

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### Az MV Development Zrt. részvényesének

#### Vélemény

Elvégeztük az MV Development Zrt. („a Társaság”) 2022. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 194.834 E Ft, a tárgyévi eredmény 44.513 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 2022. 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 felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

#### Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az MV Development Zrt. 2022. 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 felelőségünk 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 nyilváníthat.

Véleményünk szerint az MV Development Zrt. 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MV Development Zrt. 2022. 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 felelősége az éves beszámolóért**

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel összhangban, 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 könyvvizsgálataért való felelősége**

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

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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, 2023. május 12.

*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 Zrt.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1052 Budapest Türr István utca 8. Tel:**

## Éves beszámoló

2022  
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

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

A vállalkozás vezetője (képviselője)

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: 2022.12.31 (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.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+10.+18. sor)</b>	462		3 247
02.	<b>I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)</b>	14		2 994
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	14		2 994
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)</b>	448		253
11.	Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	448		253
14.	Tenyészállatok			
15.	Beruházások, felújítások			
16.	Beruházásokra adott előlegek			
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése			
18.	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19-28. sorok)</b>			
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			

**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 2

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2022.12.31 (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>B. Forgóeszközök (30.+37.+46.+53. sor)</b>	147 407		191 542
30.	<b>I. KÉSZLETEK (31.-36. sorok)</b>			
31.	Anyagok			
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek			
33.	Növendék-, hizó- és egyéb állatok			
34.	Késztermékek			
35.	Áruk			
36.	Készletekre adott előlegek			
37.	<b>II. KÖVETELÉSEK (38.-45. sorok)</b>	7 260		6 148
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	7 260		5 637
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			511
44.	Követelések értékelési különbözete			
45.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
46.	<b>III. ÉRTÉKPAPÍROK (47.-52. sorok)</b>			
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.	<b>IV. PÉNZESZKÖZÖK (54.-55. sorok)</b>	140 147		185 394
54.	Pénztár, csekkek	40 534		1 789
55.	Bankbetétek	99 613		183 605
56.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások(57.-59.sorok)</b>	44		45
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	44		45

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

**MV Development Zrt.**

1052 Budapest, Türr István u. 6. / vállalkozás vezetője (képviselője)

Adószám: 25190160-2-41

59.	Halasztott ráfordítások			
60.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)</b>	147 913		194 834

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

**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	3
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2022.12.31 (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.	<b>D. Saját tőke (62-64+65+66+67+68+71. sor)</b>	142 186		186 699
62.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	102 000		102 000
63.	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)</b>			
65.	<b>III. TŐKETARTALÉK</b>	40 997		40 997
66.	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	-2 271		-811
67.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
68.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69.-70. sorok)</b>			
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	<b>VII. ADÓZOTT EREDMÉNY</b>	1 460		44 513
72.	<b>E. Céltartalékok (73-75. sorok)</b>			
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre			
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre			
75.	Egyéb céltartalék			
76.	<b>F. Kötelezettségek (77.+82.+92. sorok)</b>	5 130		7 420
77.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (78.-81. sorok)</b>			
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			

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

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

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: 2022.12.31 (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)	5 130		7 420
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)	2 456		2 993
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	2 674		4 427
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások(106.- 108.sor)	597		715
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			

**MV Development Zrt.**

Keltetés: Budapest, 2023.05.09

1052 Budapest, Hűrr István u. 8.

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

107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	597		715
108.	Halasztott bevételek			
109.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b> (61.+72.+76.+105.sor)	147 913		194 834

