

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MV Development Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük az MV Development Zrt. („a Társaság”) 2021. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 147.913 E Ft, a tárgyévi eredmény 1.460 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 2021. 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 könyvvizsgálatáért való felelőssége” 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az MV Development Zrt. 2021. 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 beszámolónak 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 az MV Development Zrt. 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MV Development Zrt. 2021. 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 beszámolóért 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 közzétegye 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 könyvvizgálatáért való felelőssége

A könyvvizgálat 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 könyvvizgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű 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 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 észszerűségét.
- 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 hívni 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, 2022. május 23.

Páli Gábor László

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



Nagy Gizella Erika

Nagy Gizella Erika
kamarai tag könyvvizsgáló
Reg. szám: 006937

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. Tel:**

Éves beszámoló

2021
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2022.05.20.



A vállalkozás vezetője (képviselője)

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
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: 2021.12.31 (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)	372		462
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	92		14
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	92		14
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	280		448
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	280		448
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			

Keltetés: Budapest, 2022.05.20.

MV Development Zrt.
1052 Budapest, Türr István u. 8.
Adószám: 25190160-2-41A 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: 2021.12.31 (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)	110 033		147 407
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)	3 698		7 260
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	2 755		7 260
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben			
40.	Követelések jelentős tul. részesedési viszonyban lévő vállalkozással sz.			
41.	Követelések egyéb részesedési viszonyban levő vállalkozással szemben			
42.	Váltókövetelések			
43.	Egyéb követelések	943		
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)	106 335		140 147
54.	Pénztár, csekkek	40 128		40 534
55.	Bankbetétek	66 207		99 613
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások(57.-59.sorok)	1 971		44
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 971		44

Keltezés: Budapest, 2022.05.20.

MV Development Zrt

1052 Budapest, Türr István u. 3. A vállalkozás vezetője (képviselője)

Adószám: 25190160-2-41

59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	112 376		147 913

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

Keltezés: Budapest, 2022.05.20.

P.H.


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	3
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2021.12.31 (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)	104 804		142 186
62.	I. JEGYZETT TŐKE	100 000		102 000
63.	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	7 074		40 997
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	29 159		-2 271
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69.-70. sorok)			
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	-31 429		1 460
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)	6 975		5 130
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			

Keltezés: Budapest, 2022.05.20.

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

A vállalkozás vezetője (képviselője)

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: 2021.12.31 (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)	6 975		5 130
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)	4 971		2 456
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	2 004		2 674
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások(106.-108.sor)	597		597
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			

Keltetés: Budapest, 2022.05.20.

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Türr, István u. 8.

Adószám: 25190160-2-41

A vállalkozás vezetője (képviselője)

107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	597		597
108.	Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)	112 376		147 913

Keltezés: Budapest, 2022.05.20.

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



A vállalkozás vezetője (képviselője)

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: 2021.12.31 (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	34 846		53 027
	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	34 846		53 027
	Saját termelésű készletek állományváltozása			
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktívált saját teljesítmények értéke (+-03+04)			
III.	Egyéb bevételek	2		14
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
	Anyagköltség	1 977		1 444
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	55 542		31 372
	Egyéb szolgáltatások értéke	365		549
	Eladott áruk beszerzési értéke			
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	1 059		485
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	58 943		33 850
	Béreköltség	11 232		11 813
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 752		3 626
	Bérfelrakások	2 697		2 624
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	17 681		18 063
VI.	Értécsökkenési leírás	465		370
VII.	Egyéb ráfordítások	638		1 028
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	-42 879		-270

Keltezés: Budapest, 2022.05.20.

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

A vállalkozás vezetője (képviselője)

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: 2021.12.31 (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			
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11 717		2 967
	17. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	11 717		2 967
	Részesedésekből származó ráf., árfolyamvesztések			
	18. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése			
	19. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások			
	20. sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott			
	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése			
	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	183		1 093
	22. sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+ 20+21+22)	183		1 093
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	11 534		1 874
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	-31 345		1 604
X.	Adófizetési kötelezettség	84		144
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	-31 429		1 460

Keltezés: Budapest, 2022.05.20.

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Turr István u. 8.

Adószám: 25190160-2-41

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 2021. évi Éves beszámolóhoz

Keltezés: **Budapest, 2022.05.20.**



.....

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

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: **102,000 eFt**

TAGOK ÉS TÖRZSBETÉTEK:

Tag	Jegyzett tőke eFt	Jegyzett tőke aránya
MV Development Limited Verdala Business Centre, Level 1, LM Complex, Brewery Street Zone 3, Birkirkara CBD 3040, Málta. Nyilvántartási szám: C68684 Nyilvántartási hatóság: Registrar of Companies (Malta)	102,000	100.0 %

Névre szóló részvények:

Darabszám	Névérték	Pénznem
102 000	1 000	Ft

A társaság alapító okiratának 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.		1037 Budapest, Hegyoldal utca 5.

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.

A Társaság rendelkezik a befektetési alapkezeléshez szükséges, a Magyar Nemzeti Bank Felügyelete által kiadott engedéllyel, az engedély száma: H-EN-III-154/2015.

Társaság kezelésében jelenleg 3 befektetési alap működik, melyek a tárgyévet megelőzően kerültek létrehozásra:

1, Horizon1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (korábbi nevén Promenade Garden, zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztő befektetési alap):

MNB nyilvántartási szám: 1222-10, Engedélyszám: H-KE-III-591/2016. Létrehozás dátuma: 2016.08.05 Alapjegyek névértéke: 43.292.775 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2021. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 5.385.104,57 Euro.

