

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”) 2023. évi éves jelentésének 1-19. pontjaiban és mellékleteiben található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2023. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb kérdések

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

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az MBH 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

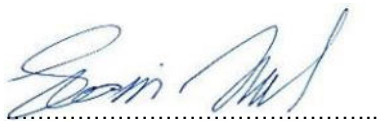
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem 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 könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, 2024. április 30.



Szovics Zsolt

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

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

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

nyilvántartási szám: 002588

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784



MBH Alapkezelő Zrt.
1068 Budapest, Benczúr utca 11.
mbhalapkezeslo.hu
mbhalapkezeslo@mbhalap.hu

Elektronikusan aláírta:

Bedenek Melinda

Szignő

Elektronikusan aláírta:

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter

Szignő

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Éves jelentés

2023. január 1. - december 31.

Budapest, 2024. április 30.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Befektetési Alap

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

A befektetési jegy név értéke: 1 HUF/db

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti engedély száma, kelte:

H-KE-III-169/2022., 2022. március 30.

H-KE-III-505/2021., 2021. szeptember 09.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

H-KE-III-226/2021., 2021. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

alapkezelo@mbhalap.hu

www.mbhalapkezelo.hu

a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

Letétkezelő:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Forgalmazó:

MBH 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:

2023-ban a reálgazdasági folyamatok nem voltak támogatók a kereskedelmiingatlan-piacon. A magas infláció okozta csökkenő reálbérékkel párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom mérséklődése és a szállodák belföldi vendégforgalmának csökkenése volt megfigyelhető.

Az irodapiacra 2023 év során ismét erős keresletnövekedés volt tapasztalható az előző évben mért értékekhez képest, azonban még mindig 10 százalékkal a 2019 évben, COVID előtt tapasztalt értékekhez képest. Az év során az átlagos üresedési ráta 13,3 százalékos mértéke emelkedő trendet követett és több, mint kétszerese a 2019-es rekordévben jelentkezett 6 százalék körül alakuló értéknek. Általánosságban elmondható, hogy a társaságok irodabérleti preferenciái a külvárosi és külső kerületekben található bérleményekről a belvárosi, ESG kritériumoknak is megfelelő épületekre állnak át, így a piac ezen szegmense áll növekedési tér előtt. A 2023 év során nyolc jelentősebb fejlesztés készült el, melyek összesen több, mint 102 ezer négyzetmétert tettek hozzá az év végi 4,37 milliő négyzetméternyi teljes irodaterület állományához. Ehhez a jelenleg még folyó fejlesztések 2024 végére tervezetten további 165 ezer négyzetméter terület átadását fogják jelenteni olyan projektek által, mint a Dürer Park (51 ezer négyzetméter), a Liberty North Wing (19 ezer) négyzetméter vagy a Millennium Garden II (17 ezer négyzetméter). Bérleti díjak tekintetében az „A” kategóriájú ingatlanok esetében 16 euró/négyzetméter, míg a „B” kategóriába tartozó irodák esetében 12,6 euró/négyzetméter átlagos havi szintek jelentkeztek. Az új, frekvenciált lokációban (Dél-Buda vagy a Váci utcai folyosó) elhelyezkedő ingatlanok esetében ezek a díjak átlagosan 17-19 euró/négyzetméter körül alakultak havonta. Összességében 2024 évvonatkozásában a tapasztalható trendek alapján az ESG kritériumokat teljesítő (LEED, BREEAM, Well minősítések valamelyikével rendelkező) ingatlanokba történő átrendeződés várható, mely során az új átadásokkal megjelenő kínálat találkozni fog a bérleti kereslettel, a hatékonyabb helykihasználtság, valamint a COVID óta jelentős szerepet betöltő távoli munkavégzés lehetősége miatt valamelyest magasabb, de még mindig 15% alatti üresedési ráta mellett.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán 2023 végén országosan 5 millió négyzetmétert meghaladó terület volt mérhető, ebből közel 3,5 millió négyzetméter a fővárosban és környékén található. Az éves átadási volumen Budapesten és környékén közel 360 ezer, a regionális piacokon közel 160 ezer négyzetmétert tett ki. Az országos üresedési ráta 2023 végén átlagosan 7,7 százalék körül, a budapesti ingatlanok esetében 8,6 százalékon alakult, mely utóbbi adat az előző negyedévhez képest 1,4 százalékponttal alacsonyabb, az egy évvel megelőző szinthez képest azonban 4,7 százalékponttal magasabb mértéket mutat.

3./ Vagyonkimutatás

| | 2022.12.31 (eFt) | portfolióbeli arány | 2023.12.31 (eFt) | portfolióbeli arány |
|-----------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| a) átruházható értékpapírok | 0 | 0,0% | 798 690 | 9,8% |
| b) banki egyenlegek | 5 080 593 | 74,6% | 5 258 845 | 64,3% |
| c) egyéb eszközök | 1 798 740 | 26,4% | 2 198 839 | 26,9% |
| d) összes eszköz | 6 879 333 | 101,0% | 8 256 374 | 100,9% |
| e) kötelezettségek* | 69 879 | 1,0% | 71 540 | 0,9% |
| f) nettó eszközérték | 6 809 454 | 100,0% | 8 184 834 | 100,0% |

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

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

4./ Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023. december 31-én:

| | | |
|---|---|-------------------------|
| 2023. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek | | 6 193 778 988 db |
| 2023. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek | + | 832 910 513 db |
| 2023. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek | - | 679 792 637 db |
| 2023. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma | | 6 346 896 864 db |

5./ Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2023. december 31-én:

1,283160 HUF

6./ Nettó eszközérték részletezése

| | adatok eFt-ban | adatok eFt-ban |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
| Befektetett eszközök | 1 681 050 | 1 578 967 |
| Követelések | 17 266 | 18 640 |
| Értékpapírok | 0 | 798 690 |
| Pénzeszközök | 5 080 593 | 5 258 845 |
| Aktív időbeli elhatárolások | 11 202 | 605 337 |
| Származtatott ügyletek ért. kül. | 89 222 | -4 105 |
| Eszközök összesen | 6 879 333 | 8 256 374 |
| Kötelezettségek | 50 070 | 50 369 |
| Passzív elhatárolások | 19 809 | 21 171 |
| Nettó eszközérték/Saját tőke | 6 809 454 | 8 184 834 |

