

Elektronikusan aláírta:

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter

Szignő

Elektronikusan aláírta:

Dr. Varga-Földi Hajnalka

Szignő

E	-	III	/	1	1	0.	4	7	7-1/	2	0	0	7
---	---	-----	---	---	---	----	---	---	------	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

Alapkezelő: MBH Alapkezelő Zrt.
Forgalmazó: MBH Bank Nyrt. ERSTE Befektetési Zrt.
Letétkezelő: MBH Bank Nyrt.

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

a vállalkozás megnevezése

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

a vállalkozás címe

2025 . évi

Éves beszámoló

Budapest, 2026. április 24.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

E	-	III	/	1	1	0.	4	7	7-1/	2	0	0	7
---	---	-----	---	---	---	----	---	---	------	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2025 . évi

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

MÉRLEG

Eszközök (aktívák)

		adatok eFt-ban		
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02. sor)	0	0	0
02.	I. ÉRTÉKPAPÍROK (03.+04. sor)	0	0	0
03.	1. Értékpapírok			
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatokból, osztalékokból			
06.	b/ egyéb			
07.	B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)	3 180 639	0	2 670 978
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	70 174	0	44 206
09.	1. Követelések	70 174		44 206
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	1 464 337	0	2 212 397
14.	1. Értékpapírok	1 316 300		2 193 837
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	148 037	0	18 560
16.	a) kamatokból, osztalékokból			5 118
17.	b) egyéb	148 037		13 442
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	1 646 128		414 375
19.	1. Pénzeszközök	1 646 128		414 375
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			0
21.	C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)	0	0	0
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások			
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
24.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-63 534		34 694
25.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+21.+24. sor)	3 117 105	0	2 705 672
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)	3 087 234	0	2 689 080
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	1 277 769	0	1 105 412
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 614 409		7 743 328
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-6 336 640		-6 637 916
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	1 809 465	0	1 583 668
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	163 013		-80 964
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	84 503		53 254
33.	c) előző év(ek) eredménye	1 178 114		1 561 949
34.	d) üzleti év eredménye	383 835		49 429
35.	F. Céltartalékok			
36.	G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)	255	0	12 453
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	255		12 453
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások	29 616		4 139
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)	3 117 105	0	2 705 672

E	-	III	/	1	1	0.	4	7	7-1/	2	0	0	7
---	---	-----	---	---	---	----	---	---	------	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2025 . évi

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	799 392		636 197
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	350 106		543 092
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	64 248		42 369
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 203		1 307
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	383 835	0	49 429

Budapest, 2026. április 24.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

2025
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II./1.	KÖVETELÉSEK	
II./2.	TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS	
II./3.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	
II./4.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK,	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
II./5.	ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS	
II./6.	SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA	
II./7.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III./1.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
III./2.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI
III./3.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
III./4.	SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
III./5.	A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ESZKÖZ-ÁLLOMÁNY
III./6.	SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK
III./7.	PORTFÓLIÓ JELENTÉS
III./8.	CASH FLOW
III./9.	EGYEZTETŐ TÁBLA

Budapest, 2026. április 24.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

Az alapot a Budapest Alapkezelő Zrt. és az MKB – Pannónia Alapkezelő Zrt. 2022. szeptember 1. napjával történő egyesülésével megalakult MBH Alapkezelő Zrt. kezeli és képviseli. A Társaság alaptőkéje a mérlegkészítés időpontjában 806.120.000 forint.

Székhelye: 1068 Budapest, Benczúr utca 11.
Cégjegyzék száma: 01-10-041964
Közzétételi hely: <https://www.mbhalapkezelzo.hu>

Az Alapkezelő képviselőjében az alap beszámolójának aláírására jogosultak:

Anda Árpád József
1044 Budapest, Anód utca 32.

Dr. Barna Zsolt,
2094 Nagykovácsi, Nagykovácsi út 6.

Dr. Tóth Nándor,
2040 Budaörs, Szalonka utca 6.

Dr. Varga-Földi Hajnalka
1149 Budapest, Kövér Lajos utca 45-47. A. ép. 5. em. 10.

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter
2316 Tököl, Táncsics Mihály u. 1/A

Csáki Béla
1158 Budapest, Klebelsberg Kunó utca 57/A

Dr. Fedák István János
1026 Budapest, Küküllő utca 6.

Szabó Levente László,
1122 Budapest, Acsády Ignác utca 11. 1. em. 2. ajtó

Vágó Attila Szilárd
1125 Budapest, Városkúti út 14-16. B. ép. Fsz. 1. ajtó

Kovács László Viktor
1124 Budapest, Thomán István utca 4. 3. em. 15. ajtó

Herczog Péter András
1056 Budapest, Belgrád rakpart 22. 4. em. 1B. ajtó

Szalay Róbert Gábor
1144 Budapest, Gvadányi utca 15. A. ép. B. lház. 2. em. 1. ajtó

A befektetési alapnál a könyvvizsgálat kötelező, melyet a 2025. évben Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. végez.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Molnár Attila (Magyar Könyvvizsgálói Kamara 007379) Könyvvizsgáló által felszámított könyvvizsgálói díj 2025. évben nettó 1.196.890 Ft.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy:

Neve: Andrej Andrea
Lakcíme: 5700 Gyula, Kazinczy u. 15.

Könyvelői regisztrációs száma: 201605

Számviteli politika

A számviteli politika fő vonásai

Az Alap számviteli politikáját a számviteli törvény és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormány rendelet alapján alakította ki.

Az Alap kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít, melynek része a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és a Cash flow-kimutatás. Az Alap eszközeiről részletes nyilvántartást vezet, az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik. Az értékpapírok nem realizált árfolyam különbözetét a tárgyévi eredmény nem tartalmazza, az közvetlenül a tőkenövekménnyel szemben kerül elszámolásra. A deviza, illetve valutakészletek átértékelési különbözetét a tárgyévi eredmény tartalmazza.

A befektetési jegyek napi folyóáron kerülnek eladásra, illetve visszavásárlásra. A forgalmazás névértékben az induló tőkét, a befektetési jegyek névértéke és folyóára közötti értékelésből adódó - különbözet a tőkenövekményt változtatja. Az összehasonlíthatóság elve érdekében a mérlegben és az eredménykimutatásban az előző évi adatok a rendelet előírásainak megfelelő bontásban szerepelnek.