2, Horizon2 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (korábbi nevén Buda Gardens, zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztő befektetési alap):

MNB nyilvántartási szám: 1222-15, Engedélyszám: H-KE-III-812/2016. Létrehozás dátuma: 2016.11.23 Alapjegyek névértéke: 11.195.500 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2021. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 7.169.368,39 Euro.

3, SZ8 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (zártkörű, zártvégű ingatlanfejlesztő befektetési alap):

MNB nyilvántartási szám: 1222-16, Engedélyszám: H-KE-III-120/2017. Létrehozás dátuma: 2017.02.14 Alapjegyek névértéke: 8.556.687 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2021. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 38.442.950,58 Euro.

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 2021. 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: **Nagy Gizella Erika**

A könyvvizsgálatot végző tagsági száma: **006937**

Jelen beszámoló a **MV Development Zrt. 2021.01.01-től 2021.12.31-ig tartó** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2021.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2021.03.31*

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 *2021.12.31*-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 2021.12.31-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 2021 és a 2020 évek adatai teljes mértékben összehasonlíthatóak.

Tájékoztató rész:

Előző üzleti évtől eltérő eljárásból eredő, eredményt befolyásoló eltérések indoklása

Társaságunknál nem volt eredmény befolyásoló eltérés a számviteli elszámolásokban.

Kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételek, költségek, ráfordítások

A társaságnál a számviteli politikában meghatározott nagyságú tételek a tárgyévben nem fordultak elő.

Számviteli politikában rögzített jelentős tételek összege és azok tartalma

A társaságnál a számviteli politikában meghatározott nagyságú tételek a tárgyévben nem fordultak elő.

Ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hibák eredményre, az eszközök és a források állományára gyakorolt hatása

A tárgyévben nem volt az ellenőrzés során feltárt jelentős összegű hiba.

Vezető tisztségviselőknél, az igazgatóságnak, a felügyelő bizottság tagjainak folyósított előlegek összege, a nevükben vállalt garanciák, csoportonként összevontan, a kamat, a lényeges egyéb feltételek, a visszafizetett összegek és a visszafizetés feltételei

A társaság a vezető tisztségviselők részére nem folyósított előleget, vagy kölcsönt a nevükben nem vállalt

garanciális kötelezettséget.

Visszavásárolt saját részvények, saját üzletrészek megszerzésére vonatkozó adatok

Társaságunk nem rendelkezik saját üzletrésszel.

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
Társasági adó túlfizetés	778	0
Iparüzési adó túlfizetés	165	0
Vevő követelés	2,755	7,260
EGYÉB KÖVETELÉSEK	3,698	7,260

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekk	40,128	40,534
Bankbetétek	66,207	99,613
PÉNZESZKÖZÖK	106,335	140,147

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások: 44 eFt, mely tárgyévben felmerült, de a következő évekre vonatkozó szoftver előfizetési költségeket tartalmazza.

Források

Saját tőke alakulása 2021. évben (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	100,000	102,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	7,074	40,997
Eredménytartalék	29,159	-2,271
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	-31,429	1,460
SAJÁT TŐKE	104,804	142,186

A Társaság 2021.03.05 és 2021.08.19-én 1000-1000 db új törzsrészvény kibocsátásáról döntött összesen 100.000 Eur értékben. A jegyzett tőkén felüli vagyon tőketartalék növekedésként került könyvelésre.

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
Szállítók	4,971	2,455
Személyi jövedelem adó	253	258
Jövedelem elszámolási számla	1,256	1,280
Iparüzési adó	0	386
Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettsége	264	292
Társasági adó	0	82
Cégteher TB járulék	203	349
Szakképzési járulék fizetési kötelezettség	28	28
EGYÉB RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	6,883	5,130

A társaságnak 2021. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 597 eFt, mely a 2021. évben felmerült, de 2021. 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: 53,027 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 53,027 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	-42 879	-270
Pénzügyi műveletek eredménye	11,534	1,874
Adózás előtti eredmény	-31 345	1,604

Az Alapkezelő egyéb kockázatai mellett a 2020-ban indult COVID-19 világméretű járvány, illetve 2022. február második felében kibontakozott orosz-ukrán fegyveres konfliktus hatására megjelenő egyéb gazdasági-hatósági-jogi kockázatok jelenhetnek meg. A háború az Alapkezelő és az Alapok üzleti tevékenységére közvetlen hatással nem bír, a háború közvetett gazdasági hatásai jelenleg nem előreláthatóak. Az ingatlanalapok tekintetében a gazdasági-hatósági-jogi kockázatok az ingatlan szektorban közvetett módon, a projektek időbeli csúszásán, hatósági és jogi szabályozásokon keresztül, valamint az ingatlanpiaci és építőipari árak alakulásán keresztül gyakorolhatnak hatást az alapok, illetve az alapkezelő tevékenységére és árbevételére.

