



MKB Alapkezelő zRt.

1056 Budapest, Váci utca 38.
telefon: 268-7834; 268-8184; 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

Féléves beszámoló

2009. június 30.

Budapest, 2009. július 30.

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa: Befektetési Alapba befektető, nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap.

Az Alap futamideje: határozatlan

Az alapkezelő társaság neve, székhelye:

MKB Befektetési Alapkezelő zártkörűen működő Rt.

1056 Budapest Váci utca 38.

Telefon: 268-8184, 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:

RECTUS Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft.

2016 Leányfalu Rigó u. 1/b.

MÉRLEG*

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2008.12.31	2009.06.30
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	1 126 659	894 417
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
B.) Forgóeszközök	1 122 463	894 383
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	1 010 670	890 260
1. Értékpapírok	1 061 053	892 426
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-50 383	-2 166
a.) kamatokból, osztalékokból	663	5 606
b.) egyéb	-51 046	-7 772
III. Pénzeszközök	111 793	4 123
1. Pénzeszközök	111 793	4 123
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	566	34
1. Aktív időbeli elhatárolás	566	34
2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	3 630	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	1 126 659	894 417
E.) Saját tőke	1 118 903	893 270
I. Induló tőke	1 210 651	1 012 138
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 589 203	1 589 203
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	378 552	577 065
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-91 748	-118 868
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	22 158	42 577
2. Értékelési különbözet tartaléka	-46 753	-2 166
3. Előző év(ek) eredménye	14 344	-67 153
4. Üzleti év eredménye	-81 497	-92 126
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	7 153	839
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	7 153	839
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	603	308

*nem auditált

Eredménykimutatás*

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2008.12.31	2009.06.30
I. Pénzügyi műveletek bevételei	47 655	39 263
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	111 568	125 312
III. Egyéb bevételek	1 656	27
IV. Működési költségek	19 240	6 104
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)	-81 497	-92 126

*nem auditált

Költségek összetétele

Megnevezés	2008.12.31	2009.06.30
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	14 284	4 682
Letétkezelő díja	1 429	514
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	2 275	382
Egyéb költségek	1 252	526
PSZÁF díj	357	116
Sajtóközlemények	163	68
Könyvvizsgálati díj	600	298
KELER díj	132	44
Összesen:	19 240	6 104

1./ Az Alap ismertetése

Az alap neve: MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa: Befektetési Alapba befektető, nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap.

Az Alap futamideje: határozatlan

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.

2./ Az Alap befektetési irányelvei

Az Alapkezelő az Alap befektetési politikáját úgy határozta meg, hogy az, az Alap céljainak elérését diverzifikált módon lehetővé tegye, a hazai és nemzetközi ingatlanpiacon tevékenykedő alapok teljesítményéből történő részesedést biztosítsa a befektetők számára.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a kockázatok megoszlása megfelelő legyen. A portfólió kialakítása, valamint a befektetési döntések meghozatala során a kockázat/hozam arány elfogadható szinten maradjon, így az Alap a befektetők számára a szükséges befektetési időhorizonton (amely ingatlanpiac esetében több év) reálhozamot biztosítson.

