



## MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

### Üzleti jelentés

Az MCM Befektetési Alapkezelő Zrt. (a továbbiakban „Alapkezelő”) 2019. év végén kezdte el a MINERAL Ingatlan Befektetési Alap elindításának szervezését. Ehhez az Alapkezelőnek szüksége volt ingatlan alapok kezelését is magába foglaló működési engedélyre, melyet a Magyar Nemzeti Bank H-EN-III-220/2019. számon az Alapkezelő számára megadott.

A MINERAL Ingatlan Befektetési Alapot a Magyar Nemzeti Bank a H-KE-III-476/2020. számon 2020. december 17-én vette nyilvántartásba. Az Alap HU HU0000725254 ISIN azonosítójú befektetési jegyek zártkörű forgalomba hozatala útján létrehozott határozott futamidejű, szakmai befektetőknek forgalmazott alap. Az Alap jegyzett tőkéje 1.061.000.000. Forint, lejáratá 2040. március 31.

Az Alapkezelő az Alapba befektetési célú ingatlanok vásárlását tűzte ki célul. Induláskor két ilyen ingatlan került az Alapba, az Alap regisztrációját követő befektetői apporttal. Mindkét ingatlan esetben elvárt volt a hosszú távú működésből származó stabil cashflow. A két ingatlan közül az első Nyíregyháza belterületén található, 3567 m2 alapterületű áruház, melyre határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik az Alap. Az Alapkezelő a bérleti díjat 2022. február 1-jétől a KSH, illetve az Eurostat által az előző év vonatkozásában közzétett fogyasztói árindex (HICP) alapulvételével indexálta.

A második ingatlan Egerszalók területén található, mindösszesen 3880 m2 alapterületű üdülőépület, mely a „Villa Cuvee Apartmanházak” néven ismert. Az ingatlan öt éves bérleti szerződéssel rendelkezik, melynek bérleti díjait Bérló az idegenforgalmat súlytó pandémiás helyzetet követően 2022. február 1-től piaci alpra emelten fizeti. A bérleti szerződések értelmében az ingatlanok üzemeltetését a Bérlők végzik.

Az Alap keletkeztetésekor az Alapkezelő több, kedvező hozammal rendelkező ingatlan lehetőségét is feltárta, így a jövőben várható a MINERAL Ingatlan Befektetési Alap jegyzett tőkéjének emelése. Összességében megállapítható, hogy az Alap tekintetében az Alapkezelő elérte a 2022. évre kitűzött célját, miszerint működtetésük folyamatos, ezáltal stabil cashflow-t biztosítva az Alapnak, végő soron pedig az Alap befektetőinek.

Az Alap üzletmenetének alakulása, a várható fejlődés a 2023. évben

A 2022-es üzleti évben történt árbevétel növekedést az Alapnál a 2023-as üzleti évben tovább tervezi növelni újabb ingatlanok bevonása és bérbeadás útján. Az Alap a 2023-es üzleti évben nem tervezi működési körének kiterjesztését vagy a jelenlegi korlátozását.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események

Az Alapnál a mérleg fordulónapja és a jelen üzleti jelentés elkészítésének napja között nem történt olyan lényeges esemény, mely hatással bírna a 2022. évi beszámolóra.

Környezetvédelemmel kapcsolatos tevékenység

Az Alapnak nem keletkezett környezeti károkozásból származó kártérítési kötelezettsége.

Pénzügyi instrumentumok

2022. évben az előző évhez képest 19%-kal nőtt az Alap árbevétele, amely kizárólag belföldi tranzakciókból származott. Az Alap 2022. évben realizált először nyereséget, amely 31%-os mértéket ért el árbevétel arányosan. Az Alap eszköz-, illetve forrásállománya 15%-kal, a nettó eszközértéke pedig 16%-kal nőtt az előző évhez képest. Az Alapban nem áll fenn olyan hosszú, illetve rövid lejáratú, a mérlegben ki nem mutatott pénzügyi kötelezettség, felelősségvállalás, amely az Alap pénzügyi helyzetét jelentősen befolyásolná. Az Alap nem rendelkezik befektetési vagy forgatási célú értékpapírokkal, valamint származékos ügyleteket sem bonyolít. Az Alapnál nem azonosíthatóak ár-, hitel-, kamat-, likviditás- és cash-flow kockázatok.

Debrecen, 2023. május 25.



Jaksza János

Vezérigazgató

MCM Befektetési Alapkezelő Zrt.