

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MV Development Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük az MV Development Zrt. („a Társaság”) 2023. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 199 335 E Ft, a tárgyévi eredmény 9 069 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 2023. 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az MV Development Zrt. 2023. 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 nyilvánítása.

Véleményünk szerint az MV Development Zrt. 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az MV Development Zrt. 2023. 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 közvégtégye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való 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 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 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 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, 2024. április 23.


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




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.**

Éves beszámoló

2023
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2024.04.23



A vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

1 1

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2023.12.31 (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)	3 247		2 472
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK (03-09. sorok)	2 994		2 359
03.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke			
04.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke			
05.	Vagyoni értékű jogok	2 994		2 359
06.	Szellemi termékek			
07.	Üzleti vagy cégérték			
08.	Immateriális javakra adott előlegek			
09.	Immateriális javak értékhelyesbítése			
10.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11-17. sorok)	253		113
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok			
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek			
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	253		113
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			

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



Keltezés: Budapest, 2024.04.23

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

0	1	--	1	0	--	0	4	8	4	1	8	1	2
---	---	----	---	---	----	---	---	---	---	---	---	---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2023.12.31 (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)	191 542		196 346
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)	6 148		3 429
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	5 637		2 745
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		684
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)	185 394		192 917
54.	Pénztár, csekkek	1 789		1 789
55.	Bankbetétek	183 605		191 128
56.	C. Aktív időbeli elhatárolások(57.-59.sorok)	45		517
57.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása			391
58.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	45		126

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Türr István u. 8.

Adószám: 25190180-2-41

A vállalkozás vezetője (képviselője)

Keltezés: Budapest, 2024.04.23

59.	Halasztott ráfordítások			
60.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+29.+56.sor)	194 834		199 335

Keltezés: Budapest, 2024.04.23

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


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: 2023.12.31 (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)	186 699		195 768
62.	I. JEGYZETT TŐKE	102 000		102 000
63.	58. sorból: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken			
64.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)			
65.	III. TŐKETARTALÉK	40 997		40 997
66.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-811		43 702
67.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
68.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK (69.-70. sorok)			
69.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
70.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
71.	VII. ADÓZOTT EREDMÉNY	44 513		9 069
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)	7 420		2 706
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			

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	4
---	---

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2023.12.31 (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)	7 420		2 706
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)	2 993		875
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	4 427		1 831
103.	Kötelezettségek értékelési különbözete			
104.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete			
105.	G. Passzív időbeli elhatárolások(106.-108.sor)	715		861
106.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása			

MV Development Zrt.

1052 Budapest, Türr István u. 8.

Adószám: 25190160-2-41

A vállalkozás vezetője (képviselője)

107.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	715		861
108.	Halasztott bevételek			
109.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (61.+72.+76.+105.sor)	194 834		199 335

Keltezés: Budapest, 2024.04.23

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 Bef. Alapk. Zrt.**

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

Éves beszámoló

2023
Üzleti évről

Keltezés: Budapest, 2024.04.23



A vállalkozás vezetője (képviselője)

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

Statisztikai számjel:

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

Cégjegyzék száma:

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

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2023.12.31 (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	75 563		50 160
	Exportértékesítés nettó árbevétele			
I.	Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	75 563		50 160
	Saját termelésű készletek állományváltozása			
	Saját előállítású eszközök aktivált értéke			
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke (+-03+04)			
III.	Egyéb bevételek	325		1
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
	Anyagköltség	1 445		2 138
	Igénybe vett szolgáltatások értéke	20 010		17 670
	Egyéb szolgáltatások értéke	380		373
	Eladott áruk beszerzési értéke			
	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	711		381
IV.	Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	22 546		20 562
	Béreköltség	8 686		8 485
	Személyi jellegű egyéb kifizetések	4 502		3 633
	Bérbírlékok	1 477		1 419
V.	Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	14 665		13 537
VI.	Értécsökkenési leírás	390		775
VII.	Egyéb ráfordítások	1 689		1 104
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.+III.-IV.-V.-VI.-VII.)	36 598		14 183