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

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

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

| Megnevezés | 2023.12.31 (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 | 798 690 | 9,7% | 9,8% |
| 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% |
| f) ingatlanok | 1 578 967 | 19,1% | 19,4% |
| Összesen | 2 377 657 | 28,8% | 29,2% |

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

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

| | 2022.12.31 (eFt) | 2023.12.31 (eFt) |
|--|---------------------|---------------------|
| a) befektetésekből származó jövedelem | 555 619 | 1 295 687 |
| b) egyéb bevétel | 0 | 163 137 |
| c) kezelési költségek | 34 042 | 45 889 |
| d) a letétkezelő díjai | 5 701 | 6 256 |
| e) egyéb díjak és adók | 61 962 | 41 841 |
| f) nettó jövedelem | 453 914 | 1 364 838 |
| g) felosztott és újra befektetett jövedelem | 0 | 0 |
| h) a tőkeszámla változásai | 615 675 | 1 837 937 |
| i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése | 139 210 | -8 085 |
| j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire | nincs ilyen | nincs ilyen |

9./ Az elmúlt három üzleti évben számolt utolsó összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték:

| Üzleti év | A nettó eszközérték vonatkozási napja | Nettó eszközérték | Egy jegyre jutó nettó eszközérték |
|-----------|---------------------------------------|-------------------|-----------------------------------|
| 2021 | 2021.12.31 | 1 020 322 583 | 1,000317 |
| 2022 | 2022.12.31 | 6 816 761 698 | 1,100582 |
| 2023 | 2023.12.31 | 8 144 083 956 | 1,283160 |

10./ Származtatott ügyletek

2023.12.31

EUR/HUF/240129/E/384.26/4010000:

- 2 391 870 HUF

EUR/HUF/240202/E/384.11/1660000:

- 1 712 922 HUF

11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. 2022. augusztus 31-án beolvadt a Budapest Alapkezelő Zrt.-be, majd 2022. szeptember 1-től MKB Alapkezelő Zrt., majd 2023. május 1-től MBH Alapkezelő Zrt. néven folytatta működését.

12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

| MBH Alapkezelő Zrt. | | | | |
|---|------------------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Kifizetett javadalmazás (2023.01.01. - 2023.12.31.) | | | | |
| | Rögzített javadalmazás | Változó javadalmazás | Teljes javadalmazás | Fő |
| Kockázati profilra ható munkatársak | 454 620 881 | 444 750 591 | 899 371 472 | 23 |
| Egyéb munkavállalók | 290 141 861 | 96 702 816 | 386 844 677 | 36 |
| Total | 744 762 742 | 541 453 407 | 1 286 216 149 | 59 |

Az átlagos statisztikai állományi létszám 45 fő.

Javadalmazási politika

1. Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
2. A fenti táblázat tartalmazza a 2023-as évben foglalkoztatott munkavállalók kiemelt kereseti adatait.
3. Összes javadalmazás= Bérköltség (Munkabér és prémium) + Személyi jellegű egyéb kifizetések
4. A felülvizsgálat megtörtént, szabálytalanságot nem tárt fel.
5. Nem történt érdemi változás

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

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

Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak. Év közben olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

14./ Az Alap aktuális kockázati profilja és a kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Az Alap alacsony kockázatúnak lett besorolva, kockázat/nyereség profilja 2.

Kockázatkezelési rendszerek

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

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

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

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

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

16./ Ingatlanok bemutatása

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

17./ Ingatlanállomány kategóriák szerinti megbontásban

| 2023.12.31 | Ingatlanérték (Ft) | | | |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|----------|----------------------|
| | Budapest és környéke | Vidék | Külföld | Összesen |
| Telek | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Lakóingatlan | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Irodaingatlan | 0 | 1 534 947 800 | 0 | 1 534 947 800 |
| 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 | 1 534 947 800 | 0 | 1 534 947 800 |

*A 2023. december 31. napjára számolt nettó eszközérték adatok alapján készült a táblázat.

18./ Ingatlanalapok speciális mutatószámai

| 2023.12.31 | Nettó bérletdíj-bevétel (EUR) |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Telek | 0 |
| Lakóingatlan | 0 |
| Irodaingatlan | 434 190,79 |
| Kereskedelmi ingatlan | 0 |
| Logisztikai ingatlan | 0 |
| Ipari ingatlan | 0 |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | 0 |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | 0 |
| Egyéb ingatlan | 0 |
| Összesen: | 434 190,79 |

| 2023.12.31 | | | | | |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|--|--|---|
| | Bérbeadottság | Ingatlan-jövedelmezőség | Fajlagos bérletidj-bevétel (EUR/nm) | Fajlagos ingatlanértékek (EUR/nm) | Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása |
| Telek | | | | | |
| Lakóingatlan | | | | | |
| Irodaingatlan | 100% | 10,83% | 110,59 | 919,78 | -4,52% |
| Kereskedelmi ingatlan | | | | | |
| Logisztikai ingatlan | | | | | |
| Ipari ingatlan | | | | | |
| Vegyes hasznosítású ingatlan | | | | | |
| Fejlesztés alatt álló ingatlan | | | | | |
| Egyéb ingatlan | | | | | |
| Összesen: | 100% | 10,83% | 110,59 | 919,78 | -5% |

| | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül | 24,66% | 18,85% |
| Bérleti szerződések átlagos futamideje | 60,49 | 60,49 |
| Bérlők, vevők száma | 1 | 1 |
| Bérleti szerződések biztosítéki szintje | 346% | 322% |
| Tőkeáttétel | 0% | 0% |

