

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A MV Development Zrt. részvényeseinek

Vélemény

Elvégeztük a MV Development Zrt. („a Társaság”) 2017. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 123.273 E Ft, a tárgyévi eredmény 21.071 E Ft (nyereség) -, 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 2017. 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelőségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a társaságtól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói 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 a MV Development Zrt. 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban

történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói 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 beszámolóknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a MV Development Zrt. 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a MV Development Zrt. 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóknak 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 közvélemény a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért 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 Könyvvizsgálói 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,

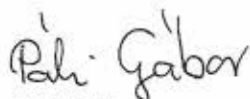
hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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 éves beszámoló összeállítása, 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniük 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 bemutatását, 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.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - 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, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. április 30.



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



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
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Éves beszámoló

2017
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2018.04.30

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8. 
Adószám: 25190160-2-41 vállalkozás vezetője (képviselője)

P.H.

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	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2017.12.31 (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)	1 126		699
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	593		419
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	26		7
06.	Szellemi termékek	567		412
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak érték helyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	533		280
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	533		280
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
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 érték helyesbítése			
28.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Türr István u. 8.

Adószám: 28190160-2-41

Keltetés: Budapest, 2018.04.30

A 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: 2017.12.31 (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)	95 826		122 556
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)	42 156		5 559
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)			4 271
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	41 767		
40.	Követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz.			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	389		1 288
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 értékpapírok			
52.	Értékpapírok értékelési különbözete			
53.	IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)	53 670		116 997
54.	Pénztár, csekkek			74
55.	Bankbetétek	53 670		116 923
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások(57.-59.sorok)	1 801		18
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 791		
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	10		18

Keltezés: Budapest, 2018.04.30

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41
A vállalkozás vezetője (képviselője)

59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	98 753		123 273

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: 2017.12.31 (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)	95 767		116 838
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		-11 308
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69.-70. sorok)			
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-13 761		21 071
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)	2 413		5 909
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: 2017.12.31 (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)	2 413		5 909
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		364
98.	Váltótartozások			
99.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben			
100.	Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő váll. szemben			
101.	Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			
102.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 905		5 545
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások (106.- 108.sor)	573		526
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			

107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	573		526
108.	Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)	98 753		123 273

Keltezés: Budapest, 2018.04.30

WV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
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: **1052 Budapest Türr István utca 8.**

Éves beszámoló

2017
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2018.04.30

MV Development Zrt. 
1052 Budapest, Türr István u. 8. vállalkozás vezetője (képviselője)
Adószám: 25190160-2-41

P.H.

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
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---

3	1
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2017.12.31 (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		40 665
	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 791		40 665
	Saját termelésű készletek állományváltozása			
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke			
III.	Egyéb bevételek	1		
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
	Anyagköltség	22		34
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	6 511		5 522
	Egyéb szolgáltatások értéke	383		253
	Eladott áruk beszerzési értéke			
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	6 916		5 809
	Béreköltség	2 090		4 508
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 600		3 600
	Bérfelrakások	1 622		1 905
V.	Személyi jellegű ráfordítások	7 312		10 013
VI.	Értécsökkenési leírás	316		434
VII.	Egyéb ráfordítások	1 552		1 014
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-14 304		23 395

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: 2017.12.31 (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	1 342		235
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			234
	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei			291
	17. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	1 342		526
	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		766
	22. sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	793		766
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	549		-240
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	-13 755		23 155
X.	Adófizetési kötelezettség	6		2 084
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	-13 761		21 071

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41

P.H.

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: **1052 Budapest, Türr István utca 8.**

Kiegészítő melléklet

a 2017. évi Éves beszámolóhoz

Keltezés: **Budapest, 2018.04.30**

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41.....

P.H.

Általános rész

A társaság teljes cégneve: **MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zrt.**
Rövidített cégneve: **MV Development Zrt.**
Székhelye: **1052 Budapest, Türr István utca 8.**
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 András látja el.

