



**MKB Alapkezelő Zrt.**  
1068 Budapest, Benczúr u 11.  
mkbalapkezelo@mkb.hu  
www.mkbalapkezelo.hu

---

**MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap**

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1111-205

**Éves beszámoló**

**2022. január 1. - december 31.**

Budapest, 2023. április 27.

MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap

MÉRLEG "A" sorozat

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>3 428 100</b>	<b>2 445 348</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.) Forgóeszközök	3 438 019	2 417 015
I. Követelések	102 946	0
1. Követelések	102 946	0
2. Követelések értékvesztése ( - )	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	3 235 973	2 104 669
1. Értékpapírok	2 540 886	2 101 544
2. Értékpapírok értékelési különbözete	695 087	3 125
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	695 087	3 125
III. Pénzeszközök	99 100	312 346
1. Pénzeszközök	99 100	312 346
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	3	-181
1. Aktív időbeli elhatárolások	3	-181
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-9 922	28 514
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>3 428 100</b>	<b>2 445 348</b>
E.) Saját tőke	3 375 878	2 441 776
I. Induló tőke	1 801 985	1 411 773
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 318 187	7 347 096
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	5 516 202	5 935 323
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 573 893	1 030 003
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	514 107	255 325
2. Értékelési különbözet tartaléka	685 165	31 639
3. Előző év(ek) eredménye	858 771	374 621
4. Üzleti év eredménye	-484 150	368 418
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	776	477
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	776	477
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	51 446	3 095

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

**Eredménykimutatás "A" sorozat**

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.01.01-12.31	2022.01.01-12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	1 267 377	2 672 119
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 645 763	2 256 493
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	105 764	47 208
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>-484 150</b>	<b>368 418</b>

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

<b>Bedenek Melinda</b>	Digitálisan aláírta: Bedenek Melinda	<b>Tichyné Szirmai Beatrix Eszter</b>	Digitálisan aláírta: Tichyné Szirmai Beatrix Eszter
	Dátum: 2023.04.27 08:35:38 +02'00'		Dátum: 2023.04.27 10:33:40 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)



**MKB Alapkezelő Zrt.**  
1068 Budapest, Benczúr u 11.  
mkbalapkezelo@mkb.hu  
www.mkbalapkezelo.hu

---

### **Kiegészítő melléklet**

**Az Alap megnevezése:** MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat (korábban MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlan Alapok Alapja)

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-482/2019.számú határozatának megfelelően, 2019. szeptember 9-től MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL” sorozat néven működött tovább.

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-406/2020.számú határozatának megfelelően, 2020. október 1-től MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL” sorozat néven működik tovább.

**Az Alap típusa:** nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap

**A befektetési jegy névértéke:** 1 Ft/db

Az Alapkezelő a tőkepiaci körülményeket mérlegelve az Alap befektetési eszközeiben meglévő MAG Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek a befektetők közötti egyenlő elbánás elvének biztosítása és a folyamatos forgalmazás fenntarthatósága érdekében illikvid eszközként történő elkülönítéséről döntött 2012. január 19-én.

Az elkülönítés miatt a Batv 103.§. előírásai szerint 2012. április 12-én illikvid befektetési jegy sorozatot hozott létre, annak érdekében, hogy az Alap befektetői között az Alapkezelő a törvény által megkövetelt egyenlő elbánás elvét biztosítani és fenntartani tudja.

Az Alapkezelő az Alap „A” sorozatú befektetési jegyeit olyan arányban osztotta meg (16,36%), amilyen arányt az elkülönített eszköz az Alap nettó eszközértékében képviselt a Kezelési Szabályzat hatálybalépésének napján 2012. április 11-én.

**Az Alap futamideje:** határozatlan

**Az alapkezelő társaság neve, székhelye:**

**MKB Alapkezelő Zrt.**  
1068 Budapest, Benczúr u 11.  
mkbalapkezelo@mkb.hu  
www.mkbalapkezelo.hu  
a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

**Letétkezelő:** **MKB Bank Nyrt.**  
1056 Budapest, Váci utca 38.  
Telefon: 269-0922

**Forgalmazó:** **MKB Bank Nyrt.**  
1056 Budapest, Váci utca 38.  
Telefon: 269-0922

**Könyvvizsgáló:** **Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**  
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C  
Telefon: 428-6800  
**Molnár Gábor**  
Kamarai bejegyzés száma: 007239

### **Számviteli politika**

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

A mérleg fordulónapja: 2022. december 31.  
A mérlegkészítés dátuma: 2023. január 02.

**A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy adatai:**  
Név: Toldi-Szabóné Oláh Tímea Regisztrációs száma: 203354 Lakcím: 2022 Tahitótfalu, Szentendrei út 92.

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

A könyvvizsgálati díj mértéke 1.020.000 Ft + ÁFA, mely összeget az Alap fizet.

**Az Alap éves beszámolóját az MKB 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**

Az Alap befektetett eszközökkel nem rendelkezik.  
Az alap - befektetési politikája alapján - csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

##### **B) Forgóeszközök**

#### **I. Követelések**

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

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

Az Alap a devizakészleteket, a külföldi pénzürtékre szóló követeléseket és kötelezettségeket az év végi értékelés során a fordulónapi devizaárfolyamon átértékeli. Az értékelés során keletkezett árfolyam különbözet 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 különbözete)

Diszkont értékpapír esetén:

- A vételár.

Az értékpapírok vásárlásánál felmerülő vételárban lévő kamatot pénzügyi műveletek bevételeit csökkentő tételként számolja el az Alap.

A vásárláskor felmerülő egyéb költségeket (pl.: opciós díj, bizományi díj, stb.) az Alap nem aktiválja az értékpapír értékében, hanem költségként kerülnek elszámolásra.

Az értékpapírok piaci értékre való értékelése havonta történik. Az értékelés során az értékpapírok piaci értékét a letétkezelő állapítja meg.

Az értékpapírok piaci értékének meghatározása az alábbiak szerint történik:

- tőzsdén jegyzett értékpapírok esetén a piaci érték a tőzsdei árfolyam,
- tőzsdén kívüli elismert értékpapírpiacra forgalmazott értékpapírok esetén az elismert értékpapír piaci ára a piaci érték,
- tőzsdén nem jegyzett és elismert értékpapírpiacra nem forgalmazott értékpapírok piaci értéke az adott értékpapírok jelenértéke,
- tőzsdén nem jegyzett befektetési jegyek esetében a kibocsátó befektetési alap nettó eszközértékének egy befektetési jegyre jutó összegét tekinti az Alap piaci értéknek.

Az értékpapírok piaci és bekerülési értéke közötti különbözetet értékkülönbsétként számolja el az Alap. Az értékkülönbsézet megbontjuk kamatokból, osztalékokból származó, valamint egyéb értékkülönbsétre.

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

## III. Pénzeszközök

A pénzeszközök közé az Alap az alábbi tételeket sorolja be:

- Forint folyószámlák,
- Deviza folyószámlák.

A deviza készlet növekedése és csökkenése napi árfolyamon történik, a felhalmozott árfolyam különbözet 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 különbözeteiben 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 különbözete 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 tárgyevi eredmény sorában szereplő értékkel egyezik meg.

##### F) Céltartalékok

Az Alap a számviteli törvény előírásainak megfelelően számol el céltartalékot.

##### G) Kötelezettségek

###### I. Hosszú lejáratú kötelezettségek

A hosszú lejáratú kötelezettségek közé azokat a tételeket sorolja be az Alap, melyek esetében a visszafizetés egy éven belül nem esedékes.

Az Alap tevékenysége során jellemzően nem merül fel hosszúlejáratú kötelezettség.

## II. Rövid lejáratú kötelezettségek

A rövid lejáratú kötelezettségek között az Alap a következő tételeket tartja nyilván:

- Ki nem egyenlített költségszámlák összege,
- Értékpapír vásárlásból származó kötelezettségek.

A külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek év végi értékelésekor a követelések között leírtak az irányadóak.

### H) Passzív időbeli elhatárolások

Passzív időbeli elhatárolásként számolja el az Alap a tárgyidőszakot érintő, nem számlázott költségeket.

## Az eredménykimutatás tagolása, tételeinek tartalma

### I. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételeként kerülnek elszámolásra az Alapnál a következő tételek:

- Kamatbevételek (értékpapír, leköttöt betét, folyószámla),
- Értékpapír értékesítéséből eredő árfolyamnyereség,
- Kapott osztalékok,
- Határidős ügyletek bevételei,
- Realizált árfolyamnyereség,
- Év végi értékelés során elszámolt árfolyamnyereség.

Pénzügyi műveletek bevételeit csökkentő tétel az értékpapírok beszerzési árában lévő felmerült felhalmozott kamat összege.

### II. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításaként kerülnek elszámolásra az Alapnál a következő tételek:

- Értékpapír értékesítéséből eredő árfolyamveszteség,
- Kamatráfordítások,
- Határidős ügyletek ráfordításai,
- Realizált árfolyamveszteség,
- Év végi értékelés során elszámolt árfolyamveszteség,
- Opció díj.

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

### III. Működési költségek

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

- Alapkezelői díj,
- Letétkezelői díj,
- Forgalmazói díj,
- Értékpapír forgalmazási díjak, banki költségek,
- 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 záraskori piaci érték közötti különbözetet számolja el az Alap:

- Nyereség esetén követelésként és pénzügyi műveletek bevételeként,
- Veszteség esetén kötelezettséggént 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 tartalmával szemben.

A származtatott ügyletek piaci értékének meghatározásakor az Alap:

- határidős tőzsdei ügyletek esetén a pénzügyi instrumentum értékelési napi tőzsdei kereskedési napjára vonatkozóan a Letétkezelő által megállapított elszámolóárát, árfolyamot,
- tőzsdén kívüli határidős deviza ügyletek esetén az értékelés napján érvényes, a kamatlábak alapján számított határidős árfolyamot,
- opciós ügyletnél a legutolsó napi árfolyamot alkalmazza. A napi árfolyam a partner által jegyzett kétoldali árfolyamból számított középárfolyam.

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

Év végén az Alap jellemzően nem rendelkezik nyitott határidős ügylettel.

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

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

Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettsége az Alapnak nincs.

## 1. Likviditási jelentés értékpapíralapra

### Hitelállomány összetétele

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

Az Alap „A” sorozat számára az MKB Befektetési Alapkezelő Zrt. (a továbbiakban: „Alapkezelő”) 440.000.000 Ft-os folyószámlahitel szerződést kötött a MKB Bank Nyrt-vel, BUBOR bázisú kamatkondícióval. Az Alapnak 2022. december 31-én nincs hitelből származó kötelezettsége.