A beszámoló szempontjából jelentős hiba

Jelentős hiba - ami szükségessé teszi a háromszlopos beszámoló elkészítését - az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot. Ezentúl minőségi szempontok alapján jelentős hibának minősül az a hiba is, amely szorosan kapcsolódik egy az előzőekben megadott határérték alapján ugyanazon évben, de másik évre vonatkozóan feltárt jelentős hibához.

A valuta és devizatételek évközi elszámolásának módja

Az Alap az évközi valuta és devizatételeket az MNB által közzétett a gazdasági esemény teljesítésének napjára szóló devizaárfolyamon számítja át forintra.

A valutában és devizában fennálló eszközök és kötelezettségek év végi értékelése

Az Alap a valutában és devizában fennálló eszközöket és kötelezettségeket az év végi értékelés során az MNB által közzétett a mérleg fordulónapjára szóló devizaárfolyamon értékeli.

A mérleghez kapcsolódó kiegészítések:

Az értékpapírok állományának összetételét külön kimutatás tartalmazza. Az értékpapírok záró állománya az év utolsó napján érvényes MNB árfolyamon lett értékelve. A saját tőke induló tőkéből és tőkenövekményből áll. Az induló tőke az alakuláskori és a későbbi forgalmazásból származó befektetési jegyeket tartalmazza névértéken. A tőkenövekményt az előző évek és a tárgyév eredménye, valamint az értékpapírok és a befektetési jegyek értékelési különbözete teszi ki. A rövidlejáratú kötelezettségek összege a tárgyidőszak végén beérkező, de pénzügyileg még nem rendezett költségszámlákból tevődik össze. A passzív időbeli elhatárolások a tárgyévvet terhelő időarányos kötelezettségeket tartalmazza.

Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés:

A pénzügyi műveletek bevételei a tárgyévben realizált és nem realizált kamatokat, árfolyamnyereségeket tartalmazza. Az árfolyamveszteségek a pénzügyi műveletek ráfordításai között lettek elszámolva. Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költségnemenként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg rendezett összegeket is tartalmazza.

Egyéb

Az Alap befektetési jegyeinek névértéke: 1 Ft, azaz egy forint.

Az alap korábbi neve: MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap, Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-406/2020. számú határozatának megfelelően 2020. október 1-től MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap "A" sorozat és "IL" sorozat néven működik tovább.

Az Alapkezelő a tőkepiaci körülményeket mérlegelve az Alap befektetési eszközeiben meglévő MAG Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek a befektetők közötti egyenlő elbánás elvének biztosítása és a folyamatos forgalmazás fenntarthatósága érdekében illikvid eszközként történő elkülönítéséről döntött 2012. január 19-én.

Az elkülönítés miatt a Batv. 103.par. Előírásai szerint 2012. április 12-én illikvid befektetési jegy sorozatot hozott létre, annak érdekében, hogy az Alap befektetői között az Alapkezelő a törvény által megkövetelt egyenlő elbánás elvét biztosítani és fenntartani tudja.

Az Alapkezelő az Alap "A" sorozatú befektetési jegyeit olyan arányban osztotta meg (16.36%), amilyen arányt az elkülönített eszköz az Alap nettó eszközértékében képviselt a Kezelési Szabályzat hatálybalépésének napja 2012. április 11-én.

Az Alap befektetési célja, hogy az A sorozat tekintetében felülteljesítse az Alap Kezelési Szabályzatban meghatározott mindenkor éves minimum hozamkorlátját. Az Alap célja, hogy a konstrukción keresztül a befektetők elsősorban a hazai- és globális ingatlanpiaci és építőipari befektetések teljesítményéből részesedjenek. Emellett kisebb arányban egyéb befektetések is a portfólió részét képezhetik. A hatékony portfólió kialakítása érdekében az Alap az árfolyamok esésére is nyithat pozíciókat. Az Alapkezelő a stratégia megvalósítása érdekében hazai-, európai uniós-, illetve nemzetközi ingatlanpiaci és építőipari kitettséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével, közvetítésével, forgalmazásával foglalkozó vagy az építőipari értéklánc bármelyik részében működő, az Európai Unió tagállamai vagy az OECD tagállamok tőzsdén jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkéjének jelentős részét. Emellett az Alap a törvényi keretek betartása mellett az árfolyamok esésére is spekulálhat, valamint a portfólió által megtestesített kockázatokat származtatott eszközökkel mérsékelheti vagy állíthatja be a kívánatos szintre.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a kockázatok megoszlása megfelelő legyen. A portfólió kialakítása, valamint a befektetési döntések meghozatala során a kockázat/hozam arány elfogadható szinten maradjon, így az Alap a befektetők számára a szükséges befektetési időhorizonton küszöbhozamot meghaladó hozamot biztosít.

Az alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások

mérlegfordulókor nem voltak.

Mérlegfordulónap utáni jelentős események

Az év elején a tőkepiacokat alapvetően kedvező hangulat jellemezte. Az amerikai gazdaság továbbra is viszonylag erős növekedést mutatott, a technológiai szektor – különösen a mesterséges intelligenciához kapcsolódó vállalatok – erős teljesítménye támogatta a részvénytőkepiacokat, és Európában is pozitív volt a piaci hangulat. A feltörekvő piacokra is érkezett tőke, miközben a befektetők arra számítottak, hogy a nagy jegybankok 2026 során fokozatosan csökkentik a kamatokat.

Ez a kép azonban március elején jelentősen megváltozott a Közel-Keleten kiéleződő konfliktus miatt. A feszültség elsősorban az energiaárakon keresztül hatott a piacokra. A Hormuzi-szoros körüli bizonytalanság miatt az olaj ára gyorsan emelkedett, ami a globális inflációs kilátásokat is újra felfelé tolta. Az energiaár-emelkedés különösen érzékenyen érinti a világgazdaságot, mert egyszerre növeli a költségeket és csökkenti a gazdasági növekedési kilátásokat.

A fenti események nem okoztak – a szokásos üzletmenetnél – nagyobb visszaváltást az Alapban 2026-ban. Az Alap likviditási helyzete továbbra is stabil. Az Alap kezelője a jövőben is folyamatosan nyomon követi a piaci eseményeket, befektetési döntései során várakozásainak, az Alap kockázati besorolásának és befektetési politikájának megfelelően igyekszik az optimális eszközzszerkezet kialakítására.

