

K&H ingatlanpiaci részvény alapok nyíltvégű befektetési alapja

2023.évi

Éves beszámoló

Beszámolási időszak: 2023.01.01 - 2023.12.31.

Budapest, 2024. április 18.

.....
Bak Tibor s.k.
KBC Asset Management N.V. Magyarországi Fióktelepe

.....
Kovácsné Dibusz Katalin s.k.

K&H ingatlanpiaci részvény alapok nyíltvégű befektetési alapja

EREDMÉNYKIMUTATÁS (eFt)	2022.	2023.
	01.01-12.31.	01.01-12.31.
I. Pénzügyi műveletek bevételei	695 171	1 014 322
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	428 172	154 179
III. Egyéb bevételek	33 266	3 924
IV. Működési költségek	54 016	41 987
V. Egyéb ráfordítások	1 323	1 028
VI. Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
VII. Tárgyévi eredmény	244 926	821 052

MÉRLEG: ESZKÖZÖK (eFt)

A. Befektetett eszközök	0	0
I. Értékpapírok	0	0
1. Értékpapírok	0	0
2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
2.1. értékelési különbözet kamatokból, osztalékból	0	0
2.2. egyéb értékelési különbözet	0	0
II. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
B. Forgóeszközök	2 056 769	2 158 922
I. Követelések	0	0
1. Követelések	0	0
2. Követelések értékvesztése	0	0
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
II. Értékpapírok	1 986 990	2 040 895
1. Értékpapírok	1 627 127	2 085 064
2. Értékpapírok értékelési különbözete	359 863	-44 169
2.1. értékelési különbözet kamatokból, osztalékból	58 047	-12 551
2.2. egyéb értékelési különbözet	301 816	-31 618
III. Pénzeszközök	69 779	118 027
1. Pénzeszközök	69 779	118 027
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
C. Aktív időbeli elhatárolások	6 713	797
1. Aktív időbeli elhatárolás	6 713	797
2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése	0	0
D. Származékos ügyletek értékelési különbözete	92 858	-22 544
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	2 156 340	2 137 175

MÉRLEG: FORRÁSOK (eFt)

E. Saját tőke	2 151 121	2 132 443
I. Induló tőke	759 622	648 898
1. Kibocsájtott befektetési jegyek névértéke	28 204 030	28 252 099
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-27 444 408	-27 603 201
II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 391 499	1 483 545
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülönözete	1 713 167	1 503 595
2. Értékelési különbözet tartaléka	452 721	-66 713
3. Előző évek(ek) eredménye	-1 019 315	-774 389
4. Üzleti év eredménye	244 926	821 052
F. Céltartalékok	0	0
G. Kötelezettségek	236	0
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	236	0
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelez. értékelési különbözete	0	0
H. Passzív időbeli elhatárolások	4 983	4 732
F O R R Á S O K ÖSSZESEN:	2 156 340	2 137 175

Budapest, 2024. április 18.

.....
Bak Tibor s.k......
Kovácsné Dibusz Katalin s.k.
KBC Asset Management N.V. Magyarországi Fióktelepe

Kiegészítő melléklet

1. Az alap bemutatása:

A K&H ingatlanpiaci részvény alapok nyíltvégű befektetési alapját a Felügyelet 2002.05.23-án, 1111-119 lajstromszámon vette nyilvántartásba.

Az Alap névre szóló befektetési jegyek nyilvános forgalomba hozatala útján Magyarországon létrehozott, határozatlan futamidejű, nyilvános, nyíltvégű, ÁÉKBV irányelv alapján nem harmonizált értékpapír befektetési alap. Az Alap futamideje a Felügyelet által történő nyilvántartásba vételtől számítva határozatlan ideig tart.

A befektetési alap Alapkezelője 2020.06.30-ig a K&H Alapkezelő Zrt. volt, majd 2020.07.01-től az MNB H-KE-III-282/2020 számú 2020.06.12-i határozatában foglalt engedéllyel a KBC Asset Management N.V. Magyarországi Fióktelepe. Ezt követően a Magyar Nemzeti Bank által kiadott KE-III-522/2021 számú határozat alapján a KBC Asset Management NV (Belgium), a KBC Csoport tagja 2021. november 01-től vált az Alap kezelőjévé. Az Alap Letétkezelője és Vezető Forgalmazója mindvégig, változatlanul a K&H Bank Zrt. Az Alapkezelő részéről kijelölt személyek (az Alapkezelő nevében és képviselőként meghatalmazott KBC Asset Management NV Magyarországi Fióktelepe részéről) akik a beszámolót a kéjegyükkel ellátják :

Bak Tibor	Vezető termékfejlesztési menedzser	2040 Budaörs , Zöldfa utca 7.
Kovácsné Dibusz Katalin	Pénzügyi vezető	1131 Budapest , Vőlegény utca 66.