19./ Ingatlanalapok egyedi bevétel. díj és költség elemei

| bevételek/díjak/költségek ezer forintban | 2023.12.31 |
|---|-------------------|
| a) ingatlanértékesítések nyeresége (ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest) | - |
| b) fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége | - |
| c) kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, illetve ilyen címen kifizetett összegek | - |
| d) a befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak | - |
| e) ingatlanüzemeltetési költségek | - |
| f) ingatlan-közmű költségek | - |
| g) ingatlan-karbantartási költségek | - |
| h) ingatlanbiztosítási költségek | 634 |
| i) ingatlanadó | 6 657 |
| j) ingatlan-értékbecslési költségek | 2 128 |
| k) ingatlanügynöki jutalékok | - |
| l) jogi költségek | - |
| m) bankköltség | 402 |
| n) kamatköltség | - |

Budapest, 2024. április 30.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

1. Mérleg és eredménykimutatás

MÉRLEG

Adatok eFt-ban

| Megnevezés | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|---|------------------|------------------|
| ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) | 6 879 333 | 8 256 374 |
| A) Befektetett eszközök | 1 681 050 | 1 578 967 |
| I. Tárgyi eszközök | 1 681 050 | 1 578 967 |
| 1. Ingatlanok | 1 631 062 | 1 597 856 |
| 2. Ingatlanok értékelési különbözete | 49 988 | -18 889 |
| 3. Gépek, berendezések, felszerelések | 0 | 0 |
| 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 5. Beruházások | 0 | 0 |
| 6. Beruházásra adott előlegek | 0 | 0 |
| II. Befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 |
| 1. Hosszú lejáratú bankbetétek | 0 | 0 |
| B.) Forgóeszközök | 5 097 859 | 6 076 175 |
| I. Készletek | 0 | 0 |
| 1. Ingatlankészletek | 0 | 0 |
| 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| II. Követelések | 17 266 | 18 640 |
| 1. Követelések | 17 266 | 18 640 |
| 2. Követelések értékvesztése (-) | 0 | 0 |
| 3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 4. Forintkövetelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| III. Értékpapírok | 0 | 798 690 |
| 1. Értékpapírok | 0 | 783 781 |
| 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 14 909 |
| a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 14 909 |
| b) egyéb | 0 | 0 |
| IV. Pénzeszközök | 5 080 593 | 5 258 845 |
| 1. Pénzeszközök | 5 080 593 | 5 258 845 |
| 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | 0 | 0 |
| C.) Aktív időbeli elhatárolások | 11 202 | 605 337 |
| 1. Aktív időbeli elhatárolások | 11 202 | 605 337 |
| 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) | 0 | 0 |
| D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete | 89 222 | -4 105 |
| FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) | 6 879 333 | 8 256 374 |
| E.) Saját tőke | 6 809 454 | 8 184 834 |
| I. Induló tőke | 6 193 779 | 6 346 897 |
| 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 6 196 555 | 7 029 466 |
| 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | -2 776 | -682 569 |
| II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény) | 615 675 | 1 837 937 |
| 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülözete | 22 476 | 27 195 |
| 2. Értékelési különbözet tartaléka | 139 210 | -8 085 |
| 3. Előző év(ek) eredménye | 75 | 453 989 |
| 4. Üzleti év eredménye | 453 914 | 1 364 838 |
| F.) Céltartalékok | 0 | 0 |
| G.) Kötelezettségek | 50 070 | 50 369 |
| I. Hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 |
| II. Rövid lejáratú kötelezettségek | 50 070 | 50 369 |
| III. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| H.) Passzív időbeli elhatárolások | 19 809 | 21 171 |

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

| Megnevezés | 2022.01.01-12.31 | 2023.01.01-12.31 |
|--|------------------|------------------|
| I. Értékesítés nettó árbevétele | 136 515 | 176 259 |
| II. Egyéb bevételek | 0 | 0 |
| III. Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 0 |
| IV. Működési költségek | 96 890 | 93 986 |
| V. Egyéb ráfordítások | 4 815 | 13 122 |
| VI. Pénzügyi műveletek bevételei | 421 810 | 1 658 665 |
| VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 2 706 | 362 978 |
| VI. Fizetett, fizetendő hozamok | 0 | 0 |
| VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI) | 453 914 | 1 364 838 |

2. Számviteli politika, értékelési elvek

Az alap könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a 215/2000 (XII.11.) sz. A befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló Kormányrendelet szerint vezeti Forintban.

Az Alapkezelő részletes analitikus nyilvántartást vezet az Alap eszközeiről. Az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik, az eladott értékpapírok beszerzési értékének megállapítása FIFO módszer alkalmazásával kerül sor.

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

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

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

Az alap eszközeit a 2023. évi utolsó munkanapra vonatkozó árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2024. január 02.

3. Működési költségek részletezése

| Megnevezés | 2022.01.01-12.31 | 2023.01.01-12.31 |
|--|------------------|------------------|
| | (eFt) | (eFt) |
| Alapkezelői díjak | 34 042 | 45 889 |
| Letétkezelői díj | 5 701 | 6 256 |
| Bankköltség | 431 | 402 |
| Biztosítási díj | 634 | 634 |
| Egyéb költségek | 56 082 | 40 805 |
| Könyvvizsgálati díj | 2 500 | 2 750 |
| Jogi, ügyvédi, közjegyzői díjak | 11 648 | 0 |
| Könyvelési díj | 1 589 | 1 204 |
| Értékbecslési díj | 4 127 | 2 128 |
| LEI kód igénylésének díja | 22 | 22 |
| Egyéb igénybevett szolgáltatások | 94 | 1 493 |
| Műszaki átvilágítás | 6 828 | 0 |
| Ingatlanközvetítői, ügynöki díjak | 72 | 0 |
| Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek | 0 | 3 |
| Terv szerinti értékcsökkenési leírás | 29 202 | 33 205 |
| Összesen: | 96 890 | 93 986 |

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MKB Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az MKB Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 8.256.374 eFt, a saját tőke 8.184.834 eFt, a tárgyévi eredmény 1.364.838 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 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az MBH 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 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. Az MBH 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 mérlegetése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MKB Ingatlan Befektetési Alap 2023. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

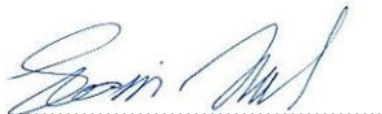
A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2024. április 30.



