



## **MKB Alapkezelő zRt.**

1056 Budapest, Váci utca 38.  
telefon: 268-7834; 268-8184; 268-8284  
telefax: 268-7509; 268-8331  
E-mail: [mkbalapkezeslo@mkb.hu](mailto:mkbalapkezeslo@mkb.hu)  
Web cím: [www.mkbalapkezeslo.hu](http://www.mkbalapkezeslo.hu)

---

## **MKB Ingatlan Alapok Alapja**

PSZÁF lajstromszám: 1111-205

### **Féléves beszámoló**

**2008. június 30.**

Budapest, 2008. július 30.

**Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Alapok Alapja**

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

**Az Alap futamideje:** határozatlan

**Az alapkezelő társaság neve, székhelye:**

**MKB Befektetési Alapkezelő zártkörűen működő Rt.**

1056 Budapest Váci utca 38.

Telefon: 268-8184, 268-7834; telefax: 268-7509

**Letétkezelő:**

**MKB Bank Zrt.**

1056 Budapest Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

**Forgalmazó:**

**MKB Bank Zrt.**

1056 Budapest Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

**Könyvvizsgáló:**

**RECTUS Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft.**

2016 Leányfalu Rigó u. 1/b.

## MÉRLEG\*

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2007.12.31	2008.06.30
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	<b>1 427 578</b>	<b>1 465 257</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
B.) Forgóeszközök	1 426 435	1 465 068
I. Követelések	0	0
1. Követelések	0	0
2. Követelések értékvesztése ( - )	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	1 168 780	1 445 127
1. Értékpapírok	1 133 594	1 424 731
2. Értékpapírok értékelési különbözete	35 186	20 396
a.) kamatokból, osztalékokból	525	1 891
b.) egyéb	34 661	18 505
III. Pénzeszközök	257 655	19 941
1. Pénzeszközök	257 655	19 941
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	1 143	189
1. Aktív időbeli elhatárolás	1 143	189
2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	<b>1 427 578</b>	<b>1 465 257</b>
E.) Saját tőke	1 425 510	1 463 526
I. Induló tőke	1 352 634	1 396 776
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 414 558	1 582 816
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	61 924	186 040
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	72 876	66 750
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	23 346	25 836
2. Értékelési különbözet tartaléka	35 186	20 396
3. Előző év(ek) eredménye	0	14 344
4. Üzleti év eredménye	14 344	6 174
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	1 463	1 297
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 463	1 297
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	605	434

\*nem auditált

## Eredménykimutatás\*

Adatok e Ft-ban

Megnevezés	2007.12.31	2008.06.30
I. Pénzügyi műveletek bevételei	31 306	17 792
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	5 742	987
III. Egyéb bevételek	638	0
IV. Működési költségek	11 858	10 631
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Rendkívüli bevételek	0	0
VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
<b>IX. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V+VI-VII-VIII)</b>	<b>14 344</b>	<b>6 174</b>

\*nem auditált

## Költségek összetétele (e Ft)

Megnevezés	2007.12.31	2008.06.30
	(eFt)	(eFt)
<b>Alapkezelési díj</b>	<b>8 383</b>	<b>7 579</b>
<b>Letétkezelő díja</b>	<b>838</b>	<b>758</b>
<b>Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség</b>	<b>381</b>	<b>1 640</b>
<b>Egyéb költségek</b>	<b>2 256</b>	<b>654</b>
PSZÁF díj	735	189
Sajtóközlemények	629	95
Könyvvizsgálati díj	600	300
KELER díj	292	70
<b>Összesen:</b>	<b>11 858</b>	<b>10 631</b>

## **1./ Az Alap ismertetése**

**Az alap neve: MKB Ingatlan Alapok Alapja**

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

**Az Alap futamideje:** határozatlan

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

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

Az Alap a Nyíltvégű Befektetési Alapok listáján a **1111 -205** lajstromszámon szerepel a Felügyelet nyilvántartásában.

