

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Éves beszámoló, Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés

2021. december 31.

Tartalomjegyzék

- Könyvvizsgálói jelentés az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2021. évi éves jelentéséről
- MKB Ingatlan Befektetési Alap 2021. évi éves jelentése

- Könyvvizsgálói jelentés az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2021. évi éves beszámolójáról
- MKB Ingatlan Befektetési Alap 2021. 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”) 2021. évi éves jelentésének 1-15. pontjaiban és mellékleteiben található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2021. 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 Könyvvizsgálói 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-Pannónia 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 könyvvizsgálói 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 2021. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2021. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2022. április 28-i dátummal az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az MKB-Pannónia 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 letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, 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 könyvvizgálatáért 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói 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 megfelelését 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 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 hívni 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 könyvvizsgálói 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, 2022. 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-Pannónia Alapkezelő Zrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

telefon: 799-7860

telefax: 327-0959

E-mail: info@mkbpannonia.hu

Web cím: www.mkbpannonia.hu

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Éves jelentés

2021. május 9. - december 31.

Budapest, 2022. 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-169/2021., 2021. március 30.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: H-KE-III-226/2021., 2021. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 799-7860; telefax: 327-0959

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 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 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 Alap 2021. áprilisban kezdte meg működését. Az induláskori legfontosabb feladatok az Alap működésével kapcsolatos infrastruktúra (személyi-, tárgyi feltételek, eljárásrendek stb.) kialakítása, az értékesítési partnerek (forgalmazó bankok, privát, prémium és retail bankárok) felkészítése, tájékoztatása és az ingatlan tranzakciókban közreműködő külsős partnerek (értékbecslő, jogi és műszaki tanácsadó) kiválasztása, szerződéses együttműködés véglegesítése voltak.

Az Alap indulása egybe esett az ingatlan piacon még jelentős mértékben jelenlevő COVID-19 járvány okozta piaci sokkokkal, változásokkal. A járvány hatásai különböző módokon és mértékben jelentkeztek az ingatlan piac egyes szegmenseiben, bizonyos ingatlan szegmensek (pld. szállodai, retail) jobban, mások (pld. ipari-logisztikai) kevésbé, vagy egyáltalán nem estek vissza a pandémia eredményeképpen. Összességében végeredményben elmondható, hogy a magyarországi ingatlanpiac jól vizsgázott, válságállóknak mutatkozott.

Az Alap befektetési politikája szerint bérbeadott, budapesti és magyarországi nagyobb városokban található, elsődleges fókuszban irodai ingatlanokba kíván fektetni. Az irodai ingatlanok megítélését, piaci értékét a járványhelyzet és az arra adott rövid- és hosszabb távú reakciók szintén érintették, befolyásolták, de a hatások eredője egyelőre nem mutat egyértelmű irányt. A home-office működés általános elterjedése természetesen felvetheti az igényelt iroda terület szükséglet visszaesését, csökkenését, ugyanakkor a megnövekedett higiénés, alkalmazotti elégedettségi elvárások a magasabb minőségi (és sok esetben mennyiségi) színvonalú irodai környezetet tesznek szükségessé.

Az Alap 2021. évben ingatlan befektetést még nem eszközölt, több felmerülő ingatlan befektetési lehetőséget is vizsgált, de többek között a fentiekben is vázolt bizonytalan piaci környezet miatt a megfelelő óvatossággal járt el.

Az Alap a tőkét 2021-ben folyamatosan forintban, napi kamatozású folyószámlán tartotta.

3./ Vagyonkimutatás

	2020.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2021.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%
b) banki egyenlegek	0	0,0%	1 022 590	100,2%
c) egyéb eszközök	0	0,0%	1 103	0,1%
d) összes eszköz	0	0,0%	1 023 693	100,4%
e) kötelezettségek*	0	0,0%	3 633	0,4%
f) nettó eszközérték	0	0,0%	1 020 060	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

4./ Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021. december 31-én:

2021. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek **0 db**

2021. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek + 1 019 999 424 db

2021. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek - 0 db

2021. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma **1 019 999 424 db**

5./ Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2021. december 31-én: 1,000317 HUF

6./ Nettó eszközérték részletezése

	adatok eFt-ban	
	2020.12.31	2021.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	860
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	0	1 021 730
Aktív időbeli elhatárolások	0	1 103
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	0
Eszközök összesen	0	1 023 693
Kötelezettségek	0	2 240
Passzív elhatárolások	0	1 393
Nettó eszközérték/Saját tőke	0	1 020 060

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2021.12.31 (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%
Összesen	0	0%	0%

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2020.12.31 (eFt)	2021.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	0	9 413
b) egyéb bevétel	0	-586
c) kezelési költségek	0	4 151
d) a letétkezelő díjai	0	830
e) egyéb díjak és adók	0	3 771
f) nettó jövedelem	0	75
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	0	61
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	0	0
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	0	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

10./ Származtatott ügyletek

Az Alapban 2021.12.31-én nem volt származtatott ügylet.