Vezérigazgató elérhetőségi adatai:

Név	Munkahelyi cím	Telefonszám	Lakcím
Czár Balázs András	1052 Budapest, Türr István utca 8.		

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.

Társaság kezelésében összesen 3 befektetési alap működik, melyből az alábbi kettő tárgyévet megelőzően került létrehozásra, egy pedig tárgyévben:

1, Promenade Garden Ingatlanfejlesztő Alap (zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztési alap):

Létrehozás dátuma: 2016.08.05 Alapjegyek névértéke: 4.860.067 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2017. december 31. napján (a számviteli beszámolójuk alapján): 12.447.265,83 Eur

2, Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Alap (zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztési alap):

Létrehozás dátuma: 2016.11.23 Alapjegyek névértéke: 8.045.932 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2017. december 31. napján (a számviteli beszámolójuk alapján): 6.926.320,15 Eur.

2017. évben a következő befektetési alap került létrehozásra a Társaság kezelésében:

3, SZ8 Ingatlanfejlesztő Alap (zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztési alap):

Létrehozás dátuma: 2017.02.14 Alapjegyek névértéke: 4.617.628 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2017. december 31. napján (a számviteli beszámolójuk alapján): 10.103.568,29 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 2017. 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 Zrt. 2017.01.01-től 2017.12.31-ig tartó** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2017.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2018.03.31*

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: **1052 Budapest, Türr István utca 8.**

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 kerülnek értékelésre.

Készletek: tényleges beszerzési áron kerülnek kimutatásra a mérlegben. A tételes leltárfelvételre 2017.12.31-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 2017.12.31-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 közlésére 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 2017 és a 2016 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	41,767	0
Befektetési alapok nevében fizetendő különadó követelés	178	1,288
Társasági adó túlfizetés	85	0
Felügyeleti díj túlfizetés	126	0
Vevő követelés	0	4,271
Áfa követelés	0	0
EGYÉB KÖVETELÉSEK	42,156	5,559

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekk	0	74
Bankbetétek	53,670	116,923
PÉNZESZKÖZÖK	53,670	116,997

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások: 18 eFt, mely tárgyévben felmerült, de 2018. évre vonatkozó költségeket tartalmaz.

Források

Saját tőke alakulása 2017. 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	2,453	-11,308
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	-13,761	21,071
SAJÁT TŐKE	95,767	116,838

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	0	1,817
Szállítók	508	364
Személyi jövedelem adó	227	175
Jövedelem elszámolási számla	878	964
Iparüzési adó kötelezettség	36	777
Nyugdíjbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	128	128
Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettsége	344	281
Befektetési alapok nevében fizetendő különadó kötelezettség	178	1,288
Egészségbiztosítási járulékok fizetési kötelezettsége	95	95
Szakképzési járulék fizetési kötelezettség	19	20
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2,413	5,909

A társaságnak 2017. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 526 eFt, mely a 2018. évben felmerült, de 2017. 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

Hátrасorolt 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: 40,665 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 40,665 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	-14,304	23,395
Pénzügyi műveletek eredménye	549	-240
Adózás előtti eredmény	-13,755	23,155

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	434
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	434

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	434
Összesen	434

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

Megnevezés	Összeg eFt
Céltartalék elismerten felüli része	
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	434
Összesen	434

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	23,155
TAO alapot növelő tételek	434
TAO alapot csökkentő tételek	434
Adóalap	23,155
Társasági adó	2,084
Adózott eredmény	21,071

Az előzetes adatok alapján a közgyűlés felé javasolja a 2017. évi adózott eredmény következők szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék: 0 eFt.
Adózott eredmény: 21,071 eFt.

Tájékoztató kiegészítések:

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

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	4,508
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3,600
Bérbírlások	1,905
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	10,013

A dolgozók részére kifizetett munkabér 2,707 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: 3,600 eFt.