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	370
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	370

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	370
Összesen	370

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

Megnevezés	Összeg eFt
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	370
Összesen	370

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	1,604
TAO alapot növelő tételek	370
TAO alapot csökkentő tételek	370
Adóalap	1,604
Társasági adó	144
Adózott eredmény	1,460

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

Jövedelem-nyereség minimum számítás eFt	
Összes bevétel:	56 007
Árbevétel	53 026
Egyéb bevétel	14
Pénzügyi műveletek bevétele	2 967
Növelő tételek:	0
Korrigált összes bevétel	56 007
Jövedelem-nyereség min. alap (5 * 2%)	1 120

Az előzetes adatok alapján a közgyűlés felé javasolja a 2021. évi adózott eredmény következők szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék: 0 eFt.
Adózott eredmény: 1,460 eFt.

Tájékoztató kiegészítések:

A tárgyévben foglalkoztatott munkavállalók átlagos állományi létszáma 2 fő, a személyi ráfordítások a következők szerint alakultak:

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	11,813
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3,626
Bérfelrakások	2,624
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	18,063

A dolgozók részére kifizetett munkabér 10,031 eFt volt, a vezérigazgató munkabére 1,800 eFt. A vezető tisztségviselő semmilyen további juttatásban nem részesült, továbbá az ügyvezetéssel

szemben nem áll fenn és korábban a beszámolási időszakban sem állt fenn követelés vagy kötelezettség.

Felügyelő bizottság tagjai által felvett jövedelmek: 3,600 eFt.

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

Könyvvizsgálat díja: 2021. évi beszámoló könyvvizsgálói díja nettó 450.000 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	0.33 %	0.31 %	-0.02 %
Befektetett eszköz és saját tőke aránya	28,173.12 %	30,776.19 %	2,603.07 %
Tárgyi eszközök hatékonysága	12,445.00 %	11,836.38 %	-608.62 %
Tárgyi eszközök aránya	0.25 %	0.30 %	0.05 %
Műszaki ber., gépek, járművek aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Forgó eszközök aránya	97.92 %	99.66 %	1.74 %
Vevők / szállítók aránya	55.42 %	295.64 %	240.22 %
Tőke ellátottsági mutató	5,229.74 %	5,317.35 %	87.61 %
Idegen tőke aránya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Eladósodottsági mutató	0.07	0.04	-0.03
Likviditási ráta (rövid távú)	1,577.53 %	2,873.45 %	1,295.92 %
Árbevétel arányos üzemi eredmény	-123.05 %	-0.51 %	122.54 %

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Eszközök forgási sebessége	0.31	0.36	0.05
Készletek fordulatszáma	n.m.	n.m.	n.m.
Tőke forgási sebessége	0.33	0.37	0.04
Saját tőke megtérülési mutató	-0.30	0.01	0.31
Saját tőke növekedési mutató	1.05	1.39	0.35
Vagyonfedezeti mutató	374.30	317.38	-56.92
Likviditási (II.)	15.78	28.73	12.96
Tőkeáttétel	1.07	1.04	-0.03

Jövedelmezőségi mutatók

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	-29.91 %	1.13 %	31.04 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	-29.99 %	1.03 %	31.02 %
Eszközarányos jövedelmezőség	1.43 %	1.08 %	-0.34 %

2. sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bekerülési érték eFt	Nettó érték eFt	Elszámolt amortizáció eFt
Immateriális javak	1,068	14	1,054
Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	1,870	448	1,422
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	245	0	245
Beruházások	0	0	0
Összesen	3,183	462	2,721

CASH FLOW-KIMUTATÁS

		2020 ÉV	2021 ÉV
A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	-29 994	-3 601
1.a	Adózás előtti eredmény + (ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás)	-31 345	1 604
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-7 963	-1 950
1	Korrigált adózás előtti eredmény ±	-39 308	-346
2	Elszámolt amortizáció +	465	370
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	248	-2 515
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	-156	670
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	29	0
9	Vevőkövetelés változása ±	5 749	-4 506
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	1 133	943
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	1 930	1 927
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-84	-144
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-59	-460
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-59	-460
15	Befektetett eszközök eladása +	0	0
16	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása +	0	0
17	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
18	Kapott osztalék, részesedés +	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)	0	35 923
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	35 923
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás) -	0	0
24	Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése -	0	0
25	Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése -	0	0
26	Véglegesen átadott pénzeszköz -	0	0
26	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek -	0	0
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-30 053	31 862
27	Devizás pénzeszközök átértékelése +	7 963	1 950
IV.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±+	-22 090	33 812

Az MV Development Zrt.

Üzleti jelentése 2021

Az Alapkezelő bemutatása

Az Alapkezelő a Kbtv. 2. §. (2) bekezdése alapján ún. „limit alatti” és önkéntes alávétéssel 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 kizárólag Magyarország területén végzi tevékenységét és kizárólag olyan ingatlan (fejlesztő) befektetési alapokat kezel, amelyeket Magyarországon vesznek nyilvántartásba, és amelyek Magyarországon 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 jelenleg kezelt alapok:

- Horizon1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (2021.09.01-ig: 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)
- Horizon2 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (2021.07.01-ig: 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 (nem válthatják vissza), a befektetési jegyek folyamatos forgalmazására nem kerül sor. 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 működését. A Felügyelő Bizottság hatásköréről, feladatairól, tagjairól, működéséről a Ptk., az alapító okirat, a Működési Szabályzat, valamint a

Felügyelő Bizottság ügyrendje rendelkezik. A Felügyelő Bizottság tagjaiban 2021. évben változás nem történt, a tagok: Dr. Bulyovszky Tamás László (egyben megválasztott elnök is) mellett Horváth Ádám és Ádány Tamás. A Felügyelő Bizottság tagjai a Kbtv. szerinti vezető állású személynek minősülnek, megbízásos viszonyban látják el feladataikat.