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

Keltezés: Budapest, 2024.04.23

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 3 2

Az üzleti év mérleg-fordulónapja: 2023.12.31 (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			2 616
	16. sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott			
	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	11 099		334
	17. sorból: értékelési különbözet			
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	11 099		2 950
	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, értékpapirok, bankbetétek értékvesztése			
	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 087		7 637
	22. sorból: értékelési különbözet			
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	1 087		7 637
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	10 012		-4 687
C.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A.±B.)	46 610		9 496
X.	Adófizetési kötelezettség	2 097		427
D.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±C.-X.)	44 513		9 069

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

Keltezés: Budapest, 2024.04.23

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 2023. évi Éves beszámolóhoz

Keltezés: **Budapest, 2024.04.23.**



.....

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

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 2 befektetési alap működik, melyek a tárgyévet megelőzően kerültek létrehozásra:

1, 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 2023. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 11.809.762,11 Euro.

2, 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: 914.796 Eur és az Alap saját tőkéjének (nettó eszközértékének) az értéke 2023. december 31. napján (a számviteli beszámoló alapján): 4.901.560,84 Euro.

A tárgyévben megszüntetésre került a Társaság által kezelt Horizon1 Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap, melyet az MNB a H-KE-III-874/2023. határozatával 2023. december 5. napjával törölt a nyilvántartásból.

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. 2023.01.01-től 2023.12.31-ig tartó** időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja: *2023.12.31*

Mérlegkészítés időpontja: *2024.03.31*

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 2023.12.31-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 2023.12.29-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 közzétételére 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 2023 és a 2022 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 hátrasorolt eszköze nincs.

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Szakképzési hozzájárulás túlfizetés	27	0
Társadalombiztosítási járulék túlfizetés	258	0
Szociális hozzájárulás túlfizetés	226	0
Társasági adó túlfizetése	0	169
Iparüzési adó túlfizetése	0	515
Vevő követelés	5,637	2,745
KÖVETELÉSEK Összesen:	6,148	3,429

A fenti táblázat tételeiből az egyéb követelések 2023. év végével 684 eFt-ot tettek ki.

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

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Pénztár, csekk	1,789	1,789
Bankbetétek	183,605	191,128
PÉNZESZKÖZÖK	185,394	192,917

Tárgyévi aktív időbeli elhatárolások: 517 eFt, mely a tárgyévre járó kamat (391 eFt), valamint tárgyévben felmerült, de a következő évekre vonatkozó szoftver előfizetési költségeket tartalmazza (126 eFt).

Források

Saját tőke alakulása 2023. 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	-811	43 702
Lekötött tartalék	0	0
Értékelési tartalék	0	0
Adózott eredmény	44,513	9 069
SAJÁT TŐKE	186,699	195 768

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	2,993	875
Személyi jövedelemadó	240	245
Jövedelem elszámolási számla	1,618	1 142
Iparüzési adó	446	0
Innovációs járulék	104	11
Szociális hozzájárulási adó fizetési kötelezettsége	0	173
Társasági adó	2,019	0
Cégtéher TB járulék	0	247
Különadó fizetési kötelezettség	0	2
Áfa fizetési kötelezettség	0	11
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	7,420	2,706

A fenti táblázatban feltüntetett kötelezettségekből 2023. év zárásakor 1.831 eFt egyéb kötelezettség.

A társaságnak 2023. december 31-én fennálló hitelállománya: 0 eFt.

Tárgyévi passzív időbeli elhatárolások: 861 eFt, mely a 2024. évben fog felmerülni, de 2023. 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: 50,160 eFt.

Ebből belföldi értékesítés: 50,160 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	36,598	14,183
Pénzügyi műveletek eredménye	10,012	-4,687
Adózás előtti eredmény	46,610	9,496

Az Alapkezelő egyéb kockázataiként a 2020-ban indult COVID-19 világijárvány, illetve a 2022. február második felében kibontakozott orosz-ukrán fegyveres konfliktus hatására megjelenő egyéb gazdasági-hatósági-jogi kockázatok jelenhetnek meg. Az ingatlanalapok tekintetében a gazdasági-hatósági-jogi kockázatok az ingatlan szektorban az infláció megemelkedésén keresztül, ill. közvetett módon, a projektek időbeli csúszásán, kedvezőtlen finanszírozási környezetben, hatósági és jogi szabályozásokon keresztül, az ingatlanpiaci és építőipari árak alakulásán, valamint a banki

finanszírozási feltételek szigorításán 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	775
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	775