## 2. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

### a.) Bevételek részletezése

Megnevezés	2021.01.01-12.31	adatok eFt-ban
		2022.01.01-12.31
Árfolyamnyereség	266 609	745 475
Határidős ügyletek bevétele	905 051	1 536 766
Kapott osztalék	50 051	61 658
Bankszámla kamata	683	13 507
Lekötött bankbetét kamata	0	2 828
Pénzeszk nem real. árf. különbözet	44 983	311 885
<b>Összesen:</b>	<b>1 267 377</b>	<b>2 672 119</b>

### b.) Ráfordítások részletezése

Megnevezés	2021.01.01-12.31	eFt-ban
		2022.01.01-12.31
Árfolyamvesztés	67 050	445 314
Hitelkamat	35	12
Pénzeszk nem real. árf. veszt.	27 473	79 840
Határidős ügyletek vesztesége	1 551 205	1 731 327
<b>Összesen:</b>	<b>1 645 763</b>	<b>2 256 493</b>

### c.) Működési költségek részletezése

Megnevezés	2021.01.01-12.31	2022.01.01-12.31
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	88 764	29 668
Letétkezelő díja	3 885	2 751
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	665	588
Egyéb költségek	12 450	14 201
Felügyeleti díj	1 352	950
Brókeri jutalék	5 605	8 480
KELER díjak	2 385	2 088
Könyvvizsgálati díj	1 233	1 315
MNB engedélyezés díja	100	125
Befektetési alapok különadója	1 775	1 243
<b>Összesen:</b>	<b>105 764</b>	<b>47 208</b>

### 3. Időbeli elhatárolások részletezése

Aktív időbeli elhatárolások		eFt	
Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	
Decemberi kamat	0	-181	
FX eredmény	3	0	
<b>Összesen:</b>	<b>3</b>	<b>-181</b>	

Passzív időbeli elhatárolások		eFt	
Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	
Könyvvizsgálati díj	616	648	
FX veszteség	260	0	
Alapkezelési díj	50 280	2 239	
Letétkezelési díj	290	208	
KELER díj	0	0	
<b>Összesen:</b>	<b>51 446</b>	<b>3 095</b>	

### 4. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

2021.12.31

adatok eFt-ban

Értékpapírfajta	Darabszám/ Névérték	Beszerzési ár	Fordulónapi mértélegérték	Felhalmozott kamat	Érték- különbözlet
GRAFHISOFT PARK SE	27 400	114 578	104 668	0	-9 910
<b>Belföldi részvény összesen:</b>		<b>114 578</b>	<b>104 668</b>	<b>0</b>	<b>-9 910</b>
ABNB US	950	40 545	51 516	0	10 971
ATL IM	34 770	197 196	223 950	0	26 754
ECMPA NA ÚJ	6 333	38 626	44 602	0	5 976
ETLN LI	125 000	50 310	44 378	0	-5 932
FRA GY	8 920	137 552	194 790	0	57 238
GEKTERNA GA	44 000	91 998	154 404	0	62 406
HD US	930	51 359	125 711	0	74 352
IGD IM	46 030	96 350	65 562	0	-30 788
LAMDA GA	31 900	82 220	81 279	0	-941
LI FP	18 000	127 813	138 486	0	10 673
LRE SM	39 903	68 323	75 388	0	7 065
LSRG LI	45 802	39 576	42 069	0	2 493
MRL SM	30 000	96 337	105 940	0	9 603
NHH SM	53 761	70 993	60 307	0	-10 686
OMAB US	5 300	80 566	92 683	0	12 117
PAC US	2 390	80 480	107 013	0	26 533
UNIBAIL RODAMCO	3 000	75 979	68 213	0	-7 766
<b>Külföldi részvények összesen:</b>		<b>1 426 223</b>	<b>1 676 291</b>	<b>0</b>	<b>250 068</b>
BIGGEORGE 24 INGATLANALAP "A"	76 828	36 108	39 434	0	3 326
FORESTAY A	280	92 526	114 617	0	22 091
ISHARES U.S. HOME CONSTRUCTION	18 140	343 343	489 923	0	146 580
MKBINGATLAN	98 000 000	98 000	98 026	0	26
SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	25 520	430 108	713 014	0	282 906
<b>Befektetési jegyek összesen:</b>		<b>1 000 085</b>	<b>1 455 014</b>	<b>0</b>	<b>454 929</b>
<b>Mindösszesen:</b>		<b>2 540 886</b>	<b>3 235 973</b>	<b>0</b>	<b>695 087</b>

					adatok eFt-ban
Értékpapírfajta	Darabszám/ Névérték	Beszerezési ár	Fordulónapi mérlegérték	Felhalmozott kamat	Érték- különbözlet
CARM FP	10 000	51 713	53 393	0	1 680
DHI US	4 040	122 960	135 292	0	12 332
ECMPA NA ÚJ	5 000	32 429	45 228	0	12 799
ETLN LI	125 000	50 310	0	0	-50 310
GEKTERNA GA	38 000	79 826	165 784	0	85 958
LAMDA GA	15 900	41 270	37 229	0	-4 041
LEG IMMOBILIEN AG	2 630	69 105	64 065	0	-5 040
LEN US	3 670	122 642	124 776	0	2 134
LGIH US	2 860	123 228	99 494	0	-23 734
LSRG LI	45 802	39 576	0	0	-39 576
TEG GY	24 900	59 381	60 246	0	865
VONOVIA SE	7 280	68 695	64 162	0	-4 533
<b>Külföldi részvények összesen:</b>		<b>861 135</b>	<b>849 669</b>	<b>0</b>	<b>-11 466</b>
BIGGEORGE 24 INGATLANALAP "A"	76 828	36 108	45 547	0	9 439
BNP PARIBAS EASY FTSE EPRA EUR	91 000	228 335	225 785	0	-2 550
FORESTAY A	280	92 526	128 015	0	35 489
ISHARES U.S. HOME CONSTRUCTION	32 850	785 440	747 932	0	-37 508
MKBINGATLAN	98 000 000	98 000	107 721	0	9 721
<b>Befektetési jegyek összesen:</b>		<b>1 240 409</b>	<b>1 255 000</b>	<b>0</b>	<b>14 591</b>
<b>Mindösszesen:</b>		<b>2 101 544</b>	<b>2 104 669</b>	<b>0</b>	<b>3 125</b>

#### 5. Kötelezettségek alakulása

Megnevezés	2021.12.31 (eFt)	2022.12.31 (eFt)
Felügyeleti díj	321	213
Befektetési alapok különadója	421	264
<b>Összesen:</b>	<b>776</b>	<b>477</b>

## 6. Portfólió jelentés

### Portfólió jelentés értékpapíralapra

#### Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	MKB Ingatlanpiaci Részvény Szarmaztatott Befektetési Alap „A” sorozat
Alapkezelő neve:		MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2
	Tárgynap (T):	2021.12.31
	Saját tőke:	3 375 877 583 HUF
	Egy jegyre jutó NEÉ	1,873422
	Darabszám	1 801 984 890

#### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó eszközérték  
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték			(%)
<b>I/1. Hitelállomány (összes)</b>	0	Hitelező	Futamidő (nap)	0,0%
<b>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</b>	776 118			0,0%
Alapkezelői díj miatt				
Letétkezelői díj miatt				
Forgalmazói díj miatt				
KELER díj	34 533			0,0%
Könyvvizsgálói díj				
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	741 585			0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				
<b>I/3. Céltartalékok (összes):</b>	0			0,0%
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</b>	51 446 654			1,5%
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:</b>	<b>52 222 772</b>			<b>1,5%</b>
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték			(%)
<b>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</b>	99 100 202			2,9%
MKB Nyrt.-nél vezetett folyószámla	94 518 115			2,8%
HUF	15 231 395			0,5%
USD	79 221 225			2,3%
GBP	9			0,0%
EUR	65 486			0,0%
OTP Bank Nyrt.	4 582 087			0,1%
HUF	1 845 367			0,1%
EUR	2 724 275			0,1%
USD	12 445			0,0%
<b>II/2. Egyéb követelés (összes):</b>	102 945 617			3,0%
<b>II/3. Lekötött bankbetétek (össz):</b>	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	(%)
<b>(összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>3 235 973 218</b>	<b>95,9%</b>
<b>II/4.1. Állampapírok (összes):</b>	<b>HUF</b>		-	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)				
<b>II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:</b>	<b>HUF</b>		0	0,0%
II/4.2.1. Tőzsdére bevez (összes):				
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.3. Részvények (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>1 780 959 478</b>	<b>52,8%</b>

II/4.3.1. Tőzsdére bevez. (összes):	HUF	27 400	104 668 000	3,1%
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):			1 676 291 478	49,7%
	EUR	316 617	1 212 921 334	35,9%
	USD	180 372	463 370 144	
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.4. Jeltárolgylevek (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.5. Befektetési jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>1 455 013 740</b>	<b>43,1%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):			1 202 936 405	35,6%
	USD	43 660	1 202 936 405	35,6%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):			252 077 335	7,5%
	EUR	77 108	154 051 463	4,6%
	HUF	98 000 000	98 025 872	2,9%
<b>II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>3 495</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/6. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>HUF</b>		<b>-9 922 177</b>	<b>-0,3%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:</b>	<b>HUF</b>		<b>3 428 100 355</b>	<b>101,5%</b>

#### Portfólió jelentés értékpapíralapra

##### Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	<b>MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat</b>
Alapkezelő neve:		MKB Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Nyrt.
NEE számítás típusa:		T-2
Tárgynap (T):		2022.12.31
Sajat tőke:		2 441 775 585 HUF
Egy jegyre jutó NEE		1,729581
Darabszám:		1 411 772 696

##### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó eszközérték  
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték			(%)
<b>I/1. Hitelállomány (összes)</b>	0	Hitelező	Futamido (nap)	<b>0,0%</b>
<b>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</b>	<b>476 762</b>			<b>0,0%</b>
Alapkezelői díj miatt				
Letétkezelői díj miatt				
Forgalmazói díj miatt				
KELER díj	0			
Könyvvizsgálói díj				
Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	476 762			0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				
<b>I/3. Céltartalékok (összes):</b>	<b>0</b>			<b>0,0%</b>
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>3 095 385</b>			<b>0,1%</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:</b>	<b>3 572 147</b>			<b>0,1%</b>
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték			(%)
<b>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</b>	<b>312 345 620</b>			<b>12,8%</b>
MKB Nyrt.-nél vezetett folyószámla	310 815 616			12,7%
	HUF	15 179 321		0,6%
	EUR	293 257 259		12,0%
	USD	2 379 027		0,1%
	GBP	9		0,0%
OTP Bank Nyrt.	1 530 004			0,1%
	EUR	1 158 532		0,0%