Az alap befektetési politikája és céljai, hozammal és tőkével kapcsolatos információi a hatályos Kezelési Szabályzatában találhatóak. A befektetési politika meghatározza azokat a világos célokat és szabályokat, ami alapján az alap befekteti a vagyonát. A befektetési politika azt is tartalmazza, hogy mit tekint az alap elérendő célnak a hozamok terén.

A K&H nyíltvégű alapok nem fizetnek hozamot automatikusan a tőkenövekményük terhére. Az Alapkezelő az Alap befektetéseiben elért nyereséget az Alap befektetési politikájának megfelelően újra befekteti. A befektetési jegy tulajdonosok befektetési jegyük hozamát a befektetési jegyek visszaváltásával realizálhatják.

Az Alap Éves Jelentésére vonatkozó könyvvizsgálati kötelezettséget a KPMG Hungária Kft. (Székhelye: 1134 Budapest, Váci út 31. Engedélyszáma: 000202.) teljesítette . Kijelölt könyvvizsgáló: Nagy Zsuzsanna, kamarai tagság száma: 005421.

Az Alap számára nyújtandó, a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért az Alapkezelő által megbízott társaság a Debit & Credit Kft. (Székhelye: 2000 Szentendre, Körte köz 7), személyében felelős munkatársa Garamvölgyi Zoltán (regisztrációs szám: 129785, an.: Korcsok Dorottya) .

Az Alapkezelő a következő hirdetményi, közzétételi helyeket használja: az Alapkezelő és a Vezető Forgalmazó honlapja (www.khalapok.hu, www.kh.hu), valamint a www.kozzetetelekmnb.hu .

Az Alapkezelő minden rendszeres és rendkívüli eseményről tájékoztatja a Befektetőket a fenti közzétételi helyeken történő közzététellel. Az alap nettó eszközértékei, tájékoztatója, kezelési szabályzata, rövidített tájékoztatója, éves és féléves jelentései, havi portfóliójelentései, az alappal kapcsolatos hirdetmények letölthetők a közzétételi helyekről.

2. Számviteli politika főbb jellemzői:

Az Alap könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000.évi C. törvényben, valamint a 215/2000.(XII.11.) számú Kormányrendeletben foglaltak szerint vezeti. Az Éves Beszámoló a fenti rendelet alapján kerül összeállításra. A Cash-Flow számítás a 215/2000. (XII.11.) Korm.rendelet 4.sz.melléklete szerint történt.

Az 'A.Befektetett eszközök' összesítő mérleg sor alábontása kiegészítésre került egy új mérleg sorral 'II.Hosszúlejáratú bankbetétek' megnevezéssel, mert a Kormányrendelet nem tartalmaz ilyen sort.

Az Alap eszközeit képező értékpapírokat és származékos ügyleteit az utolsó ismert kereskedési (piaci)-i árfolyamokon értékeltük. A mérlegkészítés időpontja a fordulónapot követő január 31-e.

Az alap a devizakészleteket és a külföldi pénzügyi követeléseket és kötelezettségeket a Magyar Nemzeti Bank által közzétett: kötésnapra érvényes hivatalos devizaárfolyamon számított forint értéken veszi fel a könyveibe. (a forintért vásárolt devizát az érte fizetett forintösszegben) A fenti devizaeszközök, devizakövetelések és devizakötelezettségek fordulónapi értékelésekor a könyv szerinti értékhez viszonyított árfolyam-különbözetek összegének elszámolása a pénzügyi műveletek bevételei ill. ráfordításai között történik.

Az alap devizás eszközei és forrásai a fordulónapi MNB árfolyamra kerülnek átértékelésre.

A hibák mértéke a számviteli törvényben meghatározott 2%-os határértékeken kerültek rögzítésre. (SzT. 3§ 3.bek)

A számviteli politika tárgyévi változását a SzT módosításainak átvezetése okozta.

3. Összehasonlíthatóság:

A beszámolóban nincsenek az előző évvel össze nem hasonlítható adatok.

4. Az Alap értékelése és Portfólió jelentés:

Portfólió jelentés

A Portfólió jelentés a beszámoló adatai alapján került összeállításra. Az alábbiakban található egy jegyre jutó nettó eszközérték nem egyezik meg a hivatalosan közzétett jelentésben szereplő értékkel, az eltérés magyarázata lentebb található.

Alapadatok:

Alap lajstromszáma:	1111-119
Alapkezelő neve:	KBC Asset Management NV
Letétkezelő neve:	K&H Bank Zrt.

