

RECTUS

Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft

H 2016 Leányfalu Rigó u 1/b

Független könyvvizsgálói jelentés

Az MKB Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2007. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2007. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 1.427.578 E Ft, a mérleg szerinti eredmény 14.344 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége a pénzügyi kimutatásokért

Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes pénzügyi kimutatások elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését és fenntartását; a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk releváns etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy a pénzügyi kimutatások nem tartalmaznak lényeges hibás állításokat.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni a pénzügyi kimutatásokban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve a pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló a pénzügyi kimutatások ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

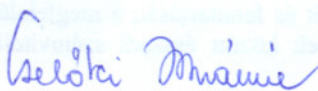
Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradéknak (véleményünk) megadásához.

Záradék (vélemény)

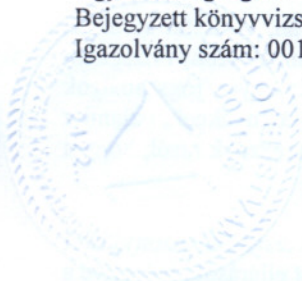
A könyvvizsgálat során az MKB Ingatlan Alapok Alapja éves beszámolóját, annak részeit és tételait, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2007. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2008. április 15.

RECTUS
Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft.
Kamarai bejegyzés: 002102



Dr. Cselótei Istvánné
Ügyvezető igazgató
Bejegyzett könyvvizsgáló
Igazolvány szám: 001136





MKB Alapkezelő zRt.

1056 Budapest, Váci utca 38.
telefon: 268-7834; 268-8184; 268-8284
telefax: 268-7509; 268-8331
E-mail: mkbalapkezeslo@mkb.hu
Web cím: www.mkbalapkezeslo.hu

MKB Ingatlan Alapok Alapja

PSZÁF lajstromszám: 1111-205

Éves beszámoló

2007. december 31.

Budapest, 2008. április 15.

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa: befektetési alapba befektető 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.

Dr. Cselótei Istvánné

Kamarai bejegyzés száma: 001136

2016 Leányfalu, Rigó u. 1/b.

MKB Ingatlan Alapok Alapja

MÉRLEG

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2007.01.26	2007.12.31
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)	200 000	1 427 578
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	200 000	1 426 435
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	1 168 780
1. Értékpapírok	0	1 133 594
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	35 186
a.) kamatokból, osztalékokból	0	525
b.) egyéb	0	34 661
III. Pénzeszközök	200 000	257 655
1. Pénzeszközök	200 000	257 655
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	0	1 143
1. Aktív időbeli elhatárolás	0	1 143
2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)	200 000	1 427 578
E.) Saját tőke	200 000	1 425 510
I. Induló tőke	200 000	1 352 634
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	200 000	1 414 558
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0	61 924
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	0	72 876
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	0	23 346
2. Értékelési különbözet tartaléka	0	35 186
3. Előző év(ek) eredménye	0	0
4. Üzleti év eredménye	0	14 344
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	0	1 463
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	1 463
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	0	605

Budapest, 2008. április 15.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság

Ványi Bálintné dr. Gagyi Pálffy Andrásné

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja

EREDMÉNYKIMUTATÁS

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2007.01.26	2007.12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	0	31 306
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	5 742
III. Egyéb bevételek	0	638
IV. Működési költségek	0	11 858
V. Egyéb ráfordítások	0	0
VI. Rendkívüli bevételek	0	0
VII. Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V+VI-VII-VIII)	0	14 344

Budapest, 2008. április 15.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság

Ványi Bálintné dr. Gagyi Pálffy Andrásné

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja

Kiegészítő melléklet

Az Alap megnevezése: MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa: befektetési alapba befektető 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.

Számviteli politika

Az alap kettős könyvvitelen alapuló éves beszámolót készít. Az alap könyvviteli nyilvántartását az alapkezelő vezeti.

A mérleg fordulónapja 2007. december 31.

A mérlegkészítés dátuma 2008. január 2.

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

Regisztrációs száma: 143503

Név: dr. Gagyi Pálffy Andrásné (sz. dr. Bejó Mária)

Lakcím: 1029 Budapest, Gyulai Pál u. 27/b.

Az Alap könyvvizsgálata kötelező. **Az éves beszámolót a RECTUS Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft. auditálja.**

Az alap éves beszámolóját az MKB Befektetési Alapkezelő zRt

- igazgatóságának elnöke és a

- vezérigazgató

írják alá.

Az Igazgatóság elnöke: Ványi Bálintné, 1149 Budapest, Bíbor u. 18.