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

**MV 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 Zrt.**

A vállalkozás címe, telefonszáma: **1052 Budapest Türr István utca 8. Tel:**

## Éves beszámoló

2022  
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

  
**MV Development Zrt.** A vállalkozás vezetője (képviselője)  
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 3 1

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2022.12.31 (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	53 027		75 563
	Exportértékesítés nettó árbevétele			
<b>I.</b>	<b>Értékesítés nettó árbevétele (01+02)</b>	53 027		75 563
	Saját termelésű készletek állományváltozása			
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
<b>II.</b>	<b>Aktívált saját teljesítmények értéke (+-03+04)</b>			
<b>III.</b>	<b>Egyéb bevételek</b>	14		325
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
	Anyagköltség	1 444		1 445
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	31 372		20 010
	Egyéb szolgáltatások értéke	549		380
	Eladott áruk beszerzési értéke			
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	485		711
<b>IV.</b>	<b>Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)</b>	33 850		22 546
	Béreköltség	11 813		8 686
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 626		4 502
	Bérfelrakások	2 624		1 477
<b>V.</b>	<b>Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)</b>	18 063		14 665
<b>VI.</b>	<b>Értékcsökkenési leírás</b>	370		390
<b>VII.</b>	<b>Egyéb ráfordítások</b>	1 028		1 689
	VII. sorból: értékvesztés			
<b>A.</b>	<b>ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.+II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)</b>	-270		36 598

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

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

P.H.

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: 2022.12.31 (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	2 967		11 099
	17. sorból: értékelési különbözet			
<b>VIII.</b>	<b>Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)</b>	2 967		11 099
	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	1 093		1 087
	22. sorból: értékelési különbözet			
<b>IX.</b>	<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+- 20+21+22)</b>	1 093		1 087
<b>B.</b>	<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)</b>	1 874		10 012
<b>C.</b>	<b>ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)</b>	1 604		46 610
<b>X.</b>	<b>Adófizetési kötelezettség</b>	144		2 097
<b>D.</b>	<b>ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)</b>	1 460		44 513

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

Keltezés: Budapest, 2023.05.09

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 Ingatlan Befektetési  
Alapkezelő Zártkörűen Működő  
Részvénytársaság**

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

## **Kiegészítő melléklet**

**a 2022. évi Éves beszámolóhoz**

Keltezés: **Budapest, 2023.05.09.**

**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 Zártkörűen Működő Részvénytársaság**  
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: 50.024.197 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2022. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 7.244.897,78 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: 18.266.654 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2022. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 11.498.090,11 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: 2.852.060 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2022. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 14.429.246,25 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 2022. 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. 2022.01.01-től 2022.12.31-ig tartó** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2022.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2023.03.31*

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 *2022.12.31-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 2022.12.30-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 2022 és a 2021 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 tisztségviselőknek, 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 vállaltgaranciális 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 1. sz. melléklet mutatja be.

A vállalkozásnak hátrасorolt eszköze nincs.

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Szakképzési hozzájárulás túlfizetés	0	27
Társadalombiztosítási járulék túlfizetés	0	258
Szociális hozzájárulás túlfizetés	0	226
Vevő követelés	7,260	5,637
<b>KÖVETELÉSEK Összesen:</b>	<b>7,260</b>	<b>6,148</b>

A fenti táblázat tételeiből az egyéb követelések 2022. év végével 511 eFt-ot tettek ki.

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekk	40,534	1,789
Bankbetétek	99,613	183,605
<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>140,147</b>	<b>185,394</b>

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások: 45 eFt, mely tárgyévben felmerült, de a következő évekre vonatkozó szoftver előfizetési költségeket tartalmazza.

#### **Források**

**Saját tőke alakulása 2022. évben** (adatok eFt-ban):

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Jegyzett tőke	102,000	102,000
Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0	0
Cégbíróságon, még be nem jegyzett tőkeemelés	0	0
Tőketartalék	40,997	40,997
Eredménytartalék	-2,271	-811
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	1,460	44,513
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>142,186</b>	<b>186,699</b>

A jegyzett tőkén felüli vagyon tőketartalékként 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	2,455	2,993
Személyi jövedelemadó	258	240
Jövedelem elszámolási számla	1,280	1,618
Iparüzési adó	386	446
Innovációs járulék	0	104
Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettsége	292	0
Társasági adó	82	2,019
Cégteher TB járulék	349	0
Szakképzési járulék fizetési kötelezettség	28	0
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>5,130</b>	<b>7,420</b>

A fenti táblázatban feltüntetett kötelezettségekből 2022. év zárásakor 4.427 eFt egyéb kötelezettség.