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	4,748
Céltartalék (előző évi)	0
Adótörvény szerinti értékcsökkenés és nyilv.szer.érték	775
Összesen	5,523

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

Megnevezés	Összeg eFt
Számviteli törvény szerinti értékcsökkenés és kiv.érték	775
Összesen	775

Társasági adó alap és adó levezetése:

Megnevezés	Tárgyév eFt
Adózás előtti eredmény	9,496
TAO alapot növelő tételek	775
TAO alapot csökkentő tételek	5,523
Adóalap	4,748
Társasági adó	427
Adózott eredmény	9,069

Az előzetes adatok alapján a közgyűlés felé javasolja a 2023. évi adózott eredmény következő szerinti felosztását:

Jóváhagyott osztalék: 0 eFt.
Adózott eredmény: 9,069 eFt.

Egyéb ráfordításként 1.104 eFt került elszámolásra, melyből a helyi iparüzési adó 953 eFt, az innovációs hozzájárulás pedig 143 eFt volt.

Tájékoztató kiegészítések:

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

Megnevezés	Összeg eFt
Béreköltség	8,485
Személyi jellegű egyéb kifizetések	3,633
Bérfelrakások	1,419
SZEMÉLY JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	13,537

A dolgozók részére kifizetett munkabér 6,655 eFt volt, a vezérigazgató munkabére 1,830 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: 2023. évi beszámoló könyvvizsgálataért 650.000 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	2,359	635
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	0	0	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	2,116	113	140
Tenyészállatok	0	0	0
100 eFt. alatti eszközök	0	0	0
Beruházások	0	0	0
Összesen:	6,301	2,472	775

2. sz. melléklet

1. Vagyoni helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Saját tőke aránya %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Idegen tőke}}$	2294,94%	5489,06%
2	Tőkefeszültségi mutató %	$\frac{\text{Idegen tőke}}{\text{Saját tőke}}$	4,36%	1,82%
3	Eladósodottsági mutató %	$\frac{\text{Kötelezettségek}}{\text{Saját tőke}}$	3,97%	1,38%
4	Tőkeerősség %	$\frac{\text{Saját tőke}}{\text{Összes forrás}}$	95,82%	98,21%
5	Befektetett eszközök aránya %	$\frac{\text{Befektetett eszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	1,67%	1,24%
6	Forgóeszközök aránya %	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Összes eszköz}}$	98,31%	98,50%

2. Pénzügyi helyzet

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Pénzeszköz változás Eft	Cash flow	33 812	45 247
2	Likviditási mutató	$\frac{\text{Forgóeszközök}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	25,81	72,57
3	Likviditási gyorsráta	$\frac{\text{Forgóeszk.-készletek}}{\text{Rövid lejáratú köt.}}$	25,81	72,57

3. Jövedelmezőség

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	58,91%	18,08%
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	1371,12%	366,91%
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	23,84%	4,63%
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett.fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	0,00%	0,00%

CASH FLOW-KIMUTATÁS

		2022 ÉV	2023 ÉV
A tétel megnevezése		Előző év	Tárgyév
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow, 1-13. sorok)	42 382	10 857
1.a	Adózás előtti eredmény + (ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás)	46 610	9 496
1.b	Korrekciók az adózás előtti eredményben +	-6 040	3 334
1	Korrigált adózás előtti eredmény ±	40 570	12 830
2	Elszámolt amortizáció +	390	775
3	Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete ±	0	0
5	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye ±	0	0
6	Szállítói kötelezettség változása ±	537	-2 118
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása ±	1 753	-2 596
8	Passzív időbeli elhatárolások változása ±	117	146
9	Vevőkövetelés változása ±	1 624	2 892
10	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása ±	-511	-173
11	Aktív időbeli elhatárolások változása ±	-1	-472
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után) -	-2 097	-427
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés -	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash flow, 14-18. sorok)	-3 175	0
14	Befektetett eszközök beszerzése -	-3 175	0
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	0
19	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele +	0	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
IV.	Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	39 207	10 857
27	Devizás pénzeszközök ártértékelése +	6 040	-3 334
IV.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV+27. sorok) ±±	45 247	7 523

Az MV Development Zrt.

