

## Független könyvvizsgálói jelentés

Az MKB Alapkezelő Zrt. részére

### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2010. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2010. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 792.146 E Ft, a tárgyévi eredmény 54.226 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

### A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az MKB Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves beszámolóknak a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése.

### A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves beszámolóknak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését.

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

### Záradék (vélemény)

A könyvvizsgálat során az MKB Ingatlan Alapok Alapja éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálói standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2010. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad.

### Figyelemfelhívás

Véleményünk korlátozása nélkül felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 14. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az Alap a Kezelési Szabályzat 6.3 részében bemutatott befektetési politika előírásának egy részét nem teljesíti.



### Az üzleti jelentésről készült jelentés

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja mellékelt 2010. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvekkel összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk ezen üzleti jelentés és a 2010. évi éves beszámoló összhangjának megítélése. 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.

Véleményünk szerint az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2010. évi üzleti jelentése az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2010. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2011. április 14.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Agócs Gábor  
Partner



Dr. Cséletei Istvánné  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 001136

MKB  
14/04/11





## **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

### **Éves beszámoló**

**2010. december 31.**


Budapest, 2011. április 14.

**MÉRLEG**

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	947 710	792 146
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	939 679	791 647
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	924 226	772 067
1. Értékpapírok	878 840	695 185
2. Értékpapírok értékelési különbözete	45 386	76 882
a.) kamatokból, osztalékokból	663	699
b.) egyéb	44 723	76 183
III. Pénzeszközök	15 453	19 580
1. Pénzeszközök	15 453	19 580
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	61	499
1. Aktív időbeli elhatárolás	61	499
2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	7 970	0
<b>FORRÁSOK (PASSZIVÁK)</b>	947 710	792 146
E.) Saját tőke	940 388	790 992
I. Induló tőke	988 924	752 801
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 591 630	1 608 550
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	602 706	855 749
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-48 536	38 191
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	44 118	53 093
2. Értékelési különbözet tartaléka	53 356	76 882
3. Előző év(ek) eredménye	-67 153	-146 010
4. Üzleti év eredménye	-78 857	54 226
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	6 988	795
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	6 988	795
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	334	359

Budapest, 2011. április 14.


  
**MKB Befektetési Alapkezelő**  
 zártkörűen működő részvénytársaság  
 Csorba Nikolett Dr. Gagyai Pálffy Andrásné  
 Vállalkozás vezetője (képviselője)

## Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

<b>Megnevezés</b>	<b>2009.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
I. Pénzügyi műveletek bevételei	65 422	70 906
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	132 006	6 393
III. Egyéb bevételek	36	63
IV. Működési költségek	12 309	10 350
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>-78 857</b>	<b>54 226</b>

Budapest, 2011. április 14.

  
**MKB Befektetési Alapkezelő**  
zártkörűen működő részvénytársaság  
Csorba Nikoletta Dr. Gagyi Pálffy Andrásné  
Vállalkozás vezetője (képviselője)

## **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:**

**KPMG Hungária Kft.**

**Dr. Cselótei Istvánné**

Kamarai bejegyzés száma: 001136

1139 Budapest, Váci út 99.

Telefon: 887-7100

## **Számviteli politika**

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

A mérleg fordulónapja 2010. december 31.

A mérlegkészítés dátuma 2011. január 2.

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

Regisztrációs száma: 167875

Név: Komáromi Katalin

Lakcím: 1118 Budapest, Szurdok u. 16.

Az Alap könyvvizsgálata kötelező. **Az éves beszámolót a KPMG Hungária Kft. könyvvizsgáló cég auditálja.**

Az alap éves beszámolóját az MKB Befektetési Alapkezelő zRt vezérigazgatója és vezérigazgató-helyettese írja alá.

Vezérigazgató: Csorba Nikoletta Rita, 1037 Budapest, Vízmosás u. 13.

*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 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 (növekszik vagy csökken).

Árfolyamhasználat:

A devizakészlet, valamint a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek értékelése során 2010. november 2-től az MKB kereskedelmi vételi árfolyam helyett 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 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 értékekre 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 értékkülönbségként számolja el az alap. Az értékkülönbséget megbontják kamatokból, osztalékokból származó, valamint egyéb értékkülönbségre.