Vezérigazgató: dr. Gagyi Pálffy Andrásné, 1029. Budapest, Gyulai Pál u. 27/b

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-csökkenő - értékének együttes (előjel nélküli) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg főösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka meghaladja az 500 millió forintot, akkor az 500 millió forintot.

Megbízható képet lényegesen befolyásoló hiba: ha a jelentős összegű hibák és hibahatások összevont értéke a saját tőke értékét lényegesen megváltoztatja, és ezért a már közzétett - a vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetre vonatkozó - adatok megtévesztőek. Minden esetben a megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibának kell tekinteni, ha a megállapítások következtében a hiba feltárásának évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20 százalékkal változik (nő vagy csökken).

Árfolyamhasználat:

A devizakészlet, valamint a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek értékelése során a MKB Bank Zrt. deviza vételi árfolyamát 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 könyvszerinti értéke és a várható megtérülési értéke közti különbség nagyobb, mint a „nem jelentős hibá”-nak minősülő érték.

Az alap tőzsdei ügyletei mögé nem pénzt, hanem értékpapírt helyez óvadékba. Ennek következtében óvadéki pénzzel kapcsolatban követelés az alapnál nem szerepel a beszámolóban.

Az alap a devizakészleteket, a külföldi pénzügyi értékre szóló követeléseket és kötelezettségeket az év végi értékelés során a fordulónapi devizaárfolyamon átértékeli. Az értékelés során keletkezett árfolyam különbség összevont egyenlegét a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

II. Értékpapírok

Az értékpapírok bekerülési értéke a következő tételeket tartalmazza:

Kamatkozó kötvény esetén:

- az értékpapír névértéke
- +/- árfolyamár (nettó érték és névérték különbsége)

Diszkont értékpapír esetén:

- A vételár.

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

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

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

Az értékpapírok piaci értékének meghatározása az alábbiak szerint történik:

- tőzsdén jegyzett értékpapírok esetén a piaci érték a tőzsdei árfolyam,
- tőzsdén kívüli elismert értékpapíron 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 különbséget értékkülönbsétként számolja el az alap. Az értékkülönbséget megbontják 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 a napi árfolyamon történik, a felhalmozott árfolyam különbséget a pénzügyi műveletek bevételeivel, illetve ráfordításaival szemben kerül elszámolásra.

C) Aktív időbeli elhatárolás

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 különbsége

A származtatott ügyletek értékelési különbségeként a határidős ügyletek fordulónapi értékelésekor az ügylet piaci értékének összegét számolja el az alap az értékelési különbség tartalékával szemben. Az értékelési különbség összegét minden értékeléskor a határidős ügylet piaci értékére kell kiegészíteni. Az értékelési különbséget az ügylet zárásakor meg kell szüntetni az értékelési különbség 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 különbségét, 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 különbségében kell elszámolni az értékelési különbség tartalékával szemben.

Források (passzívák)

E) Saját tőke

I. Induló tőke

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

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

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

II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)

- a) A visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete a visszavásárolt befektetési jegyek névértékének és a visszavásárolt befektetési jegyekért kapott összeg (visszavásárlási érték) különbözete, valamint a kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete. Az értékkülönbözet könyvelése a Letétkezelőtől havonta kapott nyilvántartás alapján történik.
- b) Az értékelési különbözetek tartaléka sor a Letétkezelő által kimutatott piaci érték és a könyvszerinti eszközérték különbözete, melyet minden értékelés alkalmával elszámol az alap a főkönyvi nyilvántartásban. Az értékelési különbözet tartaléka sor tartalmazza a származtatott ügyletek értékelési különbözetét is. Ez az érték megegyezik a forgóeszközök között szereplő értékpapírok értékelési különbözete sor és a származtatott ügyletek értékelési különbözete sor együttes összegével.
- c) Az előző évek eredménye mérlegsoron az egyes évek eredményei a könyvviteli nyilvántartásban évenkénti bontásban kerülnek nyilvántartásra.
- d) Az üzleti év eredménye az eredmény kimutatás tárgyévi eredmény sorában szereplő értékkel egyezik meg.

F) Céltartalékok

Az alap a számviteli törvény előírásainak megfelelően számol el céltartalékot.

G) Kötelezettségek

I. Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

Az alap tevékenysége során jellemzően nem merül fel hosszúlejáratú kötelezettség.

II. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

- Ki nem egyenlített költség számlák összege,
- Értékpapír vásárlásból származó kötelezettségek,

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

H) Passzív időbeli elhatárolás

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

III. Az eredmény kimutatás tagolása, tételeinek tartalma

I. Pénzügyi műveletek bevételei

Pénzügyi műveletek bevételeként kerülnek elszámolásra az alapnál a következő tételek:

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

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

II. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Pénzügyi műveletek ráfordításaként kerülnek elszámolásra az alapnál a következő tételek:

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

Az alapkezelő döntése értelmében az alap a fizetett opciós díjat felmerüléskor elszámolja.

IV. Működési költségek

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

- Alapkezelői díj,
- Letétkezelői díj,
- Értékpapír forgalmazási díjak, banki költségek,
- Könyvvizsgáló díj,
- Sajtóközlemények költségek,
- PSZÁF díj
- 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 kötelezettségként és pénzügyi műveletek ráfordításaként.

Mérlegkészítéskor értékeli az alap a mérleg fordulónapon nyitott határidős ügyleteit. A mérleg fordulónapi piaci érték és az ügylet könyv szerinti értéke közötti különbözetet a származtatott ügyletek értékelési különbözete soron kell elszámolni, a tőkeváltozás között szereplő értékelési különbözet tartalékával szemben.

A származtatott ügyletek piaci értékének meghatározásakor az alap:

- határidős tőzsdei ügyletek esetén a pénzügyi instrumentum értékelési napi tőzsdei kereskedési napjára vonatkozóan a Letétkezelő által megállapított 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.

MKB Ingatlan Alapok Alapja

Kiegészítő melléklet táblázatai

- Likviditási jelentés értékpapíralapra
- Bevételek, költségek részletezése
- Vagyongkimutatás
- Nettó eszközérték részletezése
- Értékpapírok beszerzési és piaci értékének alakulása
- Kötelezettségek alakulása
- Portfólió jelentés értékpapírokra
- Cash-flow kimutatás

MKB Ingatlan Alapok Alapja

1. Likviditási jelentés értékpapíralapra

Hitelállomány összetétele

Felvétel időpontja	Hitelező	Hitel összege	Lejárat ideje	Hátralékos összeg	Kamat (%)
-	-	0	-	-	-

2. Bevételek, költségek részletezése

a.) Bevételek

Megnevezés	2007.01.26. (eFt)	2007.12.31. (eFt)
Árfolyamnyereség	0	16 287
Eladott értékpapír kamata	0	0
Határidős ügyletek nyeresége	0	2 799
Visszaváltási jutalék bevétele	0	638
Lekötött betét kamata	0	0
Bankszámla kamata	0	12 220
Összesen:	0	31 944

b.) Költségek részletezése

Megnevezés	2007.01.26. (eFt)	2007.12.31. (eFt)
Alapkezelési díj	0	8 383
Letétkezelő díja	0	838
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	0	381
Egyéb költségek	0	2 256
PSZÁF díj	0	735
Sajtóközlemények	0	629
Könyvvizsgálati díj	0	600
KELER díj	0	292
Összesen:	0	11 858

MKB Ingatlan Alapok Alapja

3. Vagyonkimutatás

Megnevezés	2007.01.26. (eFt)	2007.12.31. (eFt)
Pénzeszközök	200 000	257 655
Értékpapírok	0	1 168 780
Követelések	0	0
Aktív időbeli elhatárolások	0	1 143
Származtatott ügylet ért. Kül.	0	0
Eszközök összesen	200 000	1 427 578
Kötelezettségek	0	-1 463
Passzív időbeli elhatárolások	0	-605
Nettó eszközérték könyv. Sz.	200 000	1 425 510
Letétkezelő szerint	200 000	1 425 510
Különbség	0	0

4. Nettó eszközérték részletezése

Megnevezés	2007.01.26. (eFt)	2007.12.31. (eFt)
Befektetési jegyek értéke	200 000	1 375 980
Értékelési különbözet	0	35 186
Előző évek eredménye	0	0
Mérleg szerinti eredmény	0	14 344
Nettó eszközérték könyv. sz.	200 000	1 425 510
Letétkezelő szerint	200 000	1 425 510
Különbség	0	0

MKB Ingatlan Alapok Alapja

5. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

2007.12.31.