2026 első negyedében nem történt lényeges változás a befektetési stratégiában.

II./1. KÖVETELÉSEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Adott előlegek		
Forgalmazási számlák		
Értékpapírforgalmazók pénzeszámla	1 431	454
Egyéb követelések	960	4 284
Határidős követelés	67 783	39 468
Összes követelés	70 174	44 206

II./2. TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Számvitelben elszámolt értékvesztés	0	0

Értékvesztés nem került elszámolásra.

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	Előző év eFt 0	Tárgyév eFt 0
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	0	0

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Hosszú lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	0

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kapott előlegek		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	255	
Rövid lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
Befektetési jegy forgalmazási számla		
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		12 453
Összes rövid lejáratú kötelezettség	255	12 453

ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
		0
Átcsoportosítás az egyéb kötelezettségek közé összesen:	0	0

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÜL ÁTSOROLÁS
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÉ**

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Átsorolás rövid lejáratú kötelezettségek közé összesen:	0	0

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2025 . évi

eFt

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 614 409	128 919	0	7 743 328
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-6 336 640	0	301 276	-6 637 916
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	163 013	182 286	426 263	-80 964
Értékelési különbözet tartaléka	84 503	2 825 100	2 856 349	53 254
Előző év (évek) eredménye	1 178 114	383 835	0	1 561 949
Üzleti év eredménye	383 835	49 429	383 835	49 429
SAJÁT TŐKE	3 087 234	3 569 569	3 967 723	2 689 080

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	2 812	2 456
Teljesítménydíj	24 375	0
Könyvvizsgálói díj	1 448	760
Felügyeleti díj	274	247
Letétkezelési díj	258	232
Különadó	330	312
Forgalmazási díj	0	0
Könyvelési díj	119	132
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	29 616	4 139

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Árfolyamnyereség	250 108	80 108
Folyószámla/ betét kamat	76 420	42 930
Kapott értékpapír kamat/osztalék	40 304	54 375
Határidős ügyletek bevételei	205 164	433 026
Egyéb pénzügyi műveletek bevételei	227 396	25 758
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	799 392	636 197

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Árfolyamveszteség	35 971	118 300
Fiztett kamat	0	0
Osztalékadó	0	0
Határidős ügyletek ráfordításai	247 007	267 544
Egyéb pénzügyi műveletek ráfordításai	67 128	157 248
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	350 106	543 092

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Alapkezelői díj	30 057	32 207
Teljesítménydíj	24 375	0
Letétkezelői díj	2 802	3 007
Megbízási díj	1 799	1 856
Felügyeleti díj	982	1 047
Könyvvizsgálói díj	1 448	1 520
Bankköltség	743	700
KELER díj	367	277
BONY díj	136	130
Egyéb költség	160	80
Könyvelési díj	1 379	1 545
Működési költség összesen	64 248	42 369

SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	nincs	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	nincs	nincs
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	nincs	nincs
Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)	nincs	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek	440 000	440 000

A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ESZKÖZ-ÁLLOMÁNY

2025 . évi

eFt

Értékpapír	Névérték / darab eredeti devizában	Beszerzési érték/KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözet (eFt)	Piaci érték (eFt)
Részcvény				
BYG LN GBP	1 700	10 132	-2 284	7 848
Carmila EUR	4 000	20 685	5 522	26 207
CBRE USD	900	48 275	-749	47 526
Corporate Office Properti USD	5 300	47 575	815	48 390
CUBE US USD	760	13 425	-4 427	8 998
DEUTSCHE WOHNEN SE EUR	8 000	66 370	-2 548	63 822
EXR US USD	240	15 030	-4 766	10 264
GEKTERNA GA EUR	8 300	17 866	63 448	81 314
ILPT US USD	15 000	28 317	-1 025	27 292
IRM US USD	400	15 953	-5 056	10 897
Klepierre EUR	5 300	62 038	6 880	68 918
LEG IMMOBILIEN AG EUR	3 600	104 995	-18 627	86 368
LSRG LI USD	45 802	39 576	-39 576	0
PSA US EQUITY USD	110	13 519	-4 144	9 375
TEG GY EUR	15 600	89 575	-10 033	79 542
VONOVIA SE EUR	20 000	221 263	-32 108	189 155
		814 594	-48 678	765 916
Kötvény				
MNB260108 HUF	200 000 000	199 246	467	199 713
ROMANI 6.625 09/27/29 EUR	700 000	303 809	-4 137	299 672
		503 055	-3 670	499 385
Befektetési jegy				
ADVENTUM SATIS EUR EUR	100 000	42 628	-2 932	39 696
BNP PARIBAS EASY FTSE EPRA EUR EUR	32 000	84 787	-1 455	83 332
FORESTAY A EUR	280	92 526	43 387	135 913
ISHARES U.S. HOME ETF USD	50	1 696	-114	1 582
ISHARES U.S. REAL ESTATE ETF USD	2 000	62 018	-347	61 671
iShares USD Treasury Bond 0-1y USD	12 000	483 455	-14 944	468 511
MKBINGATLAN HUF	98 000 000	98 000	49 579	147 579
SAFE LN GBP	2 500	10 501	-2 381	8 120
VPN US USD	100	577	115	692
		876 188	70 908	947 096
Értékpapír összesen		2 193 837	18 560	2 212 397

SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK

2025 . évi

	Nyitott mennyiség	Kötési árfolyam/ár	Kötésnap	Lejárat időpontja	Árfolyam/Ár 2024.12.31	Szerződés szerinti érték (Ft)	Piaci érték (Ft)	Várható eredmény (eFt)
Forward ügyletek								
Deviza határidős eladás								
X1324974EUR260211	1 550 000,00	384,785	2025.12.05	2026.02.11	387,43	596 416 750	600 510 487	-4 125
X1316294USD260122	529 000,00	332,325	2025.11.17	2026.01.22	329,01	175 799 925	174 045 197	1 762
X1302959EUR260114	400 000,00	397,045	2025.10.14	2026.01.14	386,11	158 818 000	154 445 364	4 382
X1299430USD260114	1 940 000,00	335,25	2025.10.06	2026.01.14	328,77	650 385 000	637 817 237	12 542
X1298816USD260204	754 000,00	333,73	2025.10.03	2026.02.04	329,36	251 632 420	248 338 046	3 315
X1270646EUR260114	500 000,00	407,41	2025.07.29	2026.01.14	386,14	203 705 000	193 069 773	10 661
Összesen forward ügyletek:								28 537
Futures ügyletek								
UXYH6 COMDTY	16,00	116,1875	2025.11.25	2026.03.20	115,0156			6 157
Összesen futures ügyletek:								6 157
ÖSSZESEN :								34 694