Üzleti jelentése 2023

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:

- 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 2023. 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. 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 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 hírnévrömlést, illetve támogassa az Alapkezelő vezetésének tevékenységét és megfelelőségi kérdésekben állásfoglalást adjon a részükre.

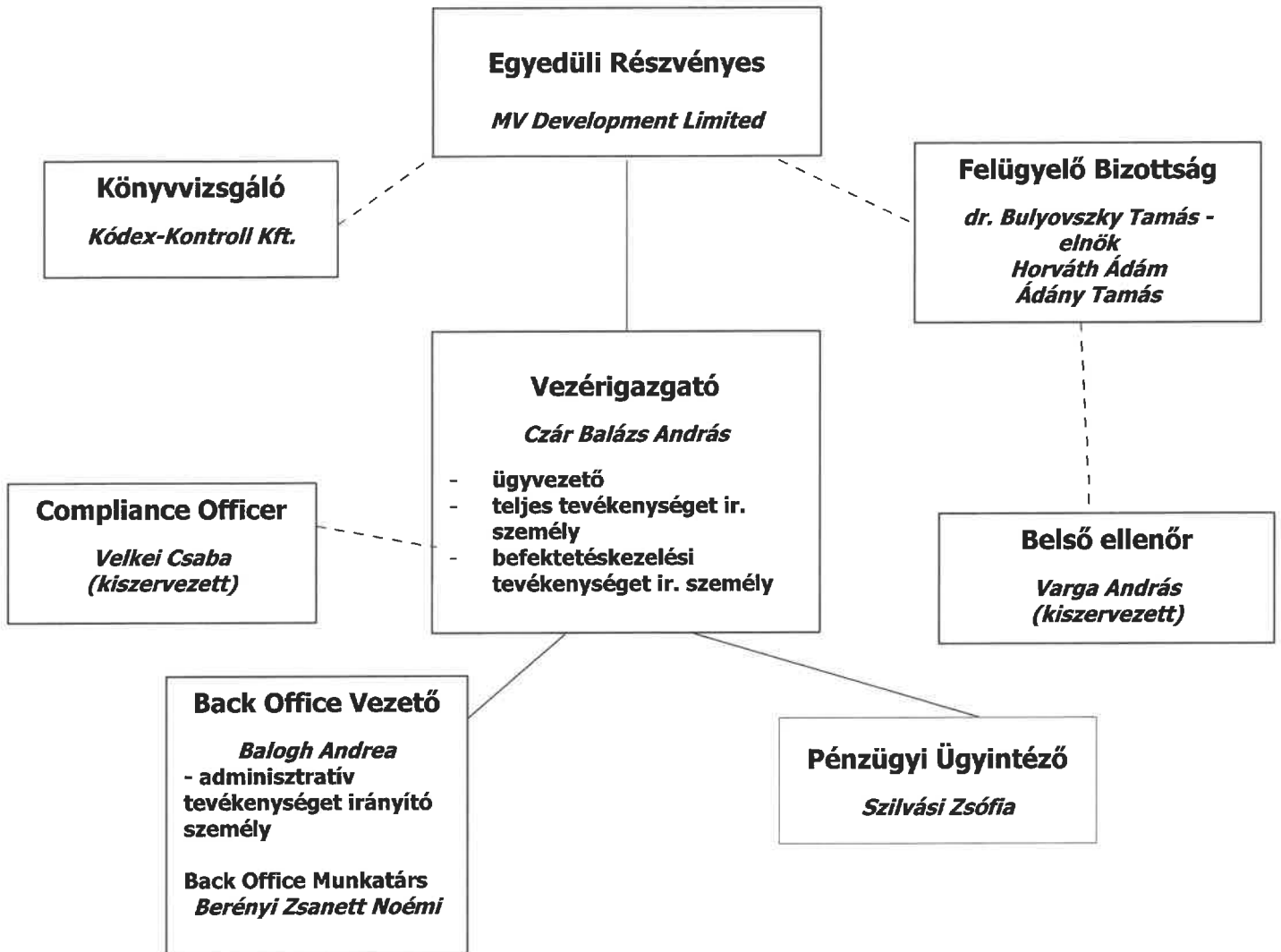
Tekintettel arra, hogy az Alapkezelő De Minimis ABAK, ezért üzletmenete méreténél, tevékenysége jellegénél és összetettségénél fogva, figyelemmel az arányosság elvére olyan elkülönült, önálló megfelelési funkciót hozott létre, amely nem jelent aránytalanul nagy szervezeti és anyagi terhet az Alapkezelő 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 2023. évben nem történt változás.

