

**Független Könyvvizsgálói Jelentés  
az MKB Ingatlan Alapok Alapja  
2011. évi éves beszámolójáról  
és üzleti jelentéséről**



## Tartalomjegyzék

I. Független Könyvvizsgálói Jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg  
Eredménykimutatás  
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés



## Független könyvvizsgálói jelentés

Az MKB Alapkezelő részére

### Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2011. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2011. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 366.905 E Ft, a tárgyévi eredmény 19.177 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 beszámolóért 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 beszámolóért 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 korlátozott könyvvizsgálói záradéknak (véleményünk) megadásához.

### A korlátozott záradék (vélemény) alapja

Az Alap 2011. december 31-i mérlegében a II/1. „Értékpapírok” mérlegcsoporton 64.966 E Ft értékben a nyilvános, zárt végű MAG Ingatlanbefektetési Alap (továbbiakban „MAG Alap”) befektetési jegyeit mutatja ki, a MAG Alapra vonatkozóan 2011. december 31-ére publikált nettó eszközértéknek megfelelően. A MAG Alap alapkezelését a Carion Alapkezelő Zrt. vette át 2011. szeptember 1-én. A Carion Alapkezelő Zrt. új értékbecslőt bízott meg, aki a MAG Alap portfólióját 2011. október 19-én 40 %-kal alacsonyabb értékre értékelte, a korábban közzétett ingatlan értékhez képest.

2012. január 16-án a Carion Alapkezelő Zrt. értesítette a MAG Alap befektetőit, hogy az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. a kölcsönszerződés adta jogaival élve 2011. december 22-én rendkívüli hatállyal felmondta a MAG Alap számára nyújtott EUR alapú jelzáloghiteleit. A Carion Alapkezelő Zrt. 2012. január 16-án közzétett rendkívüli tájékoztatása szerint a MAG Alap nem rendelkezik a jelzáloghitelek visszafizetéséhez elegendő likvid eszközzel, ezért várható, hogy a bank a követelését bírósági végrehajtás útján fogja érvényesíteni.

Ahogy az a kiegészítő melléklet 15. oldalán bemutatásra került, az MKB Alapkezelő várakozása az volt, hogy a kölcsönszerződésben kikötött biztosítékok igénybevétele a hitelező részéről, illetve a bírósági végrehajtási eljárás lefolytatása a MAG Alapra vonatkozóan publikált nettó eszközértékre jelentős hatással lesz, azonban a MAG Alapra vonatkozóan 2011. december 22-ét követően publikált nettó eszközértékben nem következett be olyan mértékű csökkenés, ami a várható kényszerértékesítés hatását tükrözné.



Emiatt az MKB Alapkezelő következtetése szerint a MAG Alapra vonatkozóan közzétett 2011. december 31-i nettó eszközérték a MAG Alap által közzétett információk alapján nem megfelelő a befektetési jegy piaci értékének meghatározására, ugyanakkor nem állnak rendelkezésre olyan további információk amelyek alapján az MKB Alapkezelő pontosan meghatározhatná, hogy szükséges-e a mérlegkészítési időszakban tudomására jutott információk alapján, 2011. december 31-ére vonatkozóan további értékvesztést elszámolnia a MAG Alapban meglévő befektetési jegyeire vonatkozóan.

A MAG Alapban lévő 64.966 E Ft értékű részesedés értékelésének helyességéről a MAG Alap által közzétett megfelelő piaci érték hiányában könyvvizsgálati eljárásokkal sem tudtunk meggyőződni. Ennek következtében nem tudtuk meghatározni, hogy a 2011. évi éves beszámolóban kimutatott MAG Alapban lévő részesedés értékét kell-e valamilyen mértékben módosítani.

#### *Korlátozott záradék (vélemény)*

A könyvvizsgálat során az MKB Ingatlan Alapok Alapja éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, 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 korlátozott záradék (vélemény) alapja bekezdésben ismertetett tényeknek az éves beszámolóra gyakorolt lehetséges hatásainak kivételével a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a fenti korlátozással az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2011. 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 2011. december 31-én amiatt, hogy 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.

Véleményünk korlátozása nélkül továbbá felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 14. oldalára, ahol bemutatásra került, hogy az MKB Alapkezelő prudenciális okokból 2012. január 19-én úgy döntött, hogy élve a 2011. évi CXCVIII. tv. nyújtotta lehetőségekkel, a befektetőkkel szembeni egyenlő elbánás elvének érvényesítése érdekében az MKB Ingatlan Alapok Alapja forgalmazását felfüggeszti, illetve a MAG Ingatlan Alap befektetési jegyeinek illikvid eszközosztályba történő elkülönítésének folyamatát megkezdi.

Az Alapkezelő 2012. április 12-én az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeinek darabszámát 16,36% arányban megosztotta és ilyen arányban illikvid „IL” sorozatú befektetési jegyeket kaptak a befektetők „A” sorozatú befektetési jegyeik helyett.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeinek forgalmazása újraindult 2012. április 13-tól.

#### **Az üzleti jelentésről készült jelentés**

Elvégeztük az MKB Ingatlan Alapok Alapja mellékelt 2011. 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 2011. 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 2011. évi üzleti jelentése az MKB Ingatlan Alapok Alapja 2011. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2012. április 26.