A társaságnak 2022. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 715 eFt, mely a 2023. évben felmerült, de 2022. 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: 75,563 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 75,563 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	-270	36,598
Pénzügyi műveletek eredménye	1,874	10,012
Adózás előtti eredmény	1,604	46,610

Az Alapkezelő egyéb kockázataiként a 2020-ban indult COVID-19 vilájárvány, illetve a 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 előreláthatóan. Az ingatlanalapok tekintetében a gazdasági-hatósági-jogi kockázatok az ingatlan szektorban az infláció megemelkedésén keresztül, ill. 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.

Az 2. 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	390
Degresszív terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Teljesítményarányos terv szerinti értékcsökkenési leírás	
Egyéb módszerű (progresszív) terv szerinti értékcsökkenési leírás	
A tárgyévben elszámolt kisértékű eszközök értékcsökkenése	
<b>A tárgyévben elszámolt összes értékcsökkenés</b>	<b>390</b>

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	23,305
Céltartalék (előző évi)	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilv.szer.érték	390
<b>Összesen</b>	<b>23,695</b>

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

Megnevezés	Összeg eFt
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	390
<b>Összesen</b>	<b>390</b>

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	46,610
TAO alapot növelő tételek	390
TAO alapot csökkentő tételek	23,695
Adóalap	23,305
Társasági adó	2,097
Adózott eredmény	44,513

Az előzetes adatok alapján a közgyűlés felé javasolja a 2022. évi adózott eredmény következők szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék: 0 eFt.

Adózott eredmény: 44,513 eFt.

### **Tájékoztató kiegészítések:**

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

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	8,686
Személyi jellegű egyéb kifizetések	4,502
Bérbírálatok	1,477
<b>SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>14,665</b>

A dolgozók részére kifizetett munkabér 6,886 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 tisztségviselővel szemben semmilyen követelés vagy kötelezettség nem állt fenn az üzleti évben a fentiekben túlmenően.

Könyvvizsgálat díja: 2022. évi beszámoló könyvvizsgálataért 540.000 Ft. (Egyéb feladatokra a könyvvizsgáló a Társaságnál nem kapott megbízást, és egyéb díjtételben nem részesült.)

### **Környezetvédelem**

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

## 1. sz. melléklet

Immateriális javak, tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének alakulása

Megnevezés	Bekerülési érték eFt	Nettó érték eFt	Elszámolt amortizáció eFt
Immateriális javak	4,185	2,994	194
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2,116	253	196
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	0	0	0
Beruházások	0	0	0
Összesen	6,301	3,246	390

- a 2022. üzleti év zárásakor egy MS Office Business szoftver leselejtezésére és a könyvekből való kivezetésére került sor 57,5 eFt értékben.

## 2. sz. melléklet

### 1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	2482,55%	2294,94%
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	4,03%	4,36%
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	3,61%	3,97%
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	96,13%	95,82%
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	0,31%	1,67%
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	99,66%	98,31%

### 2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzeszköz változás Eft	Cash flow	33 812	45 247
2	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	28,73	25,81
3	Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	28,73	25,81

### 3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	2,75%	58,91%
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	316,14%	1371,10%
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	1,03%	23,84%
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett, fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	0,00%	0,00%



## CASH FLOW-KIMUTATÁS

		2021 ÉV	2022 ÉV
A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév
<b>I.</b>	<b>Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)</b>	<b>-3 601</b>	<b>42 382</b>
1.a	Adózás előtti eredmény + (ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás)	1 604	46 610
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-1 950	-6 040
1	Korrigált adózás előtti eredmény ±	-346	40 570
2	Elszámolt amortizáció +	370	390
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 ±	-2 515	537
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	670	1 753
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	0	117
9	Vevőkövetelés változása ±	-4 506	1 624
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	943	-511
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	1 927	-1
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-144	-2 097
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
<b>II.</b>	<b>Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)</b>	<b>-460</b>	<b>-3 175</b>
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-460	-3 175
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
<b>III.</b>	<b>Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash flow, 19-26. sorok)</b>	<b>35 923</b>	<b>0</b>
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	35 923	0
20	Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele +	0	0
21	Hitel és kölcsön felvétele +	0	0
22	Véglegesen kapott pénzeszköz +	0	0
23	Részvénybevonás, tőke kivonás (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
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>31 862</b>	<b>39 207</b>
27	Devizás pénzeszközök átértékelése +	1 950	6 040
<b>IV.</b>	<b>Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±±</b>	<b>33 812</b>	<b>45 247</b>