	USD	371 472		0,0%
<b>II/2. Egyéb követelés (összes):</b>		272		0,0%
<b>II/3. Lekötött bankbetétek (össz):</b>		0		0,0%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):		0		0,0%
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötött betét		0		0,0%
<b>II/4. Értékpapírok (összes):</b>	<b>Devizanem</b>	<b>Névérték</b>	<b>Összeg/Érték</b>	<b>(%)</b>
<b>II/4.1. Állampapírok (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>2 104 668 512</b>	<b>86,2%</b>
II/4.1.1. Kötvények (összes)	HUF		-	0,0%
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):	HUF			
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapír (összes):				
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes):				
<b>II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:</b>	<b>HUF</b>		<b>-</b>	<b>0,0%</b>
II/4.2.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.3. Részvények (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>849 669 335</b>	<b>34,8%</b>
II/4.3.1. Tőzsdére bevez. (összes):	HUF			
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):			849 669 335	34,8%
	EUR	103 710	490 107 285	20,1%
	USD	181 372	359 562 050	14,7%
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.5. Befektetési jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>1 254 999 177</b>	<b>51,4%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):			973 716 265	39,9%
	USD	32 850	747 931 638	30,6%
	EUR	91 000	225 784 627	9,2%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):			281 282 912	11,5%
	EUR	77 108	173 561 900	7,1%
	HUF	98 000 000	107 721 012	4,4%
<b>II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>-180 873</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/6. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>HUF</b>		<b>28 514 201</b>	<b>1,2%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:</b>	<b>HUF</b>		<b>2 445 347 732</b>	<b>100,1%</b>

7. Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
<b>I</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>3 426 153</b>	<b>3 189 077</b>
	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-534 883	290 426
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	695 087	3 125
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	199 559	300 161
8	Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	3 150 065	2 643 831
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-7	-299
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	4	184
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-83 672	-48 351
<b>II</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-3 384 799</b>	<b>-2 326 836</b>
	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14	Ingatlanok beszerzése-	0	0
15	Ingatlanok eladása +	0	0
16	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17	Értékpapírok beszerzése -	-5 417 832	-5 613 409
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	1 982 300	3 208 580
19	Kapott hozamok +	50 733	77 993
<b>III</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-668 258</b>	<b>-648 995</b>
	(Finanszírozási cash flow, 20-26.sorok)		
20	Befektetési jegy kibocsátás +	592 172	51 893
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása -	-1 260 430	-700 888
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24	Hítel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25	Hítel illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26	Hítel illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
<b>IV</b>	<b>Pénzeszközök változása (I,II,III) ±</b>	<b>-626 904</b>	<b>213 246</b>

Pénzeszközök nyitó értéke	726 004	99 100
Pénzeszközök záró értéke	99 100	312 346
Pénzeszközök változása	-626 904	213 246



## 8. Származtatott ügyletek

2021.12.31

Ügylettípus	Devizapár	Lejárat napja	Adatok Ft-ban	
			Kötési árfolyam	Várható eredmény
Határidős forward pozíció	EURHUF	2023.04.22	866 520 000	-2 318 893
Határidős forward pozíció	EURHUF	2023.12.22	961 400 000	-8 598 998
Határidős forward pozíció	USDHUF	2023.12.22	3 800 534 220	1 233 508
Határidős forward pozíció	USDHUF	2023.12.22	277 602 800	-237 794
<b>Összesen:</b>			<b>5 906 057 020</b>	<b>-9 922 177</b>

2022.12.31

Ügylettípus	Devizapár	Lejárat napja	Adatok Ft-ban	
			Kötési árfolyam	Várható eredmény
Határidős forward pozíció	EURHUF	2023.01.18	969 240 150	6 986 614
Határidős forward pozíció	EURHUF	2023.01.19	44 353 050	1 994 733
Határidős forward pozíció	USDHUF	2023.01.19	100 102 500	5 564 912
Határidős forward pozíció	USDHUF	2023.03.23	1 251 354 300	13 967 942
<b>Összesen:</b>			<b>2 365 050 000</b>	<b>28 514 201</b>

## 9. 2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma

**2022. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek** **1 801 984 890 db**

2022. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek + 28 908 836 db

2022. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek - 419 121 030 db

**2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma** **1 411 772 696 db**

## 10. Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2022. december 31-én: 1,729581 HUF

## 11. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. 2022. augusztus 31-én beolvadt a Budapest Alapkezelő Zrt.-be, majd 2022. szeptember 1-től MKB Alapkezelő Zrt. néven folytatja működését. A fúzió által a társaság – teljes kezelt vagyon tekintetében – a harmadik legnagyobb szereplővé vált a piacon.

## **Üzleti/Vezetőségi Jelentés**

### **Üzleti környezet**

A járvány gazdasági hatásainak mérséklésére bevezetett ultralaza fiskális és monetáris programok 2021-ben nagyon kedvező környezetet teremtettek a piacokon, azonban a drasztikus likviditásbőség és a szűk munkaerő piac az év végére már elkezdte kifejteni a hatását az inflációra. 2022 elején a legtöbb gazdaságban még egy enyhébb, rövid ideig tartó inflációt vártak az évre, és a recessziós félelmek sem voltak nagyok. Ezen a forgatókönyvön változtatott drasztikusan az orosz-ukrán háború kitörése.

A háború kitörésével nem csak a keresleti oldalon lévő likviditás, de a fejlett országok Oroszországra kivetett szankciói, az orosz import leváltása és a háború miatt kieső ukrán és orosz termelés is elkezdtek fűteni az inflációt kínálati oldalról – megemelve ezzel leginkább a mezőgazdasági termékek és az energiahordozók árait. Az elszálló infláció megfékezése érdekében a fejlett országok jegybankjai az év második-harmadik negyedévében elkezdtek emelni irányadó kamataikat. A FED márciusban, míg az ECB júliusban kezdte el a kamatemelési ciklusát, és az év végére az irányadó kamatok a 2008-as válság óta nem látott szintekre emelkedtek, és az újévben további kamatemelések várhatóak.

Bár a gazdasági lassulás már az első negyedévben elkezdődött, az érkező inflációs adatok folyamatos meglepetést okoztak felülmúlva az elemzői várakozásokat. Az Egyesült Államokban az infláció júliusban kezdett csökkenni, míg az Eurózónában a háború okozta sokkok enyhülésével októberben jött el a fordulat. Azonban az élelmiszer- és energiaárak inflációját figyelmen kívül hagyó maginflációs adatok az év hátralévő részében tovább romlottak. A továbbra is feszes munkaerőpiac és a ragadós maginfláció következtében a jegybankoknak az év elején vártnál tovább kell magas szinten tartaniuk a kamatokot, hogy lehűtsék a gazdaságot.

A részvenyipiacok az év nagyrésztében a romló gazdasági kilátások, a recessziós és inflációs félelmek, illetve a háború okozta sokkok miatt folyamatosan estek. A megemelkedett kamatkörnyezet leginkább a növekedési, magas értékeltségen forgó részvényeket érintette rosszul. Fordulat az utolsó negyedévben következett be a piacon. Ebben az időszakban különösen jól teljesített az európai piac, azon belül is a kelet-közép európai piacok, amik esetében a háborúhoz való közelség és az orosz energiafüggőség az év elején csökkentette a befektetői bizalmat. Az évet a piacok többsége az év végi fordulat ellenére negatív tartományban zárta.

### **Az Alap célja és stratégiája**

Az Alap célja, hogy a konstrukción keresztül a befektetők a magyar, az Európai Unió és a nemzetközi ingatlanpiac és építőipar teljesítményéből részesedjenek. A hatékony, biztonságos, valamint eredményes befektetési stratégia elengedhetetlen előfeltétele a földrajzi diverzifikáció, főként, ha olyan piacról van szó, mint az ingatlanpiac. A hatékony portfólió kialakítása érdekében az Alap az árfolyamok esésére is nyithat pozíciókat. Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat.

### **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 2022. évi hozama -8,44%. 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, 2023. április 27.

Bedenek Melinda	Digitálisan aláírta: Bedenek Melinda	Tichyné Szirmai Beatrix Eszter	Digitálisan aláírta: Tichyné Szirmai Beatrix Eszter
	Dátum: 2023.04.27 08:36:28 +02'00'		Dátum: 2023.04.27 10:34:43 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap**

**MÉRLEG "IL" sorozat**

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.) Forgóeszközök	7	8
I. Követelések	0	0
1. Követelések	0	0
2. Követelések értékvesztése ( - )	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	138 558	138 558
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-138 558	-138 558
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	-138 558	-138 558
III. Pénzeszközök	7	8
1. Pénzeszközök	7	8
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	0	0
1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
E.) Saját tőke	-325	-336
I. Induló tőke	68 833	68 833
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	68 833	68 833
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	0	0
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-69 158	-69 169
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	69 740	69 740
2. Értékelési különbözet tartaléka	-138 558	-138 558
3. Előző év(ek) eredménye	-331	-340
4. Üzleti év eredménye	-9	-11
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	332	0
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	332	0
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	0	344

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

**Eredménykimutatás "IL" sorozat**

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.01.01-12.31	2022.01.01-12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	0	1
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	9	12
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>-9</b>	<b>-11</b>

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

**Bedenek  
Melinda**

Digitálisan aláírta:  
Bedenek Melinda  
Dátum:  
2023.04.27  
08:38:09 +02'00'

**Tichyné  
Szirmai  
Beatrix Eszter**

Digitálisan aláírta:  
Tichyné Szirmai  
Beatrix Eszter  
Dátum: 2023.04.27  
10:35:24 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)

### 1. Likviditási jelentés értékpapíralapra

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

### 2. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

#### a.) Bevételek részletezése

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2021.01.01-12.31	2022.01.01-12.31
Bankszámla kamata	0	1
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

#### b.) Ráfordítások részletezése

Megnevezés	eFt-ban	
	2021.01.01-12.31.	2022.01.01-12.31
Árfolyamvesztés	0	0
Hitelkamat	0	0
Pénzeszknem real. árf.veszt.	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### c.) Költségek részletezése

Megnevezés	2021.01.01-12.31	2022.01.01-12.31
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	0	0
Letétkezelő díja	0	0
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	0	0
Egyéb költségek	9	12
Felügyeleti díj	0	0
Brókeri jutalék	0	0
KELER díjak	9	12
Könyvvizsgálati díj	0	0
MNB engedélyezés díja	0	0
Befektetési alapok különadója	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

Az egyéb költségeket 2022. évben az Alapkezelő fizette ki az „IL” sorozat helyett.