11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő 2021. december 17-i Közgyűlése döntött az Alapkezelő és a Budapest Alapkezelő Zrt. egyesülési folyamatának megindításáról. Az egyesülés a tervek szerint 2022 folyamán lezárul. Az egyesüléssel a hazai piacon a (az összes kezelt vagyon alapján) harmadik legnagyobb, a pénztári befektetések kezelése terén piacvezető alapkezelő jön létre Magyarországon.

12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.				
Kifizetett javadalmazás (2021.01.01. - 2021.12.31.)				
Munkavállalók száma	Rögzített javadalmazás	Változó	Nyereség-részesedés*	adatok eFt-ban Teljes javadalmazás
39 fő	420 771	264 400		685 171
Ebből:				
Ügyvezetők (2 fő)	129 540	152 163		281 703
Kockázati profilra ható munkatársak (7 fő)	97 844	61 710		159 555

*Nincs ilyen

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

Az Alap portfóliójában nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az 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, mert csak számlapénzt tartalmazott.

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

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.

Budapest, 2022. április 28.

Digitálisan aláírta:
Bedenek Melinda
Dátum:
2022.04.28
08:04:00 +02'00'

Vécsei
Péter
Zoltán

Digitally signed by
Vécsei Péter
Zoltán
Date: 2022.04.28
08:48:50 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)

1. Mérleg és eredménykimutatás

MÉRLEG

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	0	1 023 693
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
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.) Forgóeszközök	0	1 022 590
I. Követelések	0	860
1. Követelések	0	860
2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
III. Pénzeszközök	0	1 021 730
1. Pénzeszközök	0	1 021 730
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	0	1 103
1. Aktív időbeli elhatárolások	0	1 103
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	0	1 023 693
E.) Saját tőke	0	1 020 060
I. Induló tőke	0	1 019 999
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	1 019 999
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	61
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	0	-14
2. Értékelési különbözet tartaléka	0	0
3. Előző év(ek) eredménye	0	0
4. Üzleti év eredménye	0	75
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	0	2 240
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	2 240
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	0	1 393

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.01.01-12.31	2021.05.09-12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	0	9 421
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	8
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	0	8 752
V. Egyéb ráfordítások	0	586
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	0	75

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 - csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

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

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

Az alap eszközeit 2021. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2022. január 03.

3. Működési költségek részletezése

Megnevezés	2020.01.01-12.31	2021.05.09-12.31
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelői díjak	0	4 151
Letétkezelői díj	0	830
Bankköltség	0	244
Egyéb költségek	0	3 527
Könyvvizsgálati díj	0	2 500
Könyvelési díj	0	270
Értékbecslési díj	0	53
LEI kód igénylésének díja	0	24
Egyéb igénybevett szolgáltatások	0	50
Műszaki átvilágítás	0	0
Ingatlanközvetítői, ügynöki díjak	0	630
Összesen:	0	8 752

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MKB Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az MKB Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.023.693 eFt, a saját tőke 1.020.060 eFt, a tárgyévi eredmény 75 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 2021. 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 Könyvvizsgálói 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-Pannónia 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 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. Az MKB-Pannónia 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 beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényegesen 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 nyilváníthat.

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2021. 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 lényegesen ellentmondás vagy lényegesen 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 az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állástól 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 felelős 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 foglalhatja az 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, minősítenünk 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, 2022. április 28.



.....

Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588



MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

telefon: 799-7860

telefax: 327-0959

E-mail: info@mkbpannonia.hu

Web cím: www.mkbpannonia.hu

MKB Ingatlan Befektetési Alap
Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Éves beszámoló

2021. május 9. - december 31.

Budapest, 2022. április 28.

MKB Ingatlan Befektetési Alap

MÉRLEG

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	0	1 023 693
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
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.) Forgóeszközök	0	1 022 590
I. Követelések	0	860
1. Követelések	0	860
2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
III. Pénzeszközök	0	1 021 730
1. Pénzeszközök	0	1 021 730
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	0	1 103
1. Aktív időbeli elhatárolások	0	1 103
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	0	1 023 693
E.) Saját tőke	0	1 020 060
I. Induló tőke	0	1 019 999
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	1 019 999
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	61
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0	-14
2. Értékelési különbözet tartaléka	0	0
3. Előző év(ek) eredménye	0	0
4. Üzleti év eredménye	0	75
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	0	2 240
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	2 240
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	0	1 393

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

Megnevezés	2020.01.01-12.31	2021.05.09-12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	0	9 421
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	8
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	0	8 752
V. Egyéb ráfordítások	0	586
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	0	75

A kiegészítő melléklet az eredmény-kimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2022. április 28.

