



KFT. 1112 Budapest, Oltvány u. 51. * Tel.: 246-1972 * Fax: 246-1974

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MV Development Zrt. tulajdonosának

Vélemény

Elvégeztük az MV Development Zrt. („a Társaság”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 98.753 E Ft, az adózott eredmény -13.761 E Ft (veszteség) -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk a Társaságtól, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Adózás

Bár munkánk során áttekintettük az adózással kapcsolatos általunk lényegesnek tartott kérdéseket, szükségesnek tartjuk felhívni a figyelmet, hogy a könyvvizsgálat nem jelent egyben adóvizsgálatot is, és így nem garantálhatjuk, hogy egy későbbi adóvizsgálat nem tár fel hibát a Társaság tevékenységében.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az MV Development Zrt. 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

Véleményünk szerint az MV Development Zrt. 2016. évi üzleti jelentése összhangban van az MV Development Zrt. 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekén túl a Társaságról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Társaságot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 30.

Páli Gábor

Páli Gábor
Kódex-Kontroll Kft.
1112 Budapest, Oltvány u. 51.
Reg. szám: 000884

Páli Gábor

Páli Gábor
Kamarai tag könyvvizsgáló
Reg. szám: 004023



2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

A vállalkozás megnevezése: **MV Development Bef. Alapk. Zrt.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1054 Budapest Szemere utca 17.**

Éves beszámoló

2016
Üzleti évről

Keltetés: Budapest, 2017.04.30



A vállalkozás vezetője (képviselője)

MV Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz. 1.

Adószám: 25190160-2-41

P.H.

Statistikai számjel:

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2016.12.31 (év/hó/nap)

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)	946		1 126
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	660		593
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	45		26
06.	Szellemi termékek	615		567
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	286		533
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	286		533
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)			
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban			
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban			
21.	Tartós jelentős tulajdoni részesedés			
22.	Tartósan adott kölcsön jelentős tul. részesedési visz. álló vállalkozásban			
23.	Egyéb tartós részesedés			
24.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban			
25.	Egyéb tartósan adott kölcsön			
26.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír			
27.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése			
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

iVIV Development Zrt.

Keltezés: Budapest, 2017.04.30

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1.

Adószám: 25190160-2-4 vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel:

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	2
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2016.12.31 (év/hó/nap)

MÉRLEG "A" változat
Eszközök (aktívák)

devizanem: ezer HUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
29.	B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)	109 348		95 826
30.	I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)			
31.	Anyagok			
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	Növendék-, hízó- és egyéb állatok			
34.	Késztermékek			
35.	Áruk			
36.	Készletekre adott előlegek			
37.	II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)	401		42 156
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			41 767
40.	Követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	401		389
44.	Követelések értékelési különbözete			
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)			
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban			
48.	Jelentős tulajdoni részesedés			
49.	Egyéb részesedés			
50.	Saját részvények, saját üzletrészek			
51.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő			
52.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	108 947		53 670
54.	Pénztár, csekkek			
55.	Bankbetétek	108 947		53 670
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások(57.-59.sorok)	4		1 801
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			1 791
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	4		10

Keltezés: Budapest, 2017.04.30

ivv Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Esz. 1.
A vállalkozás vezetője (képviselője)
Adószám: 25190160-2-41

59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	110 298		98 753

Keltezés: Budapest, 2017.04.30

WV Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1.

