztalék	2 372	5 805
Bankszámla kamata	1 125	1 102
Összesen:	26 586	27 659

b.) Ráfordítások részletezése

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2012.01.01.-12.31.	2013.01.01.-12.31.
Értékpapírok árfolyamvesztesége	11 417	6 288
Hitelkamat	0	0
Határidős ügyletek vesztesége	0	369
Összesen:	11 417	6 657

c.) Működési költségek részletezése

Megnevezés	2012.01.01.-12.31.	2013.01.01.-12.31.
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	426	512
Letétkezelő díja	256	341
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	2 488	3 573
Egyéb költségek	857	964
PSZÁF díj	64	85
Sajtóközlemények	140	12
Könyvvizsgálati díj	611	739
KELER díj	42	128
Összesen:	4 027	5 390

3. Időbeli elhatárolások részletezése

Aktív időbeli elhatárolások			Passzív időbeli elhatárolások		
Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31	Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Decemberi kamat	54	61	Decemberi bankköltség	14	5
Várható osztalék	820	1 428	Könyvvizsgáló díja	275	368
Összesen:	874	1 489	Összesen:	289	373

4. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

adatok eFt-ban

2012.12.31.

Értékpapírfajta	Darabszám	Beszerzési	Fordulónapi mérlegérték	Érték-különbség
D130724	600	5 726	5 828	102
Diszkont kincstárjegy össz.		5 726	5 828	102
DEUTSCHE WOHNEN AG-BR	3 500	14 083	14 273	190
Részvény EUR összesen:		14 083	14 273	190
SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	3 440	17 940	20 216	2 276
VANGUARD REIT ETF	1 360	19 971	19 771	-200
ISHARES DJ U.S. Real Estate Index Fund	1 370	18 939	19 574	635
MARKET VECTORS MORTGAGE REIT	3 230	19 568	17 969	-1 599
Guggenheim China Real Estate ETF	3 660	14 335	18 476	4 141
USD Összesen:		90 753	96 006	5 253
MKB Forint Tőkevédett Likviditási Alap	7 059 958	10 000	10 118	118
MKB Prémium Rövid Kötvény Bef. Alap	5 890 284	11 327	11 127	-200
HUF Összesen		21 327	21 245	-82
EASY ETF FTSE EPRA EUROZONE	400	19 698	20 093	395
ING Invest Europe	78	12 817	16 352	3 535
MKB EURO Tőkevédett Likviditási Alap	59 480	18 487	18 352	-135
EUR összesen:		51 002	54 797	3 795
Befektetési jegyek összesen:		163 082	172 048	8 966
Mindösszesen:		182 891	192 149	9 258

adatok eFt-ban

2013.12.31.

Értékpapírfajta	Darabszám	Beszerzési	Fordulónapi mérlegérték	Érték-különbség
D140305	1750	16 837	17 412	575
Diszkont kincstárjegy össz.		16 837	17 412	575
Guggenheim China Real Estate ETF	5 000	22 275	21 632	-643
ISHARES U.S. HOME CONSTRUCTION ETF	10 000	53 220	53 529	309
ISHARES U.S. REAL ESTATE ETF	2 000	30 784	27 209	-3 575
MARKET VECTORS MORTGAGE REIT	3 500	20 680	16 735	-3 945
MKB DOLLÁR Tőkevédett Likviditási Alap	130 460	31 021	29 827	-1 194
SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	6 000	39 488	43 091	3 603
VANGUARD REIT ETF	1 000	16 241	13 924	-2 317
USD Összesen:		213 709	205 947	-7 762
MKB Forint Tőkevédett Likviditási Alap	46 115 494	67 332	68 171	839
HUF Összesen		67 332	68 171	839
EASY ETF FTSE EPRA EUROZONE	500	24 879	25 502	623
ING Invest Europe	100	17 573	22 759	5 186
ISHARES DJ STOXX 600 ASIAN PACIFIC RE	8 300	33 051	29 596	-3 455
MKB EURO Tőkevédett Likviditási Alap	13 859	4 408	4 395	-13
EUR összesen:		79 911	82 252	2 341
Befektetési jegyek összesen:		360 952	356 370	-4 582
Mindösszesen:		377 789	373 782	-4 007