Nettó Eszköz Érték számítás típusa:	2022.	2023.
Tárgynap (T):	2022.12.31.	2023.12.31.
Saját tőke (Forint):	2 151 121 142	2 132 443 806
Egy jegyre jutó NEÉ:	2,831833	3,286253
Darabszám:	759 621 405	648 898 244

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

eFt

				2022.		2023.	
				Összeg	%	Összeg	%
I. KÖTELEZETTSÉGEK							
I/1. Hitelállomány: *	Me. Tárgyév	Futamidő:		236	4,51	0	0,00
Folyószámla hitel USD	-627,39			236	4,51	0	0,00
I/2. Egyéb kötelezettségek és elhatárolt költségek:				4 983	95,49	4 732	100,00
Alapkezelői díj miatt				3 270	62,66	2 945	62,24
Letétkezelői díj miatt				145	2,78	131	2,77
Bizományosi díj miatt				0	0,00	0	0,00
Forgalmi ktg. miatt				0	0,00	0	0,00
Közzétételi ktg. miatt				0	0,00	0	0,00
Reklám ktg. miatt				0	0,00	0	0,00
Költségment elszámolt egyéb tétel miatt				1 292	24,76	1 414	29,88
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség				276	5,29	242	5,11
I/3. Céltartalékok:				0	0,00	0	0,00
I/4. Egyéb passzív időbeli elhatárolás:				0	0,00	0	0,00
Kötelezettségek összesen:				5 219	100,00	4 732	100,00
II. ESZKÖZÖK							
II/1. Folyószámla, készpénz (összes):	Me. -tárgyév			69 779	3,24	118 027	5,52
. K&H Bankszámla HUF				69 235	3,21	117 196	5,48
. K&H Bankszámla EUR	2 048,43			544	0,03	784	0,03
. K&H Bankszámla USD	126,13			0	0,00	47	0,01
II/2. Egyéb követelés (összes):				0	0,00	0	0,00
II/3. Lekötött bankbetétek (összes):		Futamidő		0	0,00	0	0,00
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (összes):				0	0,00	0	0,00
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4. Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték-tárgyév		1 986 990	92,14	2 040 895	95,49
II/4.1. Állampapírok (összes):				0	0	0	0
II/4.1.1. Kötvények (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes ép. (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.2. Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:				0	0	0	0,00
II/4.2.1. Tőzsdére bevezetett (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.3. Részvények (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.3.1. Tőzsdére bevezetett (összes):				0	0,00	0	0,00
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes):	Devizanem	Db		0	0,00	0	0,00

K&H ingatlanpiaci részvény alapok nyíltvégű befektetési alapja
(folytatás)

eFt

			2022.		2023.	
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes):			0	0,00	0	0,00
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes):			0	0,00	0	0,00
II/4.4.1. Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0,00	0	0,00
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes):			0	0,00	0	0,00
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):			1 986 990	92,14	2 040 895	95,49
II/4.5.1. Tőzsdére bevezetett (összes):			0	0,00	0	0,00
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes):			1 986 990	92,14	2 040 895	95,49
	Devizanem	Db				
KBC Select Immo World Plus	EUR		1 951 486	90,49	0	0,00
KBC Select Immo World Plus Inst. B Shares Cap	EUR	2 793	0	0,00	2 040 895	95,49
KBC Select immo Europe Plus	EUR		35 504	1,65	0	0,00
II/4.6. Kárpótlási jegy (összes):			0	0,00	0	0,00
II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes):			6 713	0,31	797	0,04
. Aktív elhatárolás - forgalmazói díjbevételek			6 658	0,30	473	0,01
. Aktív elhatárolás - járó kamat			55	0,01	324	0,03
II/6. Származékos ügyletek értékelési különbözete			92 858	4,31	-22 544	-1,05
. Határidős deviza ügyletek értékkülönözete			92 858	4,31	-22 544	-1,05
Eszközök összesen:			2 156 340	100,00	2 137 175	100,00

Megjegyzés: A külföldi pénznemre szóló értékpapíroknál az eFt-ban kifejezett névérték helyett a darabszám szerepel.

Értékpapírok és azok értékkülönbözetének részletezése 2023.12.31

ezer Ft

Megnevezés	ISIN kód	Mennyiség Db	Beszerzési érték	Értékelési különbözet		Piaci érték
				Kamat	Árfolyam	
KBC Select Immo World Plus Inst. B Shares Cap	BE6294993819	2 793,17	2 085 064	-12 551	-31 618	2 040 895
II/4.5. Befektetési jegyek (összes):			2 085 064	-12 551	-31 618	2 040 895
A piaci érték összesen:						2 040 895
A Nettó Eszközérték Számításban szereplő piaci érték értékpapírok összesen:						2 031 408

Megjegyzés:

Az eltérés oka és magyarázata a 6. oldalon részletesebben található.

Az értékpapírok kibocsátói:

A megnevezésben szereplő név megegyezik a befektetési jegyet kibocsátó befektetési alappal.