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

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

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

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

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

2008. első félévében folytatódott az amerikai lakáspiac mélyrepülése. A becsődölt hitelek miatt elárverezésre kerülő tengeren túli ingatlanok a kínálati oldalt bővítve nyomást gyakoroltak az árakra is. Becslések szerint az áron alul elárverezett lakások átlagosan 6%-kal nyomták le az átlagos árszintet az Egyesült Államokban. Az árzuhanás egyébként egyes területeken már elérte a korábban prognosztizált 30%-os visszaesést, ami a fordulóponthoz való közeledést is jelezheti. Mindenesetre a likviditási válsággal komoly mértékben sújtott piacokkal szemben (USA, Írország és Spanyolország) az első európai áldozatok között szereplő angolai ingatlanpiac a válságból való kilábalás jeleit mutatta. Az Egyesült Királyság ingatlanbefektetési piaca júniusban már élénkült és a prémium termékek hozama stabilizálódott. A másodlagos termékek azonban még mindig nem találtak magukra.

Az ingatlanszektor sújtó credit crunch Európa után Ázsia irányában terjedt tovább, pedig az Ázsia-Óceánia ingatlanpiacai korábban viszonylag immúnisnak bizonyultak a válságra. A nehezülő finanszírozás nyomán azonban a térség fejlettebb régióiban, Japánban és Ausztráliában is bizonytalanság övezte az ingatlanpiacokat.

A hazai befektetési piacon a 2007-es rekordévet követően 2008. január óta szinte megállt az élet. A tavalyi 1,8 milliárd eurós befektetési piac idénre 113 millió euróra zsugorodott. 2008 első félévében egyetlen intézményi szintű irodaépületet sem értékesítettek, és az ipari illetve a kiskereskedelmi szektorban is vérszegény volt a teljesítmény. A megtorpanás fő oka a hitelválság

negatív hatása, az emelkedő hitelkamatok és a szigorodó kölcsönfeltételek. Az ingatlan értékesítést kedvezőtlenül befolyásolta a hazai kötvény hozamok megugrása, mivel a 8,50%-os 10 éves állampapír teljesítménnyel nehezen veszi fel a versenyt egy átlagosan 7-7,50%-ot felmutató "A" osztályú irodaház portfóliót tartalmazó ingatlan alap részvénye.

Itthon azonban kényszerértékesítésre nem került sor. Az irodaterületek iránt még mindig jó kereslet mutatkozott, az üresedési ráta és a bérletek stabilak maradtak és a minőségi épületek kiadása is zökkenőmentesnek bizonyult. Az épületek cash flow-ja fedezte a tulajdonosok kamatköltségeit, így a tulajdonosok ki tudják várni a kamatok csökkenésének beindulását, amikor az értékesítési tevékenység ismét fellendülhet.

Az Ingatlan alapok alapja a félév végén nem rendelkezett deviza kitettséggel.

### 3./ Az Alap eszköz összetétele

Megnevezés	2007.12.31		2008.06.30	
	(eFt)	Arány (%)	(eFt)	Arány (%)
<b>Pénzeszközök</b>	257 655	18,05%	19 941	1,4%
ebből: lekötött betét, repo	0	0,00%	0	0,0%
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	1 168 780	81,87%	1 445 127	98,6%
Államkötvény			29 954	2,0%
Diszkont kincstárjegy	19 820	1,39%	0	0,0%
Befektetési jegyek	1 148 960	80,48%	1 415 173	96,6%
Vállalati kötvények			0	0,0%
<b>Aktív időbeli elhat.</b>	1 143	0,08%	189	0,0%
<b>Származtatott ért. kül.</b>	0	0%	0	0,0%
<b>Összesen</b>	1 427 578	100%	1 465 257	100%

### 4./ 2008. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma

**2008. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek** **1 352 634 244 db**

2008. január 1-június 30. között eladott befektetési jegyek + 168 257 952 db

2008. január 1-június 30. között visszaváltott befektetési jegyek - 124 115 934 db

**2008. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma** **1 396 776 262 db**

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

(1. sz. melléklet)

## 6./ Hitelfelvétel

Az Alapnak 2008. június 30-án nincs hitele.

## 7./ Saját tőke változás 2008. I. félévben

Időpont	Saját tőke (eFt)	Változás előző hónaphoz (eFt)
2007. december 31.	1 425 510	
2008. január 31.	1 426 819	1 309
2008. február 29.	1 581 150	154 331
2008. március 31.	1 552 602	-28 548
2008. április 30.	1 568 052	15 450
2008. május 31.	1 527 082	-40 970
2008. június 30.	1 463 526	-63 556

## 8./ Az Alap hozamadatai és referenciahozamok

Nem évesített hozam**	
	Alap hozama**
indulástól	3,60%
1 év	2,95%

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

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

## 9./ Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

2008. június 10-i hatállyal az Alapkezelő Igazgatóságának összetétele változott.