### 3. Időbeli elhatárolások részletezése

Aktív időbeli elhatárolások			Passzív időbeli elhatárolások		
Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31	Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
Decembéri kamat	0	0	Egyéb	0	-1
Lekötött betét kamata	0	0	KELER díj	0	345
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>344</b>

#### 4. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

2021.12.31

adatok eFt-ban

Értékpapírfajta	Darabszám/ Névérték	Beszerzési ár	Fordulónapi mérlegérték	Érték- különbözlet
MAG INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP	131 532 458	138 558	0	-138 558
<b>Befektetési jegyek összesen:</b>		<b>138 558</b>	<b>0</b>	<b>-138 558</b>
<b>Mindösszesen:</b>		<b>138 558</b>	<b>0</b>	<b>-138 558</b>

2022.12.31

adatok eFt-ban

Értékpapírfajta	Darabszám/ Névérték	Beszerzési ár	Fordulónapi mérlegérték	Érték- különbözlet
MAG INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP	131 532 458	138 558	0	-138 558
<b>Befektetési jegyek összesen:</b>		<b>138 558</b>	<b>0</b>	<b>-138 558</b>
<b>Mindösszesen:</b>		<b>138 558</b>	<b>0</b>	<b>-138 558</b>

#### 5. Kötelezettségek alakulása

Megnevezés	2021.12.31 (eFt)	2022.12.31 (eFt)
Alapkezelővel szembeni kötelezettségek	280	0
KELER díj	52	0
<b>Összesen:</b>	<b>332</b>	<b>0</b>

Az „IL” sorozat 2022. évben felmerült költségeit az Alapkezelő fizette ki.

## 6. Portfólió jelentés

### Portfólió jelentés értékpapíralapra

#### Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	<b>MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap</b>
Alapkezelő neve:		MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. MKB Bank
Letétkezelő neve:		Nyrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2
	Tárgynap (T):	<b>2021.12.31</b>
	Saját tőke:	-324 945 HUF
	Egy jegyre jutó NEÉ	0,000000
	Darabszám:	68 833 032

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	Futamidő (nap)	Nettó eszközérték %-ában
<b>I/1. Hitelállomány (összes)</b>	0	Hitelező	<b>0,0%</b>
<b>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</b>	<b>331 870</b>		<b>-102,1%</b>
Alapkezelői díj miatt	279 658		-86,1%
Letétkezelői díj miatt			
Forgalmazói díj miatt			
KELER díj	52 212		-16,1%
Könyvvizsgálói díj			
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			
<b>I/3. Céltartalékok (összes):</b>	<b>0</b>		<b>0,0%</b>
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>0</b>		<b>0,0%</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:</b>	<b>331 870</b>		<b>-102,1%</b>
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	Névérték	Összeg/Érték (%)
<b>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</b>	<b>6 925</b>		<b>-2,1%</b>
MKB Nyrt-nél vezetett folyószámla	6 925		-2,1%
	HUF		-2,1%
<b>II/2. Egyéb követelés (összes):</b>	<b>-</b>		<b>0,0%</b>
<b>II/3. Lekötött bankbetétek (össz):</b>	<b>0</b>		<b>0,0%</b>
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):</b>	<b>0</b>		<b>0,0%</b>
<b>II/3.2. 3 hónál hosszabb lekötött betét</b>	<b>0</b>		<b>0,0%</b>
<b>II/4. Értékpapírok (összes):</b>	<b>Devizanem HUF</b>	<b>Névérték</b>	<b>Összeg/Érték (%)</b>
		<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/4.1. Állampapírok (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>-</b>	<b>0,0%</b>
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).			
<b>II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitel- viszonyt megtestesítő ép.:</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):			
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):			
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.3. Részvények (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):			
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):	EUR		
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):			
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.5. Befektetési jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):			0,0%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/6. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:</b>	<b>HUF</b>	<b>6 925</b>	<b>-2,1%</b>

**Portfólió jelentés értékpapíralapra**

**Alapadatok**

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	<b>MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap</b>
Alapkezelő neve:		MKB Alapkezelő Zrt. MKB Bank
Letétkezelő neve:		Nyrt.
NEÉ számítás típusa:		T-2
	Tárgynap (T):	<b>2022.12.31</b>
	Saját tőke:	-336 444 HUF
	Egy jegyre jutó NEÉ	0,000000
	Darabszám:	68 833 032

**A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:**

				Nettó eszközérték %-ában
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>Összeg/Érték</b>			<b>(%)</b>
			Futamidő (nap)	
<i>I/1. Hitelállomány (összes)</i>	0	Hitelező		<b>0,0%</b>
<i>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</i>	<b>0</b>			<b>0,0%</b>
Alapkezelői díj miatt	0			0,0%
Letétkezelői díj miatt				
Forgalmazói díj miatt				
KELER díj	0			0,0%
Könyvvizsgálói díj				
Költségment elszámolt egyéb tétel miatt				
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				
<i>I/3. Céltartalékok (összes):</i>	<b>0</b>			<b>0,0%</b>
<i>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</i>	<b>344 004</b>			<b>-102,2%</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:</b>		<b>344 004</b>		<b>-102,2%</b>
<b>II. ESZKÖZÖK</b>	<b>Összeg/Érték</b>			<b>(%)</b>
<i>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</i>	<b>7 544</b>			<b>-2,2%</b>
MKB Nyrt.-nél vezetett folyószámla	7 544			-2,2%
HUF	7 544			-2,2%
<i>II/2. Egyéb követelés (összes):</i>	<b>-</b>			<b>0,0%</b>
<i>II/3. Lekötött bankbetétek (összes):</i>	<b>0</b>			<b>0,0%</b>
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):</i>	<b>0</b>			<b>0,0%</b>
<i>II/3.2. 3 hónál hosszabb lekötött betét</i>	<b>0</b>			<b>0,0%</b>
<b>II/4. Értékpapírok (összes):</b>	<b>Devizanem HUF</b>	<b>Névérték</b>	<b>Összeg/Érték</b>	<b>(%)</b>
			<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<i>II/4.1. Állampapírok (összes):</i>	<b>HUF</b>			<b>0,0%</b>
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).			
<b>II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitel- viszonyt megtestesítő ép.:</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):			
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):			
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.3. Részvények (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):			
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):	EUR		
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):			
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.5. Befektetési jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):			0,0%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):			
<b>II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>16</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/6. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:</b>	<b>HUF</b>	<b>7 560</b>	<b>-2,2%</b>

7. Cash-flow kimutatás

		adatok eFt-ban	
Sorszám	A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
<b>I</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-207 391</b>	<b>0</b>
	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-9	-12
2	Elszámolt amortizáció +	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4	Elszámolt értékelési különbözet ±	-138 558	-138 558
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8	Befektetett eszközök állományváltozása ±	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása ±	-68 833	138 558
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	9	-332
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	0
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	344
<b>II</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>207 391</b>	<b>1</b>
	(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14	Ingatlanok beszerzése-	0	0
15	Ingatlanok eladása +	0	0
16	Befolyt bérleti díjak +	0	0
17	Értékpapírok beszerzése -	138 558	0
18	Értékpapírok eladása, beváltása +	68 833	0
19	Kapott hozamok +	0	1
<b>III</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	(Finanszírozási cash flow, 20-26. sorok)		
20	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24	Hítel illetve kölcsön felvétele +	0	0
25	Hítel illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26	Hítel illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
<b>IV</b>	<b>Pénzeszközök változása (I,II,III) ±</b>	<b>0</b>	<b>1</b>

Pénzeszközök nyitó értéke	7	7
Pénzeszközök záró értéke	7	8
Pénzeszközök változása	0	1

**8. 2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 68.833.032 db**

**9. Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2022. december 31-én: 0,0000 HUF**

**10. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

Az MKB-Pannónia Alapkezelő Zrt. 2022. augusztus 31-én beolvadt a Budapest Alapkezelő Zrt.-be, majd 2022. szeptember 1-től MKB Alapkezelő Zrt. néven folytatja működését. A fúzió által a társaság – teljes kezelt vagyón tekintetében – a harmadik legnagyobb szereplővé vált a piacon.

## Üzleti/Vezetőségi jelentés

### Az Alap befektetési politikája

Az Alap „IL” sorozatának befektetési célja, hogy a befektetők számára az MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap (korábbi nevén MKB Ingatlan Alapok Alapja) „A” sorozatán belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozaton belül elkülönítetten kezelje.

Az Alapkezelő célja, hogy a sorozatban található illikvid eszközök likviddé tételében a tőle elvárható gondossággal járjon el, annak érdekében, hogy az illikvid befektetési eszközök elkülönítését részben vagy egészben megszüntethesse, a befektetők „IL” sorozatú befektetési jegyeit pedig részben vagy egészben a befektetési jegyek aktuális átváltási aránya szerint „A” sorozatú befektetési jegyekre cserélhesse.

Az Alapkezelő megkísérli az illikvid eszközök értékesítését, mindazonáltal nem határozható meg előre az illikvid eszközök esetében sem az értékesíthetőség időpontja, sem az eszközök értékesítéséből származó bevétel.

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

Az Alapkezelő az Alap esetében az eszközök esetleges sikeres értékesítéséből származó bevételt lekötött betétben helyezi el.

### A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2012. október 4-én a Carion Alapkezelő közleménye szerint az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap hitelezője bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezett a MAG Ingatlanalap ellen. 2012. december 6-án a Carion Alapkezelő, mint a MAG Ingatlanalap kezelője közleményben jelentette be, hogy a MAG Ingatlanalap nettó eszközértéke negatívvá vált, így a Carion Alapkezelő megindítja a megszűnési eljárást. A Carion Alapkezelő bejelentésétől kezdődően az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozatának egy jegyre nettó eszközértékét az MKB Alapkezelő nulla értéken teszi közzé.

Az alap egyetlen eszközét jelentő MAG Ingatlanalap kapcsán érdemi változás nem történt 2017-ben, az alapot kezelő Carion Alapkezelő értesítése alapján a mögöttes ingatlanportfólió értékesítése folyamatosan zajlott 2017-ben is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyonra, így a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit a jövőben is nulla eszközértéken tartjuk nyilván. Az alap felszámolásának folyamatával kapcsolatban releváns új információ 2017 végén nem állt rendelkezésünkre, így annak ellenére, hogy a megszűnési eljárásra biztosított minden törvényekkel összhangban álló határidő letelt, az alap felszámolása még nem zárult le. Amint a felszámolási folyamat befejeződik, az illikvid sorozatú befektetési jegyeink megszüntetésének folyamatát azonnal meg fogjuk kezdeni.

Az „IL” sorozat nulla nettó eszközértéken van nyilvántartva és vélhetően a sorozat megszüntetésekor is nulla eszközértéken fog kifutni.

Az „IL” sorozatunk nettó eszközértékét továbbra is nullán tartjuk nyilván és nem számítunk arra, hogy a MAG alap megszűnési eljárásának lezárulta után pozitív nettó eszközértékkel tudnánk bezárni az „IL” sorozatot.

Budapest, 2023. április 27.

Bedenek Melinda	Digitálisan aláírta: Bedenek Melinda	Tichyné Szirmai Beatrix Eszter	Digitálisan aláírta: Tichyné Szirmai Beatrix Eszter
	Dátum: 2023.04.27 08:39:06 +02'00'		Dátum: 2023.04.27 10:36:17 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MKB Ingatlanpiaci Részvény  
Származtatott Befektetési Alap**

*Éves jelentés  
és  
független könyvvizsgálói jelentés*

*2022. december 31.*

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap befektetőinek

#### *Vélemény*

Elvégeztük az MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap (az „Alap”) 2022. évi éves jelentésének 1-17. pontjában található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2022. 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 „számviteli törvény”), 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.