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



### III. Pénzeszközök

A pénzeszközök közé az alap az alábbi tételeket sorolja be:

- Forint folyószámlák,
- Deviza folyószámlák.

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

#### C) Aktív időbeli 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 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 lejáratidő alatt és azok piaci értékét (az ügylet tárgyát képező áru, pénzügyi instrumentumértékelés napi piaci ára és a határidős kötési ár különbözetét, illetve az opció tárgyát képező áru, pénzügyi instrumentumértékelés napi piaci ára és az opció delta tényezőjének szorzatát, illetve egyéb módon meghatározott piaci értékét) a származtatott ügyletek értékelési különbözetében kell elszámolni az értékelési különbözet tartalékával szemben.

### **Források (passzívák)**

#### E) Saját tőke

##### I. Induló tőke

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

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

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

##### II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)

- a) A visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete a visszavásárolt befektetési jegyek névértékének és a visszavásárolt befektetési jegyekért kapott összeg (visszavásárlási érték) különbözete, valamint a kibocsátott befektetési jegyek

értékkülönbözete. Az értékkülönbözet könyvelése a Letétkezelőtől havonta kapott nyilvántartás alapján történik.

- b) Az értékelési különbözetek tartaléka sor a Letétkezelő által kimutatott piaci érték és a könyvszerinti eszközérték különbözete, melyet minden értékelés alkalmával elszámol az alap a főkönyvi nyilvántartásban. Az értékelési különbözet tartaléka sor tartalmazza a származtatott ügyletek értékelési 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 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 kötelezettséggként 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, ráfordítások, költségek részletezése
- Vagyonkimutatás
- Nettó eszközérték részletezése
- Értékpapírok beszerzési és piaci értékének alakulása
- Kötelezettségek alakulása
- Portfólió jelentés értékpapírokra
- Cash-flow kimutatás

## 1. Likviditási jelentés értékpapíralapra

Hitelállomány összetétele

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

## 2. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

### a.) Bevételek részletezése

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Árfolyamnyereség	48 982	49 428
Eladott értékpapír kamata	2 498	7 107
Határidős ügyletek nyeresége	8 820	10 121
Visszaváltási jutalék bevétele	36	63
Kapott osztalék	3 130	3 142
Bankszámla kamata	1 992	1 108
<b>Összesen:</b>	<b>65 458</b>	<b>70 969</b>

### b.) Ráfordítások részletezése

eFt-ban

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
Értékpapírok árf. Vesztesége	107 731	3 433
Hitelkamat	0	0
Határidős ügyletek vesztesége	24 275	2 960
<b>Összesen:</b>	<b>132 006</b>	<b>6 393</b>

### c.) Költségek részletezése

Megnevezés	2009.12.31	2010.12.31
	(eFt)	(eFt)
<b>Alapkezelési díj</b>	<b>9 353</b>	<b>8 034</b>
<b>Letétkezelő díja</b>	<b>983</b>	<b>804</b>
<b>Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség</b>	<b>850</b>	<b>396</b>
<b>Egyéb költségek</b>	<b>1 123</b>	<b>1 116</b>
PSZÁF díj	234	200
Sajtóközlemények	138	141
Könyvvizsgálati díj	662	710
KELER díj	89	65
<b>Összesen:</b>	<b>12 309</b>	<b>10 350</b>

### 3. Vagyongkimutatás

<b>Megnevezés</b>	<b>2009.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
	<b>(eFt)</b>	<b>(eFt)</b>
Pénzeszközök	15 453	19 580
Értékpapírok	924 226	772 067
Követelések	0	0
Aktív időbeli elhatárolások	61	499
Származtatott ügylet ért. Kül.	7 970	0
Eszközök összesen	947 710	792 146
Kötelezettségek	-6 988	-795
Passzív időbeli elhatárolások	-334	-359
<b>Nettó eszközérték könyv. Sz.</b>	<b>940 388</b>	<b>790 992</b>
Letétkezelő szerint	940 388	790 992
Különbség	0	0

### 4. Nettó eszközérték részletezése

<b>Megnevezés</b>	<b>2009.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
	<b>(eFt)</b>	<b>(eFt)</b>
Befektetési jegyek értéke	1 033 042	805 894
Értékelési különbözet	53 356	76 882
Előző évek eredménye	-67 153	-146 010
Mérleg szerinti eredmény	-78 857	54 226
Nettó eszközérték könyv. sz.	940 388	790 992
Letétkezelő szerint	940 388	790 992
Különbség	0	0

## 5. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

2009.12.31.