## Az MV Development Zrt.

### Üzleti jelentése 2022

#### 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 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 2022. 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 Kbftv. 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. A Vezérigazgató pénzügyi-számviteli feladatainak teljesítésében szakmai támogatás nyújtására, valamint a portfóliókezelés, nettó eszközérték számítás támogatására 2019. évtől pénzügyi ügyintéző munkatárs került foglalkoztatásra. A Vezérigazgató mellett Titkárság működik, melynek legfőbb feladata az iratok kezelése, gondoskodás az Alapkezelő tárgyi-működési feltételeinek, infrastruktúrájának meglétéről.

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 ellenőrre 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.

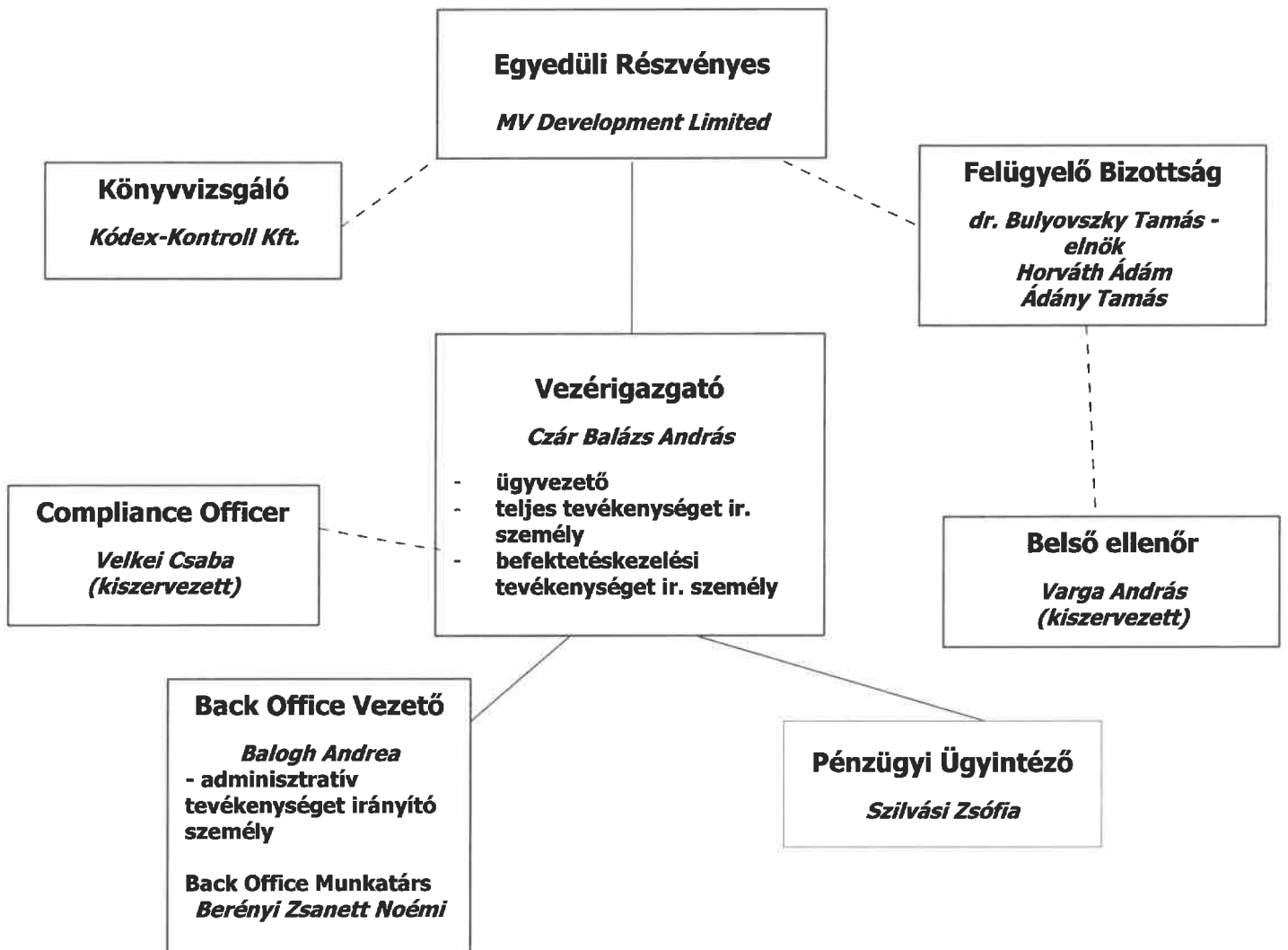
Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő De Minimis ABAK, ezért üzletmenete méreténél, tevékenysége jellegénél és összetettségénél fogva, figyelemmel az arányosság elvére olyan elkülönült, önálló megfelelési funkciót hozott létre, amely nem jelent aránytalanul nagy szervezeti és anyagi terhet az Alapkezelő 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 2022. évben nem történt változás.