5. Kötelezettségek alakulása

	2012.12.31 (eFt)	2013.12.31 (eFt)
Alapkezelővel szembeni kötelezettségek	26	49
Letétkezelővel szembeni kötelezettségek	17	32
Forgalmazóval szembeni kötelezettségek	148	275
Egyéb szállítókkal szembeni kötelezettségek		
PSZÁF díj	12	25
KELER díj	2	2
Közzétételi díj	12	0
határidős ügyletek miatt	5	0
Összesen:	31	27
Mindösszesen:	222	383

6. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	MKB Ingatlan Alapok Alapja "A" sorozat
Alapkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Zrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2
Tárgynap (T):	2012.12.31	
Saját tőke:	203 691 181	HUF
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,951482	
Darabszám:	214 077 839	

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó
eszközérték
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
I/1. Hitelállomány (összes)	0 Hitelező Futamidő	0
I/2. Egyéb kötelezettség (összes):	221 818	0,1%
Alapkezelői díj miatt	26 107	0,0%
Letétkezelői díj miatt	17 432	0,0%
Forgalmazói díj miatt	147 747	
KELER díj	1 403	0,0%
Közzétételi költség miatt	11 944	0,0%
Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	12 000	0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	5 185	0,0%
I/3. Céltartalékok (összes):	0	0,0%
I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):	288 729	0,1%
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:	510 547	0,2%
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):	11 006 820	5,4%
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	11 006 820	5,4%
HUF	10 466 252	5,1%
EUR	59 528	0,1%
USD	481 040	0,2%
II/2. Egyéb követelés (összes):	0	0,0%
II/3. Lekötött bankbetétek (össz):	0	0,0%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):	0	0,0%
II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt	0	0,0%

II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem HUF	Névérték 6 000 000	Összeg/Érték 192 149 092	(%) 94,3%
II/4.1. Állampapírok (összes):	HUF	6 000 000	5 827 674	2,8%
II/4.1.1. Kötvények (összes):				
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):	HUF	6 000 000	5 827 674	2,8%
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapír (összes):				
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes):				
II./4.2. Gazdálkodói és egyéb hitel- viszonyt megtestesítő ép.:	HUF	0	0	0,0%
II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3. Részvények (összes):	HUF		14 273 210	7,0%
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):	EUR	3 500	14 273 210	7,0%
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):	HUF		172 048 208	84,5%
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):	HUF		150 802 966	74,0%
	EUR	59 958	54 797 326	26,9%
	USD	13 060	96 005 640	47,1%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):	HUF	12 950 242	21 245 242	10,5%
II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):	HUF	0	0	0,0%
III/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):	HUF		874 317	0,4%
III/6. Származtatott ügyletek	HUF		171 500	0,1%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF		204 201 729	100,2%

Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	MKB Ingatlan Alapok Alapja "A" sorozat
Alapkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Zrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2
	Tárgynap (T):	2013.12.31
	Saját tőke:	394 909 966 HUF
	Egy jegyre jutó NEÉ:	1,005941
	Darabszám:	392 577 751

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó
eszközérték
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
I/1. Hitelállomány (összes)	0	0
	Hitelező	Futamidő
I/2. Egyéb kötelezettség (összes):	383 144	0,1%
Alapkezelői díj miatt	48 557	0,0%
Letétkezelői díj miatt	32 372	0,0%
Forgalmazói díj miatt	275 159	0,1%
KELER díj	2 056	0,0%
Közzétételi költség miatt	0	0,0%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	25 000	0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	0	0,0%
I/3. Céltartalékok (összes):	0	0,0%
I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):	373 087	0,1%
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:	756 231	0,2%
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):	20 394 624	5,2%
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	20 394 624	5,2%
HUF	20 071 671	5,1%
EUR	132 760	0,0%
USD	190 193	0,1%
II/2. Egyéb követelés (összes):	0	0,0%
II/3. Lekötött bankbetétek (össz):	0	0,0%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):	0	0,0%
II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt	0	0,0%