#### *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 jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az MKB Alapkezelő Zrt.-től (az „Alapkezelő”) 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 egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a „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 jelentés 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 jelenteni valónk.

#### ***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 könyvvizsgáló 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

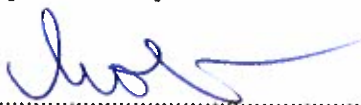
- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen

kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a 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 észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, 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 hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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.

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

Budapest, 2023. április 27.



.....  
Molnár Gábor

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként

illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

Nyilvántartási szám: 000083

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007239



**MKB Alapkezelő Zrt.**  
1068 Budapest, Benczúr u 11.  
mkbalapkezo@mkb.hu  
www.mkbalapkezo.hu

---

**MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap**

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1111-205

**Éves jelentés**

**2022. január 1. - december 31.**

Budapest, 2023. április 27.

## **1./ Az Alap ismertetése**

**Az Alap megnevezése:** MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat (korábban MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlan Alapok Alapja)

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-482/2019.számú határozatának megfelelően, 2019. szeptember 9-től MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL” sorozat néven működött tovább.

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-406/2020.számú határozatának megfelelően, 2020. október 1-től MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL” sorozat néven működik tovább.

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

**Az Alap sorozatai:** „A” sorozat, IL sorozat

Az Alapkezelő a tőkepiaci körülményeket mérlegelve az Alap befektetési eszközeiben meglévő MAG Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek a befektetők közötti egyenlő elbánás elvének biztosítása és a folyamatos forgalmazás fenntarthatósága érdekében illikvid eszközként történő elkülönítéséről döntött 2012. január 19-én.

Az elkülönítés miatt a Batv 103.§. előírásai szerint 2012. április 12-én illikvid befektetési jegy sorozatot hozott létre, annak érdekében, hogy az Alap befektetői között az Alapkezelő a törvény által megkövetelt egyenlő elbánás elvét biztosítani és fenntartani tudja.

Az Alapkezelő az Alap „A” sorozatú befektetési jegyeit olyan arányban osztotta meg (16,36%), amilyen arányt az elkülönített eszköz az Alap nettó eszközértékében képviselt a Kezelési Szabályzat hatálybalépésének napján 2012. április 11-én.

**A befektetési jegy névértéke:** 1 Ft/db

**Az Alap futamideje:** Az Alap nyilvántartásba vételétől határozatlan idejű.

**Felügyeleti engedély száma, kelte:** E-III/110.477/2007., 2007. január 18.

**Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:** E-III/110.477-1/2007., 2007. január 26.

**Az alapkezelő társaság neve, székhelye:**

**MKB Alapkezelő Zrt.**  
1068 Budapest, Benczúr u 11.  
mkbalapkezelo@mkb.hu  
www.mkbalapkezelo.hu  
a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

**Letétkezelő:** **MKB Bank Nyrt.**  
1056 Budapest, Váci utca 38.  
Telefon: 269-0922

**Forgalmazó:** **MKB Bank Nyrt.**  
1056 Budapest, Váci utca 38.  
Telefon: 269-0922

**Könyvvizsgáló:** **Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.**  
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C  
Telefon: 428-6800  
**Molnár Gábor**  
Kamarai bejegyzés száma: 007239

**MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap**

**MÉRLEG - Összevont**

Adatok eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2021.12.31</b>	<b>2022.12.31</b>
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>3 428 107</b>	<b>2 445 356</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.) Forgóeszközök	3 438 026	2 417 023
I. Követelések	102 946	0
1. Követelések	102 946	0
2. Követelések értékvesztése ( - )	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	3 235 973	2 104 669
1. Értékpapírok	2 679 444	2 240 102
2. Értékpapírok értékelési különbözete	556 529	-135 433
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	556 529	-135 433
III. Pénzeszközök	99 107	312 354
1. Pénzeszközök	99 107	312 354
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	3	-181
1. Aktív időbeli elhatárolások	3	-181
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-9 922	28 514
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>2 943 957</b>	<b>2 445 356</b>
E.) Saját tőke	2 891 403	2 441 440
I. Induló tőke	1 870 818	1 480 606
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 387 020	7 415 929
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	5 516 202	5 935 323
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 020 585	960 834
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülözete	583 847	325 065
2. Értékelési különbözet tartaléka	546 607	-106 919
3. Előző év(ek) eredménye	858 440	374 281
4. Üzleti év eredménye	-484 159	368 407
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	1 108	477
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 108	477
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	51 446	3 439

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

### Eredménykimutatás - Összevont

adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.01.01-12.31	2022.01.01-12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	1 267 377	2 672 120
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 645 763	2 256 493
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	105 773	47 220
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>-484 159</b>	<b>368 407</b>

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

Budapest, 2023. április 27.

**Bedenek  
Melinda**  
Digitálisan aláírta:  
Bedenek Melinda  
Dátum:  
2023.04.27  
08:40:30 +02'00'

**Tichyné  
Szirmai  
Beatrix Eszter**  
Digitálisan aláírta:  
Tichyné Szirmai  
Beatrix Eszter  
Dátum: 2023.04.27  
10:37:16 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**ÉVES JELENTÉS „A” sorozat**  
**ISIN azonosító: HU0000705058**

**2022. január 1. - december 31.**

## **2./ Az Alap befektetési irányelvei**

Az Alapkezelő a stratégia megvalósítása érdekében európai uniós, illetve nemzetközi ingatlanpiaci kitétséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével, közvetítésével, forgalmazásával foglalkozó vagy az építőipari értéklánc bármelyik részében működő, az Európai Unió tagállamai vagy az OECD tagállamok tőzsdén jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkájének jelentős részét. A túlértékelt szegmensekben az alap a törvényi keretek betartása mellett az árfolyamok esésére is spekulálhat, az alap piaci kockázatait származtatott eszközökkel mérsékelheti vagy állíthatja be a kívánatos szintre.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a kockázatok megoszlása megfelelő legyen. A portfólió kialakítása, valamint a befektetési döntések meghozatala során a kockázat/hozam arány elfogadható szinten maradjon, így az Alap a befektetők számára a szükséges befektetési időhorizonton (amely az ingatlanpiaci befektetések esetében több év) reálhozamot biztosítson. Az Alapkezelő a megfelelő hozamok biztosítása érdekében a kívánatos devizaösszetételt származtatott eszközök használatával alakítja ki.

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

### **A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők**

A 2022-es év az elmúlt évszázad egyik legrosszabb éve lett befektetési szempontból, miután a berobbanó inflációra a jegybankok a gazdaságtörténetben szokatlan mértékű és gyorsaságú kamatemelésekkel reagáltak. Az inflációs pánikot tetézte az Európában évtizedek óta nem látott háború, amelynek konkrét harci cselekményei ugyan nem érintették az európai országokat közvetlenül, viszont a konfliktus gazdasági vetülete pánikot keltett a reálgazdaság szereplőiben és a befektetőkben egyaránt. A háború ráadásul a legérzékenyebb pontján találta el a piacokat: a magasabb és hosszabban elhúzódó inflációs várakozásokat erősítette.

Ezen fejlemények nyomán egyszerre értékelődött le a kötvény- és a részvénypiac, gyakorlatilag csak a készpénz jelentett menedéket, illetve magyar befektetőként a deviza tartása tudta érdemben tompítani az esés erejét. A magyar kötvénypiac még az eső kötvénypiacon belül is jelentősen alulteljesítő volt, az MNB gyors kamatemelései – amelyek 1 éven belül 0,6%-ról effektív 18%-ig vitték fel a kamatokat – jelentős, MAX index szintjén csúcstól 20%-ot meghaladó leértékelődést okozott, és még a részvénypiacokat is alulteljesítette.

A folyamat elején az alapokban nagy súllyal tartott rövid 2-4 éves futamidejű, elsősorban EUR denominált vállalati kötvények még tartották magukat, később azonban a gyorsan emelkedő hazai államkötvény-hozamok maguk alá temették ezt a piacot is, és októberre nagymértékű leértékelődés következett be.

A portfóliók ráadásul 4-5%-os súllyal rendelkeztek orosz kitétségekkel, amit a szankciók elterjedése kapcsán gyorsan befagytak, és bár az orosz piacokon kereskednek ezekkel az értékpapírokkal az Alapkezelő óvatossági okokból nulla értéken értékeli őket.

A portfóliók leértékelődését elsősorban a kötvények okozták, a részvénypiacok kisebb és gyorsan likvidálható pozíciókkal rendelkeztek. A kötvénypiacon az év elején minimális magyar államkötvény kitétséggel rendelkezünk, a helyette tartott vállalati kötvényekben azonban elpárolgott a likviditás ezért nehezen lehetett változtatni a pozíciókon, ráadásul az alapokból látott tőkekiáramlás miatt egyébként is folyamatos eladásokkal kellett a piacra lépni.

Az év második felében a portfóliók hosszú magyar államkötvény kitétségét sok apró lépéssel szignifikánsan emeltük.

### **Orosz kitétséggel kapcsolatos intézkedések**

2023. február 24-én az orosz hadsereg Ukrajna területére lépve területszerző offenzívába kezdett. A meglepő, és az újkori történelemben, Európában példátlan, katonai agresszióra az EU és a fejlett világ erőteljes szankciókkal reagáltak, amelynek részeként az orosz pénzügyi rendszert igyekeztek kikapcsolni a nemzetközi vérkeringésből. Ennek részeként egyes orosz bankokat lekapcsoltak a SWIFT rendszerből, illetve az orosz pénzügyi termékek (kötvények és részvények) elszámolhatósága is megkérdőjeleződött először csak nemzetközi, később orosz részről is. A helyzet eredményeképp az orosz kötődésű eszközök kereskedése befagyott, a Londonban forgó részvények árfolyama praktikusán nullára csökkent, majd ezek kereskedését felfüggesztették. A helyzet olyan gyorsan következett be, illetve az árfolyamreakciók olyan hevesek voltak, hogy az Alapkezelő alapjai, amelyek rendelkeztek közvetlen orosz kitétséggel már nem tudtak érdemben reagálni a helyzetre, a kitétségei eladhatatlanná váltak.



Az Alap (korábban) Londonban forgó orosz részvények letéti jegyeit (ADR) tartotta. Ezeket az értékpapírokat az Alapkezelő a mérleg fordulónapján, összhangban a befektetési alapokra vonatkozó hatályos magyar számviteli szabályozással, azok fordulónapon elérhető piaci árfolyamait felhasználva értékelte. A fordulónapot követően, a háború kitörésére, illetve az azt követő eseményekre reagálva pedig a következő értékeléseket alkalmazta az Alapkezelő.