Az Alapkezelő szervezeti felépítése 2022. év végén:



## Üzletpolitika, külső tényezők alakulása és jövőbeni kilátások

Az Alapkezelő 2022. évi terve az előző évben kialakult járványügyi helyzetben, illetve a 2022. februárban kitört háború következtében a stabil működés biztosítása és a meglévő ingatlanalapok sikeres működtetése volt.

Az Alapkezelő célja a jövőben továbbra is az alapok üzleti terveinek és kezelési szabályzatának megfelelően az tőkenövekedés elérése, hozam termelése, ami az ingatlanok értékesítésén keresztül érhető el.

A Magyar Nemzeti Bank által 2022. októberére vonatkozóan kiadott Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés szerint a GDP bővülési üteme jelentősen mérséklődött már a harmadik negyedév során. A jövő évi növekedést lefelé mutató kockázatok övezik, aminek kapcsán az orosz-ukrán háború a legjelentősebb bizonytalansági tényező. A nemzetközi termelési láncokat érintő nehézségek az elmúlt hónapokban mérséklődtek, ugyanakkor a magas energiaárak, a geopolitikai feszültségek, valamint az ebből eredő energiaellátási kockázatok következtében ismét súrlódások keletkezhetnek. A romló globális konjunktúra miatt a külső kereslet a korábbi várakozásoknál alacsonyabban alakulhat, ami negatív hatást gyakorol a hazai exportra. A külpiazi folyamatok mellett belső tényezők (lakosság reáljövödelmének csökkenése, beruházások elhalasztása, emelkedő vállalati költségek) is visszafoghatják a 2023-as gazdasági növekedést.

A jelentősen megemelkedett energiaárak az üzemeltetés, bérleti működés és az építőanyagáron keresztül a fejlesztés területén is jelentős költségemelkedést okoznak. A járvány megjelenése a kínálati oldalon már rövid távon ellátási problémákat okozott 2020-ban, amelyek hatására egyes építőanyagok árai jelentősen emelkedtek. Az árak 2021-ben általánossá váló növekedése különösen nagy mértékben érintette az energiahordozókat, mely tendenciát a 2022 februárjában kitört orosz-ukrán háború még inkább felerősített. Ennek eredményeképpen az elmúlt egy évben többszörösére emelkedett az energia ára. A növekvő energiaárak több szálon is befolyásolják a kereskedelmi ingatlanok helyzetét.

Az ingatlanpiaci szakemberek összességében bizonytalanok abban, hogy meddig emelkedhetnek az üzemeltetési költségek. Az energiaárak emelkedése miatt az üzemeltetési költségek olyan mértékben drágulnak, hogy tervezhetetlen a bérleti vállalkozások költségvetése. Az elmúlt évekkel ellentétben, 2022-ben már nem jellemzőek a rögzített áras energiaszerződések, emiatt még a következő hónapok energiaköltségét is nehéz kalkulálni.