A Back Office vezetői funkció 2018. júliusában elkülönítésre került a Vezérigazgató Front Office típusú feladataitól, 2018. decembertől a Back Office Vezetői feladatokat Balogh Andrea látja el részmunkaidős munkaviszonyban.

A Vezérigazgató pénzügyi-számviteli feladatainak teljesítésében szakmai támogatás nyújtására, valamint a portfóliókezelés, nettó eszközérték számítás támogatására 2019. évtől pénzügyi ügyintéző munkatárs került teljes munkaidős munkaviszonyban foglalkoztatásra Dóczi Tímea személyében.

A Vezérigazgató mellett Titkárság működik, melynek legfőbb feladata az iratok kezelése, gondoskodás az Alapkezelő tárgyi-működési feltételeinek, infrastruktúrájának meglétéről. A Titkársági feladatokat részmunkaidős munkaviszonyban Szabó Beáta látja el.

Az Alapkezelő foglalkoztatási politikájában előítélet mentes, és kizárólag szakmai érdemei alapján választja ki munkatársait és törekszik az optimális munkakörnyezet kialakítására.

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 ellenőrrre vonatkozó szakmai követelményeket a Működési Szabályzat II. /1. fejezete tartalmazza, valamint a Belső ellenőrzési szabályzat.

Az Alapkezelő vezérigazgatója a prudens, jogszabályoknak és belső szabályzatoknak megfelelő működés biztosítása érdekében, illetve a megfelelőségi kockázatok azonosítása, és kezelése érdekében külön compliance funkciót működtet. 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.

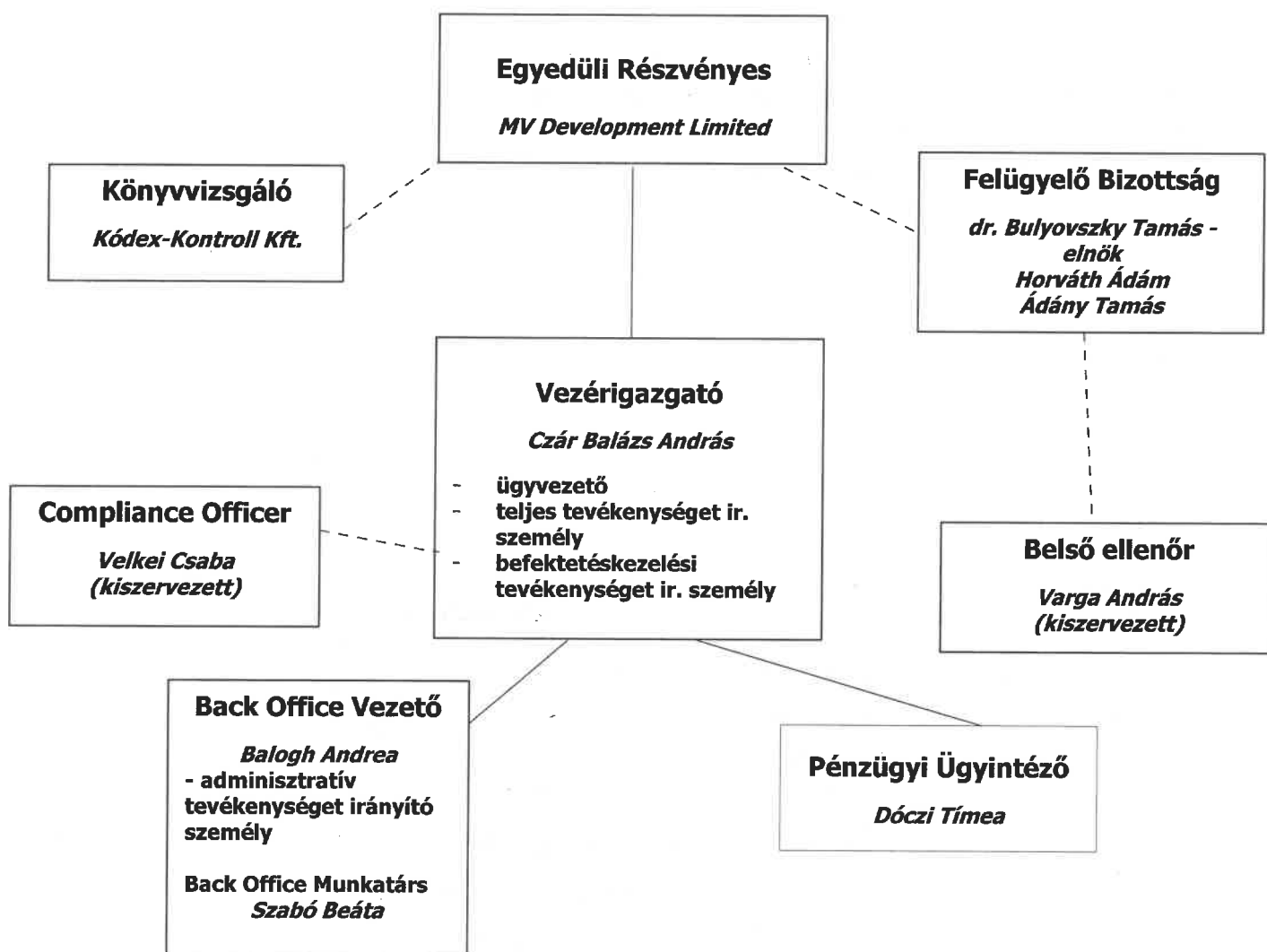
Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő De Minimis ABAK, ezért üzletmenete méreténél, tevékenysége jellegénél és összetettségénél fogva, figyelemmel az arányosság elvére olyan elkülönült, önálló megfelelési funkciót hozott létre, amely nem jelent aránytalanul nagy szervezeti és anyagi terhet az Alapkezelő számára.