KPMG Hungária Kft.  
Nyilvántartási szám: 000202

Agócs Gábor  
Partner

Dr. Cselótei Istvánné  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
Nyilvántartási szám: 001136





## **MKB Alapkezelő zRt.**

1056 Budapest, Váci utca 38.  
telefon: 268-7834; 268-7627; 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**

**2011. december 31.**

Budapest, 2012. április 26.

## MÉRLEG

Adatok eFt-ban

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK)</b>	792 146	366 905
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	791 647	366 676
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	772 067	341 048
1. Értékpapírok	695 185	417 113
2. Értékpapírok értékelési különbözete	76 882	-76 065
a.) kamatokból, osztalékokból	699	0
b.) egyéb	76 183	-76 065
III. Pénzeszközök	19 580	25 628
1. Pénzeszközök	19 580	25 628
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C.) Aktív időbeli elhatárolások	499	229
1. Aktív időbeli elhatárolás	499	229
2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése ( - )	0	0
D.) Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK)</b>	792 146	366 905
E.) Saját tőke	790 992	366 029
I. Induló tőke	752 801	422 979
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 608 550	1 614 404
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke ( - )	855 749	1 191 425
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	38 191	-56 950
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	53 093	91 722
2. Értékelési különbözet tartaléka	76 882	-76 065
3. Előző év(ek) eredménye	-146 010	-91 784
4. Üzleti év eredménye	54 226	19 177
F.) Céltartalékok	0	0
G.) Kötelezettségek	795	480
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	795	480
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	0	0
H.) Passzív időbeli elhatárolások	359	396

Budapest, 2012. április 26.

Befektetési Alapkezelő  
-en működő Részvénytársaság

Csorba Nikoletta

Daróczi Andor

Vállalkozás vezetője (képviselője)

### Eredménykimutatás

adatok eFt-ban

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	70 905	92 996
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	6 393	64 668
III. Egyéb bevételek	63	31
IV. Működési költségek	10 350	9 182
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>54 225</b>	<b>19 177</b>

Budapest, 2012. április 26.

**AKB Befektetési Alapkezelő**  
zártkörűen működő Részvénytársaság

Csorba Nikoletta      Daróczi Andor

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: 268-7627, 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. Cselőtei 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 2011. december 31.

A mérlegkészítés dátuma 2012. 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, Vízmosság 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 (növekedés vagy csökken).

Árfolyamhasználat:

A devizakészlet, valamint a külföldi pénzügyi értékre szóló követelések és kötelezettségek értékelése során az MNB devizaárfolyamát alkalmazza az alap.

## **Mérleghez kapcsolódó szabályok**

### **Eszközök (aktívák)**

#### **A) Befektetett eszközök**

Az alap befektetett eszközökkel nem rendelkezik.

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

## B) Forgóeszközök

### I. Követelések

A követelésekkel kapcsolatban értékvesztés akkor kerül elszámolásra, ha a követelés 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 lejáratú idő alatt és azok piaci értékét (az ügylet tárgyát képező áru, pénzügyi instrumentumértékelés napi piaci ára és a határidős kötési ár különbözetét, illetve az opció tárgyát képező áru, pénzügyi instrumentumértékelés napi piaci ára és az opció delta tényezőjének szorzatát, illetve egyéb módon meghatározott piaci értékét) a származtatott ügyletek értékelési különbözetében kell elszámolni az értékelési különbözet tartalékával szemben.

### **Források (passzívák)**

#### E) Saját tőke

##### I. Induló tőke

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

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

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

##### II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)

- a) A visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete a visszavásárolt befektetési jegyek névértékének és a 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 céltartalékokat.

#### G) Kötelezettségek

##### I. Hosszú lejáratú kötelezettségek

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

Az alap tevékenysége során jellemzően nem merül fel hosszúlejáratú kötelezettség.

##### II. Rövid lejáratú kötelezettségek

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

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

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

#### H) Passzív időbeli 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 záráskori 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	-	-	-

Az Alap számára az Alapkezelő zRt. 67.000.000 Ft-os folyószámlahitel szerződést kötött a MKB Bank Zrt-vel, BUBOR bázisú kamatkondícióval. A hitelkeret a befektetési jegyek visszavásárlása céljából került megnyitásra. Az Alapnak 2011. december 31-én nincs hitele.

## 2. Bevételek, ráfordítások, költségek részletezése

### a.) Bevételek részletezése

Megnevezés	Adatok eFt-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
Árfolyamnyereség	49 428	84 939
Eladott értékpapír kamata	7 107	4 150
Határidős ügyletek nyeresége	10 120	0
Visszaváltási jutalék bevétele	63	31
Kapott osztalék	3 142	2 767
Bankszámla kamata	1 108	1 140
<b>Összesen:</b>	<b>70 968</b>	<b>93 027</b>

### b.) Ráfordítások részletezése

Megnevezés	eFt-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
Értékpapírok árf. Vesztesége	3 433	50 982
Hitelkamat	0	0
Határidős ügyletek vesztesége	2 960	13 686
<b>Összesen:</b>	<b>6 393</b>	<b>64 668</b>