Adószám: 25190160-2-41 vállalkozás vezetője (képviselője)



Statisztikai számjel:

2 5 1 9 0 1 6 0 6 6 3 0 1 1 4 0 1

Cégjegyzék száma:

0 1 -- 1 0 -- 0 4 8 4 1 8 1 3

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2016.12.31 (év/hó/nap)

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
61.	D. Saját tőke (62-64+65+66+67+68+71. sor)	109 528		95 767
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		100 000
63.	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	7 075		7 075
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK			2 453
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69.-70. sorok)			
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	2 453		-13 761
72.	E. Céltartalékok (73-75. sorok)			
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	Egyéb céltartalék			
76.	F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sorok)	367		2 413
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)			
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
79.	Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll.			
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
81.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben			

Statistikai számjel:

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

1	4
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2016.12.31 (év/hó/nap)

MÉRLEG "A" változat
Források (passzívák)

devizanem: ezer HUF

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
82.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (83.-91. sorok)			
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök			
84.	Átváltoztatható kötvények			
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból			
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek			
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek			
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
89.	Tartós kötelezettségek jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
90.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
91.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek			
92.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (93. és 95-104. sorok)	367		2 413
93.	Rövid lejáratú kölcsönök			
94.	87.sorból: az átváltoztatható és átváltozó kötvények			
95.	Rövid lejáratú hitelek			
96.	Vevőktől kapott előlegek			
97.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)			508
98.	Váltótartozások			
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100.	Rövid lejáratú köt. jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll. szemben			
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	367		1 905
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások(106.-108.sor)	403		573
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			

107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	403		573
108.	Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)	110 298		98 753

Keltezés: Budapest, 2017.04.30

MV Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz1.

Adószám: 25190160-2-41

A vállalkozás vezetője (képviselője)

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statisztikai számjel:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

A vállalkozás megnevezése: **MV Development Bef. Alapk. Zrt.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1054 Budapest Szemere utca 17.**

Éves beszámoló

2016
Üzleti évről



Keltezés: Budapest, 2017.04.30

MV Development Zrt. A vállalkozás vezetője (képviselője)

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1.

Adószám: 25190160-2-41

P.H.

Statistikai számjel:

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

3	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2016.12.31 (év/hó/nap)

**Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat**

devizanem: ezer HUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	Belföldi értékesítés nettó árbevétele			1 791
	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)			1 791
	Saját termelésű készletek állományváltozása			
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)			
III.	Egyéb bevételek	1		1
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
	Anyagköltség	5		22
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 089		6 511
	Egyéb szolgáltatások értéke	133		383
	Eladott áruk beszerzési értéke			
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	1 227		6 916
	Béreköltség	1 293		2 090
	Személyi jellegű egyéb kifizetések			3 600
	Bérfelrakások	368		1 622
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 661		7 312
VI.	Értékcsökkenési leírás	298		316
VII.	Egyéb ráfordítások			1 552
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-3 185		-14 304

MV Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1.

Adószám: 25190160-2-41

P.H.

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Keltezés: Budapest, 2017.04.30

Statistikai számjel:

2	5	1	9	0	1	6	0	6	6	3	0	1	1	4	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

3	2
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2016.12.31 (év/hó/nap)

**Összköltség eljárással készített eredménykimutatás
"A" változat**

devizanem: ezer HUF

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
	Kapott (járó) osztalék és részesedés			
	13. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Részesedések értékesítésének árfolyamnyeresége			
	14. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége			
	15. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	377		1 342
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	5 534		
	17. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	5 911		1 342
	Részesedésekből származó ráf., árfolyamveszteségek			
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége			
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai			793
	22. sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+- 20+21+22)			793
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	5 911		549
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	2 726		-13 755
X.	Adófizetési kötelezettség	273		6
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	2 453		-13 761

MV Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1.

Adószám: 25190160-2-41
P.H.

Keltetés: Budapest, 2017.04.30

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjele: **25190160-6630-114-01**

Cégjegyzék száma: **01-10-048418**

Cég adószáma: **25190160-2-41**

Vállalkozás megnevezése: **MV Development Ing. Bef. Alapk. Zrt.**

Vállalkozás címe: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

Kiegészítő melléklet

a 2016. évi Éves beszámolóhoz

Keltezés: **Budapest, 2017.04.30**

MV Development Zrt.

1054 Budapest, Szemere u. 17. Fsz.1.

Adószám: 25190160-2-41

P.H.