A Compliance Officer pozíció ellátásával megbízási szerződés alapján határozatlan időre Velkei Csaba került megbízásra.

Az Alapkezelő működése és székhelye 2017. júniusától a Budapest V., Türr István utca 8. sz. alatti Váci1 épületben található. Az Alapkezelő telephellyel nem rendelkezik.

Az Alapkezelő működésében 2021. évben nem történt változás.

Az Alapkezelő szervezeti felépítése 2021. év végén:



Üzletpolitika

Az Alapkezelő 2021. évi terve az előző évben kialakult járványügyi helyzetben a stabil működés biztosítása és a meglévő ingatlanalapok sikeres működtetése volt.

A Magyar Nemzeti Bank 2022. márciusi inflációs jelentése és 2022. áprilisi kereskedelmiingatlan-piaci jelentése alapján 2021 negyedik negyedében a GDP 7,1 százalékkal bővült éves bázison, a gazdasági teljesítmény 3,5 százalékkal meghaladta a válság előtti szintjét. A mezőgazdaság kivételével az összes nemzetgazdasági ág teljesítménye bővült az előző év azonos időszakához képest. A szolgáltatások hozzáadott értéke 8,2 százalékkal emelkedett. A kereskedelem és logisztika, a pénzügyi szektor és a feldolgozóipar teljesítménye is elérte a válság előtti szintjét. Felhasználási oldalról a háztartások fogyasztási kiadása 8,2 százalékkal, a beruházás 3,2 százalékkal növekedett az előző év azonos időszakához képest. Az inflációs folyamatok kedvezőtlenül alakultak, az élelmiszerek áremelkedése már év végére 5-6% köré emelkedett, az üzemanyag árak is jócskán hozzájárultak a magas inflációhoz. A jegybank a magasabb inflációs környezete veszélyeire reagálva már júniusban kamatemelési ciklusba kezdett, mely azóta is rendületlenül tart.

A következő negyedévek kilátásai az orosz-ukrán háború és a szankciók miatt kedvezőtlenek, így a Magyar Nemzeti Bank a GDP-növekedés lassulására számít a 2022. év során, az Inflációs jelentésben bemutatott előrejelzések alapján 2,5–4,5 százalékos bővülés várható az idei évben. A geopolitikai feszültségek jövőbeli alakulása érdemi bizonytalanságot eredményez a hazai gazdasági teljesítmény vonatkozásában. Amennyiben a háborús helyzet és a szankciók tartósan fennmaradnak, úgy középtávon is erősödnek a lefelé mutató növekedési kockázatok. A GDP bővülését visszafogják a közvetlen és közvetett külkereskedelmi hatások, valamint a nemzetközi ellátási láncok további szakadozása. Az energiahordozók és egyéb nyersanyagok árának emelkedése gyorsítja az inflációt, erodálja a reálbér-növekedést és rontja a vállalati jövedelmezőséget. A vállalatok teljesítményét elsősorban a munkaerőhiány és alapanyaghiány korlátozza.

A gazdaság minden területére, így az ingatlanpiacra is jelentős hatása volt a COVID19 világjárványnak. 2020-ban az irodapiacra a hosszú ideje tartó túlkereslet mérséklődött, azonban 2021 folyamán a budapesti irodapiac kihasználatlansági rátája összességében stagnált, december végén 9,2 százalékon állt, a ráta szinten maradását az újonnan elkészült épületek átadásának halasztása miatti alacsony volumene eredményezte. A módosított tervek alapján 2022-ben rekordszintet érhet el az új átadások volumene, de az ellátási problémák és az építőanyagár emelkedés kockázatot jelent az építkezések befejezésére nézve. A járványt követő gazdasági nyitások során az ellátási láncokban kialakult fennakadások tartóssága és az általában év elején megvalósuló béremelések eredményeként a 2022. január eleje és március közepe közötti kevesebb, mint három hónapban a szakemberek szerint hozzávetőlegesen 13–15 százalékos építőipari inflációról beszélhetünk. Ezen belül az építőanyagok 15–17 százalékkal, a munkaerő hozzávetőlegesen 10–12 százalékkal drágult.

2021-ben a budapesti irodapiac éves bérleti kereslete az előző évhez képest emelkedett, de még több mint harmadával alulmúlja a válság előtti szinteket. Az alacsony kereslet ellenére a budapesti átlagos kínálati bérleti díjak 2021-ben is stabilak maradtak, amit az alacsony éves átadási volumen támogatott. Előretekintve a kihasználatlansági ráta esetleges emelkedése helyezhet nyomást a bérleti díjak

mérséklődésére, azonban erre elsősorban a gyengébb minőséget és szolgáltatásokat nyújtó, régebbi ingatlanok esetén lehet számítani.

Az enyhén növekvő, de visszafogott bérleti kereslet mellett továbbra is egy magasabb, 15 százalékos körüli szinten áll a szellemi foglalkozásúak arányában mért távmunkavégzés, szemben a 2020 előtti átlagos 5 százalékkal, illetve a munkáltatók által biztosított rugalmas vagy hibrid munkavégzés is növeli az irodán kívül dolgozók arányát.