Értékpapírfajta Befektetési jegyek	Beszerzési érték	Fordulónapi mérlegérték	Érték- különbség
Biggeoges NV-4	60 000	27 413	-32 587
Dialóg Ing.fejl.	69 997	66 007	-3 990
Gar. Likvid.	163 234	167 355	4 121
MAG Ingatlan	139 400	122 989	-16 411
MKB Mozaik	29 990	30 590	600
Prémium	184 812	217 134	32 323
<b>HUF Összesen</b>	<b>647 432</b>	<b>631 488</b>	<b>-15 944</b>
EURO TOP 20	9 606	9 715	110
Easy ETF FTSE	50 351	67 792	17 442
ING Invest	41 220	56 077	14 857
RREEF Asia	101 682	128 475	26 793
<b>EUR összesen:</b>	<b>202 858</b>	<b>262 061</b>	<b>59 202</b>
<b>Befektetési jegyek összesen:</b>	<b>850 290</b>	<b>893 549</b>	<b>43 258</b>
2010/D MÁK	28 550	30 677	2 127
<b>Államkötvények összesen</b>	<b>28 550</b>	<b>30 677</b>	<b>2 127</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>878 840</b>	<b>924 226</b>	<b>45 386</b>

2010.12.31.

Értékpapírfajta Befektetési jegyek	Beszerzési érték	Fordulónapi mérlegérték	Érték- különbség
Biggeoges NV-4	60 000	26 752	-33 248
Dialóg Ing.fejl.	69 997	79 174	9 177
MKB Gar. Likvid.	50 000	50 072	72
MAG Ingatlan	139 400	149 747	10 347
Prémium	179 715	188 257	8 542
<b>HUF Összesen</b>	<b>499 112</b>	<b>494 002</b>	<b>-5 110</b>
Easy ETF FTSE	50 351	76 540	26 189
ING Invest	41 220	68 893	27 673
RREEF Asia	53 678	81 955	28 277
<b>EUR összesen:</b>	<b>145 249</b>	<b>227 388</b>	<b>82 140</b>
<b>Befektetési jegyek összesen:</b>	<b>644 361</b>	<b>721 390</b>	<b>77 029</b>
2013/E MÁK	50 825	50 677	-147
<b>Államkötvények összesen</b>	<b>50 825</b>	<b>50 677</b>	<b>-147</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>695 185</b>	<b>772 067</b>	<b>76 882</b>

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja kezelési szabályzatának 6.3 részében foglalt meghatározások alapján az Alap nem vásárolhat zártvégű ingatlan befektetési alapot. Az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliójában lévő nyilvános, nyílt végű MAG Ingatlanbefektetési Alap 2009. március 23-án a Felügyelet 2009.02.13-án kelt engedélyével átalakult nyilvános, zárt végű befektetési alappá. Az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliójába így módon az Alap kezelési szabályzata szerint nem megengedett értékpapír került. Az MKB Alapkezelő Zrt. a MAG Ingatlanbefektetési Alap átalakulása óta azon van, hogy az MKB Ingatlan Alapok Alapja kezelési szabályzatának megfelelő rendet helyreállítsa. Eladási megbízása folyamatosan bent van a Budapesti Értéktőzsdén, illetve aktívan kereste a



kiszállás lehetőségét egyéb módon. A MAG Ingatlan Befektetési Alap 2010-es teljesítménye (+7,2%) pozitívan járult hozzá az MKB Ingatlan Alapok Alapjának 2010-es teljesítményéhez. Az Alapkezelő – bár a MAG Ingatlan Befektetési Alap portfóliójával továbbra is elégedett, amit egyébként a frissen megválasztott letétkezelő értékelése is támogat -, a fennálló limitsértés miatt továbbra is aktívan keresni fogja a kiszállás lehetőségét, akár tőzsdei ügylet, akár intézményi ügyfélnek történő tőzsdén kívüli értékesítés útján. Az alap lejáratára 2013 március, így legkésőbb az alap lejáratára után kikerül az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliójából. Az Alapkezelő a fennálló limitsértés megszűnéséig továbbra is maximális óvatossággal jár el a portfólió kialakításakor, szem előtt tartva az alap folyamatos likviditását.