Általános rész

A társaság teljes cégneve: **MV Development Ingatlan Bef. Alapk. Zrt.**

Rövidített cégneve: **MV Development Zrt.**

Székhelye: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

Belföldi telephelyek:

beszámolási időszakban belföldi telephellyel nem rendelkezett

Külföldi telephelyek:

beszámolási időszakban külföldi telephellyel nem rendelkezett

Alakulás és bejegyzés kelte, száma: **2015.04.01** bejegyzés: **2015.04.14.**

Adószáma: **25190160-2-41**

Statisztikai számjele: **25190160-6630-114-01**

Cégjegyzék száma: **01-10-048418**

A társaság jegyzett tőkéje: **100,000 eFt**

TAGOK ÉS TÖRZSBETÉTEK:

Tag	Jegyzett tőke eFt	Jegyzett tőke aránya
MV Development Limited (MT-3000 Mriehel, Brewery Street; LM Complex, Verdala Business Centre, Level 1. em. Nyilvántartási szám: C68684 Nyilvántartási hatóság: Registrar of Companies Malta)	100,000	100.0 %

Névre szóló részvények:

Darabszám	Névérték	Pénznem
100 000	1 000	Ft

A társaság társasági szerződésének megfelelően a részvényesek a közgyűlésen a tulajdonukban lévő részvényeknek megfelelő szavazattal rendelkeznek. A részvények dematerializáltak.

A társaság a beszámolási időszakban a részvényeseinek kölcsönt nem nyújtott, és a részvényesek sem nyújtottak kölcsönt a társaság részére.

A vezérigazgatói feladatokat Czár Balázs látja el.

Vezérigazgató elérhetőségi adatai:

Név	Munkahelyi cím	Telefonszám	Lakcím
Czár Balázs	1054 Budapest, Szemere utca 17. fszt. 1.		

Vállalkozás bemutatása:

A társaság főtevékenysége: 6630'08 Alapkezelés

Egyéb tevékenység: 6420'08 Vagyonkezelés (holding)

Tevékenységi körök változása: a fenti tevékenységek tárgyévben változás nem történt.

A vállalkozás saját tőkéjében más vállalkozás nem rendelkezik részesedéssel.

A társaság tárgyévben sem birtokolt részesedést.

2016. évben a következő két befektetési alap került létrehozásra a Társaság kezelésében:

1, Promenade Garden Ingatlanfejlesztő Alap Létrehozás dátuma: 2016.08.05 Alapjegyek
névértéke: 6.183.852 Eur és könyvértéke: 8.929.409,76 Eur

2, Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Alap Létrehozás dátuma: 2016.11.23 Alapjegyek
névértéke: 9.700.000 Eur és könyvértéke: Eur 9.685.447,54 Eur

Számvitel politika:

A beszámoló összeállításában a többször módosított 2000. évi C számú Törvény a számvitelről, valamint az érvényben lévő adótörvények szolgáltak. A törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel. A számvitel politikában olyan változás nem történt, mely a valós és megbízható kép megítélését érdemben befolyásolta volna. A számviteli törvény 2016. évi változásai átvezetésre kerültek a társaság számviteli politikájában.

A könyvek vezetése magyar forintban történik, a beszámolóban az adatok eltérő jelölés hiányában ezer forintban kerülnek feltüntetésre.

Beszámoló összeállításáért felelős mérlegképes könyvelő neve: **Horváth Balázs**

Regisztráció száma: **161024**

A vállalkozás könyvvizsgálatra kötelezett.

A könyvvizsgálatot végző személy neve: **Páli Gábor**

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma: **004023**

Jelen beszámoló a **MV Development Ing. Bef. Alapk. Zrt. 2016.01.01-től 2016.12.31** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2016.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2017.03.31*

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a vállalkozás a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése. Társaság a tevékenységét határozatlan ideig folytatja.