II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem HUF	Névérték 17 500 000	Összeg/Érték 373 782 211	(%) 94,6%
II/4.1. Állampapírok (összes):	HUF	17 500 000	17 411 468	4,4%
II/4.1.1. Kötvények (összes):				
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):	HUF	17 500 000	17 411 468	4,4%
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapír (összes):				
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes):				
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitel- viszonyt megtestesítő ép.:	HUF	0	0	0,0%
II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3. Részvények (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):	HUF		356 370 743	90,2%
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):	HUF		253 977 176	64,3%
	EUR	8 900	77 857 819	19,7%
	USD	27 500	176 119 357	44,6%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):	HUF		102 393 567	25,9%
	EUR	13 859	4 395 503	1,1%
	USD	130 460	29 826 682	7,5%
	HUF	46 115 494	68 171 382	17,3%
II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):	HUF		1 489 362	0,4%
II/6. Származtatott ügyletek	HUF		0	0,0%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF		395 666 197	100,2%

7. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-
ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2012.12.31.	2013.12.31.
I	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	452 634	190 452
	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	8 513	8 525
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	9 258	0
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	9 330	7 420
8	Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	426 543	174 877
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-258	161
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-645	-615
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-107	84
II	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-208 280	-370 108
	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14	Ingatlanok beszerzése -	0	0
15	Ingatlanok eladása +	0	0
16	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17	Értékpapírok beszerzése -	-765 113	-841 722
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	554 204	464 527
19	Kapott hozamok +	2 629	7 087
III	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-258 975	189 044
	(Finanszírozási cash flow, 20-26. sorok)		
20	Befektetési jegy kibocsátás +	43 806	356 928
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása -	-302 781	-167 884
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) ±	-14 621	9 388

Pénzeszközök nyitó értéke

25 628

11 007

Pénzeszközök záró értéke

11 007

20 395

Pénzeszközök változása

-14 621

9 388

Budapest, 2014. március 13.

 
Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozat

ÉVES JELENTÉS

2013. december 31.

Budapest, 2014. március 13.

A Számviteli törvényben az üzleti jelentésre előírt kötelező tartalmi elemeket az Alap jelen éves jelentése tartalmazza.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap neve: MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa, fajtája: nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap.

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 Alap a Nyíltvégű Befektetési Alapok listáján a 1111-205 lajstromszámon szerepel a Felügyelet nyilvántartásában.

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.

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 kitettséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével / forgalmazásával foglalkozó Európai Unió vagy az OECD tagállamok tőzsdéin jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkájének jelentős részét.

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

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Amerikában a lakosság kedvező ingatlanvásárlási lehetőségei az alacsony jelzáloghitelkamatokkal támogatva egyértelmű fordulatot hoztak az amerikai lakásszektor árazásában 2013-ban. Az elmúlt években felgyült piaci kereslet erősödő élénkülést hozott az USA-beli lakáspiaci adatok körében, mind az árak, mint az ingatlanpiaci forgalom növekedésnek indult az év első felében, ami vélhetően nagyban hozzájárult az USA gazdasági növekedésének beindulásához. A kedvező trendet fogta meg, hogy a piaci várakozásokkal szemben a FED már decemberben megkezdte az eszközvásárlási programjának csökkentését.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozat, az év utolsó hónapjában alacsonyabb szinten (64%) tartotta az ingatlan piaci kitétségét. Az ingatlan piacra alapvetően optimista adatok láttak napvilágot és a látómezőnkbe tartozó befektetési célpontok árai összességében pozitív irányba indultak el. Amennyiben ez a folyamat folytatódni fog, akkor az Alap növelni fogja ingatlan piaci kitétségét. Deviza kitétségét nem fedezte az év végén.

3./ Vagyongkimutatás

	2012.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2013.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	192 149	94,3%	373 782	94,6%
b) banki egyenlegek	11 007	5,4%	20 395	5,2%
c) egyéb eszközök	1 046	0,5%	1 489	0,4%
d) összes eszköz	204 202	100,2%	395 666	100,2%
e) kötelezettségek*	511	0,2%	756	0,2%
f) nettó eszközérték	203 691	100,0%	394 910	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét is.