## 6. Kötelezettségek alakulása

	2009.12.31 (Ft)	2010.12.31 (Ft)
<b>Alapkezelővel szembeni kötelezettségek</b>	<b>794 544</b>	<b>671 548</b>
<b>Letétkezelővel szembeni kötelezettségek</b>	<b>79 455</b>	<b>67 155</b>
<b>Egyéb szállítókkal szembeni kötelezettségek</b>		
IV. né. PSZÁF díj	59 095	50 000
dec. KELER díj	15 243	6 247
dec. közzétételi díj	0	0
határidős ügyletek miatt	6 040 000	0
<b>Összesen:</b>	<b>6 114 338</b>	<b>56 247</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>6 988 337</b>	<b>794 950</b>

## 7. Portfólió jelentés

### Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	<b>MKB Ingatlan Alapok Alapja</b>
Alapkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Zrt.
NEÉ számítás típusa:		T-3
Tárgynap (T):	<b>2009.12.31</b>	
Saját tőke:	940 387 875	
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,950921	
Darabszám:	988 923 522	

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		Nettó eszközérték %-ában
I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
<b>I/1. Hitelállomány (összes)</b>	0	0
	Hitelező	Futamidő
<b>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</b>	<b>6 988 337</b>	<b>0,7%</b>
Alapkezelői díj miatt	794 544	0,1%
Letétkezelői díj miatt	79 455	0,0%
KELER díj	15 243	0,0%
Közzétételi ktsg. miatt	0	0,0%
Költségmentés elszámolt egyéb tétel miatt	59 095	0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	6 040 000	0,6%
<b>I/3. Céltartalékok (összes):</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>334 350</b>	<b>0,0%</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:</b>	<b>7 322 687</b>	<b>0,8%</b>
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
<b>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</b>	<b>15 453 717</b>	<b>1,6%</b>
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	15 453 709	1,6%
MKB Zrt-nél vezetett EUR számla	8	0,0%
<b>II/2. Egyéb követelés (összes):</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/3. Lekötött bankbetétek (össz):</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):	0	0,0%
II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt	0	0,0%

<b>II/4. Értékpapírok (összes):</b>	<b>Devizanem HUF</b>	<b>Névérték 611 540 057</b>	<b>Összeg/Érték 924 225 591</b>	<b>(%) 98,3%</b>
<b>II/4.1. Állampapírok (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 676 980</b>	<b>3,3%</b>
II/4.1.1. Kötvények (összes):	<b>HUF</b>	30 000 000	30 676 980	3,3%
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</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</b>	<b>0,0%</b>
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</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>581 540 057</b>	<b>893 548 611</b>	<b>95,0%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):		581 540 057	893 548 611	95,0%
	HUF	581 502 152	631 488 103	67,2%
	EUR	37 905	262 060 508	27,8%
<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>61 254</b>	<b>0,1%</b>
<b>II/6. Származtatott ügyletek</b>	<b>HUF</b>		<b>7 970 000</b>	<b>0,8%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:</b>	<b>HUF</b>		<b>947 710 562</b>	<b>100,8%</b>

## Portfólió jelentés értékpapíralapra

### Alapadatok

		<b>MKB Ingatlan Alapok</b>
Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	<b>Alapja</b>
Alapkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.
Letétkezelő neve:		MKB Bank Zrt.
NEÉ számítás típusa:		T-3
	Tárgynap (T):	<b>2010.12.31</b>
	Saját tőke:	790 992 011
	Egy jegyre jutó NEÉ:	1,050732
	Darabszám:	752 800 807

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

	Összeg/Érték	Nettó eszközérték %-ában
<b>I. KÖTELEZETTSÉGEK</b>		<b>(%)</b>
<b>I/1. Hitelállomány (összes)</b>	<b>0</b>	
Hitelező		
Futamidő		0
<b>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</b>	<b>794 950</b>	<b>0,1%</b>
Alapkezelői díj miatt	671 548	0,1%
Letétkezelői díj miatt	67 155	0,0%
KELER díj	6 247	0,0%
Közzétételi ktsg. miatt	0	0,0%
Költségment elszámolt egyéb tétel miatt	50 000	0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	0	0,0%
<b>I/3. Céltartalékok (összes):</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>358 750</b>	<b>0,0%</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:</b>	<b>1 153 700</b>	<b>0,1%</b>