Az Alapkezelő szervezeti felépítése 2023. év végén:



Üzletpolitika, külső tényezők alakulása és jövőbeni kilátások

Az Alapkezelő 2023. évi terve az előző években 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 a tőkenövekedés elérése, hozam termelése, ami az ingatlanok értékesítésén keresztül érhető el.

A Magyar Nemzeti Bank által 2023. októberére vonatkozóan kiadott Kereskedelmiingatlan-piaci jelentés szerint 2023 első félévben a reálgazdasági folyamatok nem voltak támogatóak a kereskedelmiingatlan-piacon. A magas infláció okozta csökkenő reálbérekkel párhuzamosan a kiskereskedelmi forgalom mérséklődése és a szállodák belföldi vendégforgalmának csökkenése volt megfigyelhető. A GDP és a beruházási aktivitás csökkenése az irodák és az ipari-logisztikai ingatlanok bérleti kereslete szempontjából is negatív kilátásokat előrevetítő fejlemény. Az eurohitelek emelkedő kamata pedig az egy éve régió szerte lecsökkent ingatlanbefektetési kedvet még inkább konzerválta. A kereskedelmi ingatlanokkal kapcsolatos kockázatok nemzetközi szinten egyre inkább fókuszba kerültek, pénzügyi stabilitási jelentésében valamennyi jelentős jegybank hangsúlyt helyezett a kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó, ciklikus (lassuló gazdasági aktivitás, magas infláció, az általa indukált magas kamatkörnyezet) és strukturális (hibrid munkavégzés, e-kereskedelem, nearshoring (termelés, beszállítók közelebb telepítése a piacokhoz), energiahatékonysági szempontok előtérbe kerülése) fejleményekből eredő kockázatokra.

Új irodaprojektek 2023 első felében már nem indultak érdemi volumenben, és az ipari-logisztikai szegmensben is megfigyelhető az elinduló új fejlesztések volumenének csökkenése. A folyamatban lévő építkezések és az első féléves keresleti adatok alapján azonban az irodapiacra már egy éven belül, az ipari-logisztikai piacon pedig két éven belül túlkínálat (ingatlanhasznosítási, -üzemeltetési szempontból még kigazdálkodható szintnél tartóan magasabb kihasználtság) alakulhat ki.

A gazdaság lassulása, a bizonytalan növekedési kilátások és a magas finanszírozási költségek alacsony befektetési aktivitással párosulnak hazánkban és Európa-szerte. 2023. első félévben a bankok 44 százalékkal kisebb volumenben folyósítottak kereskedelmi ingatlannal fedezett projekthiteleket.

Az ingatlanfejlesztők az elmúlt évtizedekben fixáras kivitelezői szerződések mellett építettek, és továbbra is erre lenne igény a tervezhetőség érdekében. Ugyanakkor a gyors ütemben emelkedő építőanyagárak 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 működőképesek, 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 építőanyagárak, akkor az építőanyagárak reálértelmeben, 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 alapanyagárak gyorsan átvezetik.

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

Forrás: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes-2023-oktober>

2023 első felében az éves szinten csökkenő gazdasági teljesítmény és bizonytalan kilátások, valamint a magas infláció számos kihívás elé állította a hazai lakáspiacot. A magas infláció okozta reálbércsökkenés és az alacsony fogyasztói bizalom érdemben visszavetette a keresletet a lakáspiacon. A folytatódó dezinfláció 2024-től a lakosság reáljövedelmének emelkedésével, a várhatóan kedvezőbb hitelkondíciókkal és az újonnan bejelentett otthonteremtési támogatások segítségével fokozatosan növekvő pályára állíthatják a lakáspiaci aktivitást.