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



MBH Alapkezelő Zrt.
1068 Budapest, Benczúr utca 11.
mbhalapkezelo.hu
mbhalapkezelo@mbhalap.hu

Elektronikusan aláírta:

Bedenek Melinda

Szigné

Elektronikusan aláírta:

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter

Szigné

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Éves beszámoló

2023. január 1. - december 31.

Budapest, 2024. április 30.

MKB Ingatlan Befektetési Alap
MÉRLEG

Adatok eFt-ban

| Megnevezés | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|---|------------------|------------------|
| ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) | 6 879 333 | 8 256 374 |
| A) Befektetett eszközök | 1 681 050 | 1 578 967 |
| I. Tárgyi eszközök | 1 681 050 | 1 578 967 |
| 1. Ingatlanok | 1 631 062 | 1 597 856 |
| 2. Ingatlanok értékelési különbözete | 49 988 | -18 889 |
| 3. Gépek, berendezések, felszerelések | 0 | 0 |
| 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 5. Beruházások | 0 | 0 |
| 6. Beruházásra adott előlegek | 0 | 0 |
| II. Befektetett pénzügyi eszközök | 0 | 0 |
| 1. Hosszú lejáratú bankbetétek | 0 | 0 |
| B.) Forgóeszközök | 5 097 859 | 6 076 175 |
| I. Készletek | 0 | 0 |
| 1. Ingatlankészletek | 0 | 0 |
| 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| II. Követelések | 17 266 | 18 640 |
| 1. Követelések | 17 266 | 18 640 |
| 2. Követelések értékvesztése (-) | 0 | 0 |
| 3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| 4. Forintkövetelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| III. Értékpapírok | 0 | 798 690 |
| 1. Értékpapírok | 0 | 783 781 |
| 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 14 909 |
| a) kamatokból, osztalékokból | 0 | 14 909 |
| b) egyéb | 0 | 0 |
| IV. Pénzeszközök | 5 080 593 | 5 258 845 |
| 1. Pénzeszközök | 5 080 593 | 5 258 845 |
| 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | 0 | 0 |
| C.) Aktív időbeli elhatárolások | 11 202 | 605 337 |
| 1. Aktív időbeli elhatárolások | 11 202 | 605 337 |
| 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-) | 0 | 0 |
| D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete | 89 222 | -4 105 |
| FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) | 6 879 333 | 8 256 374 |
| E.) Saját tőke | 6 809 454 | 8 184 834 |
| I. Induló tőke | 6 193 779 | 6 346 897 |
| 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 6 196 555 | 7 029 466 |
| 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | -2 776 | -682 569 |
| II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény) | 615 675 | 1 837 937 |
| 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | 22 476 | 27 195 |
| 2. Értékelési különbözet tartaléka | 139 210 | -8 085 |
| 3. Előző év(ek) eredménye | 75 | 453 989 |
| 4. Üzleti év eredménye | 453 914 | 1 364 838 |
| F.) Céltartalékok | 0 | 0 |
| G.) Kötelezettségek | 50 070 | 50 369 |
| I. Hosszú lejáratú kötelezettségek | 0 | 0 |
| II. Rövid lejáratú kötelezettségek | 50 070 | 50 369 |
| III. Külföldi pénzügyi értékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| H.) Passzív időbeli elhatárolások | 19 809 | 21 171 |

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

| Megnevezés | 2022.01.01-12.31 | 2023.01.01-12.31 |
|--|------------------|------------------|
| I. Értékesítés nettó árbevétele | 136 515 | 176 259 |
| II. Egyéb bevételek | 0 | 0 |
| III. Eladott áruk beszerzési értéke | 0 | 0 |
| IV. Működési költségek | 96 890 | 93 986 |
| V. Egyéb ráfordítások | 4 815 | 13 122 |
| VI. Pénzügyi műveletek bevételei | 421 810 | 1 658 665 |
| VII. Pénzügyi műveletek ráfordításai | 2 706 | 362 978 |
| VI. Fizetett, fizetendő hozamok | 0 | 0 |
| VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI) | 453 914 | 1 364 838 |

A kiegészítő melléklet az eredmény-kimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Az Alap éves beszámolója szerinti saját tőke és az Alap nettó eszközérték kimutatása közötti eltérés jelentős részben arra vezethető vissza, hogy az ingatlanok értéke a nettó eszközérték kimutatásban a 2023. évközi értékbecslés alapján került beállításra, az Alap éves beszámolójában bemutatott ingatlan érték pedig már tartalmazza a 2024. januárban készült friss értékbecslés hatását.

Budapest, 2024. április 30.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

Kiegészítő melléklet

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Befektetési Alap

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

A befektetési jegy név értéke: 1 HUF/db

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti engedély száma, kelte:

H-KE-III-169/2022., 2022. március 30.

H-KE-III-505/2021., 2021. szeptember 09.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

H-KE-III-226/2021., 2021. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

alapkezel@mbhalap.hu

www.mbhalapkezel.hu

a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

Letétkezelő:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Forgalmazó:

MBH 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: 2023. december 31.

A mérlegkészítés dátuma: 2024. január 02.

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

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

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

A könyvvizsgálati díj mértéke 2 750 000 Ft + ÁFA, mely összeget az Alap fizeti.

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

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

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

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

Árfolyamhasználat:

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

Mérleghez kapcsolódó szabályok

Eszközök (aktívák)

A) Befektetett eszközök

I. Ingatlanok

Az Alap az alábbi befektetett eszközökkel rendelkezik.