### c.) Költségek részletezése

Megnevezés	2010.12.31	2011.12.31
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	8 034	6 905
Letétkezelő díja	804	691
Forgalmazóknak fizetett díj, bankköltség	396	474
<b>Egyéb költségek</b>	<b>1 116</b>	<b>1 112</b>
PSZÁF díj	200	173
Sajtóközlemények	141	141
Könyvvizsgálati díj	710	740
KELER díj	65	58
<b>Összesen:</b>	<b>10 350</b>	<b>9 182</b>



### 3. Vagyonkimutatás

Megnevezés	2010.12.31 (eFt)	2011.12.31 (eFt)
Pénzeszközök	19 580	25 628
Értékpapírok	772 067	341 048
Követelések	0	0
Aktív időbeli elhatárolások	499	229
Származtatott ügylet ért. Kül.	0	0
Eszközök összesen	792 146	366 905
Kötelezettségek	-795	-480
Passzív időbeli elhatárolások	-359	-396
<b>Nettó eszközérték könyv. Sz.</b>	<b>790 992</b>	<b>366 029</b>
Letétkezelő szerint	790 992	366 029
Különbség	0	0

### 4. Nettó eszközérték részletezése

Megnevezés	2010.12.31 (eFt)	2011.12.31 (eFt)
Befektetési jegyek értéke	805 894	514 701
Értékelési különbözet	76 882	-76 065
Előző évek eredménye	-146 010	-91 784
Mérleg szerinti eredmény	54 226	19 177
Nettó eszközérték könyv. sz.	790 992	366 029
Letétkezelő szerint	790 992	366 029
Különbség	0	0

### 5. Értékpapírok beszerzési ára és piaci értéke

2010.12.31.

Értékpapírfajta	Beszerzési érték	Fordulónapi mérlegérték	Érték-különbözet
<b>Befektetési jegyek</b>			
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>

2011.12.31		adatok eFt-ban	
Értékpapírfajta	Beszerzési érték	Fordulónapi mérlegérték	Érték-különbözet
<b>Befektetési jegyek</b>			
Dialóg Ing.fejl.	34 999	27 157	-7 842
MKB Gar. Likvid.	66 173	66 430	257
MKB Állampapír	31 039	29 727	-1 312
MAG Ingatlan	139 400	64 966	-74 434
Prémium	81 191	84 459	3 268
<b>HUF Összesen</b>	<b>352 802</b>	<b>272 739</b>	<b>-80 063</b>
Easy ETF FTSE	32 978	34 538	1 560
ING Invest	31 333	33 771	2 438
<b>EUR összesen:</b>	<b>64 311</b>	<b>68 309</b>	<b>3 998</b>
<b>Befektetési jegyek összesen:</b>	<b>417 113</b>	<b>341 048</b>	<b>-76 065</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>417 113</b>	<b>341 048</b>	<b>-76 065</b>

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliója 2011-ben jelentősen nem változott, az alapkezelő a kialakított jól teljesítő struktúrát próbálta tartani a likviditás és limit rendszer fenntartása mellett. Az alap ingatlan kitétségét jelenleg hazai és európai piacokon éri el. Az alap devizakitétsége nem volt fedezve évvégén.

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 ily 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. A 2012. január 9-én életbe lépett Egységes Tájékoztató és Kezelési Szabályzat MKB Ingatlan Alapok Alapjának befektetési politikáján belül nevesítette a MAG Ingatlan Alapot, így a 2009. március 23-án az alap átalakulása okán bekövetkezett törvényi limitsértést megszüntette. Ettől függetlenül, továbbra is arra törekszik, hogy az MKB Ingatlan Alapok Alapja MAG kitétségét tovább csökkentse tőzsdei eladás, vagy egyéb, intézményi befektetőnek történő értékesítés útján.

2011. augusztusában megváltozott a MAG Ingatlanbefektetési Alap alapkezelője, a MACROGAMMA Befektetési Alapkezelő Zrt. a kezelést átadta a Carion Befektetési Alapkezelő Zrt.-nek. Az alapon válságkezelést végrehajtó Carion Alapkezelő új értékbecslőt alkalmazott, aki az alap portfóliójának értékét 40 százalékkal kevesebbre becsülte, a korábban közzétett ingatlan értékhez képest. Az ingatlanok értékének jelentős csökkenését a 2011.10.19-i napra vonatkozó nettó eszközértékben érvényesítették, így ezen a napon a MAG árfolyama közel 42 százalékot esett, ami negatív hatással bírt az MKB Ingatlan alapok egy jegyre jutó nettó árfolyamára is.

A Carion Befektetési Alapkezelő zRt. 2012. január 16-án közzétett rendkívüli tájékoztatása szerint, 2011. december 22-én az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. rendkívüli hatállyal felmondta a MAG Ingatlanbefektetési Alappal megkötött devizaalapú Jelzálogkölcsön szerződéseit, mert úgy ítélte meg, hogy a MAG vagyoni helyzetének romlása veszélyezteti a kölcsön visszafizetését. A Carion 2012. január 16-án közzétett rendkívüli tájékoztatása szerint a MAG Ingatlanbefektetési Alap nem rendelkezik ennyi likvid eszközzel, ezért várható, hogy a bank a követelését a kölcsönszerződésben kikötött biztosítékok igénybevitelével, illetve bírósági végrehajtás útján fogja érvényesíteni.