Az Alapkezelő a megfelelő hozamok biztosítása érdekében a külföldi devizában denominált ingatlan befektetési jegyek megvásárlásával keletkezett devizapozíciók árfolyam kockázatának fedezésére határidős árfolyamügyleteket köthet.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A nemzetközi pénzügyi válság hazai kihatásai érzékenyen érintették az ingatlan alapokat, amelyeknél a nagyarányú tőkekivonás miatt 2008 őszén a pénzügyi felügyelet 2 hétre felfüggesztette a befektetési jegyek visszaváltását, időt biztosítva a likvid papírok (állampapírok és bankbetétek) arányának növelésére. Az ingatlan alapok helyzetét könnyítette, hogy a visszaváltási megbízást követő 3. napi pénzteljesítési előírást a parlament 31. napi teljesítésre tolt ki. 2009-ben a befektetők bizalma lassan visszatért és a tőkekivonás mértéke látványosan csökkent. Júniusban az ingatlanalapokból már csak 3,8 milliárd forint tőkét vontak ki, ami kevesebb, mint harmada volt a májusinak, és nem érte el az áprilisi 10%-át. Sajnos, a magasan stabilizálódó forint hozamok, a kétszámjegyű betéti kamatok olyan versenyhátrányt jelentettek a szektornak, amely ellehetetlenítette a tőkebeáramlás alapokba való megindulását. A BAMOSZ főtitkára szerint a befektetők többsége továbbra is kivár, valószínűleg egy hosszabb időszak kiegyensúlyozott teljesítményére lesz szükség ahhoz, hogy ismét nagyarányú tőkebeáramlást legyen tapasztalható az alapoknál.

Ami a lakáspiac trendet illeti 2009 első félévében az újonnan épített lakások száma lényegesen nem változott, az inflációval korrigált budapesti lakásárak csökkenése mérséklődött, ugyanakkor a kiadott engedélyek száma egy évvel ezelőtti szintjére esett vissza. Az ingatlan szektor globális stabilizálódását jelzi, hogy az ingatlan árak esése világszerte lassult. Az ázsiai építőipar pedig továbbra is húzó ágazata a kontinens gazdasági bővülésének. A várthoz képest jóval nagyobb visszaesést mutatott ugyanakkor a hazai GDP, -6,4% lett az első negyedévben. A hiánycél

tartásához szükségessé váló megszorító intézkedések az inflációra kedvezőtlenül hathatnak és a májusi 3,8%-os drágulási ütemet decemberre 8%-ra növelhetik. Dacára a kedvezőbbé váló nemzetközi befektetői hangulat nyomán erősödő forintnak, ez korlátozhatja a jegybank kamatcsökkentési hajlandóságát. A hazai 9,50%-os irányadó kamat a feltörekvő országok közül a legmagasabb volt június végén.

A forint nagy kilengések mellett félév alatt 2%-kal gyengült az euróval szemben. Az MKB Ingatlan alapok alapja deviza kitétsége április végéig fedezve volt.

3./ Az Alap eszköz összetétele

Megnevezés	2008.12.31		2009.06.30	
	(eFt)	Arány (%)	(eFt)	Arány (%)
Pénzeszközök	111 793	9,9%	4 123	0,5%
ebből: lekötött betét, repo	0	0,0%	0	0,0%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 010 670	89,7%	890 260	99,5%
Államkötvény	29 192	2,6%	30 592	3,4%
Diszkont kincstárjegy	0	0,0%	0	0,0%
Befektetési jegyek	981 478	87,1%	785 933	87,9%
Vállalati kötvények	0	0,0%	73 735	8,2%
Aktív időbeli elhat.	566	0,1%	34	0,0%
Származtatott ért. kül.	3 630	0,3%	0	0,0%
Összesen	1 126 659	100%	894 417	100%

4./ 2009. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma

2009. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek		1 210 650 743 db
2009. január 1-június 30. között eladott befektetési jegyek	+	0 db
2009. január 1-június 30. között visszaváltott befektetési jegyek	-	198 513 294 db
2009. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma		1 012 137 449 db

5./ Nettó eszközérték, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

(1. sz. melléklet)

6./ Hitelfelvétel

Az Alapnak 2009. június 30-án nincs hitele.

7./ Saját tőke változás 2009. I. félévben

Időpont	Saját tőke (eFt)	Változás előző hónaphoz (eFt)
2008. december 31.	1 118 903	
2009. január 31.	1 203 849	84 946
2009. február 28.	939 927	-263 922
2009. március 31.	898 188	-41 739
2009. április 30.	883 641	-14 547
2009. május 31.	901 510	17 869
2009. június 30.	893 270	-8 240

8./ Az Alap hozadatai és referenciahozamok

Év	Hozam**
2008	-12,29%
1 év	-15,47%
indulástól	-4,77%

Referencia index (benchmark): Az alap nem rendelkezik referencia indexszel (benchmark).