A számviteli beszámoló és az ahhoz kapcsolódó kiegészítő információk, jelentések a székhelyen megtekinthetők. A székhely pontos címe: **1054 Budapest Szemere utca 17. fszt. 1.**

Választott mérleg típusa:

„A” típusú éves beszámoló

Választott eredménykimutatás típusa az előző évhez hasonlóan:

“A” típusú összköltség eljárással

A Sztv. szerinti mérleg és eredménykimutatás tovább tagolásának, összevonásának lehetőségével nem él a vállalkozás.

A kettős könyvvitel keretében vezetett könyvelés alapján a beszámoló összeállításánál alkalmazott főbb értékelési módszerek és eljárások a következők:

A vállalkozás eszközeit beszerzési áron értékeli, nem él a piaci értéken történő értékelés lehetőségével.

A terv szerinti értékcsökkenés összegének meghatározása egyedi értékelés alapján, a beszerzett tárgyi eszköz, immateriális jószág várható hasznos élettartamának, és maradványértékének figyelembe vételével történik. A terv szerinti értékcsökkenés elszámolására évente egyszer a fordulónapon kerül sor figyelembe véve az eszköz használatban eltöltött idejét.

A társaság tevékenységéből adódóan a beszámolási évben beszerzett eszközök esetén maradványértéket nem képzett, mert a beszerzett eszközeinek értéke, és/vagy maradványértéke nem jelentős.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése a számvitel politikában foglaltak szerint került megállapításra.

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenése lineárisan a társasági adótörvényben meghatározott leírási kulcsokkal került meghatározásra, és évente egyszer kerül elszámolásra.

Az 100.000 Ft alatti egyedi beszerzésű tárgyi eszközök beszerzési értékükön a használatba vételkor értékcsökkenési leírással egy összegben azonnal költségként elszámolásra kerültek.

Előző évhez képest a jogszabályi változásokon túl változás nem történt.

A vállalkozás kísérleti fejlesztést nem végzett.

Az üzletrészek, kötvények bekerülési értéken lettek értékelve.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2016.12.31-én került sor. A leltár értékelésekor a tényleges készletérték FIFO módszerrel került meghatározásra.

Saját termelésű készletek megjelenítése közvetlen önköltségen történik. A vállalkozás méretéből adódóan önköltség számítási szabályzat készítésére nem kötelezett. Az önköltség meghatározása utókalkulációval történik.

A devizás tételek értékelése az előző üzleti évhez képest nem változott.

A külföldi pénzürtékre szóló eszközök és kötelezettségek értékelése során a vállalkozó az MNB árfolyam alkalmazása mellett döntött.

A devizában nyilvántartott tételek, évvégén átértékelésre kerültek 2016.12.31-i MNB közép árfolyamon.

Céltartalékot a vállalkozás garanciális és egyéb kötelezettségek fedezetére, jövőbeni kötelezettségekre általános szabályok szerint képez.

Szabályzatok: a vállalkozás rendelkezik leltározási, pénzkezelési szabályzattal, melyek az előző üzleti évhez képest nem változtak.

A vállalkozás sajátos tevékenységgel kapcsolatos információk közzlésére nem kötelezett.

A korábbi (lezárt) évekhez kapcsolódó tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés semmiféle hibát nem tárt fel, a mérleg korábbi évekre vonatkozó korrekciókat nem tartalmaz.

A mérlegben és az eredménykimutatásban a 2016 és a 2015 évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

Elemzések:

Mérleg

Eszközök

Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értéke, valamint az értékcsökkenési leírás alakulását a 2. sz. melléklet mutatja be.

A vállalkozásnak hátrasorolt eszköze nincs.