Vezető tisztségviselővel szemben semmilyen követelés vagy kötelezettség nem állt fenn az üzleti évben a fentiekén túlmenően.

Könyvvizsgálat díja: 2017. 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.

Vagyoni és pénzügyi helyzet alakulása

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Befektetett eszközök aránya	1.14 %	0.57 %	-0.57 %
Befektetett eszköz és saját tőke aránya	8,505.06 %	16,715.02 %	8,209.96 %
Tárgyi eszközök hatékonysága	336.02 %	14,523.21 %	14,187.19 %
Tárgyi eszközök aránya	0.55 %	0.23 %	-0.33 %
Műszaki ber., gépek, járművek aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Forgó eszközök aránya	97.03 %	99.42 %	2.39 %
Vevők / szállítók aránya	0.00 %	1,173.35 %	1,173.35 %
Tőke ellátottsági mutató	5,383.19 %	2,107.09 %	-3,276.11 %
Idegen tőke aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Eladósodottsági mutató	0.02	0.05	0.03
Likviditási ráta (rövid távú)	4,184.52 %	2,074.06 %	-2,110.46 %
Árbevétel arányos üzemi eredmény	-364.88 %	57.53 %	422.41 %

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eszközök forgási sebessége	0.02	0.33	0.31
Készletek fordulatszáma	n.m.	n.m.	n.m.
Tőke forgási sebessége	0.02	0.35	0.33
Saját tőke megtérülési mutató	0.00	0.18	0.18
Saját tőke növekedési mutató	0.96	1.17	0.21
Vagyonfedezeti mutató	179.68	417.28	237.60
Likviditási (II.)	41.85	20.74	-21.10
Tőkeáttétel	1.03	1.06	0.03

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	-6.82 %	19.82 %	26.64 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	0.00 %	18.03 %	18.03 %
Eszközarányos jövedelmezőség	23.48 %	18.78 %	-4.69 %

2.sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bekerülési érték eFt	Nettó érték eFt	Elszámolt amortizáció eFt
Immateriális javak	829	419	410
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	910	280	630
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	8	0	8
Beruházások, felújítások	0	0	0
Összesen	1,747	699	1,048

CASH FLOW KIMUTATÁS			
		2016.12.31	2017.12.31
ssz	Megnevezés / E Ft		
1	(Korrigált) Adózás előtti eredmény	-13 755	23 155
	Ebből:		
	+ adózás előtti eredmény	-13 755	23 155
	- 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	316	434
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	-144
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	2 046	3 640
8	Passzív időbeli elhatárolások változása	170	-47
	Ebből:		
	+ passzív időbeli elhatárolások változása	0	-47
	- kapott fejlesztési támogatás miatti korrekció	0	0
9	Vevőkövetelések változása	0	-4 271
10	Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	-41 755	40 868
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	-1 797	1 783
12	Fizetett adó (nyereség után)	-6	-2 084
13	Fizetett osztalék, részesedés	0	0
I.	MŰKÖDÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN	-54 781	63 334
14	Befektetett eszközök beszerzése	-496	-7
15	Befektetett eszközök eladása	0	0
16	Kapott osztalék, részesedés	0	0
II.	BEFEKTETÉSI CASH FLOW ÖSSZESEN	-496	-7
17	Részvénykibocsátás bevétele (egyéb tőkebevételek)	0	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	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA	-55 277	63 327

Az MV Development Zrt.