	Előző évi realizált eredmény (eFt)		Tárgyévi realizált eredmény (eFt)	
	nyereség	veszteség	nyereség	veszteség
Forward ügyletek	205 164	247 007	433 026	267 263
Futures ügyletek	0	0		281
ÖSSZESEN :	205 164	247 007	433 026	267 544

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Alapadatok:
Alap neve, lajstromszáma: MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap (1111-205)
Alapkezelő neve: MBH Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve: MBH Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa: Napi

Tárgynap (T):	2025.12.31
Saját tőke (Ft):	2 689 080 302
Egy jegyre jutó NEÉ:	2,4326
Darabszám (db):	1 105 412 089

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték (eFt)	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			12 453	75%
	Alapezelői díj miatt			0	-
	Letétkezelői díj miatt			0	-
	Bizományosi díj miatt			0	-
	Forgalmazási költség miatt			0	-
	Könyvelési díj miatt			132	-
	Könyvvizsgálói költség miatt			0	-
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	-
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			12 321	-
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			4 139	25%
	Kötelezettségek összesen:			16 592	100%
II.	ESZKÖZÖK				(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			414 375	15,32%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			44 206	1,63%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	0	-
II/3.1.	Max 3 hó lekötésű (összes):				
II/3/2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				
II/4.	Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték	2 212 397	81,77%
II/4.1.	Állampapírok (összes):			299 672	
II/4.1.1.	Kötvények (összes):				
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):				
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):				
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):	EUR	700 000	299 672	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:			199 713	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):	HUF	200 000 000	199 713	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3.	Résztvények (összes):			765 915	
		EUR	64 800	595 326	
		USD	68 512	162 741	
		GBP	1 700	7 848	
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes):				
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes):			947 097	
		HUF	98 000 000	147 579	
		EUR	132 280	258 941	
		USD	14 150	532 457	
		GBP	2 500	8 120	
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):				
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			0	0,00%
II/6.	Határidős ügyletek értékelési különbözete:			34694	1,28%
	Eszközök összesen:			2 705 672	100%

Az alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megővására tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókor nem voltak.

CASH FLOW

		EFT	EFT
	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (01.-14. sorok)	-75 857	-45 140
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak,kapott hozamok nélkül) +-	282 445	-46 211
02.	Elszámolt amortizáció +		
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +-		
04.	Elszámolt értékelési különbözet +-	-84 503	-53 254
05.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-		
06.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +-		
07.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +-	-217 199	-11 618
08.	Befektetett eszközök állományváltozása +-		
09.	Forgóeszközök állományváltozása +-	-59 449	25 968
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	-111	12 198
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	-81 543	-25 477
14.	Értékelési különbözet	84 503	53 254
II.	Befektetési cash flow (15.-20. sorok)	-235 667	-770 279
15.	Ingatlanok beszerzése -		
16.	Ingatlanok eladása +		
17.	Befolyt bérleti díjak +		
18.	Értékpapírok beszerzése -	-11 559 666	-16 289 687
19.	Értékpapírok eladása, beváltása +	11 222 609	15 423 768
20.	Kapott hozamok +	101 390	95 640
III.	Finanszírozási cash flow (21.-27. sorok)	113 465	-416 334
21.	Befektetési jegy kibocsátás +	208 848	128 919
22.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
23.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-165 761	-301 276
24.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	70 378	-243 977
25.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
26.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
27.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	-198 059	-1 231 753

EGYEZTETŐ TÁBLA

2025.12.31

Megnevezés	Főkönyv időpont	Főkönyv összeg (Ft)	NEÉ lista időpont	NEÉ lista összeg (Ft)	Eltérés (Ft)
Értékpapírok	2025.12.31	2 193 836 747	2025.12.31	2 212 397 821	- 18 561 074
Értékkülönbözet	2025.12.31	18 561 071	2025.12.31	-	18 561 071
Értékpapírok összesen:		2 212 397 818		2 212 397 821	- 3
Elszámolási betétszámla HUF MBH	2025.12.31	414 374 324	2025.12.31	453 842 246	- 39 467 922
Pénzeszközök összesen:		414 374 324		453 842 246	- 39 467 922
Egyéb követelés	2025.12.31	-	2025.12.31	-	-
Határidős alapletét számla EUR	2025.12.31	43 752 043	2025.12.31		43 752 043
Értékpapír elszámolási számla	2025.12.31	454 068	2025.12.31		454 068
Követelés összesen:	2025.12.31	44 206 112	2025.12.31	-	44 206 112
Aktív időbeli elhatárolás	2025.12.31	-	2025.12.31		-
Határidős ügylet értékelési különbözet:	2025.12.31	34 694 389	2025.12.31	28 536 514	6 157 875
Befektetési jegy forgalmazás kötelezettség	2025.12.31	-	2025.12.31		-
Futures árkülönbözet	2025.12.31	6 157 875			6 157 875
Egyéb kötelezettség		6 295 502			6 295 502
Kötelezettségek összesen:	2025.12.31	12 453 377	2025.12.31	-	12 453 377
Úton lévő tételek	2025.12.31		2025.12.31	- 1 557 216	1 557 216
Passzív időbeli elhatárolás/ Költségek	2025.12.31	4 138 964	2025.12.31	4 146 605	- 7 641
Nettó eszközérték összesen:		2 689 080 302		2 689 072 760	7 542
Befektetési jegyek db	2025.12.31	1 105 412 089	2025.12.31	1 105 412 089	-
Egy befektetési jegy értéke		2,4326		2,4326	0,0000

A Letétkezelő által a forduló napra elkészített hivatalosan közzétett nettó eszközérték kimutatás nem minden tekintetben egyezik meg a Számviteli törvény alapján elkészített éves beszámolóban szereplő saját tőkével, az eltérés az alábbi okokból adódhat:

- a Letétkezelő által kibocsátott nettó eszközérték kalkuláción a folyószámlán lévő eszközök T napig megszolgált kamata és a T-1 napi záróállomány kerül elszámolásra, valamint a lekötött betétek esetében a betét összegét T napig megszolgált kamatokkal együtt kell figyelembe venni a nettó eszközérték számítása során.
- a betétek kamata a főkönyvben az aktív időbeli elhatárolásokban van feltüntetve
- nettó eszközértékben szereplő díjak a főkönyvben a passzív időbeli elhatárolásokban és kötelezettségek (szállítói tételek) között van feltüntetve
- a nettó eszközérték éves záródátuma eltér a könyvelés záródátumától
- a nettó eszközérték kiszámolása során a Kezelési Szabályzat szerint a devizaértékelés elsődleges forrása az adatszolgáltató (Reuters/Bloomberg) által rögzített és közölt referencia árfolyama, a könyvelés viszont a Számviteli törvényben foglaltaknak megfelelően ettől eltérő árfolyamot használ
- a nettó eszközérték devizaneme eltér a könyvelés devizanemétől

A Letétkezelő által a forduló napra elkészített hivatalosan közzétett nettó eszközérték kimutatás és a Számviteli törvény alapján elkészített éves beszámolóban szereplő saját tőke közötti eltérés nem jelentős.



MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtató „A” sorozat ISIN azonosító: HU0000705058 Üzleti/Vezetőségi jelentés

Üzleti környezet

2025-ben tovább folytatódott a globális részvénytőzsdék menetelezése, élén a kelet-közép-európai tőzsdékkel. Dollárban mérve az SPX 18%-ot; az MXEU 33%-ot; az MXXF 40%-ot (ezen belül a Hong-kong-i HSI 32%-ot); míg a CETOP és a BUX 71%-ot emelkedett. A részvénytőzsdék felívelését alapvetően a globális monetáris kondíciók lazulása, a gyengébb dollár, a kereskedelmi vámkörű bizonytalanság áprilist követő mérséklődése és a stabil vállalati profitkilátások hajtották. A kelet-közép-európai régióban a prágai (+81%), a lengyel (+68%) és a magyar piac (+71%) szerepelt kiválóan részben a gyengébb dollárnak, részben pedig az orosz-ukrán békemegállapodások közeli eljövételébe vetett hit felerősödésének köszönhetően.

Nagyrészt az AI-hoz kapcsolódó részvényhozamok hatására az amerikai részvényindexek új történelmi csúcspontokra emelkedtek, ugyanakkor az emelkedés még koncentráltabbá vált. A győztes mindent visz elv továbbra is fennáll, mivel a piaci koncentráció és a piacvezetők szűk köre ért el új csúcspontokat. Az S&P 500 Index egyre inkább elszakadt a hagyományos gazdaság teljesítményétől („old economy”), ahogy a mesterséges intelligencia (AI) narratívája háttérbe szorította a gyengébb makrogazdasággal, a gyengébb eredményekkel vagy a politikai változásokkal kapcsolatos aggodalmakat.

A globális növekedés a kereskedelmi háborúk ellenére is kitartott, amely minden bizonnyal a tavalyi év legnagyobb meglepetése volt a tőzsdék számára. Kiváltképp az Egyesült Államok gazdasága mutatott figyelemre méltó ellenálló képességet az emelkedő vámkör és a globalizáció visszaszorulásának ellenére. És bár az Egyesült Államok gazdasága 2025 negyedik negyedévében évesített alapon csupán 1,4 százalékkal bővült, ami jelentős lassulás az előző negyedév 4,4 százalékos növekedéséhez képest, és jóval elmarad az elemzők által várt 3,0 százalékos ütemtől, a csökkenő import, a stabil lakossági fogyasztás az AI-vezérelt beruházási boom pozitívan hatott a bruttó hazai termék alakulására. A figyelemreméltó ellenálló képesség forrása a termelékenységnövekedés újjáéledése. A növekvő munkatermelékenység lehetővé tette az amerikai vállalatok számára, hogy dacoljanak a vámsokkok kedvezőtlen hatásaival, miközben továbbra is képesek maradtak bővíteni árbevételüket és beruházni az AI infrastruktúra kiépítésébe.

Az infláció ragadozósága továbbra is nyugtalanító tényező. A Covid-járványhoz és az orosz invázióhoz kapcsolódó kínálati sokkok elhárítása után az infláció globálisan 3% körüli szinteken ragadt meg, és kevés jel mutat arra, hogy 2026-ban csökkenne. A ragados infláció alapvetően a bér- és szolgáltatási ár-infláció tartósságával függ össze. Emellett egyes szektorokban (például az acél- és alumínium termékek gyártásában) a kereskedelmi vámkör is felfelé irányuló nyomást gyakorolnak az árakra. Úgy tűnik, hogy tavaly a vállalatok fokozatosabban és a vártnál kisebb mértékben hárították át a vámkör megnövekedett költségeit, így további áremelések várhatók az idei év első felében.

Tágabb értelemben a globális politikai környezet kevésbé támogatja a jelenlegi hozamok további csökkenését, mivel a legtöbb fejlett ország központi bankja vagy felfüggesztette a kamatok vágását, vagy várhatóan 2026-ban lezárja a lazítási ciklusokat. A fejlett országok központi bankjainak lazítási üteme havi 100 bázispontnál tetőzött 2025 második felében, de azóta lelassult, és az idei év közepéig várhatóan átlagosan kevesebb, mint havi 25 bázisponttal szelődülhet.

Az Alap befektetési politikája

Az Alap befektetési célja, hogy az A sorozat tekintetében felülteljesítse az Alap Kezelési Szabályzatban meghatározott mindenkor évi minimum hozamkorlátját. Az Alap célja, hogy a konstrukción keresztül a befektetők elsősorban a hazai- és globális ingatlanpiaci és építőipari befektetések teljesítményéből részesedjenek. Emellett kisebb arányban egyéb befektetések is a portfólió részét képezhetik. A hatékony portfólió kialakítása érdekében az Alap az árfolyamok esésére is nyithat pozíciókat. Az Alapkezelő a stratégia megvalósítása érdekében hazai-, európai uniós-, illetve nemzetközi ingatlanpiaci

és építőipari kitettséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével, közvetítésével, forgalmazásával foglalkozó vagy az építőipari értéklánc bármelyik részében működő, az Európai Unió tagállamai vagy az OECD tagállamok tőzsdéin jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkéjének jelentős részét. Emellett az Alap a törvényi keretek betartása mellett az árfolyamok esésére is spekulálhat, valamint a portfólió által megtestesített kockázatokat származtatott eszközökkel mérsékelheti vagy állíthatja be a kívánatos szintre. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a kockázatok megoszlása megfelelő legyen. A portfólió kialakítása, valamint a befektetési döntések meghozatala során a kockázat/hozam arány elfogadható szinten maradjon, így az Alap a befektetők számára a szükséges befektetési időhorizonton küszöbhozamot meghaladó hozamot biztosítson.