4. Az Alap értékelése és Portfolió jelentése (folytatás):

Az Alap számviteli értelemben vett induló tőkéje a fordulónapon : 648 898 eFt
 Az alap fordulónapi halmozott tőkeváltozása (tőkenövekménye) : 1 483 545 eFt

Az alap letétkezelője által a 2023.12.29-i bázissnappal 2024.01.03-án 2023.12.29-re számított Nettó Eszközérték Jelentés az Alap szabályzatának megfelelően került összeállításra. A fenti jelentés és jelen beszámoló közötti eltérés az alábbiak szerint tevődik össze:

- a beszámolóban a mérleg fordulónapjáig kerültek megállapításra a költségek és a kamatok, melyek elhatárolása lineáris módszerrel történt,
- az értékpapírok és származékos ügyletek értékelése a beszámolóban az utolsó elismert piaci kereskedési árfolyamon történt,
- a beszámolóban a külföldi pénznemre szóló értékpapírok, deviza bankszámlák MNB árfolyamon, míg a Nettó Eszközérték Jelentésben a K&H Bank által közzétett devizaárfolyamokon kerülnek értékelésre.

	eFt	
	Nettó eszköz- érték jelentés	Éves beszámoló
Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
Követelések	0	0
Értékpapírok	2 031 408	2 040 895
Pénzeszközök	118 040	118 027
Aktív időbeli elhatárolások	134	797
Származékos ügyletek értékelési különbözete	-489	-22 544
Eszközök összesen	2 149 093	2 137 175
Kötelezettségek	0	0
Passzív elhatárolások	4 720	4 732
Nettó eszközérték / Saját tőke	2 144 373	2 132 443
Forgalomban lévő jegyek (db)	648 898 244	
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft)	3,304637	
Forgalomban lévő jegyek (db)	648 898 244	648 898 244
Nettó eszközérték / Saját tőke	2 144 373	2 132 443

Az egy jegyre jutó nettó eszközérték a Nettó eszközérték jelentés alapján:

Nettó eszközérték	Darabszám	Egy jegyre jutó nettó eszk.érték
2 144 372 587	648 898 244	3,304636 HUF

5. Likvid eszközök alakulása havi bontásban (a devizabank beszerzési értéken *) :

Hónap	Forint				
	DKJ	MÁK	MNB	Bank *	Összesen
Január	0	0	0	39 731 946	39 731 946
Február	0	0	0	97 418 292	97 418 292
Március	0	0	0	43 827 019	43 827 019
Április	0	0	0	80 070 611	80 070 611
Május	0	0	0	96 772 582	96 772 582
Június	0	0	0	74 310 923	74 310 923
Július	0	0	0	57 983 558	57 983 558
Augusztus	0	0	0	102 896 121	102 896 121
Szeptember	0	0	0	80 369 568	80 369 568
Október	0	0	0	61 930 436	61 930 436
November	0	0	0	84 589 012	84 589 012
December	0	0	0	118 025 665	118 025 665

6. Az Alapra kibocsátott befektetési jegyek darabszámának változása (tárgyévben havi bontásban), valamint az éves hozamok bemutatása:

Év	Hónap	Nyitó mennyiség	Kibocsátás	Visszaváltás	Záró mennyiség	Éves hozam*
		db	db	db	db	
2002.		0	480 438 680	249 842 070	230 596 610	1,91%
2003.		230 596 610	512 124 857	245 542 344	497 179 123	21,37%
2004.		497 179 123	673 014 407	380 159 429	790 034 101	17,16%
2005.		790 034 101	3 831 408 822	1 276 995 675	3 344 447 248	25,29%
2006.		3 344 447 248	14 029 314 186	6 693 672 423	10 680 089 011	23,52%
2007.		10 680 089 011	4 442 291 880	7 605 852 902	7 516 527 989	-20,25%
2008.		7 516 527 989	251 727 412	3 338 890 741	4 429 364 660	-44,96%
2009.		4 429 364 660	231 999 376	707 040 794	3 954 323 242	36,50%
2010.		3 954 323 242	687 769 924	757 359 252	3 884 733 914	27,65%
2011.		3 884 733 914	351 545 715	1 443 049 597	2 793 230 032	5,19%
2012.		2 793 230 032	142 565 077	829 453 224	2 106 341 885	13,53%
2013.		2 106 341 885	298 616 837	645 121 821	1 759 836 901	3,20%
2014.		1 759 836 901	272 841 981	617 335 686	1 415 343 196	21,69%
2015.		1 415 343 196	435 493 637	437 035 130	1 413 801 703	4,83%
2016.		1 413 801 703	340 881 432	413 109 275	1 341 573 860	0,51%
2017.		1 341 573 860	218 929 342	417 924 443	1 142 578 759	3,17%
2018.		1 142 578 759	180 008 028	252 017 999	1 070 568 788	-5,90%
2019.		1 070 568 788	233 046 337	378 887 526	924 727 599	22,12%
2020.		924 727 599	210 467 220	318 419 664	816 775 155	-7,70%
2021.		816 775 155	227 579 678	227 471 398	816 883 435	28,56%
2022.		816 883 435	151 965 077	209 227 107	759 621 405	-25,73%
2023.	Január	759 621 405	2 585 667	11 464 571	750 742 501	
	Február	750 742 501	3 307 935	17 630 987	736 419 449	
	Március	736 419 449	799 525	18 511 729	718 707 245	
	Április	718 707 245	1 697 656	12 522 930	707 881 971	
	Május	707 881 971	964 956	7 834 771	701 012 156	
	Június	701 012 156	5 400 723	12 041 970	694 370 909	
	Július	694 370 909	6 151 019	7 465 822	693 056 106	
	Augusztus	693 056 106	4 768 433	8 492 664	689 331 875	
	Szeptember	689 331 875	937 159	7 499 221	682 769 813	
	Október	682 769 813	488 256	20 919 670	662 338 399	
	November	662 338 399	2 932 191	17 638 218	647 632 372	
	December	647 632 372	18 036 086	16 770 214	648 898 244	16,05%
Mindösszesen az Alap indulásától:			28 252 099 511	27 603 201 267		

A befektetési jegyek névértéke 1 db = 1 Ft.