A **követelések** soron az alábbi tételek vannak kimutatva (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Adott kölcsön	0	41,767
Befektetési alapok nevében fizetendő különadó követelés	0	178
Társasági adó túlfizetés	0	85
Felügyeleti díj túlfizetés	0	126
Áfa követelés	401	0
EGYÉB KÖVETELÉSEK	401	42,156

A **pénzeszközök** az alábbi bontásban szerepelnek a mérlegben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Bankbetétek	108,947	53,670
PÉNZESZKÖZÖK	108,947	53,670

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások: 1,801 eFt, mely a tárgyévre járó alapkezelő díj bevételeket (1,791 eFt) és a tárgyévben felmerült, de 2017. évre vonatkozó költségeket (10 eFt) tartalmaz.

Források

Saját tőke alakulása 2016. évben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	100,000	100,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	7,075	7,075
Eredménytartalék	0	2,453
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	2,453	-13,761
SAJÁT TŐKE	109,528	95,767

Lekötött tartalék

A lekötött tartalék értéke bázisévben: 0 eFt, tárgyévben: 0 eFt.

A **rövid lejáratú kötelezettségek** sor az alábbi tételekből adódik (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Társasági adó	273	0
Szállítók	0	508
Személyi jövedelem adó	24	227
Jövedelem elszámolási számla	0	878
Iparüzési adó kötelezettség	0	36
Nyugdíjbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	55	128
Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettsége	0	344
Befektetési alapok nevében fizetendő különadó kötelezettség	0	178
Egészségbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	13	95
Szakképzési járulék fizetési kötelezettség	2	19
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	367	2,413

A társaságnak 2016. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 573 eFt, mely a 2017. évben felmerült, de 2016. évre vonatkozó költségeket tartalmazza.

Nincs olyan kötelezettségünk, amely zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal biztosított, illetve amely a mérlegben nem jelenik meg, de a pénzügyi helyzet értékelésekor jelentős lenne.

A vállalkozás határidőn túli, valamint kétes kinnlevősége: 0 eFt

Hátrasorolt kötelezettség: 0 eFt.

Öt évnél hosszabb lejáratú kötelezettség: 0 eFt.

A tárgyévben a hosszú lejáratú kötelezettségeknek a fordulónapot követő egy éven belül esedékes törlesztése: 0 eFt.

Kapcsolt vállalkozások felé nincs tartozásunk.

Eredménykimutatás

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 1,791 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 1,791 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

Exporttámogatást a vállalkozás tárgyévben sem kapott.

Az **eredmény** alakulásának elemei a következők voltak:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	-3,185	-14,304
Pénzügyi műveletek eredménye	5,911	549
Adózás előtti eredmény	2,726	-13,755

Az 1. sz. mellékletben mutatjuk be a gazdálkodás jellemző általánosan elfogadott mutatószámait, amelyek jól tükrözik a két időszak közötti változásokat, így azok további szöveges kiegészítést nem igényelnek.

Az **elszámolt értékcsökkenési leírás** összege mérlegtételek szerinti bontásban (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Lineáris terv szerinti értékcsökkenési leírás	316
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése	
A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés	316

Terven felüli értékcsökkenés elszámolására tárgyévben nem került sor, illetve a terven felüli értékcsökkenés elszámolása nem módosította a terv szerinti értékcsökkenés összegét.

Társasági adó:

Az adózás előtti eredményt módosító tételek

Adózás előtti eredményt **csökkentő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Előző évek elhatárolt veszteségéből adóévben felh. összeg	
Céltartalék (előző évi)	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilv.szer.érték	316
Összesen	316

Adózás előtti eredményt **növelő** tételek (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Összeg eFt
Céltartalék elismerten felüli része	
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	316
Összesen	316

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	-13,755
TAO alapot növelő tételek	316
TAO alapot csökkentő tételek	316
Adóalap	-13,755
Társasági adó	6
Adózott eredmény	-13,761

A társasági adóalap a jövedelem-nyereség minimum alapján került meghatározásra az alábbiak szerint.