	Összeg/Érték	(%)
<b>II. ESZKÖZÖK</b>		
<b>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</b>	<b>19 579 916</b>	<b>2,5%</b>
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	19 579 916	2,5%
MKB Zrt-nél vezetett EUR számla	0	0,0%
<b>II/2. Egyéb követelés (összes):</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/3. Lekötött bankbetétek (össz):</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):	0	0,0%
II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt	0	0,0%

<b>II/4. Értékpapírok (összes):</b>	<b>Devizanem HUF</b>	<b>Névérték 486 489 015</b>	<b>Összeg/Érték 772 067 238</b>	<b>(%) 97,6%</b>
<b>II/4.1. Állampapírok (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>50 000 000</b>	<b>50 677 350</b>	<b>6,4%</b>
II/4.1.1. Kötvények (összes):	HUF	50 000 000	50 677 350	6,4%
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.: HUF</b>		<b>0</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): HUF</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.3.1. Tőzsdére bevez.(összes):				
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):				
<b>II/4.4. Jelzáloglevelek (összes): HUF</b>		<b>0</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): HUF</b>		<b>436 489 015</b>	<b>721 389 888</b>	<b>91,2%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):				
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):		436 489 015	721 389 888	91,2%
	HUF	436 484 066	494 001 738	62,5%
	EUR	4 949	227 388 150	28,7%
<b>II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes): HUF</b>			<b>498 557</b>	<b>0,0%</b>
<b>II/6. Származtatott ügyletek HUF</b>			<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN: HUF</b>			<b>792 145 711</b>	<b>100,1%</b>


## 8. cash-flow kimutatás

		adatok eFt-ban	
Sorszám	A tétel megnevezése	2009.12.31	2010.12.31
<b>I</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	1 043 366	870 217
	(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) +/-	-84 485	43 977
2	Elszámolt amortizáció	0	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4	Elszámolt értékelési különbözet	-45 386	-76 882
5	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
6	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	58 748	-45 994
8	Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
9	Forgóeszközök állományváltozása	1 114 418	955 722
10	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-165	-6 193
11	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
12	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	505	-438
13	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-269	25
<b>II</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-939 939</b>	<b>-638 942</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 -	-2 447 970	-1 449 131
18	Értékpapírok eladása, beváltása+	1 502 403	799 940
19	Kapott hozamok +	5 628	10 249
<b>III</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-199 767</b>	<b>-227 148</b>
	(Finanszírozási cash flow, 20-26.sorok)		
20	Befektetési jegy kibocsátás +	2 240	17 028
21	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
22	Befektetési jegy visszavásárlása	-202 007	-244 176
23	Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
24	Hitel illetve kölcsön felvétele	0	0
25	Hitel illetve kölcsön törlesztése	0	0
26	Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
<b>IV</b>	<b>Pénzeszközök változása (I,II,III)</b>	<b>-96 340</b>	<b>4 127</b>

*Az árfolyamhasználat váltása miatt 183 eFt-tal több nyereség lett kimutatva az eredményben.*

*Nem volt jelentős mérlegkészítés utáni esemény.*

Budapest, 2011. április 14.

  
**MKB Befektetési Alapkezelő**  
 zártkörűen működő részvénytársaság  
 Csorba Nikoletta Dr. Gagyi Pálffy Andrásné  
 Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MKB Ingatlan Alapok Alapja**

## **ÜZLETI JELENTÉS**

**2010. december 31.**

Budapest, 2011. április 14.

## **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**

Kedvezőtlen első félévet követően éles fordulatot vettek a nemzetközi részvény piacok és a konjunktúra beindulását tükröző makro adatok nyomán, és nem utolsósorban a várakozásoknál jobb vállalati gyorsjelentéseknek köszönhetően, 2010-et átlagosan 10%-os nyereséggel zárták. Amerikában a nagy technológiai cégek kiváló eredményes számai hozták meg a kedvet a részvényvásárláshoz. Számottevő pénzmennyiségről gondoskodott és ezzel hozzájárult az eszközárak emelkedéséhez az amerikai jegybank novemberben megkezdett új kötvény felvásárlási programja, amely jótékonyan emelte a befektetők kockázati étvágyát.