Mindezek körülményeket az MKB Alapkezelő úgy értékelte, hogy a kölcsönszerződésben kikötött biztosítékok igénybevétele a hitelező részéről illetve a bírósági végrehajtási eljárás lefolytatása a MAG Ingatlan Befektetési alap által publikált nettó eszközértékre jelentős hatással lehet, esetlegesen csökkentheti.

Az MKB Alapkezelő várakozása az volt, hogy a kölcsönszerződésben kikötött biztosítékok igénybevétele a hitelező részéről, illetve a bírósági végrehajtási eljárás lefolytatása a MAG Alapra vonatkozóan publikált nettó eszközértékre jelentős hatással lesz, azonban a MAG Alapra vonatkozóan 2011. december 22-ét követően publikált nettó eszközértékben nem következett be olyan mértékű csökkenés, ami a várható kényszerértékesítés hatását tükrözné.

Emiatt az MKB Alapkezelő következtetése szerint a MAG Alapra vonatkozóan közzétett 2011. december 31-i nettó eszközérték a MAG Alap által közölt információk alapján nem megfelelő a befektetési jegy piaci értékének meghatározására, ugyanakkor nem állnak rendelkezésre olyan további információk, amelyek alapján az MKB Alapkezelő pontosan meghatározhatná, hogy szükséges-e a mérlegkészítési időszakban tudomására jutott információk alapján, 2011. december 31-ére vonatkozóan további értékvesztést elszámolnia.

Prudenciális okokból, mindezekre tekintettel az MKB Alapkezelő 2012. január 19-én úgy döntött, hogy élve a 2011. évi CXCVIII. tv. (A befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról) nyújtotta lehetőségekkel, a befektetőkkel szembeni egyenlő elbánás elvének érvényesítése érdekében az MKB Ingatlan Alapok Alapja forgalmazását felfüggeszti a törvény 103. paragrafus 8. pontja alapján, illetve a MAG Ingatlan Alap befektetési jegyeinek illikvid eszközosztályba történő elkülönítése folyamatát megkezdi.

Az illikvid sorozat létrehozása miatt az MKB Ingatlan Alapok Alapja Tájékoztatóját és Kezelési szabályzatát az Alapkezelő módosította. A módosítással ezek kikerültek az Egységes Tájékoztató és Kezelési Szabályzathoz és különálló dokumentumként érhetőek el az MKB Ingatlan Alapok Alapja Kiemelt Befektetői Információjával együtt.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete a H-KE-III-138/2012. számú, 2012. április 11-én kelt határozatával jóváhagyta az Alap módosított dokumentációját.

A módosított Kezelési Szabályzat hatályba lépésének napja 2012. április 11.

Az elkülönített eszközök aránya az Alap nettó eszközértékében 2012. április 11.-én **16,36%**.

Az Alapkezelő az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeinek darabszámát 16,36% arányban megosztotta és ilyen arányban „IL” sorozatú befektetési jegyeket kaptak a befektetők „A” sorozatú befektetési jegyeik helyett.

Az „IL” sorozatú befektetési jegyek keletkeztetésének napja 2012. április 12. volt.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeinek forgalmazása újraindult 2012. április 13-tól.

A megosztást követően az „IL” sorozat befektetési jegyeire vételi illetve visszaváltási megbízást a Forgalmazó nem fogad el. A befektetési jegy a másodlagos értékpapír piacon forgalomképes.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja befektetési politikája módosult. A módosítást az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata tartalmazza. A befektetési politika módosítására vonatkozó szabályok hatályba lépnek 2012. május 14-én.

## 6. Kötelezettségek alakulása

	2010.12.31 (Ft)	2011.12.31 (Ft)
Alapkezelővel szembeni kötelezettségek	671 548	383 413
Letétkezelővel szembeni kötelezettségek	67 155	38 341
Egyéb szállítókkal szembeni kötelezettségek		
IV. né. PSZÁF díj	50 000	36 000
dec. KELER díj	6 247	10 458
dec. közzétételi díj	0	11 756
határidős ügyletek miatt	0	0
<b>Összesen:</b>	<b>56 247</b>	<b>58 214</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>794 950</b>	<b>479 968</b>

## 7. Portfólió jelentés

### Portfólió jelentés értékpapíralapra

#### Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1111-205	<b>MKB Ingatlan Alapok</b>
Alapkezelő neve:		<b>Alapja</b>
Letétkezelő neve:		MKB Befektetési Alapkezelő zRt.
NEÉ számítás típusa:		MKB Bank Zrt.
		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:

		Nettó eszközérték %-ában	
I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)	
<b>I/1. Hitelállomány (összes)</b>	0	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%
Költségként 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>
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)	
<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>
<b>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):</b>	<b>0</b>		<b>0,0%</b>

II/3.2. 3 hónapnál hosszabb leköt		0		0,0%
<b>III/4. Értékpapírok (összes):</b>	<b>Devizanem HUF</b>	<b>Névérték</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>721 389 888</b>	<b>91,2%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):			721 389 888	91,2%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):			494 001 738	62,5%
	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>III/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes): HUF</b>			<b>498 557</b>	<b>0,0%</b>
<b>III/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>