Jövedelem-nyereség minimum számítás	
Összes bevétel:	3 135
Árbevétel	1 791
Egyéb bevétel	1
Pénzügyi műveletek bevétele	1 343
Növelő tételek:	0
Korrigált összes bevétel	3 135
Jövedelem-nyereség min. alap (5 * 2%)	63

Tájékoztató kiegészítések:

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 1 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	2,090
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3,600
Bérbírálatok	1,622
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7,312

A dolgozók részére kifizetett munkabér 290 eFt volt, a vezérigazgató munkabére 1,800 eFt. A vezető tisztségviselő semmilyen további jutásban nem részesült, továbbá az ügyvezetéssel szemben nem áll fenn és korábban a beszámolási időszakban sem állt fenn követelés kötelezettség. Felügyelő bizottság tagjai által felvett jövedelmek: 1,200 eFt.

Vezető tisztségviselőkkel szemben semmilyen követelés vagy kötelezettség nem állt fenn az üzleti évben a fentiekben túlmenően.

Könyvvizsgálat díja: 2016. évi beszámoló könyvvizsgálói díja nettó 400.000 Ft.

Környezetvédelem

A gazdálkodónak sem az előző évben, sem a tárgyévben környezetvédelmi kötelezettsége nem volt, ezzel kapcsolatban költséget nem számolt el, céltartalékot nem képzett, a mérlegben meg nem jelenő környezetvédelmi, helyreállítási kötelezettsége nincs. A vállalkozás veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

1. sz. melléklet

Vagyoni és pénzügyi helyzet alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Befektetett eszközök aránya	0.86 %	1.14 %	0.28 %
Befektetett eszköz és saját tőke aránya	11,578.01 %	8,505.06 %	-3,072.95 %
Tárgyi eszközök hatékonysága	0.00 %	336.02 %	336.02 %
Tárgyi eszközök aránya	0.26 %	0.55 %	0.29 %
Műszaki ber., gépek, járművek aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Forgó eszközök aránya	99.14 %	97.04 %	-2.10 %
Vevők / szállítók aránya	n.m.	0.00 %	n.m.
Tőke ellátottsági mutató	29,844.14 %	5,027.14 %	-24,817.00 %
Idegen tőke aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Eladósodottsági mutató	0.00	0.03	0.02
Likviditási ráta (rövid távú)	29,795.10 %	3,971.24 %	-25,823.86 %
Árbevétel arányos üzemi eredmény	n.m.	-798.66 %	n.m.

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eszközök forgási sebessége	0.00	0.02	0.02
Készletek fordulatszáma	n.m.	n.m.	n.m.
Tőke forgási sebessége	0.00	0.02	0.02
Saját tőke megtérülési mutató	0.02	-0.14	-0.17
Saját tőke növekedési mutató	1.10	0.96	-0.14
Vagyonfedezeti mutató	382.97	179.68	-203.29
Likviditási (II.)	297.95	39.71	-258.24
Tőkeáttétel	1.01	1.03	0.02

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	2.49 %	-14.36 %	-16.85 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	2.24 %	-14.37 %	-16.61 %
Eszközarányos jövedelmezőség	-12.47 %	-13.93 %	-1.46 %

2.sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bekerülési érték eFt	Nettó érték eFt	Elszámolt amortizáció eFt
Immateriális javak	830	593	237
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	767	533	234
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	143	0	143
Beruházások, felújítások	0	0	0
Összesen	1,740	1,126	614

