



MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

Éves jelentése – 2022. év

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.

I. Vagyonkimutatás

Az Alap eszközeinek és forrásainak összetétele a számviteli beszámoló alapján Forintban:

Befektetési eszköz típusa	Piaci értéke az időszak elején (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)	Piaci értéke az időszak végén (HUF)	Teljes portfólióbeli arány (%)
Ingatlanok	995.000.000	99,52%	1.087.000.000	93,57%
Ingatlanvásárlásra adott előleg	0	0,00%	0	0,00%
Átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Banki egyenlegek	15.549.833	1,56%	69.744.137	6,00%
Egyéb eszközök	384.545	0,04%	10.460.000	0,90%
Összes eszköz	1.010.934.378	101,12%	1.167.204.137	100,47%
Kötelezettségek	-9.888.146	-0,99%	-5.491.925	-0,47%
Passzív időbeli elhatárolás	-1.265.045	-0,13%	0	0,00%
Nettó eszközérték	999.781.187	100,00%	1.161.712.212	100,00%

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma	
Időszak elején (db)	Időszak végén (db)
1061	1061

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2022.12.31	1.161.712.212	1.094.921,971725

IV. A befektetési alap összetétele

Az Alap a tárgyidőszakban értékpapírral nem rendelkezett.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Bevételek	Összeg (Ft)
Befektetésekből származó jövedelem	193.537.032
Értékvesztés visszaírása	0
Egyéb bevétel	19.332.228
Árfolyamnyereség	0
Pénzügyi műveletek bevétele	723.298
Összesen:	213.592.558
Költségek	Összeg (Ft)
Alapkezelői díj	120.000.000
Könyvvizsgálati díj	900.000
Letétkezelői díj	845.750
Ingatlan kezelés, üzemeltetés, karbantartás	1.920.000
Ingatlan takarítás	0
Könyvelési díj	600.000
Értékbecslés	496.000
Jogi, ügyvédi díj	700.000
Verzió követési díj	0
Fejlesztői menedzsment	0
Kiegészítő munkák - eladott ingatlanhoz kapcsolódóan	0
Bankköltség, forgalmi jutalék	48.276
KELER díj	0

Biztosítási díj	600.032
Értékcsökkenési leírás	20.234.402
Egyéb	651.000
Összesen:	146.995.460
Egyéb ráfordítások	Összeg (Ft)
Hibás teljesítés miatti kártérítés	0
Különadó	500.000
Felügyeleti díj	333.772
Építményadó átvállalt kötelezettsége	6.474.000
Klímavédelmi felügyeleti díj	0
Kerekítési ráfordítások	2.912
Egyéb	114.000
Összesen:	7.424.684
Közvetített szolgáltatások	Összeg (Ft)
Közvetített szolgáltatások	0
Összesen:	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	Összeg (Ft)
Árfolyamvesztés	0
Kamat	0
Összesen:	0
Részletezés	Összeg (Ft)
Ingatlanértékesítés tárgyévre jutó nyeresége	0
Fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége	0
Kártérítés, bánatpénz címen befolyó, illetve kifizetett összeg	
A befektetési jegyek forgalmazás kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak	0
Ingatlanüzemeltetési költségek	0
Ingatlan-közmű költségek	0
Ingatlan karbantartási költségek	1.920.000
Ingatlanbiztosítási költségek	600.032
Ingatlanadók*	6.474.000
Ingatlan-értékbecslési költségek	496.000
Ingatlanügynöki jutalékok	0
Jogi költségek	700.000
Bankköltségek	48.276
Kamatköltség	0

Felosztott és újra befektetett jövedelem:

Az Alap hozamot nem fizetett, újra befektetett jövedelem nem volt.

A tőkeszámla változásai tárgyévben:

Nem változott a kibocsátott befektetési jegyek száma.

Minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire:

A 2022. év során befektetési jegy kibocsátásra nem került sor. Az Alapnak 2022. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált alábbi értékek:

Dátum	Nettó eszközérték Összesített (HUF)	Nettó eszközérték Egy jegyre jutó (HUF)
2020.12.31	1.019.260.729	960.660,442036
2021.12.31	999.781.187	942.300,836004
2022.12.31	1.161.712.212	1.094.921,971725

VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét.

A tárgyidőszakban az Alap nem kötött származtatott ügyleteket.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők bemutatása**A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások:**

AZ MCM Befektetési Alapkezelő Zrt-nél 2020 év végével sikeresen lezárult az alapkezelési tevékenység előkészítésének időszaka. A hangsúly átkerült az alap kezelésre, így az alapban lévő eszközök működtetésére. Elmondhatjuk, hogy a kezelt ingatlanok üzemeltetése folyamatos. Az így megtermelt bérleti díjbevételek megfelelő fedezetet teremtenek

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők:

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.

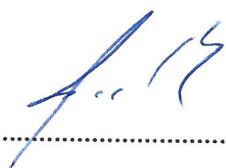
IX. A tőkeáttételt alkalmazó uniós ABA-t kezelő, vagy a tőkeáttételt alkalmazó ABA-t az EGT-államokban forgalmazó ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkező változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege.

	2021.12.31	2022.12.31	Változás
Bruttó módszer szerinti tőkeáttétel	100,60%	94,00%	-6,60%
Kötelezettség módszer szerinti tőkeáttétel	102,15%	100,00%	-2,15%

X. Fenntarthatósági nyilatkozat

Az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

Budapest, 2023. június 12.



Jaksza János

Vezérigazgató

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap

Képviseli: MCM Befektetési Alapkezelő Zrt.