* A hozamok meghatározása: a beszámoló alapján meghatározott egy jegyre jutó nettó eszközérték tárgyévi összegének és az előző évi hasonló összeg hányadosa szorozva százszal, és az így kapott százalékból kivonva százat.

7. Eredménykimutatás és Mérlegtételek bemutatása (eFt-ban) :

Pénzügyi műveletek bevételei:

	2022.	2023.
Kapott kamatok (betéti és értékpapírok után)	6 689	8 654
Értékpapírok értékesítésének árfolyamnyeresége	563 108	472 270
Határidős ügyletek árfolyamnyeresége	87 579	470 756
Devizaműveletek árfolyamnyeresége	37 795	62 642
Összesen :	695 171	1 014 322

Pénzügyi műveletek ráfordításai :

	2022.	2023.
Fizetett kamatok (folyószámla hitel)	972	276
Értékpapír üzletek után fizetett jutalék	0	354
Értékpapírok értékesítés árfolyamvesztesége	0	19 972
Határidős ügyletek árfolyamvesztesége	203 741	69 466
Devizaműveletek árfolyamvesztesége	223 459	64 111
Összesen :	428 172	154 179

Egyéb bevételek:

	2022.	2023.
Kapott forgalmazói jutalék KBC N.V.:	33 266	3 924
Összesen :	33 266	3 924

Működési költségek :

	2022.	2023.
Alapkezelési díj	47 621	37 004
Letétkezelési díj	2 117	1 643
Felügyeleti díj	1 026	769
Könyvvizsgálati díj	972	1 117
Könyvelési díj	825	826
Bankköltség	1 401	600
Egyéb szolgáltatási díj (GMEI kód)	54	28
Összesen :	54 016	41 987

Egyéb ráfordítások:

	2022.	2023.
Befektetési alapok különadója	1 323	1 028
Összesen :	1 323	1 028

Értékpapírok és értékelési különbözetük:

	2022.	2023.
Értékpapírok beszerzési értéke	1 627 127	2 085 064
Értékpapírok értékelési különbözete -kamatokból	58 047	-12 551
Értékpapírok értékelési különbözete -piaci árf.hatás	301 816	-31 618
Összesen :	1 986 990	2 040 895

Ezen mérlegfeltétel sorok további bemutatását a **Portfólio Jelentés** valamint az 5.oldalon található **Értékpapírok és azok értékkülönbözeteinek részletezése** kimutatás tartalmazza.

Pénzeszközök:

	Mennyiség	2022.	2023.
Elszámolási betétszámla HUF		69 235	117 196
Elszámolási betétszámla EUR	2 048,43	544	784
Elszámolási betétszámla USD	126,13	0	47
Összesen :		69 779	118 027

Aktiv időbeli elhatárolások :

	2022.	2023.
Forgalmazói díjbevétel - KBC NV	6 658	473
Betéti számla járó kamata	55	324
Összesen :	6 713	797

Származékos ügyletek értékelési különbözete:**Származékos ügyletek és a kapcsolódó kötelezettségvállalások bemutatása:**

Határidős deviza ügyletek bemutatása:

	devizanem	határidős ügylet szerződés szerinti értéke		határidős ügylet piaci értéke	
		Deviza mennyiség	forintban (eFt)	értéke forintban (eFt)	eredmény (eFt)
2022.12.31-én :	EURHUF230222-eladás	669 000	-279 293	-272 310	6 983
	EURHUF230222-vétel	168 000	71 219	68 383	-2 836
	USDHUF230222-eladás	3 670 000	-1 480 202	-1 390 633	89 569
	JPYHUF230222-eladás	82 258 887	-238 412	-239 270	-858
	Összesen:		-1 926 688	-1 833 830	92 858
2023.12.31-én :	EURHUF240109-eladás	583 000	-219 753	-223 762	-4 009
	USDHUF240109-eladás	3 755 668	-1 298 833	-1 305 179	-6 346
	JPYHUF240109-eladás	81 500 000	-188 765	-200 954	-12 189
	Összesen:		-1 707 351	-1 729 895	-22 544

A 2023.02.22 ügyletek zárása 201.237 eFt nyereséget eredményezett.

A 2024.01.09 ügyletek zárása 6.906 eFt veszteséget eredményezett.

Az Alap tárgyidőszakban lezárt határidős ügyleteken 470.756 eFt nyereséget és 69.466 eFt veszteséget realizált. Ezen ügyletek elszámolását a I.Pénzügyi műveletek bevételei és II.Pénzügyi műveletek ráfordításai tartalmazzák.