## Portfólió jelentés értékpapíralapra

### 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>2011.12.31</b>
	Saját tőke:	366 028 808
	Egy jegyre jutó NEÉ:	0,865359
	Darabszám:	422 979 313

### A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

		Nettó eszközérték %-ában
I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
<i>I/1. Hitelállomány (összes)</i>	0	0
	Hitelező	Futamidő
<i>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</i>	<b>479 968</b>	<b>0,1%</b>
Alapkezelői díj miatt	383 413	0,1%
Letétkezelői díj miatt	38 341	0,0%
KELER díj	10 458	0,0%
Közzétételi ktsg. miatt	11 756	0,0%
Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	36 000	0,0%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség	0	0,0%
<i>I/3. Céltartalékok (összes):</i>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<i>I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes):</i>	<b>396 277</b>	<b>0,1%</b>
<b>KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:</b>	<b>876 245</b>	<b>0,2%</b>
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
<i>II/1. Folyószámla, készpénz (összes):</i>	<b>25 628 022</b>	<b>7,0%</b>
MKB Zrt-nél vezetett folyószámla	25 628 022	7,0%
MKB Zrt-nél vezetett EUR számla	0	0,0%
<i>II/2. Egyéb követelés (összes):</i>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<i>II/3. Lekötött bankbetétek (össz):</i>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<i>II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz):</i>	0	0,0%
<i>II/3.2. 3 hónál hosszabb leköt</i>	0	0,0%

III/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem HUF	Névérték	Összeg/Érték 341 047 473	(%) 93,2%
<b>II/4.1. Állampapírok (összes):</b>	<b>HUF</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
II/4.1.1. Kötvények (összes):				
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>341 047 473</b>	<b>93,2%</b>
II/4.5.1. Tőzsdére bevez. (összes):			341 047 473	93,2%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):			272 738 508	74,5%
	HUF	283 970 609	272 738 508	74,5%
	EUR	985	68 308 965	18,7%
<b>II/4.6. Kárpótlási jegyek (összes):</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>III/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):</b>	<b>HUF</b>		<b>229 558</b>	<b>0,0%</b>
<b>III/6. Származtatott ügyletek</b>	<b>HUF</b>		<b>0</b>	<b>0,0%</b>
<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:</b>	<b>HUF</b>		<b>366 905 053</b>	<b>100,2%</b>



## 8. Cash-flow kimutatás

A tétel megnevezése	adatok eFt-ban	
	2010.12.31	2011.12.31
<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	870 217	741 394
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) +/-	43 977	12 260
Elszámolt amortizáció	0	0
Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
Elszámolt értékelési különbözet	-76 882	76 065
Céltartalékképzés és felhasználás különbözete	0	0
Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	-45 994	33 957
Befektetett eszközök állományváltozása	0	0
Forgóeszközök állományváltozása	955 722	619 120
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-6 193	-315
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	0
Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-438	270
Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	25	37
<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-638 942</b>	<b>-444 153</b>
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
Ingatlanok beszerzése-	0	0
Ingatlanok eladása +	0	0
Befolyt bérleti díjak+	0	0
Értékpapírok beszerzése -	-1 449 131	-1 398 782
Értékpapírok eladása, beváltása+	799 940	947 712
Kapott hozamok +	10 249	6 917
<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-227 148</b>	<b>-291 193</b>
(Finanszírozási cash flow, 20-26.sorok)		
Befektetési jegy kibocsátás +	17 028	6 043
Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport	0	0
Befektetési jegy visszavásárlása	-244 176	-297 236
Befektetési jegyek után fizetett hozamok	0	0
Hitel illetve kölcsön felvétele	0	0
Hitel illetve kölcsön törlesztése	0	0
Hitel illetve kölcsön után fizetett kamat	0	0
<b>Pénzeszközök változása (I,II,III)</b>	<b>4 127</b>	<b>6 048</b>

*Nem volt jelentős mérlegkészítés utáni esemény.*

Budapest, 2012. április 26.

MKB Befektetési Alapkezelő  
zártkörűen működő Részvénytársaság

Csorba Nikoletta

Daróczy Andor

Vállalkozás vezetője (képviselője)

**MKB Ingatlan Alapok Alapja**

## **ÜZLETI JELENTÉS**

**2011. december 31.**

Budapest, 2012. április 26.

## **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 Alap célja, hogy a konstrukción keresztül a befektetők az Európai Unió és a nemzetközi ingatlanpiac teljesítményéből részesedjenek. A hatékony, biztonságos, valamint eredményes befektetési stratégia elengedhetetlen előfeltétele a földrajzi diverzifikáció, főként, ha olyan piacról van szó, mint az ingatlanpiac. Az Alapkezelő a stratégia megvalósítása érdekében az Európai Unióban, illetve a nemzetközi ingatlanpiacon befektető

- ingatlan befektetési alapok jegyeibe,
- kollektív befektetési értékpapírokba,
- ETF-ekbe (exchange traded fund),

a mindenkori törvény által megengedett ingatlanbefektetési társaság részvényekbe fekteti tőkéjének jelentős részét.