Üzleti jelentése

Az Alapkezelő bemutatása

Az Alapkezelő a Kbtv. 2. §. (2) bekezdése alapján ún. „limit alatti” és önkéntes alávetéssel nem rendelkező Alapkezelő. Az Alapkezelő kizárólag zártvégű ingatlan alapokat, illetve ezen belül ingatlanfejlesztő alapokat kezel, amelyek befektetési jegyeit kizárólag egy kiszemelt professzionális szakmai befektetői kör részére ajánlja fel, illetve azok jegyzik le (zártkörű forgalomba hozatal). Az Alapkezelő a fentieknél fogva nem kíván a klasszikus értelemben vett portfóliókezeléssel foglalkozni, hanem azon belül kizárólag az ingatlan befektetésekkel kapcsolatos befektetéskezelést és kockázatkezelést kíván végezni. Az Alapkezelő kollektív befektetési értékpapírok forgalomba hozatalával és forgalmazásával nem kíván foglalkozni, tekintettel arra, hogy kifejezetten egy szűk szakmai befektetői kör részére végez alapkezelési tevékenységet. Az Alapkezelő kizárólag Magyarország területén végzi tevékenységét és kizárólag olyan ingatlan (fejlesztő) befektetési alapokat kezel, amelyeket Magyarországon vesznek nyilvántartásba, és amelyek Magyarországi területén fektetnek ingatlanokba.

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. A tényleges befektetéskezelési tevékenységet 2016. évben kezdte meg, az általa kezelt alapok:

- Promenade Garden Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1222-10 számmal, 2016.08.05-én H-KE-III-591/2016 határozat számon vette nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank)
- Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1222-15 számmal, 2016.11.23-án H-KE-III-812/2016 határozat számon vett nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank)
- SZ8 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (1222-16 számmal 2017.02.14-én H-KE-III-120/2017 határozat számon vett nyilvántartásba a Magyar Nemzeti Bank)

A befektetési jegyek zártvégű alap által kibocsátott befektetési jegyek, azaz azokat a Befektetők az Alap futamideje alatt nem értékesíthetik, a befektetési jegyek nem kerülnek forgalomba hozatalra. Az alapok befektetési jegyei dematerializált értékpapírként kerülnek előállításra. A kibocsátást (befektetési jegyek megkeletkeztetését) a KELER Központi Értéktár Zrt. (KELER) végzi az Alapkezelő megbízása alapján.

Az Alapkezelő egyszemélyes részvénytársaság. A Ptk szerint az egyszemélyes részvénytársaság esetén a közgyűlés hatáskörébe tartozó kérdésekben az egyedüli részvényes írásban dönt. Az Alapkezelő az alapító okiratában foglaltak szerint igazgatóságot nem választ. Az igazgatóság feladatait a Vezérigazgató, Czár Balázs András 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 (egyben megválasztott elnök is), Hegedűs József és Horváth Ádám, a Kbftv. 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.

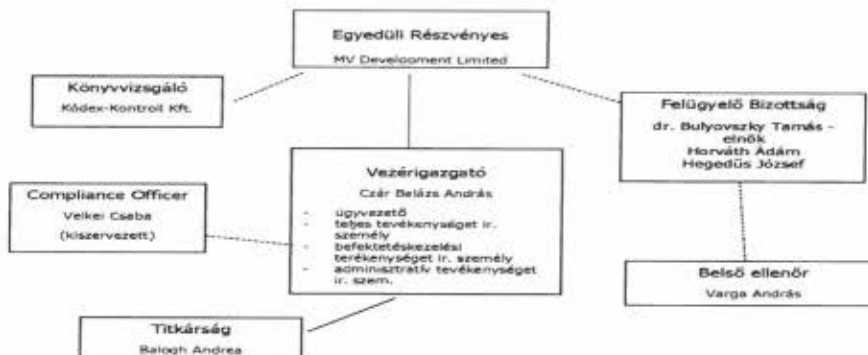
A könyvvizsgáló gondoskodik a számviteli törvényben meghatározott könyvvizsgálat elvégzéséről, annak megállapításáról, hogy az Alapkezelő számviteli törvény szerinti beszámolója megfelel-e a számviteli törvénynek és a jogszabályoknak, továbbá megbízható és valós képet ad-e a Társaság vagyoni és pénzügyi 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 megbízási szerződéssel egy állandó belső ellenőrt foglalkoztat. A független belső ellenőrre vonatkozó szakmai követelményeket a Működési Szabályzat II. /1. fejezete tartalmazza, valamint a Belső ellenőrzési szabályzat.