Bedenek Melinda
Digitálisan aláírta:
Bedenek Melinda
Dátum:
2022.04.28
08:00:26 +02'00'

Vécsei Péter Zoltán
Digitally signed
by Vécsei Péter
Zoltán
Date: 2022.04.28
08:46:51 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)



MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.
telefon: 799-7860
telefax: 327-0959
E-mail: info@mkbpannonia.hu
Web cím: www.mkbpannonia.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-169/2021., 2021. március 30.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: H-KE-III-226/2021., 2021. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.
1056 Budapest, Váci utca 38.
Telefon: 799-7860; telefax: 327-0959
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: 2021. december 31.

A mérlegkészítés dátuma: 2022. január 03.

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-Pannónia Alapkezelő Zrt. vezérigazgató-helyettese és back-office vezetője írja alá.

Vezérigazgató helyettes: Bedenek Melinda, 1048 Budapest, Kőrösbánya u. 26-28. ½.

Portfóliókezelési üzletág vezető: Vécsei Péter, 2085 Pilisvörösvár, Dugonics u. 23.

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-csökkenítő - 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 pénzzlettel 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:

Kamatozó kötvény esetén:

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

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 különbséget értékkülönbsétként számolja el az Alap. Az értékkülönbséget megbontjuk kamatokból, osztalékokból származó, valamint egyéb értékkülönbsétre.

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 különbséget 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 különbözetét 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 tárgyevi 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 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 zárás kori 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. Likviditási jelentés értékpapíralapra

Hitelállomány összetétele

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

2. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

a.) Bevételek részletezése

Megnevezés	2020.01.01-12.31	adatok eFt-ban
		2021.05.09-12.31
Bankkamatok	0	9 421
Deviza átváltás árfolyamnyeresége	0	0
Összesen:	0	9 421

b.) Ráfordítások részletezése

Megnevezés	2020.01.01-12.31	eFt-ban
		2021.05.09-12.31
Különadó	0	346
MNB felügyeleti díj	0	240
Banki kamat	0	8
Deviza átváltás árfolyamvesztése	0	0
Összesen:	0	594

c.) Működési költségek részletezése

Megnevezés	2020.01.01-12.31	2021.05.09-12.31
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelői díjak	0	4 151
Letétkezelői díj	0	830
Bankköltség	0	244
Egyéb költségek	0	3 527
Könyvvizsgálati díj	0	2 500
Könyvelési díj	0	270
Értékbecslési díj	0	53
LEI kód igénylésének díja	0	24
Egyéb igénybevett szolgáltatások	0	50
Műszaki átvilágítás	0	0
Ingatlanközvetítői, ügynöki díjak	0	630
Összesen:	0	8 752

3. Időbeli elhatárolások részletezése

Aktív időbeli elhatárolások		eFt	
Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	
Műszaki átvilágítás	0	1 103	
Összesen:	0	1 103	

Passzív időbeli elhatárolások		eFt	
Megnevezés	2020.12.31	2021.12.31	
Könyvelési díj	0	90	
Ingatlan értékbecslés	0	53	
Könyvvizsgálati díj	0	1 250	
Összesen:	0	1 393	

4. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

Az Alap 2021.12.31-én nem tartalmazott értékpapírt.

5. Kötelezettségek alakulása

Megnevezés	2020.12.31 (eFt)	2021.12.31 (eFt)
Alapkezelési díj	0	2 023
Különadó	0	128
Felügyeleti díj	0	89
Összesen:	0	2 240

6. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés értékpapíralapra

Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1211-18	MKB Ingatlan Befektetési Alap
Alapkezelő neve:		MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2

Tárgynap (T):	2021.12.31
Saját tőke:	1 020 322 583 HUF
Egy jegyre jutó NEÉ	1,000317
Darabszám:	1 019 999 424

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása: Nettó eszközérték
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
<i>I/1. Hitelállomány (összes)</i>	0	0
<i>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</i>	2 240 708	0,2%
Alapkezelővel szemben	128 000	0,0%
Letétkezelővel szemben		0,0%
Forgalmazóval szemben		0,0%
Szolgáltatókkal szemben	2 023 708	0,2%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	89 000	0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség		
<i>I/3. Céltartalékok (összes):</i>	0	
<i>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</i>	1 393 200	0,1%

KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN: 3 633 908 0,3%

II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
<i>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</i>	1 021 730 378	100,1%
MKB Nyrt-nél vezetett folyószámla	1 021 730 378	
HUF	1 021 730 378	
<i>II/2. Egyéb követelés (összes):</i>	860 462	0,1%
<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	Devizanem	Névérték	Összeg/Érték	(%)
<i>(összes):</i>	HUF		0	0,0%
<i>II/4.1. Állampapírok (összes):</i>	HUF		0	0,0%
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	0,0%
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. Aktív időbeli elhatárolások				
(összes):	HUF		1 103 310	0,1%
II/6. Származtatott ügyletek				
értékelési különbözete	HUF		0	0,0%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF		1 023 694 150	100,2%

7. Cash-flow kimutatás

		adatok eFt-ban	
Sorszám	A tétel megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
I	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-7 676
	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	0	-9 346
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	0	0
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	0
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	0	-860
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	2 240
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-1 103
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	1 393
II	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	9 421
	(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 -	0	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
19	Kapott hozamok +	0	9 421
III	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	1 019 985
	(Finanszírozási cash flow, 20-26.sorok)		
20	Befektetési jegy kibocsátás +	0	1 019 985
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) ±	0	1 021 730
	Pénzeszközök nyitó értéke	0	0
	Pénzeszközök záró értéke	0	1 021 730
	Pénzeszközök változása	0	1 021 730

8. Származtatott ügyletek

Az Alapban 2021.12.31-én nem volt származtatott ügylet.

9. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021. december 31-én:

2021. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek		0 db
2021. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek	+	1 019 999 424 db
2021. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	-	0 db
2021. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma		1 019 999 424 db

10. Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2021. december 31-én: 1,000317 HUF

11. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő 2021. december 17-i Közgyűlése döntött az Alapkezelő és a Budapest Alapkezelő Zrt. egyesülési folyamatának megindításáról. Az egyesülés a tervek szerint 2022 folyamán lezárul. Az egyesüléssel a hazai piacon a (az összes kezelt vagyon alapján) harmadik legnagyobb, a pénztári befektetések kezelése terén piacvezető alapkezelő jön létre Magyarországon.

Üzleti/Vezetőségi Jelentés

Üzleti környezet:

A 2020-as év covid évként, a 2021-es pedig a covid utáni talpra állás évként fog bevonulni a pénzügyi történelemkönyvekbe. A megugró növekedés az ultralaza fiskális és monetáris programokkal együtt nagyon kedvező környezetet teremtett a részvényeknek és a nyersanyagoknak is, viszont a kötvényeknek kevésbé. A drasztikus likviditásbőség a növekedéssel és a szűk munkaerőkínálattal együtt felfele nyomta az inflációt, amit sem a jegybanki, sem pedig a kormányzati döntéshozók nem mertek „megfojtani”, hátha ezzel letörlik a törékeny növekedést. Mostanra kezd kikristályosodni, hogy ezzel végzetes hibát követtek el, az infláció szelleme kikerült a palackból és 2022 fő témája valószínűleg az infláció és ennek megfékezése lesz.

Részvény

A 2020-ban tapasztalt volatilitáshoz képest szinte szélcsendes időben szeltek a habokat a globális részvényindexek és újabb történelmi csúcsra kapaszkodtak, amiért a befektetők nagyon hálásak lehetnek az ultralaza monetáris politikát folytató jegybankoknak. Nem volt ritka a kétszámjegyű növekedés sem, abszolút pozitív évként kerül be a tőzsdék történetébe a 2021-es. Régiók szintjén ismét az USA felülteljesítése volt kiemelkedő, míg a fejlődő piaci (főleg ázsiai) tőzsdék gyengélkedtek. A szektorok között leginkább az energiacegék és a bankok teljesítettek felül, előbbit a dráguló nyersanyagárak, míg utóbbit az emelkedő hozamkörnyezet és az emiatt javuló profitmarzs segítette. A régiós részvényt piacoknak sincs oka panaszkodni, a lengyel tőzsdét kivéve mindegyik 20%-ot meghaladó mértékben száguldott.

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 díjbevételek 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 2021. évi hozama 0,02%, de az Alap 2021-ben indult, ezért ez nem teljes évi hozam.

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, 2022. április 28.

Bedenek
Melinda

Digitálisan aláírta:
Bedenek Melinda
Dátum:
2022.04.28
08:01:32 +02'00'

Vécsei
Péter
Zoltán

Digitally signed
by Vécsei Péter
Zoltán
Date: 2022.04.28
08:47:30 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)