Az ingatlanfejlesztők az elmúlt évtizedekben fixáras kivitelezői szerződések mellett építettek, és továbbra is erre lenne igény a tervezhetőség érdekében. Ugyanakkor a gyors ütemben emelkedő építőanyagárok mellett a kivitelezési költségek tervezhetetlenné váltak, és a jellemzően 2–2,5 éves kivitelezési idő- szakok alatti áremelkedési kockázatot a kivitelezők nem tudják teljes mértékben magukra vállalni, vagy csak nagyon magas tartalékképzés mellett tudnák ezt megtenni. Emiatt előretétekintve leginkább azok az ingatlanfejlesztések lesznek működőképeseek, amelyeknél a fejlesztő és a kivitelező között az eddiginél magasabb fokú transzparencia és szorosabb együttműködés tud kialakulni. Előretétekintve az építőanyagok várható áralakulása kapcsán vegyesek a várakozások. Egyesek szerint, ha a várható gazdasági lassulás mellett nem állnak le építőanyaggyárak, akkor az építőanyagárok reálértékben, de akár még nominálisan is csökkenhetnek. Más vélemények szerint az építőanyagok ára lefelé nem fog változni, ami kiszolgáltatottá teszi a szektort. Az energiaárak esetleges jövőbeli normalizálódását nem valószínű, hogy az alapananyaggyárak gyorsan átvezetik.

A bankok a bizonytalan gazdasági kilátások miatt szigorítanak a projektfinanszírozási feltételeken (többek között magasabb önerő elvárás, magasabb előbérleti, előértékesítési arányok).

(Forrás: MNB Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés, 2022. október

<https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes>)

2022 első félévében rendkívüli dinamikával emelkedtek a lakásárak, ami illeszkedett a nemzetközi tendenciákhoz: a koronavírus- járvány első éve után 2021-től az európai országok többségében gyorsult a lakásárak nominális növekedési üteme. Az MNB-lakásárindex alapján 2022 második negyedévében éves alapon 24,8 százalékkal nőtték a hazai lakásárak országos átlagban, szemben a 2021. év végi 21,4 százalékkal. Reálértelemben 12,8 százalékkal nőtték egy év alatt a lakásárak a második negyedévben, amikor a hitelintézetek is rekord volumenű lakáshitel-szerződést kötöttek.

2022. harmadik negyedévében az emelkedő energiaárak és infláció hatására jelentős változás következett be. A kamatkörnyezet emelkedése a lakásárak magas szintjével együtt jelentősen hűti a lakás- és hitelpiaci keresletet. A hitelből történő lakásvásárlás elérhetősége jelentősen romlott 2022 második féléve során.

A befektetők 2022-ben is a lakáspiac vevői oldalán voltak jelen nagyobb arányban. A Duna House ingatlanpiaci közvetítő mérése szerint 2022 folyamán Budapesten a befektetési céllal lakást vásárlók aránya és az eladók között a korábban vásárolt befektetést értékesítők aránya is fokozatosan mérséklődött: így 2022 harmadik negyedévében a vásárlók 42 százaléka, az eladók 33 százaléka került ki a befektetők közül, ami mindkét esetben 3 százalékpontos csökkenést jelent 2022. első negyedévhez képest. A befektetéseiket értékesítők eladókban belüli arányának koronavírus-járvány megjelenését követő jelentős emelkedése tartósnak bizonyult, azonban továbbra is elmarad a befektetési céllal vásárlók arányától. Ez arra utal, hogy a befektetési céllal vásárolt lakások állománya a magasabb inflációs környezetben is folyamatosan bővíthet. A külföldi vásárlók aránya a hazai lakáspiacon az előző év azonos időszak 3,3 százalékról 2022 második negyedévében 6,1 százalékra emelkedett országosan, mely már meghaladja a koronavírus-járvány előtti időszak 4–5 százalékos szintjét is. A külföldi vevők arányában tapasztalt hirtelen növekedés egy lehetséges oka lehet a hazai fizetőeszköz orosz–ukrán háború februári kitörését követő leértékelődése. Ez kedvező vásárlási lehetőséget biztosíthatott az idegen devizában megtakarító vevőknek, akik így az eddig jellemzőhöz hasonló számban jelentek meg a piacon, miközben a belföldiek adásvételszáma lényegesen visszaesett.