### Az új Igazgatóság tagjai:

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

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

Dr. Gagyí Pálffy Andrásné vezérigazgató, MKB Befektetési Alapkezelő zártkörűen működő Rt. (Budapest, Váci utca 38.)

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

Az Alapkezelő A befektetési vállalkozásokról és árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységekről szóló 2007. évi CXXXVIII. törvény előírásainak eleget téve létrehozta az audit bizottságot. Tekintettel arra, hogy a törvény szerint a Felügyelő Bizottság is

elláthatja az audit bizottság feladatait a Tulajdonos (MKB Bank Zrt.) döntése értelmében az Alapkezelőnél a Felügyelő Bizottság rendelkezik az audit bizottság hatáskörével mind az Alapkezelő társaság, mind a kezelt befektetési alapok tekintetében.

#### **A Felügyelő Bizottság tagjai:**

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

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

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

Az Alapkezelő létszáma 1 fő üzletkötővel nőtt, így a teljes munkaidős létszám 9 fő.

Az MKB Alapkezelő által kezelt alapok állománya 2008. I. félév végére 2 %-kal nőtt az előző év végéhez viszonyítva.

<b>Megnevezés</b>	<b>2007.12.31</b>	<b>2008.06.30</b>	<b>2008.06.30/2007.12.31</b>
	(mFt)	(mFt)	%
Alapok összes záró állomány	<b>113 982</b>	<b>116 264</b>	102,00%
---- nyíltvégű	<b>61 851</b>	<b>58 455</b>	94,50%
zárt végű	<b>52 130</b>	<b>57 809</b>	110,90%

A piaci részesedés a 2007. december 31-i szintről kismértékben emelkedett (3,86 %).

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

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

A dollár 1,6-os történelmi mélypontjára zuhant az euróval szemben az amerikai második negyedéves beszámolókhöz közeledve, mivel a világ legnagyobb gazdaságában a pénzügyi rendszer stabilitására vonatkozó aggodalmak keltek lábra. Az S&P 10 iparági szektora közül egyedül az energia szektor emelkedett az idén, a másfélszeresére duzzadó olajáraknak köszönhetően. Az alapanyag és energia árak szárnyalása ugyanakkor fokozta a tengeren túli gazdaság lassulásával kapcsolatos aggodalmakat. A főbb amerikai indexek 16-17, a japán Nikkei is 16,5%-kal hanyatlottak, de ennél is nagyobb veszteséget szenvedtek el az európai börzematatók 21-28%-os eséssel. A legnagyobb zuhanást a tavalyi legnagyobb nyertesek könyvelhették el, az indiai Sensex 35, míg a kínai Shanghai index közel 50%-os mélyrepülést mutattak be.

A nemzetközi trendek alól a hazai piacok sem tudták kivonni magukat, a BUX több mint 21%-kal került alacsonyabbra és az első féléves 100 bp-os MNB kamatemelésnek megfelelően a hazai állampapír hozamok is felugrottak. A forint euró kurzusa 230, a forint dollár jegyzése 145-re került. Ebben a hazai deviza elleni pozíciók leépülése és a növekvő hazai export mellett elsősorban a lakosság dinamikus deviza hitelfelvételei játszották a fő szerepet.

Az Alapkezelő I. féléves árbevételi tervét 82 %-ra, teljesítette, ami az Alapok tervezett állományának lemaradását tükrözi.

2008. első félévében az Alapkezelő 6 zárt végű, tőkevédett, ill. tőke- és hozamvédett alapot hozott létre, a kezelt alapok száma 26-ra nőtt.



A PSZÁF a 2006. november 20. és december 1. napja között tartott kockázatalapú célvizsgálat utóvizsgálatát az MKB Alapkezelőnél 2008. január 29-én kelt J-III-3/2008. számú határozatával felügyeleti intézkedés alkalmazása nélkül lezárta. A vezetői levélben meghatározott jelentési kötelezettségének az Alapkezelő határidőben eleget tett.

**Budapest, 2008. július 30.**

MKB Befektetési Alapkezelő  
zártkörűen működő Részvénytársaság



**dr. Gagy Pálffy Andrásné**  
**vezérigazgató**

MKB Ingatlan Alapok Alapja nettó eszközértékének és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása 2008/01/02 és 2008/06/30 között (1. sz. melléklet)