A logisztikai ingatlanok piacán továbbra is érezhető a fokozott érdeklődés mind a bérlők, mind a befektetők részéről. Az elmúlt két évben érdemi növekedésnek indult a fejlesztési aktivitás, új szereplők is beléptek az ipar-logisztika fejlesztési piacra, és 2021-ben már több fejlesztés megkötött (elő)bérleti szerződés nélkül is elindult. Az év során 339 ezer négyzetméter ipari-logisztikai területet adtak át Budapesten és környékén, ami történelmi rekord és 2,7-szerese a 2020-as adatnak. A 2021-ben újonnan piacra érkezett területek 64 százaléka az átadásig bérlőre talált.

A kiskereskedelmi forgalom a válság előttinél magasabb szinten stabilizálódott, de továbbra is elmaradt az elmúlt évek növekedési trendjétől. A fogyasztási kiadások szempontjából meghatározó makrogazdasági tényezők közül a reál nettó keresettömeg éves növekedése folytatódott. A lakossági bizalmi indikátor az év során összességében stagnált, továbbra is alacsony szinten tartózkodott. A kedvező jövedelmi folyamatok kiskereskedelemre gyakorolt pozitív hatását több bizonytalansági tényező is korlátozhatja 2022-ben. A növekvő kamatkörnyezet, az infláció és a háború hatására romló növekedési kilátások a fogyasztás visszafogását eredményezhetik, illetve az emelkedő energiaárak ebben az ingatlanszegmensben is növelik a bérlők költségeit. Az online kiskereskedelmi csatornák forgalma Európaszerte tovább emelkedett.

2021-ben a kiskereskedelmi ingatlanok bérleti díjai nem csökkentek tovább, az elsődleges budapesti bevásárlóközpontokban pedig már újra a 2019-ben megfigyelt sávokban tartózkodtak a kínálati bérleti díjak. 2021-ben került sor a legnagyobb kereskedelmi ingatlan fejlesztés, az 55 négyzetméteres Etele City Center átadására, amely 90% fölötti bérbeadottság mellett nyitotta meg kapuit.

A szállodapiacra a nemzetközi turizmus kilábalásának lassú üteme kihívás elé állítja a szállodákat és növeli a bizonytalanságot a további fejlesztések tekintetében. Magyarország egészét tekintve 2021-ben 55 százalékkal kevesebb volt a vendégéjszakák száma mint 2019-ben, de 2020-hoz képest 11 százalékos növekedésről beszélhetünk. A Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér utasforgalma is emelkedésnek indult 2021 második felében, és a járvány előtti szint mintegy felét érte el az utolsó negyedévben.

(források: MNB Inflációs Jelentés 2022. március, MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022. április, <https://www.mnb.hu/letoltes/hun-ir-digitalis-13.pdf> <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2022-aprilis>

2021-ben az újlakás tranzakciók aránya a 2019-es szintre esett vissza, az MNB becslése szerint Budapesten 15,3 százalékot, vidéken 4,9 százalékot, országosan pedig 7,4 százalékot tett ki. 2021 második félévében gyorsabb ütemben folytatódott a lakásárak növekedése. Az MNB lakásárindex alapján 2021 harmadik és negyedik negyedévében rendre 7,2 és 2,4 százalékkal emelkedtek nominális értelemben a lakásárak országos átlagban. A lakásárak éves növekedési üteme ezzel jelentősen gyorsult, és a 2021 második negyedéves 14,4 százalékról 21,4 százalékra emelkedett a negyedik negyedévre nominálisan. Ilyen dinamikus áremelkedésre legutóbb 2003-ban volt példa Magyarországon.

(forrás: MNB Lakáspiacei jelentés, 2022. május <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2022-majus>)

Az Alapkezelő továbbra is optimista mindhárom kezelt alap fejlesztési projektjeinek sikeres megvalósításával kapcsolatban.

Kutatás, fejlesztés

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

Környezetvédelem

Az Alapkezelő környezetvédelemmel kapcsolatos felelőssége keretében mindig fontos szempont az ingatlan fejlesztés során a legkorszerűbb építési technikák és környezetkímélő anyagok felhasználása, valamint a fenntartható megoldások megvalósítására való törekvés, továbbá, hogy az épület a lehető legmagasabb környezettudatos minősítést szerezze meg (BREEAM, LEED).

Az SZ8 Alap által megvalósított Szervita Square multifunkciós épület két fontos mérföldkőhöz érkezett 2021. decemberében: a prémium projekt a hazánk legjobb többfunkciós épületének járó International Property Awards díjat vehette át, és sikerrel zárta LEED Platinum környezettudatos minősítési folyamatát. Az Európa minden tájáról érkező kiváló többfunkciós projektek versenyében a Szervita Square Building ingatlanfejlesztési és építészeti értékeivel, kimagasló esztétikai és műszaki megoldásaival és az ESG (Environmental, Social, and Corporate Governance) vezérelvek iránti elkötelezettségével emelkedett ki. A Szervita Square Épület megkapta a legmagasabb, LEED Platinum szintű környezettudatos épületminősítést a LEED v4 BD+C (Building Design and Construction) akkreditációs rendszerben, visszaigazolván a projekt fenntarthatósági kezdeményezéseit és a beépített jövőtudatos megoldások létjogosultságát. A projekt ezzel Közép- és Kelet-Európa első LEED Platinum minősített többfunkciós épülete lett.