Ingatlanok:

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

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

Az ingatlanokat független ingatlanértékelő által készített értébecslés alapján kell értékelni, mely T napra vonatkozólag T-1 napi értéként kerül figyelembe vételre a nettó eszközértékben. Az ingatlanértékelő az Alap tulajdonában lévő ingatlanok és az Alapot illető vagyoni értékű jogok értékét évente, az építés alatt álló ingatlanok értékét pedig hathavonta állapítja meg és az értékelésről részletes szakvéleményt készít. Az

értékelő az előzőekben említett teljeskörű értékeléseket építés alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta, egyéb ingatlanok esetében legalább hathavonta felülvizsgálja.

Az Alap tulajdonában lévő ingatlanok értékelése

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

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

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

B) Forgóeszközök

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

I. Követelések

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

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

Az Alap a devizakészleteket, a külföldi pénzügyi értékekre szóló követeléseket és kötelezettségeket az év végi értékelés során a fordulónapi devizaárfolyamon átértékeli. Az értékelés során keletkezett árfolyamkülönbség 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 különbözetet értékkülönbözetként számolja el az Alap. Az értékkülönbözetet megbontjuk kamatokból, osztalékokból származó, valamint egyéb értékkülönbözetre.

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

III. Pénzeszközök

A pénzeszközök közé az Alap az alábbi tételeket sorolja be:

- Forint folyószámlák,
- Deviza folyószámlák.

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

C) Aktív időbeli elhatárolások

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

D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete

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

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

Források (passzívák)

E) Saját tőke

I. Induló tőke

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

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

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

II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)

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

- tőzsdén kívüli határidős deviza ügyletek esetén az értékelés napján érvényes, a kamatlábak alapján számított határidős árfolyamot,
- opciós ügyletnél a legutolsó napi árfolyamot alkalmazza. A napi árfolyam a partner által jegyzett kétoldali árfolyamból számított középárfolyam.

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

Év végén az Alap jellemzően nem rendelkezik nyitott határidős ügylettel.

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

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

Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettsége az Alapnak nincs.

1. Ingatlanok beszerzési ára és piaci értéke

| 2023.12.31 | Ingatlan címe | Beszerzési érték | Mérlegfordulónapi piaci érték |
|--------------------------------------|-------------------------------------|----------------------|-------------------------------|
| Eladási célú ingatlanok | | | |
| Bérbeadási célú ingatlanok | 8000 Székesfehérvár Zichy liget 12. | 571 300 036 | 549 825 000 |
| | 6720 Szeged Kölcsey utca 8. | 524 451 640 | 504 738 000 |
| | 6000 Kecskemét Katona József tér 1. | 564 512 650 | 543 293 000 |
| Építés alatt álló beruházások | | | |
| Összesen | | 1 660 264 326 | 1 597 856 000 |

2. Aktív időbeli elhatárolások részletezése

| Aktív időbeli elhatárolások Megnevezés | eFt | |
|---|---------------|----------------|
| | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
| Lekötött betét kamata | 0 | 605 138 |
| Kulcs számla prémium előfizetési díj | 11 | 21 |
| Biztosítási díj | 89 | 178 |
| Folyószámla kamat | 11 102 | 0 |
| Összesen: | 11 202 | 605 337 |

3. Származtatott ügyletek

2023.12.31

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| EUR/HUF/240129/E/384.26/4010000: | - 2 391 870 HUF |
| EUR/HUF/240202/E/384.11/1660000: | - 1 712 922 HUF |

4. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023. december 31-én:

| | |
|---|-------------------------|
| 2023. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek | 6 193 778 988 db |
| 2023. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek | + 832 910 513 db |
| 2023. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek | - 679 792 637 db |
| 2023. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma | 6 346 896 864 db |

5. Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2023. december 31-én:

1,283160 HUF

6. Likviditási jelentés ingatlanalapra

Hitelállomány összetétele

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

7. Kötelezettségek alakulása

| Megnevezés | 2022.12.31 (eFt) | 2023.12.31 (eFt) |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Különadó | 841 | 1 033 |
| Felügyeleti díj | 584 | 690 |
| Könyvelési díj | 400 | 0 |
| Kaució | 44 684 | 44 683 |
| Építményadó-elszámolási számla | 0 | 0 |
| Áfa kötelezettség | 3 561 | 3 963 |
| Összesen: | 50 070 | 50 369 |

8. Passzív időbeli elhatárolások részletezése

| Passzív időbeli elhatárolások Megnevezés | 2022.12.31 | eFt 2023.12.31 |
|--|---------------|----------------|
| Könyvelési díj | 159 | 283 |
| Ingatlan értékbecslés | 780 | 0 |
| KELER díj | 0 | 7 |
| Könyvvizsgálati díj | 1 250 | 1 375 |
| Alapkezelési díj | 3 450 | 4 139 |
| Letétkezelési díj | 575 | 690 |
| Bérleti díjbevételek | 13 595 | 14 677 |
| Összesen: | 19 809 | 21 171 |

9. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

a.) Bevételek részletezése

| Megnevezés | 2022.01.01-12.31 | adatok eFt-ban 2023.01.01-12.31 |
|---|------------------|---------------------------------|
| Bérleti díj bevételek | 135 792 | 169 603 |
| Továbbszámlázott egyéb szolgáltatás | 723 | 6 656 |
| Bankkamatok | 199 994 | 158 140 |
| Lekötött betétek kamatai | 217 408 | 626 305 |
| Egyéb kapott kamatok | 2 778 | 39 702 |
| Egyéb értékesített részesedés árfolyamnyeresége | 0 | 4 145 |
| Pénzügyi műveletek egyéb bevételei | 1 577 | 571 726 |
| Deviza átváltás árfolyamnyeresége | 53 | 258 647 |
| Összesen: | 558 325 | 1 834 924 |