Az Alapkezelő vezérigazgatója tekintettel arra, hogy az Alapkezelő tevékenysége 2017-ben jóval kiterjedtebb lett és már 3 befektetési alapot kezel, valamint a felügyelet részéről kapott szakmai ajánlásokra; az Alapkezelő a prudens, jogszabályoknak és belső szabályzatoknak megfelelő működés biztosítása érdekében, illetve a megfelelőségi kockázatok azonosítása, és kezelése érdekében, compliance funkciót alakított ki. A compliance funkció célja, hogy a megfelelőségi kockázatok azonosításával, értékelésével és kezelésével hozzájáruljon az Alapkezelő céljainak eléréséhez, a zavartalan és prudens működéshez, valamint elkerülje a jogi szankciókat, pénzügyi veszteséget, vagy hírnévromlást, illetve támogassa az Alapkezelő vezetésének tevékenységét és megfelelőségi kérdésekben állásfoglalást adjon a részükre. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő De Minimis ABAK, ezért üzletmenete méreténél, tevékenysége jellegénél és összetettségénél fogva, figyelemmel az arányosság elvére olyan elkülönült, önálló megfelelési funkciót hozott létre, amely nem jelent aránytalanul nagy szervezeti és anyagi terhet az Alapkezelő számára.

A fentieknek megfelelően az Alapkezelő Működési Szabályzata 2018. február 1-től módosításra került. A Compliance Officer pozíció ellátásával megbízási szerződés alapján határozatlan időre Velkei Csaba került megbízásra.

Az Alapkezelő működését és székhelyét 2017. júniusától a Budapest V., Türr István utca 8. sz. alatti Váci1 épületbe helyezte át. A Váci 1 az UNESCO Világörökségi listáján szereplő épület, amelyet 1911 és 1915 között emeltek azzal a céllal, hogy az első magyarországi bank, a Pesti Hazai Első Takarékpénztára székházaként szolgáljon, de 2005 és 2015 között a Budapesti Értéktőzsdének is otthont adott. Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

Az Alapkezelő szervezeti felépítése:



Üzletpolitika

Az Alapkezelő 2017. évi terve a meglévő 2 ingatlanalap működtetésén túl egy újabb alap létrehozása volt, melyet 2017. februárjában nyilvántartásba is vett az MNB.

2018. évre a jelenlegi három alap további sikeres működtetése, esetleges bővítése a cél. A Promenade Garden Alap által épített épület 2018. évben használatbavételi engedélyt szerez és a korábban az Erste Nyílvégű Alappal aláírt szerződés alapján az adásvételi tranzakció zárása is ebben az évben várható.

A gazdasági növekedéssel együtt a hazai ingatlanpiac továbbra is a fellendülés időszakát éli, mostanra érte el a válság előtti szintet. Az irodapiaci elemzések alapján 2017. év utolsó negyedében a legmagasabb bérlői aktivitás a Váci úti folyosó részpiacra volt mérhető, a teljes volumen közel 30%-a. A Váci úti folyosó bérlői aktivitását a Nem-Központi Pest (25,3%) és Bel-Buda (22,7%) alpiacai követték és ez a tendencia a 2018. I. negyedében is fennmaradt. A Váci úton épített Promenade Garden épület a 100%-os bérbé adottsághoz közelít. Az Alapkezelő továbbra is optimista a Szervita téri és Budapest XI. kerületi fejlesztési lehetőségekkel szemben, mindkét projektben nagy a potenciál.