Saját tőke:

Az alap Saját tőke alakulása a következők szerint :

	2022.	2023.
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	28 204 030	28 252 099
Visszaváltott befektetési jegyek névértéke	-27 444 408	-27 603 201
Induló tőke :	759 622	648 898
Befektetési jegyek forgalmazási különbözete	1 713 167	1 503 595
Értékelési különbözet	452 721	-66 713
Előző év/ek eredménye	-1 019 315	-774 389
Üzleti év eredménye	244 926	821 052
Tőkeváltozás :	1 391 499	1 483 545
Saját tőke :	2 151 121	2 132 443

Rövid lejáratú kötelezettségek

	2022.	2023.
Folyószámla hitel USD	627,39	236
Összesen :	236	0

Passzív időbeli elhatárolások :

	2022.	2023.
Alapkezelési díj	3 270	2 945
Letétkezelési díj	145	131
Felügyeleti díj	193	169
Könyvvizsgálati díj	972	1 118
Könyvelési díj	127	127
Befektetési alapok különadója	276	242
Összesen :	4 983	4 732

8. Cash flow alakulása 2022-2023. években

	2022.	2023.
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-322 035	366 040
1. Tárgyévi eredmény (befektetési jegyek után fizetett és kapott hozamok nélkül)±	238 237	812 398
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	452 721	-66 713
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye ±	-562 096	-452 259
8. Befektetett eszközök állományváltozása (hosszú lejáratú bankbetétek) ±	0	0
9.1 Követelések változása ±	0	0
9.2 Értékpapírok értékelési különbözetének változása ±	-359 863	44 169
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-239	236
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	2 659	5 916
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-596	-251
14. Származékos ügyletek értékelési különbözetének változása	-92 858	22 544
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	400 224	3 015
17. Értékpapírok beszerzése -	-530 895	-2 256 879
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	924 430	2 251 240
19. Kapott hozamok +	6 689	8 654
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-135 576	-320 807
20. Befektetési jegy kibocsátása +	520 888	146 888
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-655 451	-467 183
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	236	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése - (folyószámla-hitel)	-278	-236
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamatok -	-972	-276
IV. Pénzeszközök változása	-57 387	48 248
Pénzeszközök nyitó értéke	127 166	69 779
Pénzeszközök záró értéke	69 779	118 027

9. Egyéb kiegészítések:

A befektetési alap kezeléséhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek a KBC Asset Management N.V. Magyarországi Fióktelepe (Átvevő) részére a Kbtv. 74.§. rendelkezései által meghatározott eljárási rendben 2020.07.01.-i napjával (az átruházásról rendelkező szerződés hatálybalépésével) átadásra kerültek a K&H Alapkezelő Zrt. (Átadó) részéről. A MNB H-KE-III-282/2020 számú 2020.06.12-i határozatában foglalt engedélyével. 2021. november 01-től az MNB által kiadott KE-III-522/2021. határozat alapján a befektetési alap kezelője a KBC Asset Management NV (Belgium), a KBC Csoport tagja.

A befektetési alapkezelés 2020.07.01-i illetve a 2021.11.01-i átadása következtében felmerülő költség, díj az Alapokra vagy a befektetőkre nem került áthárításra.

Az Alap a tárgyidőszakban és a fordulónapon értékpapír-kölcsönzési és repo ügyletekkel, fedezeti, biztosítéki, óvadéki valamint garancia és kezességvállalási szerződésekkel nem rendelkezett.

Az Alap a tárgyidőszak végén a Származtatott ügyletek pontban felsorolt mérlegen kívüli tétellel rendelkezett.

Az Alap 2022.12.31-én 128.050 eFt és 2023.12.31-én 103.450 eFt összegű Folyószámla-hitelkeret jogcímű mérlegen kívüli tétellel rendelkezett.

A befektetési alap befektetési jegyek nyilvános vagy zártkörű kibocsátásával létrehozott és működtetett, jogi személyiséggel rendelkező vagyontömeg. Ebből következően a befektetési alap munkavállalót nem foglalkoztat, járandóságot, hitelt nem folyósított magánszemélyek részére, ideértve az Alapkezelőnél foglalkoztatottakat és a vezetőségi tagokat.

10. Fordulónap utáni események:

A Magyar Nemzeti Bank (székhely: 1054 Budapest, Szabadság tér 9., a továbbiakban: Felügyelet) 2024.január 24. napján kelt H-KE-III-56/2024. számú határozatával engedélyezte:

a K&H ingatlanpiaci részvényalapok nyíltvégű befektetési alapja (mint Beolvadó alap) a K&H amerika alapok nyíltvégű befektetési alapjába, mint Átvevő alapba történő beolvadását, a Kbtv. 84.§ (1) a) pontja szerinti Egyesülését. Az Egyesülés hatálybalépésének 2024.04.19. napján a Beolvadó alap befektetési jegyeinek tulajdonosai az Átvevő alap sorozatai közül a K&H amerika „normál” befektetési jegy sorozat tulajdonosaivá válnak.