Főbb erőforrások és kockázatok, az ezekkel kapcsolatos változások és bizonytalanságok

Az Alap nettó eszközértékét naponta számítottuk, azok mindig a valós piaci értéket tükrözték.

A Forgalmazó és a Letétkezelő a tárgyidőszakban nem változott. Az Alap könyvvizsgálója a tárgyidőszakban nem változott.

Tárgyidőszakban elért eredmények és kilátások

A mérleg lezárása után lényeges esemény az Alap tárgyévi gazdálkodásával kapcsolatban nem került felszínre.

További információk

Az alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapkezelő a törvényi szabályozásnak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések környezeti terheléssel nem járt, a jövőben sem fog, így erre külön figyelmet az alapkezelőnek nem kell fordítania.

Elektronikusan aláírta:

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter

Szigné

Elektronikusan aláírta:

Dr. Varga-Földi Hajnalka

Szigné

E	-	III	/	1	1	0.	4	7	7-1/	2	0	0	7
---	---	-----	---	---	---	----	---	---	------	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

Alapkezelő: MBH Alapkezelő Zrt.
Forgalmazó: MBH Bank Nyrt. ERSTE Befektetési Zrt.
Letétkezelő: MBH Bank Nyrt.

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap "IL"

a vállalkozás megnevezése

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

a vállalkozás címe

2025 . évi

Éves beszámoló

Budapest, 2026. április 24.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

E	-	III	/	1	1	0.	4	7	7-1/	2	0	0	7
---	---	-----	---	---	---	----	---	---	------	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2025 . évi

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap "IL"

MÉRLEG

Eszközök (aktívák)

		adatok eFt-ban		
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02. sor)	0	0	0
02.	I. ÉRTÉKPAPÍROK (03.+04. sor)	0	0	0
03.	1. Értékpapírok			
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatokból, osztalékokból			
06.	b/ egyéb			
07.	B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)	9	0	10
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	0	0	0
09.	1. Követelések			
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	0	0	0
14.	1. Értékpapírok	138 558		138 558
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	-138 558	0	-138 558
16.	a) kamatokból, osztalékokból			
17.	b) egyéb	-138 558		-138 558
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	9		10
19.	1. Pénzeszközök	9		10
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			0
21.	C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)	0	0	0
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások			
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
24.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete			0
25.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+21.+24. sor)	9	0	10
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)	-358	0	-368
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	68 833	0	68 833
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	68 833		68 833
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	-69 191	0	-69 201
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülönözete	69 740		69 740
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	-138 558		-138 558
33.	c) előző év(ek) eredménye	-361		-373
34.	d) üzleti év eredménye	-12		-10
35.	F. Céltartalékok			
36.	G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)	0	0	0
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások	367		378
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)	9	0	10

E	-	III	/	1	1	0.	4	7	7-1/	2	0	0	7
---	---	-----	---	---	---	----	---	---	------	---	---	---	---

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2025 . évi

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap "IL"

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1		1
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	13		11
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-12	0	-10

Budapest, 2026. április 24.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

2025
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

II./1.	KÖVETELÉSEK	
II./2.	TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS	
II./3.	AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	
II./4.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK,	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
II./5.	ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS	
II./6.	SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA	
II./7.	PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

III./1.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI
III./2.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI
III./3.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
III./4.	SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK
III./5.	A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ESZKÖZ-ÁLLOMÁNY
III./6.	PORTFÓLIÓ JELENTÉS
III./7.	CASH FLOW
III./8.	EGYEZTETŐ TÁBLA

Budapest, 2026. április 24.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

II./1. KÖVETELÉSEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Adott előlegek		
Forgalmazási számlák		
Értékpapírforgalmazók pénzsámla		
Egyéb követelések		
Követelések értékvesztése		
Összes követelés	0	0

II./2. TÁRGYÉVBEN ELSZÁMOLT ÉRTÉKVESZTÉS

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Számvitelben elszámolt értékvesztés	0	0

Értékvesztés nem került elszámolásra.

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap "IL"

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
	0	0
	0	
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	0	0

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Hosszú lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek		
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	0

RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Kapott előlegek		
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)		
Rövid lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
Befektetési jegy forgalmazási számla		
Értékpapír adásvétel elszámolási számla		
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		
Összes rövid lejáratú kötelezettség	0	0

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap "IL"**ESZKÖZ/FORRÁS ÁTCSOPORTOSÍTÁS**

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
		0
Átcsoportosítás az egyéb kötelezettségek közé összesen:	0	0

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÜL ÁTSOROLÁS
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK KÖZÉ**

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Átsorolás rövid lejáratú kötelezettségek közé összesen:	0	0

SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA

2025 . évi

eFt

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	68 833	0	0	68 833
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	0	0
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	69 740	0	0	69 740
Értékelési különbözet tartaléka	-138 558		0	-138 558
Előző év (évek) eredménye	-361	0	12	-373
Üzleti év eredménye	-12	-10	-12	-10
SAJÁT TŐKE	-358	-10	0	-368

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap "IL"**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
KELER díj	367	378
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	367	378

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Folyószámla kamat	1	1
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	1	1

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Árfolyamveszteség	0	0
Fiztett kamat	0	0
Osztalékadó	0	0
Határidős ügyletek ráfordításai	0	0
Egyéb pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	0	0

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
KELER díj	13	11
Működési költség összesen	13	11

SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	nincs	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	nincs	nincs
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	nincs	nincs
Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)	nincs	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek	nincs	nincs

A MÉRLEG-FORDULÓNAPI ESZKÖZ-ÁLLOMÁNY

2025 . évi

eFt

Értékpapír	Névérték / darab eredeti devizában	Beszerzési érték/KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözet (eFt)	Piaci érték (eFt)
Befektetési jegy				
MAG Ingatlan befektetési jegy	200 000 000	138 558	-138 558	0
Értékpapír összesen		138 558	-138 558	0