Az Euró-zónában ugyanakkor a kiújuló kötvénypiaci válságjelenségek, a PIGS országok problémái a kockázatos eszközöktől való elfordulást eredményezték és az európai árfogó indexben 5%-os éves veszteséget okoztak. A részvényeladói nyomás a bankszektorra összpontosult.

Az amerikai lakáspiacon sem oldódott a feszültség. A kormányzati adóhitel-program őszi kifutása nagy visszaesést okozott, a lakásvásárlások tartósan estek, az építési tevékenység így 2009 eleje óta gyakorlatilag stagnál. Az árak az adóhitel kifutása előtt átmenetileg emelkedtek, de azt követően újra csak csökkenő pályára álltak, ami azt jelzi, hogy a globális válság gyújtópontjaként debütált amerikai ingatlan piacot tartós bénultságából egyelőre nem sikerült kilendíteni központi intézkedésekkel.

Az **MKB Ingatlan Alapok Alapja** portfóliója 2010-ben érdemben nem változott, az alapkezelő a kialakított jól teljesítő struktúrát próbálta tartani a likviditás és limit rendszer fenntartása mellett. Az alap devizakitettsége nem volt fedezve az év végén.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja kezelési szabályzatának 6.3 részében foglalt meghatározások alapján az Alap nem vásárolhat zártvégű ingatlan befektetési alapot. Az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliójában lévő nyilvános, nyílt végű MAG Ingatlanbefektetési Alap 2009. március 23-án a Felügyelet 2009.02.13-án kelt engedélyével átalakult nyilvános, zárt végű befektetési alappá. Az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliójába így módon az Alap kezelési szabályzata szerint nem megengedett értékpapír került. Az MKB Alapkezelő Zrt. a MAG Ingatlanbefektetési Alap átalakulása óta azon van, hogy az MKB Ingatlan Alapok Alapja kezelési szabályzatának megfelelő rendet helyreállítsa. Eladási megbízása folyamatosan bent van a Budapesti Értéktőzsdén, illetve aktívan kereste a kiszállás lehetőségét egyéb módon. A MAG Ingatlan Befektetési Alap 2010-es teljesítménye (+7,2%) pozitívan járult hozzá az MKB Ingatlan Alapok Alapjának 2010-es teljesítményéhez. Az Alapkezelő – bár a MAG Ingatlan Befektetési Alap portfóliójával továbbra is elégedett, amit egyébként a frissen megvásárolt letétkezelő értékelése is támogat -, a fennálló limitsértés miatt továbbra is aktívan keresni fogja a kiszállás lehetőségét, akár tőzsdei ügylet, akár intézményi ügyfélnek történő tőzsdén kívüli értékesítés útján. Az alap lejáratára 2013 március, így legkésőbb az alap lejáratára után kikerül az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliójából. Az Alapkezelő a fennálló limitsértés megszűnéséig továbbra is maximális óvatossággal jár el a portfólió kialakításakor, szem előtt tartva az alap folyamatos likviditását.

### 3./ Az Alap eszköz összetétele

Megnevezés	2009.12.31		2010.12.31	
	(eFt)	Arány (%)	(eFt)	Arány (%)
<b>Pénzeszközök</b>	15 453	1,6%	19 580	2,5%
ebből: lekötött betét, repo	0	0,0%	0	0,0%
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	924 226	97,5%	772 067	97,5%
Államkötvény	30 677	3,2%	50 677	6,4%
Diszkont kincstárjegy	0	0,0%	0	0,0%
Befektetési jegyek	893 549	94,3%	721 390	91,1%
Vállalati kötvények	0	0,0%	0	0,0%
<b>Aktív időbeli elhat.</b>	61	0,0%	499	0,1%
<b>Származtatott ért. kül.</b>	7 970	0,9%	0	0,0%
<b>Összesen</b>	<b>947 710</b>	<b>100%</b>	<b>792 146</b>	<b>100%</b>

#### 4./ 2010. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<b>2010. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek</b>		<b>988 923 522 db</b>
2010. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek	+	16 920 316 db
2010. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	-	253 043 031 db
<b>2010. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma</b>		<b>752 800 807 db</b>