A Beolvadó alap az Egyesülés hatálybalépésének napjával megszűnik és az Egyesülés hatálybalépésének napján meglévő minden eszközt, követelését és kötelezettségét az Átvevő alapra ruhazza át. A Kbtv. 99.§ (1) bekezdése alapján az Egyesülés következtében a Beolvadó alap összes eszköze, követelése és kötelezettsége átszáll az Átvevő alapra, a Beolvadó alap befektetői pedig az Átvevő alap „normál” sorozata befektetési jegyeinek tulajdonosává válnak. A Beolvadó alap az Egyesülés hatálybalépésekor megszűnik és az Egyesülés napjával törésre kerül a Felügyelet által vezetett nyilvántartásból. Az Egyesülés a Befektetők számára költségmentes.

Az Alapkezelő az Egyesüléssel optimalizálni kívánja az azonos kockázati kategórián belüli, hasonló hosszútávú részvény kötvény aránnyal rendelkező vegyes típusú befektetési alapok körét, ezáltal a méretgazdaságosság előnyeit kihasználva hatékonyabbá kívánja tenni a portfóliók kezelését.

Budapest, 2024. április 18.

Bak Tibor s.k.

Kovácsné Dibusz Katalin s.k.

KBC Asset Management N.V. Magyarországi Fióktelepe

K&H ingatlanpiaci részvényalapok nyíltvégű befektetési alapja
1. Az Alap jellemzői

Az Alap neve:	K&H ingatlanpiaci részvényalapok nyíltvégű befektetési alapja
Működési forma, fajtája:	nyilvános, nyíltvégű, alapok alapja
Harmonizáció típusa:	ABAK irányelv alapján harmonizált
Elsődleges eszközkategória típusa:	értékpapír alap
Az Alap futamideje:	határozatlan

2. Az Alap gazdálkodásának bemutatása
a) üzleti környezet

Az Alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapkezelő a törvényi szabályozásnak és Felügyeleti előírásoknak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések – környezeti terheléssel nem járt, és nem is fog, így erre külön figyelmet az Alapkezelőnek fordítania nem kell.

b) célja és stratégiája

A K&H ingatlanpiaci részvényalap célja, hogy a hazai befektetők számára könnyen, és rugalmasan, akár már kis összeg befektetésével, de az egyedi részvények közvetlen vásárlásához képest alacsonyabb kockázatokkal elérhetővé tegye az ingatlanpiaci szektorbeli részvénybefektetéseket. Az Alap fő jellemzője, hogy teljesítménye szorosan összefügg az ingatlanpiaci szektor részvénytársaságainak teljesítményével. A K&H ingatlanpiaci részvény alapok alapja döntően a KBC Asset Management Csoport által kezelt részvényalapokba fektet, melyek ingatlanpiacon működő beruházó, forgalmazó, befektető társaságok részvényeit vásárolják. Ezek a mögöttes alapok széles nemzetközi portfólióval rendelkeznek, ezáltal a részvénytársaságokra jellemző magas kockázatok csökkenthetők. 2023. július 01-i hatállyal az Alap Kezelési Szabályzatában a Befektetési politika pontosságára került.

c) főbb erőforrások és kockázatok, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

Az Alap nettó eszközértékét naponta számítottuk, azok mindig a valós piaci értéket tükrözték. Az Alap Value at Risk mutatóját havonta számítjuk, értékével a hozamingadozásokat ellenőrizzük. Az Alap értékében a legfontosabb kockázati tényező az ingatlanfejlesztéssel foglalkozó nagyvállalatok tőzsdei értéke. Az Alap portfóliójában a tárgyidőszakban deviza forward ügyletek szerepeltek. A Forgalmazó, a Letétkezelő és az Alap Könyvvizsgálója a tárgyidőszakban nem változott. A mérleg lezárása után lényeges esemény az Alap tárgyévi gazdálkodásával kapcsolatban nem került felszínre. A Magyar Nemzeti Bank (Felügyelet) 2020. június 12-én kelt H-KE-III-282/2020. számú engedélyező határozata alapján a K&H Alapkezelő Zrt. (előző alapkezelő társaság) 2020. július 01. napjával átadta az Alap kezelését a KBC Asset Management N.V. Magyarországi Fióktelepének. Az Alap kezelője 2020. július 01. napjától a KBC Asset Management N.V. Magyarországi Fióktelepe. Ezt követően, a Magyar Nemzeti Bank által kiadott KE-III-522/2021. határozat alapján a KBC Asset Management NV (Belgium), a KBC Csoport tagja, 2021. november 01-től vált az Alap kezelőjévé.

d) nemzetközi és hazai makrogazdasági körkép és kilátások
Nemzetközi gazdasági körkép
1. Gazdasági és inflációs környezet

2023 eseménydús év volt a világgazdaságban: véget ért a kínai zéró-covid politika, likviditási gondok merültek fel az Egyesült Államok regionális bankjainál, az adóssághatárrel kapcsolatos viták nyomán a Fitch leminősítette az amerikai adóssághatárrel, a részvénytársaságokon a technológiai és mesterséges intelligenciához kötődő részvények szárnyaltak, tovább folytatódott az orosz-ukrán háború és új konfliktus tört ki a Közel-Keleten, az infláció világszerte csökkent, míg az amerikai gazdaság a vártnál sokkal jobban, a kínai pedig gyengébben teljesített.