A Horizon1 Alap által épített, számos fenntartható megoldást kínáló Promenade Gardens A+ kategóriás irodaház BREEAM Very Good minősítést szerzett. A jelenlegi „Henkel” irodaépület jövőbeli fejlesztési tervével kapcsolatban folyamatban van a lehetőségek feltérképezése: befektetés megtérülési-, fenntarthatósági szempontokat is figyelme véve vagy egy új épület fejlesztése vagy a meglévő átépítése, korszerűsítése várható.

A Horizon2 Alap 2021. évben a telekterület környezetvédelmi és területfenntartási-rendezési feladataira fordított kiemelt figyelmet, az ingatlan bontási munkálatai során is elsődleges szempont volt a környezetvédelem, a bontás során a portterhelés csökkentése, a bontási hulladék kezelése és

lehetőség szerinti újrahasznosításra való törekvés. A telken Park Side Offices néven tervezett bruttó 38.000 m²-s 2 szint mélygarázs+földszint+4 szintes irodaház engedélyezési eljárása a telekosztási folyamatot követően kezdődhet meg és 2022. évben a jogerős építési engedély alapján elkezdődik a kivitelezés.

Tekintettel arra, hogy ingatlanalap létrehozása és működtetése az Alapkezelő fő tevékenysége, így egyéb környezetvédelmi érintettségű tevékenységet nem végzett a beszámolóval érintett időszakban. Az Alapkezelő veszélyes hulladékot, környezetre káros anyagot nem termel, nem tárol.

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 Kockázatkezelési Politika és Szabályzat tartalmazza és évente készül kockázatkezelési jelentés, ahol az egyes kockázati típusok részletesen elemzésre kerülnek. 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 2021. évi bevételek az alapoktól befolyt alapkezelési díjból és a pénzügyi műveletek bevételei közt elszámolt kapott, járó kamatokból állnak össze.

A szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatok fedezésére az Alapkezelőnek vagy további szavatolótőkével vagy szakmai felelősségbiztosítással kell rendelkeznie. Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő nem rendelkezik az esetleges szakmai felelősséggel kapcsolatos kockázatokra vonatkozó szakmai felelősségbiztosítással, így további szavatolótőkét biztosít. A szavatoló tőkekövetelménynek való megfelelést az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, így 2021. év során márciusban és augusztusban is 50.000 euro tőke bevonásáról döntött a szavatoló tőkeemfelelés érdekében. A Magyar Nemzeti Bank, mint Felügyelet engedélyezési eljárás keretében a 2021. december 23-án kelt H-EN-III-678/2021. számú határozatában engedélyezte, hogy az Alapkezelő a két tőkebevonás során összesen 2.000 db, egyenként 1000,- Ft, azaz ezer forint névértékű törzsrészcvénynt elsődleges alapvető tőkeinstrumentumnak minősítse. Az Alapkezelő rendelkezésre álló szavatoló tőkéje folyamatosan likvid eszközökben került elhelyezésre.

Az egy főre eső irodaterületek európai összehasonlítása összességében azt sugallja, hogy a munkaerőben lévő potenciálhoz képest Budapesten és agglomerációjában van még tér további fejlesztések előtt. A még nem épülő, de belátható időn belül elindítható fejlesztések nagy része a Váci úti irodafolyosóra koncentrálódik. Ezen pozitív ingatlanpiaci várakozásokat figyelembe véve, továbbá az Önkormányzattal folytatott együttműködés alapján a bel-Budán gyakorlatilag konkurencia nélküli,

kiváló lokációval és adottságokkal bíró beruházás előkészítésével a Horizon2 Alap zavartalanul halad, 2022. évben várhatóan tudja teljesíteni a módosított üzleti elképzeléseit.

A Horizon1 Befektetési Alap a 2021. januárjában birtokbavett, jelenleg még bérbeadás útján 100%-ban hasznosított ingatlannal és majd az új fejlesztéssel kapcsolatos üzleti elképzeléseit is fogja tudni teljesíteni.

Az SZ8 Alapban megvalósított Szervita Square Épület a használatbavételi engedélyt 2020. évben a vírus ellenére a tervezett határidőre, a 2021. évben pedig a LEED Platinum minősítést is megszerezte. 2021. évben a bérlői átadások is jó ütemben haladtak, ennek is volt köszönhető, hogy a kereskedelmi albetétek értékesítése 2021. decemberében megtörtént. A lakásértékesítési ütemezés a vártnál lassabban valósul meg, hiszen az építési szakaszban a vírus miatt a személyes épület látogatás nehezen volt megvalósítható, azonban az SZ8 Alap az üzleti terveit a futamidő alatt teljesíteni tudja.

Az Alapkezelő egyéb kockázatai mellett a 2020-ban indult COVID-19 világjárvány, illetve 2022. február második felében kibontakozott orosz-ukrán fegyveres konfliktus hatására megjelenő egyéb gazdasági-hatósági-jogi kockázatok jelenhetnek meg. Az átoltottság valamint a vakcinákon túl már megjelentek gyógyszerek is a piacon, ezért az Alapkezelő várakozásai szerint az elkövetkezendő években esetlegesen megjelenő vírus variánsok már nem lesznek olyan jelentős hatással a pénz- és tőkepiaci mozgásokra, mint a világjárvány kezdetén. A háború az Alapkezelő és az Alapok üzleti tevékenységére közvetlen hatással nem bír, a háború közvetett gazdasági hatásai jelenleg nem előreláthatóak. Az ingatlanalapok tekintetében a gazdasági-hatósági-jogi kockázatok az ingatlan szektorban közvetett módon, a projektek időbeli csúszásán, hatósági és jogi szabályozásokon keresztül, valamint az ingatlanpiaci és építőipari árak alakulásán keresztül gyakorolhatnak hatást az alapkezelő tevékenységére és árbevételére.