4./ Nettó eszközérték részletezése

	adatok eFt-ban	
	2012.12.31	2013.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	192 149	373 782
Pénzeszközök	11 007	20 395
Aktív időbeli elhatárolások	874	1 489
Származtatott ügyletek ért. kül.	172	0
Eszközök összesen	204 202	395 666
Kötelezettségek	222	383
Passzív elhatárolások	289	373
Nettó eszközérték/Saját tőke	203 691	394 910

5./ 2013. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma

2013. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek		214 077 839 db
2013. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek	+	345 920 096 db
2013. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	-	167 420 184 db
2013. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma		392 577 751 db

6./ Nettó eszközérték, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (1. sz. melléklet)

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2012.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	152 552	79%	75%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	39 597	21%	19%
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	192 149	100%	94%

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

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2012.12.31 (eFt)	2013.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	15 169	21 002
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	426	512
d) a letétkezelő díjai	256	341
e) egyéb díjak és adók	3 345	4 537
f) nettó jövedelem	11 142	15 612
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	-10 387	2 332
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	9 430	-4 007
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen	nincs ilyen

9. / Az adott naptári 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
2011	2011.12.31	366 028 808	0,865359
2012	2012.12.31	203 691 181	0,951482
2013	2013.12.31	394 909 966	1,005941

10./ Az Alap hozamadatai és referenciahozamok

Év	Hozam*
2011	-18,24%
2012	8,62%
2013	8,12%

Referencia index (benchmark): Az Alap nem rendelkezik referencia indexszel (benchmark).
* Forgalmazási költségek levonása előtti egy jegyre jutó nettó eszközértékből számított nettó hozamok.

11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának összetétele 2013. január 1-jétől nem változott.
2013. január 1-jétől dr. Gagyai Pálffy Andrásné a vezérigazgató-helyettes.

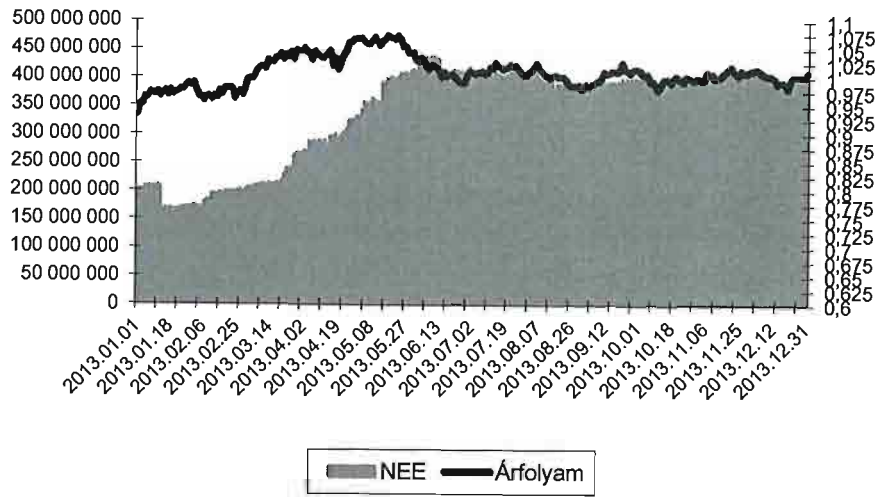
Budapest, 2014. március 13.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság



Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MKB Ingatlan Alapok Alapja "A" sorozat nettó eszközértéke és
árfolyama. (1. sz. melléklet)**



ÉVES BESZÁMOLÓ „IL” sorozat

2013. december 31.

1. Likviditási jelentés értékpapíralapra

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

2. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

a.) Bevételek részletezése

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2012.04.11.-12.31.	2013.01.01.-12.31.
Árfolyamnyereség	0	0
Bankszámla kamata	0	0
Összesen:	0	0

b.) Ráfordítások részletezése

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2012.04.11.-12.31.	2013.01.01.-12.31.
Értékpapírok árfolyamvesztése	10	0
Hitelkamat	0	0
Határidős ügyletek vesztesége	0	0
Összesen:	10	0

c.) Költségek részletezése

Megnevezés	2012.04.11.-12.31.	2013.01.01.-12.31.
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	0	0
Letétkezelő díja	0	0
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	0	0
Egyéb költségek	223	22
PSZÁF díj	8	0
Sajtóközlemények	87	12
Könyvvizsgálati díj	124	0
KELER díj	4	10
Összesen:	223	22

Az egyéb költségeket 2012. évben az Alapkezelő fizette ki az IL sorozat helyett.