A lakásárak 2023 második negyedévében éves szinten 0,8 százalékkal mérséklődtek. Az árak év/év csökkenésére 9 év óta nem volt példa, ugyanakkor a harmadik negyedévben kismértékben újra emelkedhettek a lakásárak. A 2023 harmadik negyedévében megvalósult lakáspiaci tranzakciók száma 11 százalékkal csökkent éves összehasonlításban, azonban az előző negyedévhez képest már 10 százalékos növekedés volt megfigyelhető. A továbbra is alacsony aktivitás hozzájárult a kínálati árak csökkentéséhez és a piaci alku növekedéséhez. A bankok 2023 év harmadik negyedévében már élénkülő keresletet tapasztaltak a lakáshitelek iránt, előretekintve pedig döntő többségük az élénkülés folytatódásával számol, ugyanakkor az új hitelszerződések volumene még 41 százalékkal elmaradt az előző év azonos időszakától. A hazai építőipar számára a termelés legfőbb korlátja továbbra is az elégtelen kereslet. A lakásépítési költségek lassuló ütemben tovább emelkedtek, de az építőiparban foglalkoztatottak száma változatlanul történelmi csúcson van, melynek fenntartása komoly kihívást jelent a szektor számára.

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: <https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/lakaspiaci-jelentes/lakaspiaci-jelentes-2023-november>

Az Alapkezelő bevétele a 2023. évben 3 kezelt alap nettó eszközértékére arányos havi alapkezelési díjából adódott. 2024. évben legalább 40%-os árbevétel visszaesésre számítunk, melynek okai: a Horizon1 Alap 2023. december 5-i hatállyal a Felügyelet által törülésre került. Az SZ8 Alapban a Szervita Square épületben lévő utolsó lakóingatlan birtokbaadása 2024 nyarán várható, új fejlesztés beindításával nem számolunk. Jelenleg a Horizon2 Alapban a 2022. évben elindult fejlesztés ütemezése nem előrelátható.

Kutatás, fejlesztés

Az Alapkezelő kutatás- és a 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 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 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 porterhelés csökkentése, a bontási hulladék kezelése és lehetőség szerinti újra hasznosításra való törekvés. A telken Park Side Offices néven tervezett bruttó 38.000 m²-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 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 és bankbetétben tartja. A 2023. évi bevételek főként 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.

A 2022. negyedik negyedévére a magas energiaárak, az elhúzódó orosz-ukrán háború és a geopolitikai feszültségek, az ebből eredő energiaellátási kockázatok, valamint az építőanyagárak emelkedése és bizonytalan beszerzések az ingatlanfejlesztésben egyre magasabb kockázatot jelentettek. Az Alapkezelő jellemzően banki finanszírozás keretében valósítja meg a fejlesztéseket, azonban a kialakult bizonytalan gazdasági kilátások miatt a bankok szigorítani kezdték a projektfinanszírozási feltételeken - többek között magasabb önerő elvárás, magasabb előbérleti arányok elérése.

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 világválság hatására a vártnál lassabban valósul meg, azonban 2022. évben már jelentős volumenben sikerült az értékesítés és 2023. év végére minden ingatlan értékesítésre, illetve egy ingatlan kivételével 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 SZ8 Alap kezelését illetően az Alapkezelő az utolsó lakás birtokbaadását követően új fejlesztési potenciál és megfelelő finanszírozási lehetőség megtalálásán dolgozik.

A bel-Budán gyakorlatilag konkurencia nélküli, kiváló lokációval és adottságokkal bíró ParkSide Offices beruházás tekintetében a hosszú előkészítést követően 2022. augusztusában megszerezte a jogerős építési engedélyt a beruházó Horizon2 Alap. Az építési engedély birtokában megkezdődtek a mélyépítési munkálatok, minek eredményeként a horgonyok kivételével, elkészült a felszín alatti munkatérhatárolás. 2023-ban a részfalazás befejeződött, a kivitelezési munkák jelenleg szünetelnek. 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 2023. évben az MV Development Ingatlan Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság **9.069 eFt** adózott eredményt realizált, mellyel a saját tőkéjét kívánja tovább erősíteni.