Európában az orosz–ukrán háború nyomán kibontakozó energiaválság és a háztartások jelentősen megemelkedő rezszi költségei miatt a lakóingatlanok energetikai hatékonysága még fontosabb szempont lett a lakásvásárlásnál, így az új építésű ingatlanok előnyt élveznek.

(Forrás: MNB Lakáspiaci jelentés, 2022. November <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes>)

Az Alapkezelő bevétele 3 kezelt alap nettó eszközértékére arányos havi alapkezelési díjből adódik. 2023. évben legalább 30%-os árbevétel visszaesésre számítunk, melynek okai: a Horizon1 Alapban az első negyedévben értékesítésre került az ingatlan, a tulajdonjog átruházás augusztusban várható, azt követően ebben az alapban valószínűleg 2023. évben új fejlesztés nem várható. Az SZ8 Alapban a meglévő lakóingatlanok értékesítése várható, új fejlesztés beindításával nem számolunk. Jelenleg a Horizon2 Alapban a 2022. évben elindult fejlesztés ütemezése nem előrelátható.

### 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 szerezzék meg (BREEAM, LEED).

Az SZ8 Alap által megvalósított Szervita Square multifunkciós épület 2021. decemberében átvehette a prémium projekt a hazánk legjobb többfunkciós épületének járó International Property Awards díjat, 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, visszaigazolva 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 Villányi Gardens irodaépület fejlesztésénél befektetés megtérülési-, környezettudatos és fenntarthatósági szempontokat is figyelembe véve a meglévő épület korszerűsítésére esett a választás.

A Horizon2 Alap 2021-2022. években 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 m<sup>2</sup>-s 2 szint mélygarázs+földszint+4 szintes irodaház mélyépítési munkálatai a jogerős építési engedély alapján kezdődtek meg.

Az Alapkezelő az általa kínált pénzügyi termékek esetében 2023. január 1-től kezdődően, szervezeti szinten figyelembe veszi befektetési döntéseinek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásokat. Az Alapkezelő kijelenti, hogy az általa meghozott befektetési döntések fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt főbb káros hatásainak azonosítására és rangsorolására Fenntarthatósági és Átvilágítási Politikát alkalmaz. A főbb káros hatások a befektetési döntések azon hatásai, amelyek negatív hatást gyakorolnak a fenntarthatósági tényezőkre.

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 Kockázatkezelési Politika és Szabályzat tartalmazza és évente készül kockázatkezelési jelentés, ahol az egyes kockázati típusok részletesen elemzésre kerülnek. Az Alapkezelő, mint ingatlanalapokat 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 2022. évi bevételek az alapoktól befolyt alapkezelési díjból állnak össze.

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. A szavatoló tőkekövetelménynek való megfelelést az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte és megfelelt a követelményeknek. Az Alapkezelő rendelkezésre álló szavatoló tőkéje folyamatosan likvid eszközökben került elhelyezésre.

Az Alapkezelő egyéb kockázataiként a 2020-ban indult COVID-19 világjárvány, illetve a 2022. február második felében kibontakozott orosz-ukrán fegyveres konfliktus hatására megjelenő egyéb gazdasági-hatósági-jogi kockázatok jelenhetnek meg. A háború közvetett gazdasági hatásai, az építőipari árak alakulása, az energiaárak emelkedése és a régióban kialakult inflációs helyzet is hatással van az ingatlan szektorra, így Alapkezelő és az Alapok üzleti tevékenységére.

A Horizon1 Alap a 2021. januárjában birtokbavett, eleinte bérbeadás útján hasznosított ingatlan fejlesztési területként került az alapba. A cél vagy egy magas minőségű új irodaház, vagy korszerűsítést követően jól hasznosítható 'B' kategóriás irodaépület létrehozása volt. Az Alap megtérülési-, műszaki-, valamint környezettudatos- és fenntarthatósági szempontokat is figyelembe véve 2022. évben úgy döntött, hogy nem bontja el az ingatlanon álló irodafunkcióra alkalmas meglévő épületeket (Főépület, leányépület, C épület), hanem nagyleptékű épületgépészeti-, erős-és gyengeáramú, tűzvédelmi, homlokzati és belsőépítészeti korszerűsítéssel piacképes B+ kategóriás irodaház („Villányi Gardens Irodaház”) funkciót megcélözva újjátja fel és a befektetési politikában rögzítetteknek megfelelően ezután értékesíti, így realizálva hozamot. 2023. március 1-én az ingatlan értékesítésére már sikerült is adásvételi szerződést kötni, így az üzleti elképzelések megvalósulnak a 2023. évben.