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Alapadatok:
Alap neve, lajstromszáma: MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap "IL" (1111-205)
Alapkezelő neve: MBH Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve: MBH Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa: Napi

Tárgynap (T):	2025.12.31
Saját tőke (Ft):	-368 005
Egy jegyre jutó NEÉ:	-0,0053
Darabszám (db):	68 833 032

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték (eFt)	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			0	0%
	Alapezelői díj miatt			0	-
	Letétkezelői díj miatt			0	
	Bizományosi díj miatt			0	-
	KELER díj miatt			0	
	Könyvelési díj miatt			0	
	Könyvvizsgálói költség miatt			0	-
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			0	-
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			378	100%
	Kötelezettségek összesen:			378	100%
II.	ESZKÖZÖK				(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			10	100,00%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			0	0,00%
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):	Bank	Futamidő	0	
II/3.1.	Max 3 hó lekötésű (összes):				
II/3/2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):				
II/4.	Értékpapírok (összes):	Devizanem	Névérték	0	0,00%
II/4.1.	Állampapírok (összes):			0	
II/4.1.1.	Kötvények (összes):			0	
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes):				
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép. (összes):				
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes):				
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.:				
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes):				
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.3.	Résztvények (összes):				
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes):				
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes):				
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes):				
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes):				
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes):				
II/4.6.	Kárpótlási jegy (összes):				
II/5.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):			0	0,00%
II/6.	Határidős ügyletek értékelési különbözete:			0	0,00%
	Eszközök összesen:			10	100%

Az alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megővésére tett ígéret, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókor nem voltak.

CASH FLOW

		EFT	EFT
	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (01.-14. sorok)	-1	0
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak,kapott hozamok nélkül) +-	-13	-11
02.	Elszámolt amortizáció +		
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +-		
04.	Elszámolt értékelési különbözet +-	138 558	138 558
05.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-		
06.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +-		
07.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +-	0	0
08.	Befektetett eszközök állományváltozása +-		
09.	Forgóeszközök állományváltozása +-	0	0
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	0	0
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	0	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	12	11
14.	Értékelési különbözet	-138 558	-138 558
II.	Befektetési cash flow (15.-20. sorok)	1	1
15.	Ingatlanok beszerzése -		
16.	Ingatlanok eladása +		
17.	Befolyt bérleti díjak +		
18.	Értékpapírok beszerzése -	0	0
19.	Értékpapírok eladása, beváltása +	0	0
20.	Kapott hozamok +	1	1
III.	Finanszírozási cash flow (21.-27. sorok)	0	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás +	0	0
22.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
23.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
24.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
25.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
26.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
27.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	0	1

EGYEZTETŐ TÁBLA

2025.12.31

Megnevezés	Főkönyv időpont	Főkönyv összeg (Ft)	NEÉ lista időpont	NEÉ lista összeg (Ft)	Eltérés (Ft)
Értékpapírok	2025.12.31	138 557 870	2025.12.31	-	138 557 870
Értékkülönbözet	2025.12.31	- 138 557 870	2025.12.31	-	- 138 557 870
Értékpapírok összesen:		-		-	-
Elszámolási betétszámla HUF MBH	2025.12.31	9 582	2025.12.31	9 582	-
Pénzeszközök összesen:		9 582		9 582	-
Követelés összesen:	2025.12.31	-	2025.12.31	-	-
Aktív időbeli elhatárolás	2025.12.31	-	2025.12.31	-	-
Határidős ügylet értékelési különbözet:	2025.12.31	-	2025.12.31	-	-
Kötelezettségek összesen:	2025.12.31	-	2025.12.31	-	-
Úton lévő tételek	2025.12.31		2025.12.31	- 377 587	377 587
Szállítók	2025.12.31	-	2025.12.31		-
Passzív időbeli elhatárolás/ Költségek	2025.12.31	377 587	2025.12.31	-	377 587
Nettó eszközérték összesen:		- 368 005		- 368 005	-
Befektetési jegyek db	2025.12.31	68 833 032	2025.12.31	68 833 032	-
Egy befektetési jegy értéke		- 0,0053		- 0,0053	-

**MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú
Származtatott Alap**

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2025. december 31.

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.
Tel: +36 (1) 428-6800
www.deloitte.hu

Bejegyezve: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága
Cg.: 01-09-071057

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

Az MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap (az „Alap”) 2025. évi éves jelentése I-XIV. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az MBH Alapkezelő Zrt.-től (az „Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, és a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az Alapkezelő ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. 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.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, 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 jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal 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 jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit. A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 belső kontroll 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 számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap 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 jelentésben közölt számviteli információkban 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 az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

2026. április 24.

Molnár Attila

A Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1068 Budapest Dózsa György út 84/C.

Nyilvántartási szám: 000083

Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 007379

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1111-205

Éves jelentés 2025. január 1. - december 31.

Budapest, 2026. április 24.

Az Alap ismertetése

Az Alap megnevezése: MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap „A” sorozat (korábban: MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlan Alapok Alapja)

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-482/2019.számú határozatának megfelelően, 2019. szeptember 9-től MBH Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL” sorozat néven működött tovább.

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-406/2020.számú határozatának megfelelően, 2020. október 1-től MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL” sorozat néven működik tovább.

Az Alap típusa: nyilvános, nyíltvégű értékpapír befektetési alap, a 2014. évi XVI. tv. szerint alternatív befektetési alap (ABA)

Az Alap sorozatai: „A” sorozat, IL sorozat

Az Alapkezelő a tőkepiaci körülményeket mérlegelve az Alap befektetési eszközeiben meglévő MAG Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek a befektetők közötti egyenlő elbánás elvének biztosítása és a folyamatos forgalmazás fenntarthatósága érdekében illikvid eszközként történő elkülönítéséről döntött 2012. január 19-én.

Az elkülönítés miatt a Batv 103.§. előírásai szerint 2012. április 12-én illikvid befektetési jegy sorozatot hozott létre, annak érdekében, hogy az Alap befektetői között az Alapkezelő a törvény által megkövetelt egyenlő elbánás elvét biztosítani és fenntartani tudja.