CASH FLOW KIMUTATÁS

		2015.12.31	2016.12.31
ssz	Megnevezés / E Ft		
1	(Korrigált) Adózás előtti eredmény	2 726	-13 755
	Ebből:		
	+ adózás előtti eredmény	2 726	-13 755
	- kapott (járó) osztalék, részesedés miatti korrekció	0	0
	- kapott fejlesztési támogatás miatti korrekció	0	0
	+ véglegesen átadott pénzeszközök miatti korrekció	0	0
2	Elszámolt amortizáció	298	316
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
6	Szállítói kötelezettségek változása	0	0
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	367	2 046
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	403	170
	Ebből:		
	+ passzív időbeli elhatárolások változása	0	0
	- kapott fejlesztési támogatás miatti korrekció	0	0
9	Vevőkövetelések változása	0	0
10	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	-401	-41 755
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	-4	-1 797
12	Fizetett adó (nyereség után)	-273	-6
13	Fizetett osztalék, részesedés	0	0
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN	3 116	-54 781
14	Befektetett eszközök beszerzése	-1 244	-496
15	Befektetett eszközök eladása	0	0
16	Kapott osztalék, részesedés	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN	-1 244	-496
17	Részvénykibocsátás bevétele (egyéb tőkebevételek)	107 075	0
18	Kötvény, hitelviszonyt megtest. ért.papír kibocsátás bevétele	0	0
19	Hitel és kölcsön felvétele	0	0
20	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, bankbetétek törl., bevált.	0	0
21	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
22	Részvénybevonás (egyéb tőkeleszállítás)	0	0
23	Kötvény visszafizetés	0	0
24	Hitel és kölcsön törlesztése és visszafizetése	0	0
25	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök, elhelyezett bankbetétek	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
27	Alapítókkal sz. / egyéb hosszú köt. változása	0	0
III.	PÉNZÜGYI CASH FLOW ÖSSZESEN	107 075	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	108 947	-55 277

Az MV Development Zrt.

Üzleti jelentése

A 2016. évben az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság -13 761 eFt mérleg szerinti eredményt realizált. Az Alapkezelő alternatív befektetési alapkezelő tevékenység végzéséhez a működési engedélyt a Magyar Nemzeti Bank 2015. 12. 16-án kelt H-EN-III-154/2015. számú határozata alapján szerezte meg.

Az Alapkezelő célja kizárólag zártvégű ingatlan alapok létrehozása volt, illetve ezen belül ingatlanfejlesztő alap, amely befektetési jegyeit kizárólag egy kiszemelt professzionális szakmai befektetői kör részére ajánlja fel, illetve azok jegyzik le (zártkörű forgalomba hozatallal). Az Alapkezelő kizárólag Magyarország területén fogja tevékenységét végezni és kizárólag olyan ingatlan (fejlesztő) befektetési alapokat fog kezelni, amelyeket Magyarországon vesznek nyilvántartásba, és amelyek Magyarországon fektetnek ingatlanokba.

A tényleges portfóliókezelési tevékenységet az első, Promenade Garden Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap nyilvántartásbavételét követően kezdte meg. A Promenade Garden Ingatlanfejlesztő Alapot 1222-10 számmal 2016.08.05-én H-KE-III-591/2016 határozat számon vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank. Az Alapkezelő által 2016. évben kezelt másik alap a Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap, melyet 1222-15 számmal 2016.11.23-án H-KE-III-812/2016 határozat számon vett nyilvántartásba az MNB.

A mérleg fordulónapja után lényeges gazdasági eseményként említendő, hogy az Alapkezelő portfóliókezelési tevékenysége tovább bővült. SZ8 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alapot 1222-16 számmal 2017.02.14-én H-KE-III-120/2017 határozat számon vett nyilvántartásba az MNB. A három zártvégű ingatlan alap működtetésével 2017. évben további lényeges fejlődés és alapkezelési bevétel várható.

Az Alapkezelő működését a Budapest V., Szemere utca 17. sz. alatti székhelyen végezte 2016. évben, 2017. évre székhelymódosítást tervez Budapest frekventáltabb belvárosi irodába költözéssel. Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