A részvények értékelésénél az Alapkezelő az utolsó londoni zárásakor kialakult árszintet használja. Bár az Alap által birtokolt részvények kereskedése – az orosz kötvényekhez hasonlóan – újra indult, de itt is a kötvényekhez hasonló kikötéssel: nem kereskedhetnek a részvényekkel külföldiek. Az így kialakuló árak jóval meghaladják az Alapkezelő által az értékelésben használtakat, de addig amíg a piac nem elérhető az Alapkezelő számára, addig nem értékeli át a papírokat, tehát tartja az utolsó londoni zárásakor kialakult (nulla közeli) árszintet.

### 3./ Vagyonkimutatás

	2021.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2022.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	3 235 973	95,9%	2 104 669	86,2%
b) banki egyenlegek	99 100	2,9%	312 346	12,8%
c) egyéb eszközök	93 027	2,8%	28 333	1,2%
d) összes eszköz	3 428 100	101,5%	2 445 348	100,1%
e) kötelezettségek*	52 222	1,5%	3 572	0,1%
f) nettó eszközérték	3 375 878	100,0%	2 441 776	100,0%

\* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

### Az Alap tételes összetétele nyitó

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Eszköz érték	%
<b>3231. Belföldi részvény</b>				
GRAPHISOFT PARK SE	HUF	HU0000083696	104 668 000	3,10%
<b>3231. Belföldi részvény Összesen:</b>			<b>104 668 000,00</b>	<b>3,10%</b>
<b>3232. Külföldi részvény</b>				
ABNB US	USD	US0090661010	51 516 085	1,53%
ATL IM	EUR	IT0003506190	223 949 919	6,63%
ECMPA NA ÚJ	EUR	NL0015000K93	44 601 634	1,32%
ETLN LI	USD	US29760G1031	44 377 988	1,31%
FRA GY	EUR	DE0005773303	194 789 786	5,77%
GEKTERNA GA	EUR	GRS145003000	154 404 360	4,57%
HD US	USD	US4370761029	125 710 804	3,72%
IGD IM	EUR	IT0005322612	65 562 370	1,94%
LAMDA GA	EUR	GRS245213004	81 279 446	2,41%
LI FP	EUR	FR0000121964	138 485 700	4,10%
LRE SM	EUR	ES0105015012	75 387 940	2,23%
LSRG LI	USD	US50218G2066	42 069 112	1,25%
MRL SM	EUR	ES0105025003	105 939 900	3,14%
NHH SM	EUR	ES0161560018	60 306 939	1,79%
OMAB US	USD	US4005011022	92 683 060	2,75%
PAC US	USD	US4005061019	107 013 095	3,17%
UNIBAIL RODAMCO	EUR	FR0013326246	68 213 340	2,02%
<b>3232. Külföldi részvény Összesen:</b>			<b>1 676 291 478,00</b>	<b>49,66%</b>
<b>3251. Befektetési jegy (határozatlan futamidő)</b>				
BIGGEORGE 24 INGATLANALAP "A"	EUR	HU0000726948	39 434 454	1,17%
FORESTAY A	EUR	HU0000723416	114 617 009	3,40%
ISHARES U.S. HOME CONSTRUCTION	USD	US4642887529	489 922 820	14,51%
MKBINGATLAN	HUF	HU0000727219	98 025 872	2,90%
SPDR S&P HOMEBUILDERS ETF	USD	US78464A8889	713 013 585	21,12%
<b>3251. Befektetési jegy (határozatlan futamidő) Összesen:</b>			<b>1 455 013 740,00</b>	<b>43,10%</b>
<b>331. Határidős eladás</b>				
X0843962 / EUR220422	HUF		-2 318 893	-0,07%
X0842775 / EUR221222	HUF		-8 598 998	-0,25%
X0845104 / USD221222	HUF		-237 794	-0,01%
X0844260 / USD221222	HUF		1 233 508	0,04%
<b>331. Határidős eladás Összesen:</b>			<b>- 9 922 177,00</b>	<b>-0,29%</b>

**Az Alap tételes összetétele záró**

Instrumentum	Devizanem	ISIN kód	Eszköz érték	%
<b>3232. Külföldi részvény</b>				
CARM FP	EUR	FR0010828137	53 393 350	2,19%
DHI US	USD	US23331A1097	135 291 985	5,54%
ECMPA NA ÚJ	EUR	NL0015000K93	45 228 250	1,85%
ETLN LI	USD	US29760G1031	0	0,00%
GEK TERNA GA	EUR	GRS145003000	165 783 550	6,79%
LAMDA GA	EUR	GRS245213004	37 229 254	1,52%
LEG IMMOBILIEN AG	EUR	DE000LEG1110	64 064 735	2,62%
LEN US	USD	US5260571048	124 776 477	5,11%
LGIH US	USD	US50187T1060	99 493 588	4,07%
LSRG LI	USD	US50218G2066	0	0,00%
TEG GY	EUR	DE0008303504	60 245 830	2,47%
VONOVIA SE	EUR	DE000A1ML7J1	64 162 316	2,63%
<b>3232. Külföldi részvény Összesen:</b>			<b>849 669 335,00</b>	<b>34,80%</b>
<b>3251. Befektetési jegy (határozatlan futamidő)</b>				
BIGGEORGE 24 INGATLANALAP "A"	EUR	HU0000726948	45 546 580	1,87%
BNP PARIBAS EASY FTSE EPRA EUR	EUR	LU0192223062	225 784 627	9,25%
FORESTAY A	EUR	HU0000723416	128 015 320	5,24%
ISHARES U.S. HOME CONSTRUCTION	USD	US4642887529	747 931 638	30,63%
MKBINGATLAN	HUF	HU0000727219	107 721 012	4,41%
<b>3251. Befektetési jegy (határozatlan futamidő) Összesen:</b>			<b>1 254 999 177,00</b>	<b>51,40%</b>
<b>331. Határidős eladás</b>				
X0937679 / EUR230118	HUF		6 986 614	0,29%
X0931129 / EUR230119	HUF		1 994 733	0,08%
X0928716 / USD230119	HUF		5 564 912	0,23%
X0937166 / USD230323	HUF		13 967 942	0,57%
<b>331. Határidős eladás Összesen:</b>			<b>28 514 201,00</b>	<b>1,17%</b>

**4./ 2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma**

<b>2022. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek</b>	<b>1 801 984 890 db</b>
2022. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek	+ 28 908 836 db
2022. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	- 419 121 030 db
<b>2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma</b>	<b>1 411 772 696 db</b>

**5./ Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2022. december 31-én:**  
1,729581 HUF

**6./ Nettó eszközérték részletezése**

	adatok eFt-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	102 946	0
Értékpapírok	3 235 973	2 104 669
Pénzeszközök	99 100	312 346
Aktív időbeli elhatárolások	3	-181
Származtatott ügyletek ért. kül.	-9 922	28 514
<b>Eszközök összesen</b>	<b>3 428 100</b>	<b>2 445 348</b>
Kötelezettségek	776	477
Passzív elhatárolások	51 446	3 095
<b>Nettó eszközérték/Saját tőke</b>	<b>3 375 878</b>	<b>2 441 776</b>

## 7./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2021.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	2 983 896	92%	88%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	252 077	8%	7%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0%	0%
<b>Összesen</b>	<b>3 235 973</b>	<b>100%</b>	<b>96%</b>

Megnevezés	2022.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	1 823 386	87%	75%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	281 283	13%	12%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0%	0%
<b>Összesen</b>	<b>2 104 669</b>	<b>100%</b>	<b>86%</b>

Az Alapkezelő a likviditást és a jövedelemtermelő képességet szem előtt tartva az alap tőkéjét főként tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírokban és más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírokban tartotta az Alap tájékoztatójában feltüntetett befektetési előírásoknak megfelelően.

### A portfólióban levő alapok alapkezelési díjainak legnagyobb mértéke

Ha az alap eszközeinek legalább 20 százalékát más befektetési alapokba, kollektív befektetési formákba fekteti, az éves jelentésében közzé kell tenni a tényleges befektetésként szereplő más alapokat, egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legnagyobb mértékét.

Kollektív befektetési formák aránya az eszközökhöz: 51,4%

A kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díj legmagasabb mértéke: 0,6 %

Érintett befektetési forma:

Biggeorge 24.Ingatlanforgalmazó Alap "A"

BNP Paribas Easy FTSE EPRA/NAREIT Eurozone Capped UCITS ETF

Forestay Diákhotel I. Ingatlan alap A sorozat

ISHARES U.S. Home Construction ETF

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Az Alap értékpapír állományában 20% részesedést meghaladó értékpapírok működési költségei  
ISHARES U.S. Home Construction ETF 0,39%

### 8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2021.12.31 (eFt)	2022.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	-378 386	415 626
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	88 764	29 668
d) a letétkezelő díjai	3 885	2 751
e) egyéb díjak és adók	13 115	14 789
<b>f) nettó jövedelem</b>	<b>-484 150</b>	<b>368 418</b>
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	1 573 893	1 030 003
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	685 165	31 639
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
2020	2020.12.31	3 898 796 701	1,800441
2021	2021.12.31	3 375 877 583	1,873422
2022	2022.12.31	2 441 775 585	1,729581

### 10./ Származtatott ügyletek

2021.12.31

Adatok Ft-ban

Ügylettípus	Devizapár	Lejárat napja	Kötési árfolyam	Várható eredmény
Határidős forward pozíció	EURHUF	2022.04.22	866 520 000	-2 318 893
Határidős forward pozíció	EURHUF	2022.12.22	961 400 000	-8 598 998
Határidős forward pozíció	USDHUF	2022.12.22	3 800 534 220	1 233 508
Határidős forward pozíció	USDHUF	2022.12.22	277 602 800	-237 794
<b>Összesen:</b>			<b>5 906 057 020</b>	<b>-9 922 177</b>

2022.12.31

Adatok Ft-ban

Ügylettípus	Devizapár	Lejárat napja	Kötési árfolyam	Várható eredmény
Határidős forward pozíció	EURHUF	2023.01.18	969 240 150	6 986 614
Határidős forward pozíció	EURHUF	2023.01.19	44 353 050	1 994 733
Határidős forward pozíció	USDHUF	2023.01.19	100 102 500	5 564 912
Határidős forward pozíció	USDHUF	2023.03.23	1 251 354 300	13 967 942
<b>Összesen:</b>			<b>2 365 050 000</b>	<b>28 514 201</b>

### 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. néven folytatja működését. A fúzió által a társaság – teljes kezelt vagyon tekintetében – a harmadik legnagyobb szereplővé vált a piacon.