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

#### 6./ Saját tőke változás 2010. évben

<b>Időpont</b>	<b>Saját tőke (eFt)</b>	<b>Változás előző hónaphoz (eFt)</b>
2009. december 31.	940 388	
2010. január 31.	935 563	-4 825
2010. február 28.	789 719	-145 844
2010. március 31.	800 375	10 656
2010. április 30.	776 644	-23 731
2010. május 31.	757 465	-19 179
2010. június 30.	756 531	-934
2010. július 31.	776 095	19 564
2010. augusztus 31.	774 875	-1 220
2010. szeptember 30.	786 600	11 725
2010. október 31.	805 695	19 095
2010. november 30.	790 547	-15 148
2010. december 31.	790 992	445

#### 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
2008.12.31	2009.01.02	1 118 902 999	1 210 650 743	0,924216
2009.12.31	2010.01.02	940 387 875	988 923 522	0,950921
2010.12.31	2011.01.02	790 992 011	752 800 807	1,050732

#### 8./ Az Alap hozadatai és referenciahozamok

Nem évesített hozam**	
	Alap hozama**
2008	-12,29%
2009	2,75%
2010	10,80%
indulástól	1,25%

**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 2010. évben elért eredményei

2010. január 1-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.)

Daróczi Andor vezérigazgató, MKB Befektetési Alapkezelő zRt. (Budapest, Váci utca 38.)

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

Sziráki László, fősztályvezető, MKB Bank Zrt. (1056 Budapest, Váci utca 38.)

### 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.)

2010. január 1-étől Daróczi Andor Pál a vezérigazgató, Dr. Gagyi Pálffy Andrásné vezérigazgató-helyettes.

2011. április 1-től Csorba Nikoletta Rita a vezérigazgató, Daróczi Andor Pál és Dr. Gagyi Pálffy Andrásné vezérigazgató-helyettes.

Az MKB Befektetési Alapkezelő zRt. a tőkepiacon már évek óta sikeresen működő nyíltvégű határozatlan futamidejű befektetési alapjainak elkészítette az Összevont Tájékoztatóját és Kezelési szabályzatát, hogy a Tisztelt Befektető áttekintve a dokumentációt egységes, könnyen összehasonlítható képet kapjon a befektetési lehetőségekről, a befektetések várható előnyeiről, kockázatairól. Az Összevont Tájékoztató és Kezelési szabályzat 2010. november 2-án lépett hatályba.

### Az MKB Alapkezelő által kezelt alapok állománya 2010. év végén

Megnevezés	2009. évi tény (mFt)	2010. évi tény (mFt)	2010/2009 %
<b>Befektetési alap állomány</b> (záró állomány)	<b>119 022</b>	<b>131 327</b>	<b>110,3</b>
nyílt végű	77 953	88 530	113,6
zárt végű	41 069	42 797	104,2

Nincs jelentős átrendeződés a piaci pozíciókban; MKB 6-7. legnagyobb alapkezelő.

Az MKB Alapkezelő termékpalettája jelenleg 39 alapot tartalmaz, amelyből 18 nyíltvégű alap, míg a zártvégű tőkegarantált/tőkevédett alapok száma 21.

A 2010-es év piaci várakozásaink tekintetében az alábbiak szerint alakult:

- A jegybanki kamatpályával kapcsolatos várakozásunk többé-kevésbé teljesült, azonban az újonnan felálló kormány gazdaságpolitikai lépéseit hibásan mértük fel. Ennek következtében az évvégi kamatemelések minket is meglepetésként értek, éveleji várakozásainkhoz képest (bár az év végén már számítottunk rá). Ez elmondható a forint árfolyamalakulására is, az év eleji erősödő trendben az új kormány felállása után éles törés és széles ingadozási fázis kezdődött. A kötvénypiaccal kapcsolatos várakozásaink nagyrészt beigazolódtak, bár az évvégi kötvényemelkedési hullám nagyságát alulbecsültük.

- A hazai részvénytőzsdén alulteljesítésével kapcsolatos várakozásunk maximálisan beigazolódt, bár itt az alapvető mögöttes okra (nyugdíjpénztári rendszer átalakítása) nem számítottunk. Ez a hatás viszont inkább csak erősítette a már az év első felében is látott alulteljesítési trendet.
- A nemzetközi részvénytőzsdéket meghatározó trendekkel kapcsolatos várakozásaink helyesek voltak, széles sávú mozgás mellett év végére enyhe pluszokban fejezték be az évet a vezető nyugati tőzsdék. A vállalati kötvénypiaci spread-szűkülés szintén a 2010-es év egyik markáns trendje volt.
- A hazai állampapírpiacon kapcsolatos várakozásunk kivételével az elképzelésünk helyes volt, a nyersanyag- és a vállalati kötvénypiac, illetve ezen két alapunk volt a két legjobb alap 2010-ben a kockázatokat is figyelembe véve. Abszolút számok tekintetében a Bonus részvényalap teljesítménye volt egyébként a legjobb.

