



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

Féléves jelentés

2022. június 30.

Budapest, 2022. augusztus 23.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap neve: MKB Ingatlan Befektetési Alap

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

Az Alap futamideje: határozatlan

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

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MKB-Pannónia Alapkezelő zártkörűen működő Rt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 799-7860; telefax: 327-0959

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.

2./ Az Alap befektetési politikája

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

2022 biztosan nem a könnyen kereskedhető évek közé kerül a tőzsdei évkönyvekbe, hiszen globális járvány, orosz-ukrán háború, megugró infláció és egyre erősödő recessziós veszéllyel találkozunk az év első felében. A nyersanyagok drágulása és az évtizedek óta nem látott inflációs környezet minden eszközosztályra rányomta a bélyegét, és erre még rátettek egy lapáttal a jegybankok is, akik megkésve próbálják meg az inflációt újra régi medrébe terelni szigorításaikkal (kamatemeléseikkel), ami egyáltalán nem lesz könnyű folyamat, hiszen a szellem kikerült a palackból és valószínűleg csak túlszigorítással fékezhető meg ez a folyamat, aminek a mellékterméke egy jelenleg nem látható mértékű recesszió lehet.

Mіндеzek hatására néhány nyersanyagon kívül mindentől szabadultak a befektetők. A kötvények a kamatemelésektől és a magasabb inflációs környezettől szenvedtek az első félévben; a részvények pedig azért, mert sokkal drágább forrás mellett tudják csak finanszírozni beruházásaikat, ráadásul a kereslet is gyengülni látszik. A harmadik negyedévben várhatóan a 4 évtizedes csúcson lévő amerikai infláció tetőzni fog, Európában ennek időzítése jóval bizonytalanabb, mert a háború és a nyersanyagok szűkössége hónapokkal eltolhatja ezt.

3./ Vagyonkimutatás

	2021.12.31 (eFT)	portfolióbeli arány	2022.06.30 (eFT)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%
b) banki egyenlegek	1 022 590	100,2%	2 129 373	34,4%
c) egyéb eszközök	1 103	0,1%	4 129 383	66,7%
d) összes eszköz	1 023 693	100,4%	6 258 756	101,1%
e) kötelezettségek*	3 633	0,4%	68 502	1,1%
f) nettó eszközérték	1 020 060	100,0%	6 190 254	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét

4./ A befektetési alap összetétele, az egyes eszközök nettó eszközértéken belüli aránya, megkülönböztetve az alábbiakat

Megnevezés	2021.12.31 eFt	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,0%	0,0%
Összesen	0	0,0%	0,0%

Megnevezés	2022.06.30 eFt	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,0%	0,0%
Összesen	0	0,0%	0,0%

5./ 2022. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma

2022. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek		1 019 999 424 db
2022. január 1 - június 30. között eladott befektetési jegyek	+	5 035 853 201 db
2022. január 1 - június 30. között visszaváltott befektetési jegyek	-	0 db
2022. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma		6 055 852 625 db

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

2022. június 30-án könyvelési célból számolt eszközérték:	
Nettó eszközérték:	6 190 729 422 HUF
Egy jegyre jutó eszközérték:	1,022272 HUF/darab

7./ Ingatlanok funkcionális megoszlása

	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	1 627 661 300	0	1 627 661 300
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	0	1 627 661 300	0	1 627 661 300

8./ Nettó bérletidj-bevétel deviza nemek szerint, funkcionális megoszlás szerint bemutatva

	Nettó bérletidj-bevétel (EUR)
Telek	0
Lakóingatlan	0
Irodaingatlan	150 399
Kereskedelmi ingatlan	0
Logisztikai ingatlan	0
Ipari ingatlan	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0
Egyéb ingatlan	0
Összesen:	150 399

Az Alapnak csak euróban volt bérletidj bevétele.

9./ Egyéb mutatók funkcionális megoszlás szerint bemutatva

	Bérbeadottság	Ingyatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérletdíj-bevétel (EUR/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (EUR/nm)	Ingyatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek					
Lakóingatlan					
Irodaingatlan	100%	8,73%	99,68	1 045,93	0%
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyeshasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:	100%	8,73%	99,68	1045,93	0%

9./ Teljes ingatlanportfólióra vonatkozó további adatok

	2021.12.31	2022.06.30
Ingyatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	0%	26,29%
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hónap)	-	61,33
Bérlők, vevők száma (db)	-	1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	-	370%
Tőkeáttétel	-	0%

Budapest, 2022. augusztus 23.

Vállalkozás vezetője (képviselője)