**12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás  
MKB Alapkezelő Zrt.**

Kifizetett javadalmazás (2022.01.01. - 2022.12.31.)				
	Létszám (fő)	Rögzített javadalmazás	Változó javadalmazás	adatok Ft-ban Teljes javadalmazás
Kockázati profilra ható munkatársak	20	394 660 564	175 040 713	569 701 277
Egyéb munkavállalók	40	270 859 214	57 374 100	328 233 314
<b>Összesen</b>	<b>60</b>	<b>665 519 778</b>	<b>232 414 813</b>	<b>897 934 591</b>

**Javadalmazási politika**

1. Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
2. A fenti táblázat tartalmazza a 2022-es 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 jellegüknel fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének bemutatása**

Az Alap portfóliójában nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött. Az MKB Bankkal érvényben lévő hitelkeret szerződés az Alap nettó eszközérték változását követve, és a törvény által előírt 10%-os mértékéhez igazítva került módosításra. A felhasználható hitelkeret nagysága év végén 440 millió Ft volt. 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 magas kockázatúnak lett besorolva.

**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 másodsztintű 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 felelősségek 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 kockázatok 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 egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

#### **16./ Mérlegfordulónap utáni jelentős események**

##### **Nemzetközi folyamatok 2023 Q1**

A 2023-as év eddig eltelt időszakában tőkepiaci szempontból egyfelől folytatódtak a 2022-es év meghatározó trendjei, másfelől egy új téma – a pénzügyi rendszer sérülékenysége – is a befektetői figyelem középpontjába került. Az első tényezőt illetően meghatározó, hogy az inflációs nyomás csökkenése ellenére a világ vezető jegybankjai 2023 elején is folytatták kamatemeléseiket – mind az amerikai, mind az európai jegybank is azt hangsúlyozta, hogy bár az inflációban láthatóak a lassú fordulat jelei, a megugrott árromlási ütem tartós megfékezéséhez a szigorú monetáris politika folytatására van szükség. Márciusban aztán előbb az amerikai bankszektorban jelentkező csődök, majd a svájci Credit Suisse számára szükségessé vált mentőv kapcsán a banki mérlegek helyzete és a pénzügyi közvetítőrendszer állapota vált meghatározó piacmozgató tényezővé. A kialakult helyzetre mind a tengerentúlon, mind Európában gyors és határozott szabályozói és gazdaságpolitikai lépések születtek (addicionális likviditás biztosítása, bajba jutott szereplőknek nyújtott mentőcsomagok), melyek rövidtávon jelen sorok írásáig hatékonyan kezelték a kialakult helyzetet. Az elmúlt negyedévek gyors kamatemelési ugyanakkor láthatóan komoly kihívások elé állítják az elmúlt években a zéró kamatkörnyezethez szokott gazdasági élet számos szereplőjét, így valószínűsíthető, hogy az ebből a szempontból érkező kockázatok és sérülékenység kérdése az elkövetkező időszakban is központi, potenciálisan jelentős mozgásokat kiváltó tőkepiaci téma marad. Ebben a környezetben a főbb részvénytőkeindexek 2023 elején magas volatilitású, jellemzően oldalazó mozgást mutattak, a fejlett piaci állampapír hozamokban pedig a márciusi banki stresszek idején látott kockázatkerülés idején volt megfigyelhető érezhető csökkenés. A nemzetközi trendekkel összhangban idehaza az MNB is folytatta a tavaly ősszel kialakított szigorú kamatpolitikáját, amely elsősorban a hozamgörbe rövid lejáratú okozott jelentős hozamemelkedést a 2022 év végi helyzethez képest.

A 2023 márciusában indult, a pénzügyi közvetítőrendszer egyes szereplőit érintő stresszhelyzet hatásai többrétűek voltak. Közvetlen hatásként érezhető árfolyamnyomás alá kerültek a pénzügyi szektor eszközei, valamint mind a banki részvények, mind a banki kötvények piacán jelentősen megugrott a volatilitás. A befektetők a bajba került bankok nyomán újraárazták az egész szektort érintő kockázatokot, illetve piaci konszenzus lett, hogy a most kialakult helyzet az üzleti modelleket érdemben érintő alkalmazkodásra fogja kényszeríteni a fejlett piaci bankszektor számos szereplőjét (magasabb forrás oldali finanszírozási költségek, szigorúbb és óvatosabb hitelezési politika). A közvetlen hatások mellett legfőbb áttételes következmény a fejlett piaci jegybankok várt kamatpályájának módosulása volt, hiszen a kialakult stresszhelyzet miatt a befektetők úgy gondolják, hogy a FED és az EKB kamatpolitikája is óvatosabbá válhat, azaz a korábban várthoz képest alacsonyabban tetőző alapkamatokat eredményezhet. A jegybanki jövőbeli várt kamatpályák lejjebb kerülése (és a pénzügyi szektor helyzetét kezelő határozott szabályozói lépés-csomag) támaszt jelentett a tőkepiacok nem-pénzügyi szegmensei számára (a banki részvények és kötvények piacán változatlanul érezhető a nyomás), a főbb tőkepiaci indexek így a márciusban történteket követő hetekben stabilizálódtak. A kialakult helyzetben az Alapkezelő befektetési

és kockázatkezelési működési keretrendszerének megfelelően, rendkívüli intézkedések szükségére nélkül kezelte az Alap befektetéseit.

2023 első negyedében az infláció és a jegybankok felől érkező kamatemelési nyomás, illetve a nagyfokú befektetői pesszimizmus miatt a portfóliók kockázatos eszköz kitettségét magasan tartottuk. A március elején kipattanó amerikai régiós bankválság és a Credit Suisse csődje miatt várható hitelezési aktivitás visszaesés miatt a fent említett kockázatos eszköz kitettséget jelentősen csökkentettük.

Az Alap az orosz kitettségekre 2022-ben speciális értékelési szabályokat vezetett be, melyek alapján ezek kitettségeket jelenleg nullás árfolyamon értékeli. Ez az értékelési eljárás a mérlegzárást követően is érvényben maradt, hiszen azt az indokló körülményekben (orosz eszközök kereskedésére vonatkozó szankciók, orosz tőkepiacok nemzetközi pénzügyi rendszerekből való kiszakadása) érdemi változás nem történt. Ezen értékelési szabályok validitását az Alapkezelő rendszeresen monitorozza, szükség esetén azokat felülvizsgálja.

#### 17./ Nettó eszközérték és a forgalomban lévő befektetési jegyek számának alakulása

Dátum	Nettó eszközérték	Befektetési jegy egyenleg	Egy jegyre jutó nettó eszközérték	Devizanem
2022.12.31	2 441 775 585	1 411 772 696	1,729581	HUF
2023.04.19	2 446 439 019	1 359 934 979	1,798938	HUF

Budapest, 2023. április 27.

**Bedenek  
Melinda**

Digitálisan aláírta:  
Bedenek Melinda  
Dátum:  
2023.04.27  
08:41:20 +02'00'

**Tichyné  
Szirmai  
Beatrix  
Eszter**

Digitálisan aláírta:  
Tichyné Szirmai  
Beatrix Eszter  
Dátum:  
2023.04.27  
10:38:06 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MELLÉKLETEK**

**MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap**

**1. Mérleg és eredménykimutatás**

**MÉRLEG "A" sorozat**

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>3 428 100</b>	<b>2 445 348</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.) Forgóeszközök	3 438 019	2 417 015
I. Követelések	102 946	0
1. Követelések	102 946	0
2. Követelések értékvesztése ( - )	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	3 235 973	2 104 669
1. Értékpapírok	2 540 886	2 101 544
2. Értékpapírok értékelési különbözete	695 087	3 125
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	695 087	3 125
III. Pénzeszközök	99 100	312 346
1. Pénzeszközök	99 100	312 346
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	3	-181
1. Aktív időbeli elhatárolások	3	-181
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-9 922	28 514
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>3 428 100</b>	<b>2 445 348</b>
E.) Saját tőke	3 375 878	2 441 776
I. Induló tőke	1 801 985	1 411 773
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 318 187	7 347 096
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	5 516 202	5 935 323
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 573 893	1 030 003
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	514 107	255 325
2. Értékelési különbözet tartaléka	685 165	31 639
3. Előző év(ek) eredménye	858 771	374 621
4. Üzleti év eredménye	-484 150	368 418
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	776	477
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	776	477
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	51 446	3 095

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.



**Eredménykimutatás "A" sorozat**

adatok eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2021.01.01-12.31</b>	<b>2022.01.01-12.31</b>
I. Pénzügyi műveletek bevételei	1 267 377	2 672 119
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 645 763	2 256 493
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	105 764	47 208
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>-484 150</b>	<b>368 418</b>

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

**2. Számviteli politika, értékelési elvek**

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

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

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

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

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

Az alap eszközeit 2022. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. január 02.

**3. Működési költségek részletezése**

<b>Megnevezés</b>	<b>2021.01.01-12.31</b>	<b>2022.01.01-12.31</b>
	<b>(eFt)</b>	<b>(eFt)</b>
Alapkezelési díj	88 764	29 668
Letétkezelő díja	3 885	2 751
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	665	588
Egyéb költségek	12 450	14 201
Felügyeleti díj	1 352	950
Brókeri jut,	5 605	8 480
KELER díjak	2 385	2 088
Könyvvizsgálati díj	1 233	1 315
MNB engedélyezés díja	100	125
Befektetési alapok különadója	1 775	1 243
<b>Összesen:</b>	<b>105 764</b>	<b>47 208</b>

---

**ÉVES JELENTÉS „IL” sorozat**  
**ISIN azonosító: HU0000711304**

**2022. január 1. - december 31.**

## 2./ Az Alap befektetési irányelvei

Az Alap „IL” sorozatának befektetési célja, hogy a befektetők számára az MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozatán belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozaton belül elkülönítetten kezelje.

Az Alapkezelő célja, hogy a sorozatban található illikvid eszközök likviddé tételében a tőle elvárható gondossággal járjon el, annak érdekében, hogy az illikvid befektetési eszközök elkülönítését részben vagy egészben megszüntethesse, a befektetők „IL” sorozatú befektetési jegyeit pedig részben vagy egészben a befektetési jegyek aktuális átváltási aránya szerint „A” sorozatú befektetési jegyekre cserélhesse.

Az Alapkezelő megkísérli az illikvid eszközök értékesítését, mindazonáltal nem határozható meg előre az illikvid eszközök esetében sem az értékesíthetőség időpontja, sem az eszközök értékesítéséből származó bevétel.

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

Az Alapkezelő az Alap esetében az eszközök esetleges sikeres értékesítéséből származó bevételt lekötött betétben helyezi el.

### A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2012. október 4-én a Carion Alapkezelő közleménye szerint az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap hitelezője bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezett a MAG Ingatlanalap ellen. 2012. december 6-án a Carion Alapkezelő, mint a MAG Ingatlanalap kezelője közleményben jelentette be, hogy a MAG Ingatlanalap nettó eszközértéke negatívvá vált, így a Carion Alapkezelő megindítja a megszűnési eljárást. A Carion Alapkezelő bejelentésétől kezdődően az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozatának egy jegyre nettó eszközértékét az MKB Alapkezelő nulla értéken teszi közzé.