b.) Ráfordítások részletezése

| Megnevezés | adatok eFt-ban | |
|--|------------------|------------------|
| | 2022.01.01-12.31 | 2023.01.01-12.31 |
| Különadó | 2 837 | 3 822 |
| MNB felügyeleti díj | 1 978 | 2 643 |
| Értékpapírok vételárban elismert kamat | 2 514 | 0 |
| Építményadó | 0 | 6 657 |
| Deviza/valuta készlet árfolyamvesztesége | 0 | 121 955 |
| Banki kamat | 186 | 124 |
| Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai | 0 | 235 198 |
| Deviza átváltás árfolyamvesztesége | 6 | 5 701 |
| Összesen: | 7 521 | 376 100 |

c.) Működési költségek részletezése

| Megnevezés | 2022.01.01-12.31 | 2023.01.01-12.31 |
|--|------------------|------------------|
| | (eFt) | (eFt) |
| Alapkezelői díjak | 34 042 | 45 889 |
| Letétkezelői díj | 5 701 | 6 256 |
| Bankköltség | 431 | 402 |
| Biztosítási díj | 634 | 634 |
| Egyéb költségek | 56 082 | 40 805 |
| Könyvvizsgálati díj | 2 500 | 2 750 |
| Jogi, ügyvédi, közjegyzői díjak | 11 648 | 0 |
| Könyvelési díj | 1 589 | 1 204 |
| Értékbecslési díj | 4 127 | 2 128 |
| LEI kód igénylésének díja | 22 | 22 |
| Egyéb igénybevett szolgáltatások | 94 | 1 493 |
| Műszaki átvilágítás | 6 828 | 0 |
| Ingatlanközvetítői, ügynöki díjak | 72 | 0 |
| Hatósági, igazgatási, szolgáltatási díjak, illetékek | 0 | 3 |
| Terv szerinti értékcsökkenési leírás | 29 202 | 33 205 |
| Összesen: | 96 890 | 93 986 |

10. Kapcsolt tranzakciók bemutatása

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

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

11. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. 2022. augusztus 31-án beolvadt a Budapest Alapkezelő Zrt.-be, majd 2022. szeptember 1-től MKB Alapkezelő Zrt., majd 2023. május 1-től MBH Alapkezelő Zrt. néven folytatta működését.

6. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés ingatlanalagra

Alapadatok

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

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása: Nettó eszközérték
 %-ában

| I. KÖTELEZETTSÉGEK | Összeg/Érték | (%) |
|---|-------------------|---------------------------|
| I/1. Hitelállomány (összes) | 0 | Hitelező Futamidő (nap) 0 |
| I/2. Egyéb kötelezettség (összes): | 50 069 667 | 0,73% |
| Alapkezelővel szemben | 841 152 | 0,01% |
| Letétkezelővel szemben | | 0,0% |
| Forgalmazóval szemben | | 0,0% |
| Szolgáltatókkal szemben | 400 050 | 0,00% |
| Költségként elszámolt egyéb tétel miatt | 4 145 002 | 0,06% |
| Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 44 683 463 | 0,66% |
| I/3. Céltartalékok (összes): | 0 | |
| I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes): | 19 809 460 | 0,29% |
| KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN: | 69 879 127 | 1,02% |

| II. ESZKÖZÖK | Összeg/Érték | (%) |
|--|----------------------|---------------|
| II/1. Folyószámla, készpénz (összes): | 5 080 592 851 | 74,53% |
| MBH Nyrt-nél vezetett folyószámla | 5 080 585 831 | |
| | HUF 5 080 585 831 | |
| MBH Nyrt-nél vezetett folyószámla | 7 | |
| | EUR 7 | |
| II/2. Egyéb követelés (összes): | 17 265 797 | 0,25% |
| 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 lekötött betét | 0 | 0,0% |

| II/4. Értékpapírok | Devizanem | Névérték | Összeg/Érték | (%) |
|--|------------|----------|--------------|-------------|
| (összes): | HUF | | 0 | 0,0% |
| II/4.1. Állampapírok (összes): | 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): | | | | |

| | | | | |
|--|--------------|----------------------|----------------------|---------------|
| II./4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.: | 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. Ingatlanok | HUF | 1 627 661 300 | 1 681 050 000 | 24,66% |
| II/5.1 Ingatlanok | HUF | 1 627 661 300 | 1 681 050 000 | 24,66% |
| Irodaingatlan, 6720 Szeged Kölcsey utca 8. | 3901/2 hrsz. | 514 152 000 | 528 330 000 | 7,75% |
| Irodaingatlan, 6000 Kecskemét Katona József tér 1. | 51 hrsz. | 553 427 500 | 576 360 000 | 8,45% |
| Irodaingatlan, 8000 Székesfehérvár Zichy liget 12. | 19 hrsz. | 560 081 800 | 576 360 000 | 8,46% |
| II/5.2 Építés alatt álló ingatlanok | HUF | 0 | 0 | 0,0% |
| II/6. Aktív időbeli elhatárolások (összes): | HUF | | 11 202 372 | 0,16% |
| II/7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete | HUF | | 89 221 840 | 1,3% |
| ESZKÖZÖK ÖSSZESEN: | HUF | | 6 879 332 860 | 100,9% |

Portfólió jelentés ingatlanalagra

Alapadatok

| | | |
|---------------------------|---------|--------------------------------------|
| Alap neve, lajstromszáma: | 1211-18 | MKB Ingatlan Befektetési Alap |
| Alapkezelő neve: | | MBH Alapkezelő Zrt. |
| Letétkezelő neve: | | MBH Bank Nyrt. |
| NEÉ számítás típusa: | | T-2 |
| Tárgynap (T): | | 2023.12.31 |
| Saját tőke: | | 8 144 083 956 HUF |
| Egy jegyre jutó NEÉ | | 1,28316 |
| Darabszám: | | 6 346 896 864 |