3. Időbeli elhatárolások részletezése

Aktív időbeli elhatárolások			Passzív időbeli elhatárolások		
Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31	Megnevezés	2012.12.31	2013.12.31
Decemberi kamat	0	0	Decemberi bankköltség	0	0
Lekötött betét kamata	0	0	Könyvvizsgáló díja	92	0
Összesen:	0	0	Összesen:	92	0

4. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

adatok eFt-
ban

2012.12.31.

Értékpapírfajta	Darabszám	Beszerzési ár	Fordulónapi mérlegérték	Érték-különbség
MAG Ingatlan bef. Jegy	131 532 458	138 558	0	-138 558
Befektetési jegyek összesen:		138 558	0	-138 558

adatok eFt-
ban

2013.12.31

Értékpapírfajta	Darabszám	Beszerzési ár	Fordulónapi mérlegérték	Érték-különbség
MAG Ingatlan befektetési jegy	131 532 458	138 558	0	-138 558
Befektetési jegyek összesen:		138 558	0	-138 558

5. Kötelezettségek alakulása

	2012.12.31 (Ft)	2013.12.31 (Ft)
Alapkezelővel szembeni kötelezettségek	130 962	246 076
Letétkezelővel szembeni kötelezettségek	0	0
Forgalmazóval szembeni kötelezettségek	0	0
Egyéb szállítókkal szembeni kötelezettségek		
PSZÁF díj	0	0
KELER díj	0	0
Közzétételi díj	0	0
határidős ügyletek miatt	0	0
Összesen:	0	0
Mindösszesen:	130 962	246 076

Az „IL” sorozat 2013. évben felmerült költségeit az Alapkezelő fizette ki.

6. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	MKB Ingatlan Alapok Alapja IL sorozat
Alapkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Zrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2
Tárgynap (T):	2012.12.31	
Saját tőke:	-217 260	HUF
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,000000	
Darabszám:	68 833 032	

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó
eszközérték
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
I/1. Hitelállomány (összes)	0	0
	Hitelező	Futamidő
I/2. Egyéb kötelezettség (összes):	130 962	-60,3%
Alapkezelői díj miatt	0	0,0%
Letétkezelői díj miatt	0	0,0%
Forgalmazói díj miatt	0	0,0%
KELER díj	3 868	-1,8%
Közzétételi költség miatt	87 400	-40,2%
Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	39 694	-18,3%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	0	0,0%
I/3. Céltartalékok (összes):	0	0,0%
I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):	92 458	-42,6%
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:	223 420	-102,8%
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):	6 128	-2,8%
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	6 128	-2,8%
II/2. Egyéb követelés (összes):	0	0,0%
II/3. Lekötött bankbetétek (össz):	0	0,0%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):	0	0,0%
II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt	0	0,0%

	Devizanem	Névérték	Összeg/Érték	(%)
II/4. Értékpapírok (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.1. Állampapírok (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.1.1. Kötvények (összes):				
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):				
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapír (összes):				
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes):				
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:	HUF	0	0	0,0%
II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3. Részvények (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):	HUF	131 532 458	0	0,0%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):	HUF		32	0,0%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF		6 160	100,2%

Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	MKB Ingatlan Alapok Alapja IL sorozat
Alapkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank
NEÉ számítás típusa:		Zrt.
		T-2
Tárgynap (T):	2013.12.31	
Saját tőke:	-239 635	HUF
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,000000	
Darabszám:	68 833 032	