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

Az európai ingatlanpiac hangulata 2011-ben pozitívabbnak tűnt, mint 2010-ben volt, az aktivitás nagy része az Egyesült Királyságra és Németországra fókuszált, ahol a makrogazdasági kilátások viszonylag jók voltak az országok versenyképességének és relatíve erős fiskális helyzetének köszönhetően. Közép-Európában a külső kereslet alakulásától legkisebb mértékben függő lengyel ingatlanpiac tűnt a legideálisabb befektetési célpontnak. Közép-Európában ugyanis a külső tőkebeáramlás meghatározó súlya miatt a belföldi kockázatos eszközök árazása, így az ingatlanok árfolyam alakulása erősen kitett a kockázatkerülő magatartás nemzetközi elterjedésével szemben a szektor teljesítményt erőteljesen visszafogva. Ezért a keresleti oldal erősödése a régióban, így Magyarországon is gyakori megtorpanásokkal, visszaesésekkel tarkítottan zajlik.

A hazai befektetések megítélése egyértelműen a kockázatos besorolást kapta. Az ingatlan szektor több szegmense is a túlfejlesztettség jeleit mutatta, a felesleges kapacitásokat pedig koloncként húzza magával a piac. A finanszírozási környezet is egyelőre szigorodóban van, a kormány végtörlesztéses rendelete sok forrást szívott el a fejlesztések elől, másrészt a finanszírozó bankok is feltűnően óvatosakká váltak. 2011-ben 18%-kal csökkent az ingatlan beruházások volumene Magyarországon. Több elemzői hangoztatja, hogy a magyar ingatlanpiac fellendülésére még várathat magára.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja az alap ingatlan kitétségét jelenleg hazai és európai piacokon éri el. Az alap devizakitétsége nem volt fedezve évvégén.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja portfóliója 2011-ben jelentősen nem változott, az alapkezelő a kialakított jól teljesítő struktúrát próbálta tartani a likviditás és limit rendszer fenntartása mellett. Az alap ingatlan kitétségét jelenleg hazai és európai piacokon éri el. Az alap devizakitétsége nem volt fedezve évvégén.

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. A 2012. január 9-én életbe lépett Egységes Tájékoztató és Kezelési Szabályzat MKB Ingatlan Alapok Alapjának befektetési politikáján belül nevesítette a MAG Ingatlan Alapot, így a 2009. március 23-án az alap átalakulása okán bekövetkezett törvényi limitsértést megszüntette. Ettől függetlenül, továbbra is arra törekszik, hogy az MKB Ingatlan Alapok Alapja MAG kitétségét tovább csökkentse tőzsdei eladás, vagy egyéb, intézményi befektetőnek történő értékesítés útján.

2011. augusztusában megváltozott a MAG Ingatlanbefektetési Alap alapkezelője, a MACROGAMMA Befektetési Alapkezelő Zrt. a kezelést átadta a Carion Befektetési Alapkezelő Zrt-nek. Az alapon válságkezelést végrehajtó Carion Alapkezelő új értékbecslőt alkalmazott, aki az alap portfóliójának értékét 40 százalékkal kevesebbre becsülte. Az ingatlanok értékének jelentős csökkenését a 2011.10.19-i napra vonatkozó nettó eszközértékben érvényesítették, így ezen a napon a MAG árfolyama közel 42 százalékot esett, ami negatív hatással bírt az MKB Ingatlan alapok egy jegyre jutó nettó árfolyamára is.

A Carion Befektetési Alapkezelő zRt. 2012. január 16-án közzétett rendkívüli tájékoztatása szerint, 2011. december 22-én az FHB Kereskedelmi Bank Zrt. rendkívüli hatállyal felmondta a MAG Ingatlanbefektetési Alappal megkötött devizaalapú Jelzálogkölcsön szerződéseit, mert úgy ítélte meg, hogy a MAG vagyoni helyzetének romlása veszélyezteti a kölcsön visszafizetését. A Carion 2012. január 16-án közzétett rendkívüli tájékoztatása szerint a MAG Ingatlanbefektetési Alap nem rendelkezik ennyi likvid eszközzel, ezért várható, hogy a bank a követelését a kölcsönszerződésben kikötött biztosítékok igénybevételevel, illetve bírósági végrehajtás útján fogja érvényesíteni.

Mindezek körülményeket az MKB Alapkezelő úgy értékelte, hogy a kölcsönszerződésben kikötött biztosítékok igénybevétele a hitelező részéről illetve a bírósági végrehajtási eljárás lefolytatása a MAG Ingatlan Befektetési alap által publikált nettó eszközértékre jelentős hatással lehet, esetlegesen csökkentheti.

Az MKB Alapkezelő várakozása az volt, hogy a kölcsönszerződésben kikötött biztosítékok igénybevétele a hitelező részéről, illetve a bírósági végrehajtási eljárás lefolytatása a MAG Alapra vonatkozóan publikált nettó eszközértékre jelentős hatással lesz, azonban a MAG Alapra vonatkozóan 2011. december 22-ét követően publikált nettó eszközértékben nem következett be olyan mértékű csökkenés, ami a várható kényszerértékesítés hatását tükrözné.

Emiatt az MKB Alapkezelő következtetése szerint a MAG Alapra vonatkozóan közzétett 2011. december 31-i nettó eszközérték a MAG Alap által közölt információk alapján nem megfelelő a befektetési jegy piaci értékének meghatározására, ugyanakkor nem állnak rendelkezésre olyan további információk amelyek alapján az MKB Alapkezelő pontosan meghatározhatná, hogy szükséges-e a mérlegkészítési időszakban tudomására jutott információk alapján, 2011. december 31-ére vonatkozóan további értékvesztést elszámolnia.