Értékpapírfajta	Beszerzési érték (eFt)	Fordulónapi mérlegérték (eFt)	Érték-különbség (eFt)
Befektetési jegyek			
Carion Ingatlan	60 000	62 558	2 558
Erste Ingatlan Bef.jegy	127 000	129 312	2 312
Európai Ingatlan Bef.jegy	120 000	121 150	1 150
Garantált Likviditási	242 299	246 241	3 942
MAG Ingatlan	124 000	129 869	5 869
OPT Ingatlan Bef.jegy	120 000	121 580	1 580
MKB Prémium	321 000	338 250	17 250
Befektetési jegyek összesen:	1 114 299	1 148 960	34 662
D080213	19 295	19 820	525
Diszkont kincstárjegy összesen:	19 295	19 820	525
Mindösszesen:	1 133 593	1 168 780	35 186

6. Kötelezettségek alakulása

Megnevezés	2007.01.26 (Ft)	2007.12.31 (Ft)
Alapkezelővel szembeni kötelezettségek december havi alapkezelési díj	0	1 106 114
Letétkezelővel szembeni kötelezettségek november, december havi letétkezelési díj	0	229 284
Egyéb szállítókkal szembeni kötelezettségek		
IV. né. PSZÁF díj	0	87 409
dec. KELER díj	0	10 737
dec. közzétételi díj	0	29 634
Összesen:	0	127 780
Mindösszesen:	0	1 463 178

MKB Ingatlan Alapok Alapja

7. Portfólió jelentés 2007.12.31.

Portfólió jelentés értékpapíralapra			
Alapadatok			
Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	MKB Ingatlan Alapok Alapja	
Alapkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.	
Letétkezelő neve:		MKB Bank Zrt.	
NEÉ számítás típusa:		T-3	
	Tárgynap (T):	2007.12.31	
	Saját tőke:	1 425 510 547	
	Egy jegyre jutó NEÉ:	1,053877	
	Darabszám:	1 352 634 244	

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

NEÉ %-ban

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték			(%)
I/1. Hitelállomány (összes)	0	Hitelező	Futamidő	0
I/2. Egyéb kötelezettség (összes):	1 463 178			0,1%
Alapkezelői díj miatt	1 106 114			0,1%
Letétkezelői díj miatt	229 284			0,0%
KELER díj	10 737			0,0%
Közzétételi ktsg. miatt	29 634			0,0%
Költségeként elszámolt egyéb tétel miatt	87 409			0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	0			0,0%
I/3. Céltartalékok (összes):	0			
I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):	604 499			0,0%
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:	2 067 677			0,1%
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték			(%)
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):	257 655 523			18,1%
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	82 528 878			5,8%
MKB Zrt-nél vezetett EUR számla	175 126 645			12,3%
II/2. Egyéb követelés (összes):	0			0,0%

II/3. Lekötött bankbetétek (össz):		0		0,0%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):		0		0,0%
II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt		0		0,0%
II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem HUF	Névérték 901 594 992	Összeg/Érték 1 168 779 858	(%) 82,0%
II/4.1. Állampapírok (összes):	HUF	20 000 000	19 819 540	1,4%
II/4.1.1. Kötvények (összes):				
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):	HUF	20 000 000	19 819 540	1,4%
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapír (összes).				
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes).				
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:		0	0	0,0%
II/4.2.1. Tőzsdére bevez.(összes):				0,0%
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3. Részvények (összes):		0	0	0,0%
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):				0,0%
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):		0	0	0,0%
II/4.4.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):		881 594 992	1 148 960 318	80,6%
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):		881 594 992	1 148 960 318	80,6%
II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):		0	0	0,0%
II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):	HUF		1 142 842	0,1%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF		1 427 578 223	100,1%

MKB Ingatlan Alapok Alapja

8. cash-flow kimutatás

eFt-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2007.01.26	2007.12.31
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-1 118 325
1	Adózás előtti eredmény	0	14 344
2	Elszámolt értékcsökkenés	0	0
3	Elszámolt értékvesztés	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása	0	1 463
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	0	0
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	0	605
9	Vevőkövetelés változása	0	0
10	Forgóeszköz változása (vevő és pénzeszköz nélkül)	0	-1 133 594
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	0	-1 143
12	Véglegesen kapott pénzeszköz (rendkívüli bevétel)	0	0
13	Kapott osztalék (pénzügyi műveletek bevételei)	0	0
14	Fizetett adó (nyereség után)	0	0
15	Fizetett osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből adódó pénzeszköz-változás	0	0
16	Befektetett eszközök beszerzése	0	0
17	Befektetett eszközök eladása	0	0
18	Kapott osztalék	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	200 000	1 175 980
19	Részvénykibocsátás bevétele (tőkebevonás)	0	0
20	Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
21	Hitelfelvétel	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
23	Részvénybevonás (tőkeleszállítás)	0	0
24	Kötvény visszafizetés	0	0
25	Hiteltörlesztés, visszafizetés	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
27	Pénzmozgás a befektetési jegy forgalmazásból	200 000	1 175 980
IV.	Pénzeszköz változása	200 000	57 655

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság

Ványi Bálintné dr. Nagy Pálffy Andrásné

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja

ÜZLETI JELENTÉS

2007. december 31.