2. A monetáris politika alakulása

A nagy jegybankok közül az amerikai Fed az 5,25-5,50%-os sávba emelte irányadó kamatát az év során, de az év végéhez közeledve már jelezte, hogy itt lehet a kamatemelési ciklus vége. Az Európai Központi Bank 4%-ig emelte az irányadó betéti kamat mértékét, és egyelőre kitarthat a magas kamatszint mellett

3. Főbb piaci folyamatok

A globális gazdaság a 2022-es 3,5%-os bővülés után 2023-ban 3,1%-kal növekedett, míg az infláció a 2022-es 8,7%-ról 6,8%-ra csökkent.

A részvénypiacoknak kiemelkedő évük volt 2023-ban. Az amerikai S&P 500 index 26%-ot emelkedett, míg a technológiai papírokat követő Nasdaq Composite 45%-ot szárnyalt az év során. Az európai részvénypiac 15%-ot, míg a feltörekvő részvénypiacok 10%-ot erősödtek.

A kötvénypiacok is emelkedni tudtak, az év végén megindult hozamcsökkenés segítette az árfolyamokat. A globális kötvényindex a 2022-es 16%-os csökkenés után 2023-ban közel 6%-kal erősödött.

A nyersanyagpiacok kihívásokkal teli éven vannak túl, közel 13%-os visszaeséssel. A gyenge teljesítmény mögött főként az emelkedő kamatok, a recessziós félelmek és a kínai gazdaság várttól elmaradó teljesítménye állt.

Hazai gazdasági és piaci körkép:

4. Gazdasági és inflációs környezet

A 2023-as évet a hazai piac szempontjából a mérséklődő infláció és a Magyar Nemzeti Bank erre adott válaszai határozták meg.

A fogyasztói árak átlagosan 17,6%-kal nőttek az év során, ezen belül a legnagyobb mértékben az élelmiszerek drágultak, 25,9%-kal. A háztartási energia ára 22,1, az egyéb cikkek, üzemanyagoké 18,6, a szeszes italok, dohányárúké 15,4, a szolgáltatásoké 13,2, a ruházati cikkeké 8,3, a tartós fogyasztási cikkeké 5,6%-kal emelkedett. A fogyasztói árak a nyugdíjas háztartások körében átlagosan 18,3%-kal nőttek.

A hazai gazdaság gyengén teljesített 2023-ban, 0,9 százalékkal visszaesett 2022-höz viszonyítva.

5. A monetáris politika alakulása

A mérséklődő inflációs nyomás lehetővé tette a Magyar Nemzeti Bank számára, hogy elindítsa kamatcsökkentési ciklusát. Az irányadó kamat szintje 18%-on tetőzött, majd 2023 májusában megindult a kamatszint mérséklése, és lépésenként az év végére az irányadó kamatszint 10,75%-ra csökkent.

6. Forint árfolyam és kötvényhozamok

A forint euróval szembeni árfolyama a 2023-es év elejét 400 körüli értékekről indította, majd nagyobb kilengésekkel, de a 370-390-es sávban mozgott az év során. A forint árfolyamát támogatta a javuló fizetési mérleg, az energiaválság háttérbe szorulása és az ország kockázati felárának csökkenése, azonban az árfolyam volatilis maradt és érzékenyen reagált a globális és a hazai gazdasággal kapcsolatos hírekre.

A kamatcsökkentési ciklus elindulása, a mérséklődő infláció és az ország javuló kockázati megítélése a hazai kötvénypiacon is éreztette hatását, jelentős hozamcsökkenést hozva 2023-ban minden lejáraton.

A rövid oldalon, a 3 hónapos papírok esetében közel 600 bázispont, a 6 hónapos papíroknál 750 bázispont, a 3 éves lejáraton 470 bázispont, 5 éves lejáraton 400 bázispont, míg a 10 éves állampapírok esetében 300 bázispont volt a hozamcsökkenés mértéke 2023-ban.

e) a teljesítmény mérésének mennyiségi és minőségi mutatói, illetve jelzői

Az Alap 2023. évi hozama: 17,64%.

A hozam a közzétett egy jegyre jutó nettó eszközérték változását mutatja meg nominálisan kifejezve. Az Alap a tárgyidőszak során hozamot nem fizetett.

Budapest, 2024. április 18.

Bak Tibor
a KBC Asset Management NV nevében és képviselőként
a KBC AM N.V. Magyarországi Fióktelepe
elektronikusan aláírva

Kovácsné Dibusz Katalin