Prudenciális okokból, mindezekre tekintettel az MKB Alapkezelő 2012. január 19-én úgy döntött, hogy élve a 2011. évi CXCVIII. tv.( A befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról) nyújtotta lehetőségekkel, a befektetőkkel szembeni egyenlő elbánás elvének érvényesítése érdekében az MKB Ingatlan Alapok Alapja forgalmazását felfüggeszti a törvény 103. paragrafus 8. pontja alapján, illetve a MAG Ingatlan Alap befektetési jegyeinek illikvid eszközsztyába történő elkülönítése folyamatát megkezdi.

Az illikvid sorozat létrehozása miatt az MKB Ingatlan Alapok Alapja Tájékoztatóját és Kezelési szabályzatát az Alapkezelő módosította. A módosítással ezek kikerültek az Egységes Tájékoztató és Kezelési Szabályzatból és különálló dokumentumként érhetőek el az MKB Ingatlan Alapok Alapja Kiemelt Befektetői Információjával együtt.

A Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete a H-KE-III-138/2012. számú, 2012. április 11-én kelt határozatával jóváhagyta az Alap módosított dokumentációját.

A módosított Kezelési Szabályzat hatályba lépésének napja 2012. április 11.

Az elkülönített eszközök aránya az Alap nettó eszközértékében 2012. április 11.-én **16,36%**.

Az Alapkezelő az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeinek darabszámát 16,36% arányban megosztotta és ilyen arányban „IL” sorozatú befektetési jegyeket kaptak a befektetők „A” sorozatú befektetési jegyeik helyett.

Az „IL” sorozatú befektetési jegyek keletkeztetésének napja 2012. április 12. volt.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozatú befektetési jegyeinek forgalmazása újraindult 2012. április 13-tól.

A megosztást követően az „IL” sorozat befektetési jegyeire vételi illetve visszaváltási megbízást a Forgalmazó nem fogad el. A befektetési jegy a másodlagos értékpapír piacon forgalomképes.

Az MKB Ingatlan Alapok Alapja befektetési politikája módosult. A módosítást az Alap Tájékoztatója és Kezelési Szabályzata tartalmazza. A befektetési politika módosítására vonatkozó szabályok hatályba lépnek 2012. május 14-én.

### 3./ Az Alap eszköz összetétele

Megnevezés	2010.12.31		2011.12.31	
	(eFt)	Arány (%)	(eFt)	Arány (%)
<b>Pénzeszközök</b>	19 580	2,5%	25 628	7%
ebből: lekötött betét, repo	0	0,0%	0	0%
<b>Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok</b>	50 677	6,4%	0	0%
Államkötvény	50 677	6,4%	0	0%
Diszkont kincstárjegy	0	0,0%	0	0%
Vállalati kötvények	0	0,0%	0	0%
<b>Befektetési jegyek</b>	721 390	91,1%	341 048	93%
Aktív időbeli elhat.	499	0,1%	229	0%
Származtatott ért. kül.	0	0,0%	0	0%
<b>Összesen</b>	792 146	100%	366 905	100%

### 4./ 2011. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma

<b>2011. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek</b>		<b>752 800 807 db</b>
2011. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek	+	5 854 478 db
2011. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	-	335 675 972 db
<b>2011. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma</b>		<b>422 979 313 db</b>

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

**6./ Saját tőke változás 2011. évben**

Időpont	Saját tőke (eFt)	Változás előző hónaphoz (eFt)
2010. december 31.	790 992	
2011. január 31.	782 860	-8 132
2011. február 28.	761 916	-20 944
2011. március 31.	750 292	-11 624
2011. április 30.	732 822	-17 470
2011. május 31.	723 806	-9 016
2011. június 30.	715 264	-8 542
2011. július 31.	710 855	-4 409
2011. augusztus 31.	690 478	-20 377
2011. szeptember 30.	672 222	-18 256
2011. október 31.	632 493	-39 729
2011. november 30.	651 047	18 554
2011. december 31.	366 029	-285 018

**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
2011.12.31	2012.01.02	366 028 808	422 979 313	0,865359

**8./ Az Alap hozamadatai és referenciahozamok**

Év	Hozam*
2008	-12,29%
2009	2,75%
2010	10,80%
2011	-18,24%

**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 2011. évben elért eredményei

2011. április 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.)

Csorba Nikoletta vezérigazgató, MKB Befektetési Alapkezelő zRt. (Budapest, Váci utca 38.)

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

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

2011. április 1.-étől Csorba Nikoletta az Alapkezelő vezérigazgatója, Daróczi Andor Pál vezérigazgató-helyettes, munkakörébe tartozik a kereskedési igazgatói feladatok ellátása is.

Dr. Gagyai Pálffy Andrásné vezérigazgató helyettes munkaviszonya 2011. április 30-ával megszűnt.

A Felügyelő Bizottság összetétele változatlan.