Budapest, 2008. április 15.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap neve

MKB Ingatlan Alapok Alapja

Az Alap típusa, fajtája

Befektetési Alapba befektető, nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap.

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 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.

Nyíltvégű belföldi és külföldi ingatlan forgalmazó és ingatlan részvényekbe fektető befektetési alapok befektetési jegyei (kollektív befektetési értékpapírok)

- Magyarországon kibocsátott nyíltvégű ingatlan forgalmazó, ingatlan alapok alapja értékpapír alapok befektetési jegyei
Az Alap nettó eszközértékének maximum 80 %-a.
- Külföldi ingatlan forgalmazó kollektív befektetési értékpapír
Az Alap nettó eszközértékének maximum 80 %-a.
- Külföldi ingatlan részvényekbe fektető befektetési kollektív befektetési értékpapír

Az Alap nettó eszközértékének maximum 20 %-a
- Magyarországon kibocsátott pénzügyi és kötvény alapok befektetési jegyei
(Elsősorban az MKB Befektetési Alapkezelő zRt. kezelésében lévő ilyen alapok)

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

A magyarországi ingatlan alapok piaca az elmúlt év során szép teljesítményt mutatott. Az ingatlanalapok, amelyek az ingatlankockázatot megtestesítő, a legalább 90 %-ban ingatlanalapok jegyeit tartalmazó alapok alapjait is tartalmazzák, a Bamosz statisztikái alapján 2007 végén 579 milliárd forintot kezeltek. A Bamosz tagok által összesen kezelt 3190 milliárd forint vagyona 17,8 %-a nyilvános nyíltvégű ingatlanalapokban volt. Az ingatlanalapok vagyonának 22 %-át ingatlan alapokba fektető alapon tartották a befektetők. Az ingatlan alapok alapjainak hozama az utolsó negyedévben 300 millió forinttal az év egészében pedig 1,1 milliárd forinttal növelték a befektetők vagyona. Az ingatlanalapok közt a hazai ingatlanalapok meghatározó súlyt képviseltek, az ingatlanalapok összvagyonának 96,8 %-át. A hazai ingatlan alapok negyedéves vagyonnal súlyozott hozama 2007 utolsó negyedévében 1,8%-ot ért el, míg az európai ingatlan alapok hozama 1,2%-ra rúgott. A negyedik negyedévben az ingatlan alapok vagyona lassú, de folyamatos emelkedés jellemezte.

A magyarországi nyilvános nyíltvégű ingatlan-befektetési alapok árfolyama alapján számított BIX indexet (Bamosz Ingatlan Index) 2003. január 2-án indított 100 pontos értékéről 2007. december 31-i 157 pontig nőtt. Az év egészében 7,8%-kal bővült.

3./ Az Alap eszköz összetétele

Megnevezés	2007.01.26.		2007.12.31.	
	(eFt)	Arány (%)	(eFt)	Arány (%)
Pénzeszközök	200 000	100,00%	257 655	18,05%
ebből: lekötött betét, repo	0	0,00%	0	0%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	1 168 780	81,87%
Államkötvény	0		0	0,00%
Diszkont kincstárjegy	0		19 820	1,39%
Befektetési jegyek	0		1 148 960	80,48%
Vállalati kötvények	0		0	0,00%
Aktív időbeli elhat. Származtatott ért. különbözet	0	0,00%	1 143	0,08%
Összesen	200 000	100%	1 427 578	100%

4./ 2007. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma

2007. január 26-án forgalomban lévő befektetési jegyek		200 000 000 db
2007. január 26.-december 31. között eladott befektetési jegyek	+	1 214 558 143 db
2007. január 26.-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	-	61 923 899 db
2007. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma		1 352 634 244 db

5./ Nettó eszközérték, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték
(1. sz. melléklet)