Az Alapkezelő egyszemélyes részvénytársaság. A Ptk szerint az egyszemélyes részvénytársaság esetén a közgyűlés határhörébe tartozó kérdésekben az egyedüli részvényes írásban dönt. Az Alapkezelő az alapító okiratában foglaltak szerint igazgatóságot nem választ. Az igazgatóság feladatait a Vezérigazgató, Czár Balázs látja el. A Vezérigazgatóval a munkaszerződés megkötése a munkáltató oldalán az Egyedüli Részvényes hatáskörébe tartozik. A felügyelő bizottság az Alapkezelő tulajdonosa érdekében ellenőrzi a vezérigazgató/igazgatóság működését. A felügyelő bizottság hatásköréről, feladatairól, tagjairól, működéséről a Társasági törvény, az alapító okirat, valamint a felügyelő bizottság ügyrendje rendelkezik. A Felügyelő bizottság tagjai: Dr. Bulyovszky Tamás László, Hegedűs József és Horváth Ádám, a Kbtv. szerinti vezető állású személynek minősülnek, megbízásos viszonyban látják el feladataikat. A Vezérigazgató mellett Titkárság működik, melynek legfőbb feladata az iratok kezelése, gondoskodás az Alapkezelő tárgyi-működési feltételeinek, infrastruktúrájának meglétéről. A Titkársági feladatokat részmunkaidős munkaviszonyban Balogh Andrea látja el.

A könyvvizsgáló gondoskodik a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, annak megállapításáról, hogy az Alapkezelő számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a számviteli törvénynek és a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi helyzetéről, működésének eredményéről. Tekintettel az Alapkezelő jellegére, nagyságrendjére és összetettségére, továbbá az üzleti tevékenység során végzett kollektív portfóliókezelési tevékenységei jellegére és körére; az Alapkezelő olyan belső ellenőrzési funkciót alakított ki és tart fenn, amely az Alapkezelő többi funkciójától és tevékenységétől elkülönül és független. Az Alapkezelő egy év időtartamra megkötött megbízási szerződéssel egy állandó belső ellenőrt foglalkoztat. A független belső ellenőrre vonatkozó szakmai követelményeket a Működési Szabályzat XIII. fejezete tartalmazza, valamint a Belső ellenőrzési szabályzat.

Az Alapkezelő kutatás- és a kísérlet fejlesztés területeire tekintettel nem tervez beruházásokat.

Az ingatlanfejlesztési befektetési alapok működése során az ingatlanok építésével és kivitelezési munkálataival kapcsolatosan az Alapkezelő igyekezni fog a környezetvédelem területén a lehető legkorszerűbb építési technikák és környezetkímélő anyagok felhasználására törekedni. Az Alapkezelő környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége keretében az ingatlan befektetési alap által tulajdonolt ingatlan esetében fontos szempont lesz, hogy az épület legalább egy nemzetközi környezettudatos minősítést (BREEAM, LEED) megszerezzen. Tekintettel arra, hogy a kezelni kívánt ingatlanalap létrehozása és működtetése az Alapkezelő fő tevékenysége, így semmilyen környezetvédelmi érintettségű tevékenységet nem végzett a beszámolóval érintett időszakban.

Az Alapkezelőnek 2016. évben és a beszámoló lezárásáig, prompt vagy határidős, ill. opciós piacon sem volt tranzakciója, pénzügyi instrumentumokra irányuló ügyletet nem kötött.

A kockázatkezelési politikát, az alapkezelő szintjén jelentkező kockázatok, illetve azok kezelése vonatkozó előírásokat a Működési Szabályzat VII. fejezete tartalmazza. Az Alapkezelő a folyamatos működéséhez szükséges likvid pénzeszköz állományát a bankszámláin tartja. A 2016. évi lényegi bevételek az alapoktól befolyt alapkezelési díjból és a pénzügyi műveletek bevételei közt elszámolt kapott, járó kamatokból állnak össze.

Az Alapkezelő 2016. évben hitellel nem rendelkezett, jövőbeni működését az alapkezelési díjbevételeiből kívánja finanszírozni, ennek érdekében a cash-flowját az üzleti terve keretében tervezi, és annak végrehajtását ellenőrzi. Az Alapkezelő likviditása a 2016. üzleti év során folyamatosan zavartalan volt, és jelenleg is kiegyensúlyozott.

Budapest, 2017. április 30.



Vezérigazgató

MV Development Zrt.