Az SZ8 Alapban megvalósított Szervita Square Épület a 2020. évi használatbavételi engedélyt követően, a 2021. évben LEED Platinum minősítést szerezte meg. Még a 2021. évben sikeresen értékesítésre kerültek a kereskedelmi albetétek. A lakásértékesítési ütemezés a világjárvány hatására a vártnál lassabban valósul meg, azonban 2022. évben már jelentős volumenben sikerült az értékesítés és 2023. év első negyedében is több ingatlan értékesítésre, illetve birtokbaadásra került. A megemelkedő energiaárak és rezszi költségek mellett a korszerű energiafelhasználással bíró új építésű ingatlanok kereslete továbbra is potenciállal bír, és a magasabb inflációs környezetben a reál eszközökre növekszik



a kereslet, tapasztalataink alapján továbbra is sokan keresik megtakarításaikkal az ingatlanbefektetéseket. Az Alapkezelő megítélése szerint az SZ8 Alap az üzleti terveit a futamidő alatt teljesíteni tudja.

A bel-Budán gyakorlatilag konkurencia nélküli, kiváló lokációval és adottságokkal bíró beruházás előkészítésével a Horizon2 Alap a 2022. évben zavartalanul haladt, a jogerős építési engedély megszerzését követően megindultak a mélyépítési munkálatok. Fentiekben vázolt gazdasági hatások és különösképpen az építőipari árak alakulása, az építés alatti energiafogyasztás költségének emelkedése, továbbá a szigorodó banki hitelfelvételi feltételek magas kockázatot jelentenek a projekt megvalósítására, így a Horizon2 Ingatlanfejlesztő Alap fejlesztési terve módosításra kerül.

A vállalkozás folytatásának elvével kapcsolatos bizonytalanság nem merült fel.

#### Tárgyévi gazdálkodás értékelése

A 2022. évben az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság **44.513 eFt** adózott eredményt realizált, mellyel a saját tőkéjét kívánja tovább erősíteni.

#### *Eredménykimutatás*

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: **75.563 eFt.**

Ebből belföldi értékesítés: **75.563 eFt.**

Ebből export értékesítés: **0 eFt.**

#### *Jövedelmezőségi mutatók:*

Megnevezés	Bázisév	Tárgyév	Változás
Saját tőke jövedelmezőségének mutatója	1.13 %	24.97 %	23.84 %
Fizetendő osztalék és a jegyzett tőke viszonya	0.00 %	0.00 %	0.00 %
Tőke jövedelmezősége	1.03 %	23.84 %	22.82 %
Eszközarányos jövedelmezőség	1.08 %	23.92 %	-7.59 %

*A 2022. évben realizált eredményeket az alábbi táblázat szemlélteti:*

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	-270	36,598
Pénzügyi műveletek eredménye	1,874	10,012
Adózás előtti eredmény	1,604	46,610

Az Alapkezelő vagyoni-pénzügyi-jövedelmi helyzetének bővebb elemzését a 2022. évi beszámoló Kiegészítő melléklete tartalmazza. Az Alapkezelőben 2021. évben eszközölt költséghatékonyság javítása következtében, valamint a kezelt Alapok tárgyévi eszközértékének növekedése hatására az előző évhez képest jelentősen javult a tárgyévi eredmény.

Az Alapkezelő 2022. 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 2022. 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 2022. üzleti év során is biztosított volt, a likviditási mutató (forgóeszközök/rövid kötelezettségek) értéke 25,81 az év végével, mely kiemelkedően stabil likviditást mutat. Fordulónap után jelentős gazdasági esemény nem következett be.

Az Alapkezelő által kezelt alapok összesített nettó eszközértéke 2022.12.31-én 13.277.186.713. Forint volt (a számviteli beszámolók alapján).

Budapest, 2023. május 9.



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

MV Development Zrt.

Czár Balázs András vezérigazgató