6./ Saját tőke változás 2007. évben

Időpont	Saját tőke (eFt)	Változás előző hónaphoz (eFt)
2007. január 31.	200 027	
2007. február 28.	339 054	139 027
2007. március 31.	406 262	67 208
2007. április 30.	824 882	418 620
2007. május 31.	843 548	18 666
2007. június 30.	882 130	38 582
2007. július 31.	887 189	5 059
2007. augusztus 31.	1 025 975	138 786
2007. szeptember 30.	1 279 030	253 055
2007. október 31.	1 396 040	117 010
2007. november 30.	1 409 265	13 225
2007. december 31.	1 425 510	16 245

7. / Az adott naptári évben számolt utolsó összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték:

Dátum	Időpontra érvényes	Nettó eszközérték	Befektetési jegyek száma	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2007.12.31	2008.01.02	1 425 510 547	1 352 634 244	1,053877

8./ Az Alap hozadatai és referenciahozamok

Nem évesített hozam**	
	Alap hozama**
indulástól	5,15%

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

* Forgalmazási költségek levonása előtti egy jegyre jutó nettó eszközértékből számított nettó hozamok.

9. Az Alapkezelő 2008. évi célkitűzései

Az Alapkezelő 2007-ben elért eredményei

- A 2006-ban elfogadott stratégiában meghatározott terveknek megfelelően 2007 folyamán a hatékony értékesítési munka eredményeként az MKB befektetési alapok összesített nettó eszközértéke 114 milliárd Ft-ot ért el 2007 végén (2006. 55 milliárd Ft), így az MKB Alapkezelő piaci részesedése 2007 végére 3,7 %-ra növekedett a 2006 év végi 2,2 %-os szintről.
- Ezzel párhuzamosan jelentősen emelkedett az alapkezelésből származó elsődleges bevétel, amely 1,541 milliárd Ft-ot tett ki 2007-ben.
- Az MKB Alapkezelő termékpalettája jelenleg 24 alapot tartalmaz, amelyből 9 nyíltvégű alap, míg a zártvégű tőkegarantált/tőkevédett alapok száma 15 (ebből 11 db Ft-ban kibocsátott, míg 2-2 devizaneme dollár, illetve euró).
- 2007 végén a nyíltvégű alapok állománya 61,9 milliárd Ft-on állt, míg a zártvégű alapokban 52,1 milliárd Ft volt.
- 2007-ben a korábbi évben jóváhagyott Befektetési Alap stratégia megvalósításában sikeres évet zárt az MKB Bank és az MKB Alapkezelő.
- A sikeres termék innovációnak köszönhetően az MKB Alapkezelő jelent meg elsőként a magyar befektetési alap piacon visszahívható zártvégű alappal. (MKB Hozam Expressz Alapok)
- A termékpaletta szélesítésének részeként 2007-ben a következő nyíltvégű alapok indultak: MKB Garantált Likviditási alap (indult: 2007.04.27. jelenlegi NEÉ: 25,8 Mrd Ft), MKB Ingatlan Alapok alapja (indult: 2007.01.31. jelenlegi NEÉ: 1,4 Mrd Ft)
- A befektetési alap piacon a legjobban teljesítő zártvégű alapot az MKB Befektetési Alapkezelő indította (MKB Pagoda I).
- Az MKB nyíltvégű alapok teljesítménye a versenytársakkal összehasonlítva versenyképes, az alapok hozamai és helyezései, általában az első harmadban tartózkodnak

2008. évi célkitűzések

A piaci részesedés 5-6%-ra növelése, amely az alapokban kezelt vagyon a 2007. év végi 114 milliárd forintról 2008 végére **186 milliárd forintra** történő növelését jelenti.

Várhatóan a garantált alapok népszerűsége a következő évben is fennmarad, bár az értékesítési dinamika elmaradhat az idei évtől. A nyíltvégű alapoknál a várható kamatcsökkentések adhatnak újabb lökést a volumen növekedésének.

Az alapkezelő 2008-ban 12 zártvégű, tőkevédett alap indítását tervezi.

Mutatók	2007.01.26.	2007.12.31.
1. Befektetett eszközök az összes eszközhöz	N/A	N/A
2. Forgóeszközök az összes eszközhöz	100,00%	99,92%
3. Saját tőke aránya az összes kötelezettség + törzstőkéhez	100,00%	105,27%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek a saját tőkéhez	N/A	N/A
5. Működő tőke/összes kötelezettség	N/A	974,37
6. Működő tőke eFt	200 000	1 425 510

Budapest, 2008. április 15.

MKB Befektetési Alapkezelő
zártkörűen működő Részvénytársaság

Ványi Bálintné dr. Gagyi Pálffy Andrásné

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja nettó eszközértékének és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása 2007-01-02 és 2007-12-29 között