Kutatás, fejlesztés

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

Környezetvédelem

Az ingatlanfejlesztési befektetési alapok működése során az ingatlanok építésével és kivitelezési munkálataival kapcsolatosan az Alapkezelő igyekszik a környezetvédelem területén a lehető legkorszerűbb építési technikák és környezetkímélő anyagok felhasználására törekedni. Az Alapkezelő környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége keretében az ingatlan befektetési alapok által tulajdonolt ingatlanok esetében fontos szempont, hogy az épület legalább egy nemzetközi környezettudatos minősítést (BREEAM, LEED) megszerezzen. A Promenade Garden Alap által épített, számos fenntartható megoldást kínáló Promenade Gardens A+ kategóriás irodaház, amely BREEAM Very Good és LEED Gold minősítés megszerzése folyamatban van. Az SZ8 Alap által fejleszteni kívánt multifunkciós épület is regisztrált már a LEED rendszerben, a cél a Platinum szint elérése. Tekintettel arra, hogy ingatlanalap létrehozása és működtetése az Alapkezelő fő tevékenysége, így egyéb környezetvédelmi érintettségű tevékenységet nem végzett a beszámolóval érintett időszakban.

Az Alapkezelőnek 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.

Kockázatkezelés

A kockázatkezelési politikát, az alapkezelő szintjén jelentkező kockázatok, illetve azok kezelésére vonatkozó előírásokat a Működési Szabályzat VII. fejezete tartalmazza. Az Alapkezelő, mint ingatlanalapot kezelő alternatív befektetési alapkezelő, rendszeres gazdasági tevékenysége keretében üzletszerűen vállal fel kockázatokat, ami elsősorban a befektetések kockázatainak tudatos felvállalásával jár együtt, a befektetéseken elért hozam maximalizálása céljából.

Az Alapkezelő a folyamatos működéséhez szükséges likvid pénzeszköz állományát a bankszámláin tartja. A 2017. évi bevételek az alapoktól befolyt alapkezelési díjból és a pénzügyi műveletek bevételei közt elszámolt kapott, járó kamatokból állnak össze.

A Kbtv-ben meghatározott szavatoló tőkén felül a szakmai felelőséggel kapcsolatos kockázatok fedezésére az Alapkezelőnek vagy további szavatolótőkével vagy szakmai felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő nem rendelkezik az esetleges szakmai felelőséggel kapcsolatos kockázatokra vonatkozó szakmai felelősségbiztosítással, így további szavatolótőkét biztosít. Az erre vonatkozó és a teljes szavatoló tőke számításra vonatkozó felülvizsgálatot az Alapkezelő elvégezte. Az elvégzett felülvizsgálat eredményeképpen megállapítható, hogy az Alapkezelő teljesíti a Kbtv-ben foglalt szavatoló tőkére vonatkozó előírásokat. Az Alapkezelő rendelkezésre álló szavatoló tőkéje folyamatosan likvid eszközökben került elhelyezésre.

Tárgyévi gazdálkodás értékelése

A 2017. évben az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság 21 071 eFt adózotteredményt realizált, mellyel a saját tőkéjét kívánja tovább erősíteni

Eredménykimutatás

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: 40,665 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 40,665 eFt.

Ebből export értékesítés: 0 eFt.

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	-6.82 %	19.82 %	26.64 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	0.00 %	18.03 %	18.03 %
Eszközarányos jövedelmezőség	23.48 %	18.78 %	-4.69 %

A 2017. évben realizált eredményeket az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	-14,304	23,395
Pénzügyi műveletek eredménye	549	-240
Adózás előtti eredmény	-13,755	23,155

Az Alapkezelő vagyoni-pénzügyi-jövedelmi helyzetének bővebb elemzését a 2017. évi beszámoló Kiegészítő melléklete tartalmazza.

Az Alapkezelő 2017. évben és a beszámoló lezárásáig, prompt vagy határidős ügyletet nem kötött, ill. opciós piacon sem volt tranzakciója, pénzügyi instrumentumokra irányuló ügyletet sem kötött.

Az Alapkezelő 2017. 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 2017. üzleti év során folyamatosan zavartalan volt, jelenleg is kiegyensúlyozott.

Fordulónap után jelentős gazdasági esemény nem következett be.

Budapest, 2018. április 30.



MV Development Zrt.

Csár Balázs András vezérigazgató