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó eszközérték
%ában

| I. KÖTELEZETTSÉGEK | Összeg/Érték | (%) |
|---|---------------------|----------------|
| I/1. Hitelállomány (összes) | 0 | 0 |
| | Hitelező | Futamidő (nap) |
| I/2. Egyéb kötelezettség (összes): | 50 368 645 | 0,62% |
| Alapkezelővel szemben | | 0,00% |
| Letétkezelővel szemben | | 0,00% |
| Forgalmazóval szemben | | 0,00% |
| Szolgáltatókkal szemben | | 0,00% |
| Költségként elszámolt egyéb tétel miatt | 1 722 182 | 0,02% |
| Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség | 48 646 463 | 0,60% |
| I/3. Céltartalékok (összes): | 0 | |
| I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes): | 21 170 819 | 0,26% |
| KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN: | 71 539 464 | 0,88% |

| II. ESZKÖZÖK | Összeg/Érték | (%) |
|--|----------------------|---------------|
| II/1. Folyószámla, készpénz (összes): | 758 844 994 | 9,32% |
| MBH Nyrt-nél vezetett folyószámla | 758 844 994 | 9,32% |
| | HUF | 120 231 757 |
| | EUR | 638 613 237 |
| II/2. Egyéb követelés (összes): | 18 639 640 | 0,23% |
| II/3. Lekötött bankbetétek (össz): | 4 500 000 000 | 55,25% |
| II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz): | 0 | 0,00% |
| II/3.2. 3 hónál hosszabb lekötött betét | 4 500 000 000 | 55,25% |
| MBH Bank Nyrt. | 1 000 000 000 | 12,28% |
| MBH Bank Nyrt. | 3 500 000 000 | 42,98% |

| II/4. Értékpapírok (összes): | Devizanem | Névérték | Összeg/Érték | (%) |
|---------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------|--------------|
| | HUF | | 0 | 0,00% |
| II/4.1. Állampapírok (összes): | HUF | | 798 689 932 | 9,81% |
| II/4.1.1. Kötvények (összes): | HUF | | | |
| II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes): | HUF | 814 170 000 | 798 689 932 | 9,81% |
| 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 | 0,00% |
| 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 | 0,00% |
| II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes): | HUF | | | |
| II/4.3.2. Külföldi részvények (összes): | | | | |
| II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes): | | | | |
| II/4.4. Jelzáloglevelek (összes): | HUF | | 0 | 0,00% |
| II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes): | HUF | | | |
| II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes): | | | | |
| II/4.5. Befektetési jegyek (összes): | HUF | | 0 | 0,00% |
| II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes): | | | | |
| II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes): | HUF | | | |
| II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes): | HUF | 0 | 0 | 0,00% |
| II/5. Ingatlanok | HUF | | 1 578 967 499 | 19,39% |
| II/5.1 Ingatlanok | HUF | | 1 578 967 499 | 19,39% |
| Irodaingatlan, 6720 Szeged Kölcsey utca 8. | 3901/2 hrsz. | | 504 738 005 | 6,20% |
| Irodaingatlan, 6000 Kecskemét Katona József tér 1. | 51 hrsz. | | 543 293 163 | 6,67% |
| Irodaingatlan, 8000 Székesfehérvár Zichy liget 12. | 19 hrsz. | | 549 825 416 | 6,75% |
| Ingatlanok értékelési különbözete | | | -18 889 085 | -0,23% |
| II/5.2 Építés alatt álló ingatlanok | HUF | 0 | 0 | 0,00% |
| II/6. Aktív időbeli elhatárolások (összes): | HUF | | 605 336 603 | 7,43% |
| II/7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete | HUF | | -4 104 792 | -0,05% |
| ESZKÖZÖK ÖSSZESEN: | HUF | | 8 256 373 876 | 100,90% |

7. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

| Sorszám | A tétel megnevezése | 2022.12.31 | 2023.12.31 |
|------------|--|-------------------|-----------------|
| I | Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás | -30 336 | 375 880 |
| | (Működési cash-flow, 1-13. sorok) | | |
| 1 | Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ± | -99 280 | 976 225 |
| 2 | Elszámolt amortizáció + | 29 202 | 33 205 |
| 3 | Elszámolt értékvesztés és visszairás ± | 0 | 0 |
| 4 | Elszámolt értékelési különbözet ± | 139 210 | 147 295 |
| 5 | Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ± | 0 | 0 |
| 6 | Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ± | 0 | 0 |
| 7 | Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ± | 0 | -39 702 |
| 8 | Befektetett eszközök állományváltozása ± | -49 988 | -68 877 |
| 9 | Forgóeszközök állományváltozása ± | -105 627 | -79 792 |
| 10 | Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ± | 47 830 | 299 |
| 11 | Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ± | 0 | 0 |
| 12 | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ± | -10 100 | -594 135 |
| 13 | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ± | 18 416 | 1 362 |
| II | Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás | -1 107 071 | -355 465 |
| | (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok) | | |
| 14 | Ingatlanok beszerzése- | -1 660 264 | 0 |
| 15 | Ingatlanok eladása + | 0 | 0 |
| 16 | Befolyt bérleti díjak + | 135 792 | 169 603 |
| 17 | Értékpapírok beszerzése - | -379 829 | -5 274 078 |
| 18 | Értékpapírok eladása, beváltása + | 379 829 | 4 530 000 |
| 19 | Kapott hozamok + | 417 401 | 219 010 |
| III | Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás | 5 196 270 | 157 837 |
| | (Finanszírozási cash flow, 20-26.sorok) | | |
| 20 | Befektetési jegy kibocsátás + | 5 199 046 | 1 001 168 |
| 21 | Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport - | 0 | 0 |
| 22 | Befektetési jegy visszavásárlása - | -2 776 | -843 331 |
| 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) ± | 4 058 863 | 178 252 |

| | | |
|---------------------------|-----------|-----------|
| Pénzeszközök nyitó értéke | 1 021 730 | 5 080 593 |
| Pénzeszközök záró értéke | 5 080 593 | 5 258 845 |
| Pénzeszközök változása | 4 058 863 | 178 252 |

Üzleti/Vezetőségi Jelentés

Üzleti környezet

2023-ban a világgazdaság számára a legnagyobb kihívást az infláció leküzdése és az újabb geopolitikai konfliktusok jelentették. A világ gazdasági növekedése meghaladta a 3 százalékot, azonban ez reálnövekedés relatíve magas, 6,8 százalékos pénzromlással párosult. A növekedés üteme régióktól függően eltérően alakult, ahogy az infláció mértéke is eltérő volt az egyes országokban.