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó
eszközérték
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
I/1. Hítelállomány (összes)	0	0
	Hitelező	Futamidő
I/2. Egyéb kötelezettség (összes):	246 076	-102,7%
Alapkezelői díj miatt	0	0,0%
Letétkezelői díj miatt	0	0,0%
Forgalmazói díj miatt	0	0,0%
KELER díj	13 311	-5,6%
Közzétételi költség miatt	99 344	-41,4%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	133 421	-55,7%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	0	0,0%
I/3. Céltartalékok (összes):	0	0,0%
I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):	0	0,0%
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:	246 076	-102,7%
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):	6 424	-2,7%
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	6 424	-2,7%
II/2. Egyéb követelés (összes):	0	0,0%
II/3. Lekötött bankbetétek (össz):	0	0,0%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):	0	0,0%
II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt	0	0,0%

II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték	Összeg/Érték	(%)
	HUF	131 532 458	0	0,0%
II/4.1. Állampapírok (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.1.1. Kötvények (összes):				
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):				
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapír (összes):				
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes):				
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitel- viszonyt megtestesítő ép.:	HUF	0	0	0,0%
II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3. Részvények (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):	HUF	131 532 458	0	0,0%
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):	HUF	131 532 458	0	0,0%
II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):	HUF	0	0	0,0%
II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):	HUF		17	0,0%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF		6 441	-2,7%

7. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-
ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2012.12.31.	2013.12.31.
I	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-138 562	0
	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-233	-22
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	-138 558	0
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	-10	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	15	0
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	131	115
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	0
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	93	-93
II	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	138 568	0
	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14	Ingatlanok beszerzése-	0	0
15	Ingatlanok eladása +	0	0
16	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17	Értékpapírok beszerzése -	-32	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	138 600	0
19	Kapott hozamok +	0	0
III	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	0
	(Finanszírozási cash flow, 20-26.sorok)		
20	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
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) ±	6	0

Pénzeszközök nyitó értéke

0 6

Pénzeszközök záró értéke

6 6

Budapest, 2014. március 13.

MKB Befektetési Alapkezelő
Közhasznú Nonprofit Kft. Működő Részvénytársaság

6 0

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozat

ÉVES JELENTÉS

2013. december 31.

Budapest, 2014. március 13.

A Számviteli törvényben az üzleti jelentésre előírt kötelező tartalmi elemeket az Alap jelen éves jelentése tartalmazza.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap neve: MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa, fajtája: nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap.

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 Alap a Nyíltvégű Befektetési Alapok listáján a 1111-205 lajstromszámon szerepel a Felügyelet nyilvántartásában.

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.

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 nullaként teszi közzé.

3./ Vagyongkimutatás

	2012.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2013.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%
b) banki egyenlegek	6	-2,8%	6	-2,5%
c) egyéb eszközök	0	0,0%	0	0,0%
d) összes eszköz	6	-2,8%	6	-2,5%
e) kötelezettségek*	224	-102,8%	246	-102,5%
f) nettó eszközérték	-218	100,0%	-240	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét is.

4./ Nettó eszközérték részletezése

	adatok eFt-ban	
	2012.12.31	2013.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	6	6
Aktív időbeli elhatárolások	0	0
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	0
Eszközök összesen	6	6
Kötelezettségek	131	246
Passzív elhatárolások	93	0
Nettó eszközérték/Saját tőke	-218	-240

5./ 2013. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 68.833.032 db

6./ Nettó eszközérték, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték
(1.sz. melléklet)

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

	2012.12.31	2013.12.31
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%

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2012.12.31 (eFt)	2013.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	-10	0
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	0	0
d) a letétkezelő díjai	0	0
e) egyéb díjak és adók	223	22
f) nettó jövedelem	-233	-22
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	-69 051	-69 073
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-138 558	-138 558

j) 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 megkezdődik 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.

9. / Az adott naptári évben számolt utolsó összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték:

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

10./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő Igazgatóságának és Felügyelő Bizottságának összetétele 2013. január 1-jétől nem változott.

2013. január 1-jétől dr. Gagyi Pálffy Andrásné a vezérigazgató-helyettes.

Budapest, 2014. március 13.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MKB Ingatlan Alapok Alapja "IL" sorozat nettó eszközértéke és
árfolyama (1. sz. melléklet)**