Az alap egyetlen eszközét jelentő MAG Ingatlanalap kapcsán érdemi változás nem történt 2018-ban, az alapot kezelő Carion Alapkezelő értesítése alapján a mögöttes ingatlanportfolió értékesítése folyamatosan zajlott 2018-ban is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyonra, így a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit a jövőben is nulla eszközértéken tartjuk nyilván. Az alap felszámolásának folyamatával kapcsolatban releváns új információ 2018 végén nem állt rendelkezésünkre; így annak ellenére, hogy a megszűnési eljárásra biztosított minden törvényekkel összhangban álló határidő letelt, az alap felszámolása még nem zárult le. Amint a felszámolási folyamat befejeződik, az illikvid sorozatú befektetési jegyeink megszüntetésének folyamatát azonnal meg fogjuk kezdeni.

Az „IL” sorozat nulla nettó eszközértéken van nyilvántartva és vélhetően a sorozat megszüntetésekor is nulla eszközértéken fog kifutni.

Az „IL” sorozatunk nettó eszközértékét továbbra is nullán tartjuk nyilván és nem számítunk arra, hogy a MAG alap megszűnési eljárásának lezárulta után pozitív nettó eszközértékkel tudnánk bezárni az „IL” sorozatot.

## 3./ Vagyongkimutatás

	2021.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2022.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,0%
b) banki egyenlegek	7	-2,2%	8	-2,4%
c) egyéb eszközök	0	0,0%	0	0,0%
d) összes eszköz	7	-2,2%	8	-2,4%
e) kötelezettségek*	332	-102,2%	344	-102,4%
f) nettó eszközérték	-325	100,0%	-336	100,0%

\* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

4./ 2022. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma: 68.833.032 db

5./ Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2022. december 31-én: 0,000000 HUF

6./ Nettó eszközérték részletezése

	adatok eFt-ban	
	2021.12.31	2022.12.31
Befektetett eszközök	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	0	0
Pénzeszközök	7	8
Aktív időbeli elhatárolások	0	0
Származtatott ügyletek ért. kül.	0	0
<b>Eszközök összesen</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
Kötelezettségek	332	0
Passzív elhatárolások	0	344
<b>Nettó eszközérték/Saját tőke</b>	<b>-325</b>	<b>-336</b>

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

	2021.12.31	2022.12.31
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0%	0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0%	0%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	0%

MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozaton belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozat elkülönítetten tartalmazta.

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2021.12.31 (eFt)	2022.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	0	1
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	0	0
d) a letétkezelő díjai	0	0
e) egyéb díjak és adók	9	12
<b>f) nettó jövedelem</b>	<b>-9</b>	<b>-11</b>
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	-69 158	-69 169
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-138 558	-138 558
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen	nincs ilyen

## **Minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire**

2011. július 25-én jelentette be a Carion Alapkezelő, hogy a MAG Ingatlanalap kezelését átveszi a Macrogamma Alapkezelőtől. 2011. december 21-én az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap fő hitelezője bejelentette, hogy felmondja a hitelszerződést és kezdeményezi az Alap felszámolását. 2012. január 19-én az MKB Alapkezelő Igazgatósága úgy határozott, hogy élve a 2012-től életbe lépett Batv. teremtette lehetőséggel, kezdeményezi az MKB Ingatlan Alapok Alapja illikvid eszközeinek leválasztását és külön sorozatba elkülönítését. 2012. április 12-én létrejött az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” és „IL” sorozata – utóbbi illikvid sorozatként és egyetlen eszközt a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit tartalmazva. Az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozata esetén az Alapkezelő a forgalmazási rendet visszaállította t+4 elszámolásúra befektetési jegy vétel és eladás esetén is. Minden olyan befektetési jegytulajdonos, aki a szétválasztáskor elrendelt forgalmazási felfüggesztés pillanatában birtokolt MKB Ingatlan Alapok Alapja befektetési jegyet, a forgalmazási rend helyreállításától kezdve a számláján immár két befektetési jegyet birtokolt az Alapból, egy „A” jelűt és egy „IL” jelűt.

2012. október 4-én a Carion Alapkezelő közleménye szerint az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap hitelezője bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezett a MAG Ingatlanalap ellen. 2012. december 6-án a Carion Alapkezelő, mint a MAG Ingatlanalap kezelője közleményben jelentette be, hogy a MAG Ingatlanalap nettó eszközértéke negatívvá vált, így a Carion Alapkezelő megindítja a megszűnési eljárást. A Carion Alapkezelő bejelentésétől kezdődően az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozatának egy jegyre nettó eszközértékét az MKB Alapkezelő nullaként teszi közzé. Az MKB Alapkezelő a megszűnési eljárás befejeződése után megkezdte az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozat megszűnési eljárását a törvényi rendelkezéseknek megfelelően. Amennyiben a MAG Ingatlanalap megszűnési eljárása befejeződik és az Alap befektetési jegyeinek tulajdonosai számára nem marad kifizethető maradványérték, akkor az Alapkezelő az MKB Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozata után elhatárolt költségeit nem lesz képes érvényesíteni az „IL” sorozat megszűnési eljárása során.

Az alap egyetlen eszközt jelentő MAG Ingatlanalap kapcsán érdemi változás nem történt 2018-ban, az alapot kezelő Carion Alapkezelő értesítése alapján a mögöttes ingatlanportfolió értékesítése folyamatosan zajlott 2018-ban is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyonra, így a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit a jövőben is nulla eszközértéken tartjuk nyilván. Az alap felszámolásának folyamatával kapcsolatban releváns új információ 2018 végén nem állt rendelkezésünkre; így annak ellenére, hogy a megszűnési eljárásra biztosított minden törvényekkel összhangban álló határidő letelt, az alap felszámolása még nem zárult le. Amint a felszámolási folyamat befejeződik, az illikvid sorozatú befektetési jegyeink megszüntetésének folyamatát azonnal meg fogjuk kezdeni.

Az „IL” sorozat nulla nettó eszközértéken van nyilvántartva és vélhetően a sorozat megszüntetésekor is nulla eszközértéken fog kifutni.

Az „IL” sorozatunk nettó eszközértékét továbbra is nullán tartjuk nyilván és nem számítunk arra, hogy a MAG alap megszűnési eljárásának lezárulta után pozitív nettó eszközértékkel tudnánk bezárni az „IL” sorozatot.

### **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
2020	2020.12.31	-315 707	0,000000
2021	2021.12.31	-324 945	0,000000
2022	2022.12.31	-336 444	0,000000

### **10./ Származtatott ügyletek**

Az Alap nem rendelkezik származtatott ügyletekkel.

**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. néven folytatja működését. A fúzió által a társaság – teljes kezelt vagyon tekintetében – a harmadik legnagyobb szereplővé vált a piacon.

**12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás****MKB Alapkezelő Zrt.**

	Létszám (fő)	Rögzített javadalmazás	Változó javadalmazás	adatok Ft-ban
				Teljes javadalmazás
Kockázati profilra ható munkatársak	20	394 660 564	175 040 713	569 701 277
Egyéb munkavállalók	40	270 859 214	57 374 100	328 233 314
<b>Összesen</b>	<b>60</b>	<b>665 519 778</b>	<b>232 414 813</b>	<b>897 934 591</b>

**Javadalmazási politika**

1. Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
2. A fenti táblázat tartalmazza a 2022-es évben foglalkoztatott munkavállalók kiemelt kereseti adatait.
3. Összes javadalmazás = Bérkölség (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 jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének bemutatása**

Az Alap „IL” sorozatának portfólióját egyetlen eszköz, a megszűnési eljárás alatt álló MAG Ingatlanalap befektetési jegyei alkotják. Tekintettel arra, hogy a MAG alap zártvégű és megszűnési eljárás alatt áll, ezért az Alapkezelő az „IL” sorozat esetén likviditáskezelést nem végez.

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

Az alap „IL” sorozatának egy jegyre jutó nettó eszközértékét nullán tartja nyilván, így a kockázati profilja nem értelmezhető és kockázatkezelés sem történik.

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

Az Alap teljes futamideje alatt egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

Budapest, 2023. április 27.

Digitálisan aláírta:  
Bedenek Melinda  
Dátum:  
2023.04.27  
08:42:07 +02'00'

**Bedenek  
Melinda**

Tichyné  
Szirmai  
Beatrix Eszter

Digitálisan aláírta:  
Tichyné Szirmai  
Beatrix Eszter  
Dátum: 2023.04.27  
10:38:54 +02'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)



**MELLÉKLETEK**

**MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap  
„IL” sorozat**

**1. Mérleg és eredménykimutatás**

**MÉRLEG "IL" sorozat**

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2021.12.31	2022.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
A.) Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	0	0
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B.) Forgóeszközök	7	8
I. Követelések	0	0
1. Követelések	0	0
2. Követelések értékvesztése (-)	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	138 558	138 558
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-138 558	-138 558
a.) kamatokból, osztalékokból	0	0
b.) egyéb	-138 558	-138 558
III. Pénzeszközök	7	8
1. Pénzeszközök	7	8
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	0	0
1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
E.) Saját tőke	-325	-336
I. Induló tőke	68 833	68 833
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	68 833	68 833
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	0
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-69 158	-69 169
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülönözete	69 740	69 740
2. Értékelési különbözet tartaléka	-138 558	-138 558
3. Előző év(ek) eredménye	-331	-340
4. Üzleti év eredménye	-9	-11
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	332	0
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	332	0
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	0	344

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

**Eredménykimutatás "IL" sorozat**

adatok eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2021.01.01-12.31</b>	<b>2022.01.01-12.31</b>
I. Pénzügyi műveletek bevételei	0	1
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
III. Egyéb bevételek	0	0
IV. Működési költségek	9	12
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)</b>	<b>-9</b>	<b>-11</b>

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

**2. Számviteli politika, értékelési elvek**

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

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

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

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

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

Az alap eszközeit 2022. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2023. január 02.

**2. Működési költségek részletezése**

<b>Megnevezés</b>	<b>2021.01.01-12.31</b>	<b>2022.01.01-12.31</b>
	<b>(eFt)</b>	<b>(eFt)</b>
Alapkezelési díj	0	0
Letétkezelő díja	0	0
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	0	0
Egyéb költségek	9	12
Felügyeleti díj	0	0
Brókeri jutalék	0	0
KELER díjak	9	12
Könyvvizsgálati díj	0	0
MNB engedélyezés díja	0	0
Befektetési alapok különadója	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>9</b>	<b>12</b>

Az „IL” sorozat 2022. évben felmerült költségeit az Alapkezelő fizette ki.