A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos bizonytalanság nem merült fel.

Tárgyévi gazdálkodás értékelése

A 2021. évben az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság **1.460 eFt** adózott eredményt realizált, mellyel a saját tőkéjét kívánja tovább erősíteni.

Eredménykimutatás

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: **53.027 eFt.**

Ebből belföldi értékesítés: **53.027 eFt.**

Ebből export értékesítés: **0 eFt.**

Jövedelmezőségi mutatók:

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	-29.91 %	1.13 %	31.04 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	-29.99 %	1.03 %	31.02 %
Eszközarányos jövedelmezőség	1.43 %	1.08 %	-0.34 %

A 2021. évben realizált eredményeket az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	-42 879	-270
Pénzügyi műveletek eredménye	11 534	1 874
Adózás előtti eredmény	-31 345	1 604

Az Alapkezelő vagyoni-pénzügyi-jövedelmi helyzetének bővebb elemzését a 2021. évi beszámoló Kiegészítő melléklete tartalmazza. Az Alapkezelőben a 2020. évben történt árbevétel visszaesést követően 2021. évben a kezelt alapok nettó eszközértékének növekedése és a két részletben eszközölt tőkebevonás hatására növekedett az árbevétel, a költséghatékonyság javítása következtében pedig csökkentek a költségek. Ezen tényezők együttes hatására javult a tárgyévi eredmény.

Az Alapkezelő 2021. évben és a beszámoló lezárásáig, prompt vagy határidős ügyletet nem kötött, ill. opciós piacon sem volt tranzakciója, pénzügyi eszközökre irányuló ügyletet sem kötött. Az Alapkezelő 2021. 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 2021. üzleti év során biztosított volt, a likviditási mutató (forgóeszközök/rövid kötelezettségek) értéke 28,74 az év végével. Fordulónap után jelentős gazdasági esemény nem következett be.

Az Alapkezelő által kezelt alapok összesített nettó eszközértéke 2021.12.31-én 18.818.049.286. Forint volt (a számviteli beszámolók alapján).

Budapest, 2022. május 20.



MV Development Zrt.

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

Czár Balázs András vezérigazgató

RÉSZVÉNYYESI HATÁROZAT / SHAREHOLDER'S RESOLUTION

Alulírott **MV Development Limited** (székhely: Verdala Business Centre, Level 1, LM Complex, Brewery Street, Zone 3, Birkirkara CBD 3040, Malta; a továbbiakban: "Részvényes"), mint az **MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (székhely: 1052 Budapest, Türr István u. 8., cégjegyzékszám: Cg. 01-10-048418) - a továbbiakban a Társaság – egyedüli és kizárólagos részvényese alulírott napon és helyen az alábbi Részvényesi Határozatokat hozom:

Undersigned, **MV Development Limited** (registered seat: Verdala Business Centre, Level 1, LM Complex, Brewery Street, Zone 3, Birkirkara CBD 3040, Malta; hereinafter referred to as: "Shareholder"), as the sole and exclusive Shareholder of **MV Development Real Estate Investment Fund Management Private Limited Company** (registered seat: H-1052 Budapest, Türr István u. 8., company registration number: 01-10-048418) – hereinafter referred to as the Company – hereby pass the following Shareholder's Resolutions:

1/2022. (2022.05.30) sz. Részvényesi Határozat	Shareholder's resolution No. 1/2022.(30.05.2022)
<p>A Részvényes jóváhagyja a Társaság 2021. január 01. – 2021. december 31. napja közötti üzleti évére vonatkozó, számviteli törvény szerinti éves beszámolóját, amely szerint a Társaság 2021. évi mérlegének főbb adatai:</p> <ul style="list-style-type: none">- mérlegfőösszeg: 147.913 eFt- mérleg szerinti eredmény: 1.460e Ft	<p>The Shareholder hereby approves the Company's annual report for the business year 1 January, 2021 – 31 December, 2021. The main data of the balance sheet of 2021 are as follows:</p> <ul style="list-style-type: none">- total assets: HUF147,913k- net profit: HUF1,460k
2/2022. (2022.05.30) sz. Részvényesi Határozat	Shareholder's resolution No. 2/2022.(30.05.2022)
<p>A Részvényes osztalékfizetésről nem határoz.</p>	<p>The Shareholder does not resolve to distribute dividend.</p>
<p>A Részvényes felhívja a vezérigazgatót ügyvezetőt, hogy az éves beszámoló letétbe helyezésével és közzétételével kapcsolatban a jogszabályokban előírt lépéseket határidőben tegye meg.</p>	<p>The Shareholder hereby requests the Chief Executive Officer director to take the necessary actions for publishing and depositing the annual report within the statutory deadline.</p>

Kelt / Place and date: Malta, 30 May, 2022

MV Development Limited
Részvényes / Shareholder

Képv./ Represented by: Michael Scicluna