A tőkepiacok vegyes teljesítményt mutattak 2023-ban. Az részvénypiacokon alacsonyabb és nagyobb volatilitású időszakok váltogatták egymást az infláció, a kötvényhozamok emelkedése és a geopolitikai feszültségek miatt. Végül azonban a mesterséges intelligenciára fókuszáló technológiai cégek vezérletével, és a jegybankok kamatcsökkentésekre utaló kommunikációjának eredményeképpen remek évet sikerült zárni tavaly a főbb részvényindexeknek. A japán index közel 30 százalékot ugrott, az amerikai S&P500 24 százalékot, de az európai stxx600 index is kétszámjegyű emelkedést könyvelhetett el.

A kötvénypiacoknak komoly kihívásokkal kellett szembenézniük a globális inflációs nyomás és az ennek nyomán szigorodó jegybanki kamatpolitika miatt. Azonban az év utolsó negyedében a csökkenő inflációs pálya okán a nagy jegybankok további kamatemelések helyett kamatvágásokat helyeztek kilátásba az idei év második felétől kezdődően, ami jelentős hozamcsökkenéshez vezetett, minekutána enyhe pluszban tudták zárni az évet az államkötvények is. Ezzel párhuzamosan csökkentek a vállalati kötvények felárai is, amely ezen eszközök felülteljesítését eredményezte az államkötvényekhez viszonyítva.

Összességében a 2023-as év izgalmas időszak volt a globális gazdaság és a tőkepiacok számára, lehetőségeket és kihívásokat egyaránt tartogatva a befektetők számára, míg végül mind a részvény-, mind a kötvénypiacok többnyire jelentős pozitív teljesítményt felmutatva zárták az évet.

2023-ban a reálgazdasági folyamatok nem voltak támogatók a kereskedelmiingatlan-piacon. A magas infláció okozta csökkenő reálbérekkel párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom mérséklődése és a szállodák belföldi vendégforgalmának csökkenése volt megfigyelhető.

Az irodapiacon 2023 év során ismét erős keresletnövekedés volt tapasztalható az előző évben mért értékekhez képest, azonban még mindig 10 százalékkal a 2019 évben, COVID előtt tapasztalt értékekhez képest. Az év során az átlagos üresedési ráta 13,3 százalékos mértéke emelkedő trendet követett és több, mint kétszerese a 2019-es rekordévben jelentkezett 6 százalék körül alakuló értéknek. Általánosságban elmondható, hogy a társaságok irodabérleti preferenciái a külvárosi és külső kerületekben található bérleményekről a belvárosi, ESG kritériumoknak is megfelelő épületekre állnak át, így a piac ezen szegmense áll növekedési tér előtt. A 2023 év során nyolc jelentősebb fejlesztés készült el, melyek összesen több, mint 102 ezer négyzetmétert tettek hozzá az év végi 4,37 millió négyzetméternyi teljes irodaterület állományához. Ehhez a jelenleg még folyó fejlesztések 2024 végére tervezetten további 165 ezer négyzetméter terület átadását fogják jelenteni olyan projektek által, mint a Dürer Park (51 ezer négyzetméter), a Liberty North Wing (19 ezer) négyzetméter vagy a Millennium Garden II (17 ezer négyzetméter). Bérleti díjak tekintetében az „A” kategóriájú ingatlanok esetében 16 euró/négyzetméter, míg a „B” kategóriába tartozó irodák esetében 12,6 euró/négyzetméter átlagos havi szintek jelentkeztek. Az új, frekvenciált lokációban (Dél-Buda vagy a Váci utcai folyosó) elhelyezkedő ingatlanok esetében ezek a díjak átlagosan 17-19 euró/négyzetméter körül alakultak havonta. Összességében 2024 évvonatkozásában a tapasztalható trendek alapján az ESG kritériumokat teljesítő (LEED, BREEAM, Well minősítések valamelyikével rendelkező) ingatlanokba történő átrendeződés várható, mely során az új átadásokkal megjelenő kínálat találkozni fog a bérlői kereslettel, a hatékonyabb helykihasználtság, valamint a COVID óta jelentős szerepet betöltő távoli munkavégzés lehetősége miatt valamelyest magasabb, de még mindig 15% alatti üresedési ráta mellett.

Az ipari/logisztikai ingatlanok piacán 2023 végén országosan 5 millió négyzetmétert meghaladó terület volt mérhető, ebből közel 3,5 millió négyzetméter a fővárosban és környékén található. Az éves átadási volumen Budapesten és környékén közel 360 ezer, a regionális piacokon közel 160 ezer négyzetmétert tett ki. Az országos üresedési ráta 2023 végén átlagosan 7,7 százalék körül, a budapesti ingatlanok esetében 8,6 százalékon alakult, mely utóbbi adat az előző negyedévhez képest 1,4 százalékponttal

alacsonyabb, az egy évvel megelőző szinthez képest azonban 4,7 százalékponttal magasabb mértéket mutat.

Az Alap célja és stratégiája

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

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

Főbb erőforrások és kockázatok, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

Az Alap nettó eszközértékét naponta számítottuk, azok mindig a valós piaci értéket tükrözték.

A Forgalmazó és a Letétkezelő a tárgyidőszakban nem változott. Az Alap könyvvizsgálója a tárgyidőszakban nem változott.

Tárgyidőszakban elért eredmények és kilátások

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

A teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jellemzői

Az Alap 2023. évi hozama 16,6%. A hozam a közzétett egy jegyre jutó nettó eszközérték változását mutatja meg nominálisan kifejezve.

További információk

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

Budapest, 2024. április 30.

Vállalkozás vezetője (képviselője)