** Forgalmazási költségek levonása előtti egy jegyre jutó nettó eszközértékből számított nettó hozamok. Az éven belüli hozamok nem évesített adatok.

9./ Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

2009. június 1-i hatállyal az Alapkezelő Igazgatóságának összetétele változott.

Az új Igazgatóság tagjai:

Fokas-Rodatos Dimitrios elnök ügyvezető igazgató, MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.)

Dr. Kraudi Adrienne vezérigazgató-helyettes, MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.)

Csorba Nikoletta főosztályvezető, MKB Bank Zrt. (Budapest, Váci utca 38.)

Katona Ildikó, igazgató, MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.)

Sziráki László, főosztályvezető, MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.)

A Felügyelő Bizottság tagjai:

Nyemcsok János igazgató, MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.)

Bereczki Zsuzsanna ügyvezető igazgató, MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.)

Bajusz Péter főosztályvezető-helyettes, MKB Bank Zrt. (Budapest, Váci utca 38.)

Az MKB Alapkezelő által kezelt alapok állománya 2009. I. félév végére 2,7 %-kal csökkent az előző év végéhez viszonyítva.

Megnevezés	2008. dec.31. (mFt)	2009. évi terv (mFt)	Terv/tény (%)
Befektetési alap állomány (záró állomány)	119 641	116 488	97,3
nyílt végű	61 949	62 483	100,8
zárt végű	57 692	54 005	93,6

A piaci részesedés a 2008. december 31-i szintről kismértékben emelkedett.

Az első félévet kedvezőtlen tőkepiaci háttér jellemezte, ami a befektetési alapok állomány növekedésére negatívan hatott:

- Magas betéti kamatok elszívó hatása (9-10%)
- Kedvezőtlen visszatekintő hozamok az alapoknál
- Piaci bizonytalanság az első félévben

Az MKB Alapkezelő termékpalettája jelenleg 32 alapot tartalmaz, amelyből 11 nyíltvégű alap, míg a zártvégű tőkegarantált/tőkevédett alapok száma 21 (ebből 17 db Ft-ban kibocsátott, míg 2-2 devizaneme dollár, illetve euró).

A zártvégű alapok állomány csökkenését a Gránit alap nyílt végűvé alakítása csökkentette (4,5 mrd Ft), az alap állományának 30 %-a maradt a nyílt végű alapban.

A tervnek megfelelően az I. negyedévben megtörtént a **Benchmark váltás a Bonus alaponál**: a referenciahozam 90 %-ban a Közép-Európai Blue Chip Index (CETOP20) forintban számított, valamint 10 %-ban az RMAX Index teljesítménye. A Bonus alap befektetési politikájának módosítását a PSZÁF engedélyezte, az új befektetési politika 2009. február 23-tól lépett hatályba.

Az alapkezelő 2009. június végén 3 új alapot indított, jegyzésük folyamatban van.

Nyílt végű alapok:

1. MKB Nemzetközi Vállalati Kötvény Befektetési Alap
2. MKB Nyersanyag Alapok Alapja

A két alap folyamatos forgalmazása július elején kezdődik.

Zárt végű alap:

MKB Természeti Kincsek Tőke- és Hozamvédett Származtatott Alap.

A PSZÁF az MKB Bank Zrt. Csoportszintű célvizsgálata keretében helyszínen kívüli célvizsgálatot tart az Alapkezelőnél, a vizsgált időszak 2008. január 1. és a vizsgálat befejezésének időpontja.

Budapest, 2009. július 30.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő részvénytársaság
Csorba Nikoletta

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja nettó eszközértékének és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása 2009 első félévében. (1. sz. melléklet)