Eredménykimutatás

Tárgyévi értékesítés nettó árbevétele: **50.160 eFt.**

Ebből belföldi értékesítés: **50.160 eFt.**

Ebből export értékesítés: **0 eFt.**

Jövedelmezőségi mutatók:

	Mutató	Képlet	Előző év	Tárgyév
1	Árbevétel arányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Nettó árbevétel}}$	58,91%	18,08%
2	Eszközarányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{Eszközök összesen}}$	1371,12%	366,91%
3	Tőkearányos jövedelmezőség %	$\frac{\text{Tárgyévi eredmény}}{\text{saját tőke}}$	23,84%	4,63%
4	Tőkearányos osztalék %	$\frac{\text{Fizetett fizetendő hozam}}{\text{induló tőke}}$	0,00%	0,00%

A jövedelmezőség alakulását az Alapkezelő 2023. évi adózott eredményének csökkenése az előző évihez képest jelentős mértékben befolyásolta.

A 2023. évben realizált eredményeket az alábbi táblázat szemlélteti:

Megnevezés	Bázisév eFt	Tárgyév eFt
Üzemi tevékenység eredménye	36,598	14,183
Pénzügyi műveletek eredménye	10,012	-4,687
Adózás előtti eredmény	46,610	9,496

Az Alapkezelő vagyoni-pénzügyi-jövedelmi helyzetének bővebb elemzését a 2023. évi beszámoló Kiegészítő melléklete tartalmazza.

Az Alapkezelő 2023. évben és a beszámoló lezárásáig, prompt, vagy határidős ügyletet nem kötött, ill. opciós piacon sem volt tranzakciója. A szabad pénzeszközök egy része egyedi kamatlábbal lekötött 3 hónapos betétben került elhelyezésre. Az Alapkezelő 2023. 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 2023. üzleti év során biztosított volt, a likviditási mutató (forgóeszközök/rövid kötelezettségek) értéke 72,56 az év végével, mely stabil likviditást mutat. Fordulónap után jelentős gazdasági esemény nem következett be.

Az Alapkezelő által kezelt alapok összesített nettó eszközértéke 2023.12.31-én 6.396.760.199.- Forint volt (a számviteli beszámolók alapján).

Budapest, 2024. április 23.



MV Development Zrt.

Csár Balázs András vezérigazgató

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

RÉSZVÉNYESI 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:

1/2024. (2024.05.15) sz. Részvényesi Határozat	Shareholder's resolution No. 1/2024.(15.05.2024)
<p>A Részvényes jóváhagyja a Társaság 2023. január 01. – 2023. december 31. napja közötti üzleti évére vonatkozó, számviteli törvény szerinti éves beszámolóját, amely szerint a Társaság 2023. évi mérlegének főbb adatai:</p> <ul style="list-style-type: none">- mérlegfőösszeg: 199.335 eFt- mérleg szerinti eredmény: 9.069 eFt <p>A Részvényes 2023. évre vonatkozóan döntött a korábbi években keletkezett, hatályos jogszabályok szerinti maximális elhatárolt veszteség felhasználásáról.</p>	<p>The Shareholder hereby approves the Company's annual report for the business year 1 January, 2023 – 31 December, 2023. The main data of the balance sheet of 2023 are as follows:</p> <ul style="list-style-type: none">- total assets: HUF 199,335k- net profit: HUF 9,069k <p>For the year 2023, the shareholder has decided to use the maximum loss carry-forwards from previous years in accordance with the legislation in force.</p>
2/2024. (2024.05.15) sz. Részvényesi Határozat	Shareholder's resolution No. 2/2024.(15.05.2024)
<p>A Részvényes osztalékfizetésről nem határoz.</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 does not resolve to distribute dividend.</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, 15 May, 2024

MV Development Limited
Részvényes / Shareholder

Képv./ Represented by: Michael Scicluna