Az Alapkezelő a 2010-ben 9 új zártvégű és 1 nyíltvégű alapot indított.

2010-ben 4 lejárt alap bezárásra került, 2 alapot lejáratkor átalakítottunk nyílt végű jellemzően likvid alappá, 2 alap beolvadt. Ezek állománya összesen 17,9 mrd Ft. volt.

2010-ben az alábbi két alapunk fizetett ki védett hozamot:

#### **MKB Természeti Kincsek II. Tőke-és Hozamvédett Származtatott Alap**

Hozamkifizetés mértéke: 8%

#### **MKB Gemini Tőke-és Hozamvédett Származtatott Alap**

Hozamkifizetés mértéke: 3%

Az állományi alakulást a tervekhez képest a nyílt végű állomány elmaradása és a zárt végű állomány terv feletti szintje határozta meg. A nyíltvégű állomány elmaradására jelentős hatással volt egyrészt az, hogy a nyugdíjpénztári átalakítás hatására a külső intézményektől bevont vagyon (Concorde, Aegon), szinte teljesen leépült év végére. Emellett az év végi kamatemelési ciklus negatív hatással volt pénzügyi alapunk tőkevonzó képességére.

Zárt végű alapok esetén a tervezettnél több alap kibocsátása és a struktúrák, illetve megcélzott piacok együtt hozták a sikeres évet. Kiemelendő, hogy a nyersanyagpiaccal kapcsolatos várakozásunkat többé-kevésbé sikerült keresztülvinni az ügyfelek felé.

### **2011. évi célkitűzések**

A tervezett állomány növekedés **22 milliárd Ft**, azonban


- a lejárt zártvégű alapok mintegy 16.3 mrd forintot tesznek ki, így
- a kieső állomány növeli a tényleges növekmény igényét, ami így **30-33 milliárd Ft-ot jelent, az átalakuló alapok megmaradó állományát 20 %-ban kalkulálva.**

### **Milyen típusú alapokat tervezünk**

- új forint denominált nyíltvégű alap indítása egyelőre nem szerepel terveink között, bár a feltörekvő piacon látunk némi halvány esélyt nyíltvégű alap indítására. Ehhez azonban mindenképpen intézményi befektetői és/vagy privátbanki érdeklődés kell.
- EUR, illetve USD denominált nyíltvégű alapok indítása továbbra is szerepel rövidtávú terveink között, első körben meglévő népszerű nyílt alapjaink mellé elsősorban EUR denominált sorozatok indítását tervezzük
- **6 zárt végű tőke/hozamvédett/ alap létrehozása** (tovább fókuszálva egyrészt a nyersanyagpiacra, másrészt széles részvénytőzsdéi indexekre). Kihívást jelent a csökkenő hozamkörnyezet miatt szűkülő marzsszűkülés, ami a futamidő nyújtásával és/vagy a részesedési ráta csökkentésével kompenzálható.

<b>Mutatók</b>	<b>2009.12.31</b>	<b>2010.12.31</b>
1. Befektetett eszközök az összes eszközhöz	N/A	N/A
2. Forgóeszközök az összes eszközhöz	99,15%	99,94%
3. Saját tőke aránya az összes kötelezettség + törzstőkéhez	94,42%	104,96%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek a saját tőkéhez	N/A	N/A
5. Működő tőke/összes kötelezettség	134,57	994,96
6. Működő tőke eFt	940 388	790 992

Budapest, 2011. április 14.


**MKB Befektetési Alapkezelő**  
zártkörűen működő részvénytársaság  
Csorba Nikoletta Dr. Gagyi Pálffy Andrásné  
Vállalkozás vezetője (képviselője)

MKB Ingatlan Alapok Alapja nettó eszközértékének és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékének alakulása 2009/12/31 és 2010/12/31 között