Az MKB Alapkezelő 2011. december végén 37 alapot kezel, amelyből 17 nyíltvégű alap, 72.319 mFt értékű állománnyal, a zártvégű tőkegarantált/tőkevédett alapok száma 20, állományuk 39.274 mFt. A kezelt alapok összesített állománya 2011. 12. 31-én 111.592 mFt.

Az év folyamán lejárá 4 zártvégű tőkevédett alapot: az MKB HOZAM EXPRESSZ 4. Tőkevédett Származtatott Alapot, az MKB Pagoda III. Tőkevédett Származtatott Alapot, az MKB Panoráma II. Tőke-és Hozamvédett Származtatott Alapot és az MKB Panoráma III. Tőke-és Hozamvédett Származtatott Alapot az Alapkezelő nyíltvégű tőkevédett likviditási alappá alakította át.

Az MKB HOZAM EXPRESSZ 4. Tőkevédett Likviditási Befektetési Alap beolvadása 2011. április 1.-én megtörtént az MKB Garantált Likviditási Alapba az MKB HOZAM EXPRESSZ 3. Tőkevédett Likviditási Befektetési Alappal együtt. Öt zártvégű befektetési alap (MKB Zöld Bolygó Tőkevédett Származtatott Alap, MKB Panoráma Tőke-és Hozamvédett Származtatott Alap, az MKB Gemini Tőke-és Hozamvédett Származtatott Alap és az MKB Pagoda IV. Tőkevédett Származtatott Alap, MKB Mérleg Tőkevédett Származtatott Alap) a futamidő végén megszűnt.

Az MKB PAGODA 3. Tőkevédett Likviditási Befektetési Alap 2011. július 1-i fordulónappal beolvadt az MKB Garantált Likviditási Alapba.

Az MKB PANORÁMA 2. Tőkevédett Likviditási Befektetési Alap 2011. december 6-i fordulónappal beolvadt az MKB Garantált Likviditási Alapba .

Az MKB PANORÁMA 3. Tőkevédett Likviditási Befektetési Alap 2012. február 1-jei fordulónappal beolvad az MKB Garantált Likviditási Alapba .

A zártvégű alapok indítása a tervnek megfelelő ütemben történt.

Hét új alap indult:

1.) MKB Természeti Kincsek III. Tőke- és Hozamvédett Származtatott Befektetési Alap, melynek induló tőkéje 3.532.630 eFt.

2.) MKB Magaslat Tőke- és Hozamvédett Származtatott Befektetési Alap melynek induló tőkéje 1.426.000 eFt.

3.) MKB Megújuló Energia Tőke- és Hozamvédett Származtatott Befektetési Alap melynek induló tőkéje 2.046.120 eFt.

4.) MKB Feltörekvő Kína Tőkevédett Származtatott Befektetési Alap melynek induló tőkéje 2.045.800 eFt.

5.) MKB Megújuló Energia II. Tőke- és Hozamvédett Származtatott Befektetési Alap melynek induló tőkéje 1.654.180 eFt.

6.) MKB Differencia Tőkevédett Származtatott Befektetési Alap melynek induló tőkéje 1.118.020 eFt.

7.) MKB Fix Hozamú Tőke-és Hozamvédett Származtatott Befektetési Alap melynek induló tőkéje 1.659.070 eFt.

Elkészült a nyíltvégű alapok összevont tájékoztatójának módosítása, melyet a PSZÁF a KE-III-50096/2011., KE-III-50097/2011., KE-III-50098/2011., KE-III-50099/2011. valamint KE-III-50100/2011 számú határozataival 2011. december 1-én engedélyezett. Hatályba lépése: 2012. január 9.

Az alábbi nyíltvégű alapok elnevezései 2012. január 9-től megváltoznak:

MKB Forint Tőkevédett Likviditási Alap (korábban MKB Garantált Likviditási Alap)

MKB Észak-Amerikai Részvény Befektetési Alap (korábban MKB Észak-Amerikai Nyíltvégű Részvény Befektetési Alap)

MKB Európai Részvény Befektetési Alap (korábban MKB Nyíltvégű Európai Befektetési Alap)

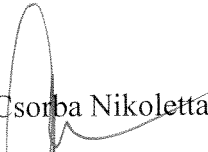
MKB Állampapír Befektetési Alap (korábban MKB Nyíltvégű Állampapír Befektetési Alap)


MKB Prémium Rövid Kötvény Befektetési Alap (korábban MKB Prémium Nyíltvégű Pénzpiaci Befektetési Alap)

Mutatók	2010.12.31	2011.12.31
1. Befektetett eszközök az összes eszközhöz	N/A	N/A
2. Forgóeszközök az összes eszközhöz	99,94%	99,94%
3. Saját tőke aránya az összes kötelezettség + törzstőkéhez	104,96%	86,44%
4. Hosszú lejáratú kötelezettségek a saját tőkéhez	N/A	N/A
5. Működő tőke/összes kötelezettség	994,96	762,56
6. Működő tőke eFt	790 992	366 029

Budapest, 2012. április 26.

MKB Befektetési Alapkezelő  
zártkörűen működő Részvénytársaság

  
Csorba Nikoletta

  
Daróczy Andor

---

Vállalkozás vezetője (képviselője)



MKB Ingatlan Alapok Alapja nettó eszközértéke és egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke. (1. sz. melléklet)