Az Alapkezelő az Alap „A” sorozatú befektetési jegyeit olyan arányban osztotta meg (16,36%), amilyen arányt az elkülönített eszköz az Alap nettó eszközértékében képviselt a Kezelési Szabályzat hatálybalépésének napján 2012. április 11-én.

A befektetési jegy névértéke: 1 Ft/db

Az Alap futamideje: Az Alap nyilvántartásba vételétől határozatlan idejű.

Felügyeleti engedély száma, kelte: E-III/110.477/2007., 2007. január 18.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: E-III/110.477-1/2007., 2007. január 26.

Az alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr u 11.

www.mbhalapkezelzo.hu

a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

Letétkezelő:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Forgalmazó:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

ERSTE Befektetési Zrt.

1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 8. emelet

MBH Befektetési Bank Zrt.

1117 Budapest, Magyar Tudósok Körútja 9. G. épület.

Könyvvizsgáló:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1068 Budapest, Dózsa György út 84/C

Telefon: 428-6800

Molnár Attila

Kamarai bejegyzés száma: 007379

ÉVES JELENTÉS „A” sorozat
ISIN azonosító: HU0000705058

2025. január 1. - december 31.

Az Alap befektetési irányelvei

Az Alap befektetési célja, hogy az A sorozat tekintetében felülteljesítse az Alap Kezelési Szabályzatban meghatározott mindenkor éves minimum hozamkorlátját. Az Alap célja, hogy a konstrukción keresztül a befektetők elsősorban a hazai- és globális ingatlanpiaci és építőipari befektetések teljesítményéből részesedjenek. Emellett kisebb arányban egyéb befektetések is a portfólió részét képezhetik. A

hatékony portfólió kialakítása érdekében az Alap az árfolyamok esésére is nyithat pozíciókat. Az Alapkezelő a stratégia megvalósítása érdekében hazai-, európai uniós-, illetve nemzetközi ingatlanpiaci és építőipari kitettséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével, közvetítésével, forgalmazásával foglalkozó vagy az építőipari értéklánc bármelyik részében működő, az Európai Unió tagállamai vagy az OECD tagállamok tőzsdéin jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkéjének jelentős részét. Emellett az Alap a törvényi keretek betartása mellett az árfolyamok esésére is spekulálhat, valamint a portfólió által megtestesített kockázatokat származtatott eszközökkel mérsékelheti vagy állíthatja be a kívánatos szintre.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a kockázatok megoszlása megfelelő legyen. A portfólió kialakítása, valamint a befektetési döntések meghozatala során a kockázat/hozam arány elfogadható szinten maradjon, így az Alap a befektetők számára a szükséges befektetési időhorizonton küszöbhozamot meghaladó hozamot biztosítson.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők elemzése

2025-ben tovább folytatódott a globális részvénytőzsiak menetele, élen a kelet-közép-európai piacokkal. Dollárban mérve az SPX 18%-ot; az MXEU 33%-ot; az MXEF 40%-ot (ezen belül a Hong-kong-i HSI 32%-ot); míg a CETOP és a BUX 71%-ot emelkedett. A részvénytőzsiak felívelését alapvetően a globális monetáris kondíciók lazulása, a gyengébb dollár, a kereskedelmi vámok körüli bizonytalanság áprilist követő mérséklődése és a stabil vállalati profitkilátások hajtották. A kelet-közép-európai régióban a prágai (+81%), a lengyel (+68%) és a magyar piac (+71%) szerepelt kiválóan részben a gyengébb dollárnak, részben pedig az orosz-ukrán békemegállapodások közeli eljövetelebe vetett hit felerősödésének köszönhetően.

Nagy részt az AI-hoz kapcsolódó részvényhozamok hatására az amerikai részvényindexek új történelmi csúcsokra emelkedtek, ugyanakkor az emelkedés még koncentráltabbá vált. A győztes mindent visz elv továbbra is fennáll, mivel a piaci koncentráció és a piacvezetők szűk köre ért el új csúcsokat. Az S&P 500 Index egyre inkább elszakadt a hagyományos gazdaság teljesítményétől („old economy”), ahogy a mesterséges intelligencia (AI) narratívája háttérbe szorította a gyengébb makrogazdasággal, a gyengébb eredményekkel vagy a politikai változásokkal kapcsolatos aggodalmakat.

Az év során az amerikai kamatvágási várakozások és a gyengülő dollár nagyban segítették a fejlődő piaci kötvények teljesítményét. Bár a FED folyamatosan azt kommunikálta, hogy adatvezérelt kamatpolitikát folytat és nem siet a kamatvágásokkal – szeptemberig ki is vártak – a piaci szereplők megelőlegezték a bizalmat és vásárolták a fejlődő piacokat. Különösen a magas kamatozású dél-amerikai (Brazília, Mexikó) és kelet-európai régió (Magyarország, Románia) volt népszerű.

Trump április eleji beszéde, melyben bejelentette a különböző mértékű vámokat, a kötvénypiacra is hatással volt, beindult a kockázatkerülés, a hozamok megugrottak és ideiglenesen az eszközosztályra inkább a tőkeáramlás vált jellemzővé. Az első riadalmakat – és a piaci hatások felmérése után – az amerikai elnök visszakozott és az egyes országokra kivetett vámokat kétoldalú kereskedelmi megállapodások keretében kívánta letárgyalni. A régió egészére mindez kedvező hatással volt, az egyes országok esetében a hatásokat egyedileg kell értékelni: Latin-Amerika esetében például kedvező a kimenet, mely a régió piacain is meglátszott az év során.

A monetáris trendek is kedvezőek voltak az időszak során, a jegybankoknak sikerült az esetek nagy többségében a magas inflációt letörni és kevés kivétellel kamatot csökkentetni (Brazília, Románia, Magyarország).

Az Alapot az év során mérsékelt kockázatvállalás jellemezte. A portfólió kötvényekből, ETF-ekből, származtatott ügyletekből, illetve egyedi részvényekből állt. Az Alap aktív befektetési stratégiájából adódóan az összesített kockázati kitettség folyamatosan változott az év során, taktikai és stratégiai pozíciók egyaránt helyet kaptak a portfólióban. A devizakitettség szintén időről időre fedezésre került a devizapiacokkal kapcsolatos várakozásoknak megfelelően.

I./ Vagyongkimutatás

	2024.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2025.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	1 464 337	47,43%	2 212 397	82,27%
b) banki egyenlegek	1 646 128	53,32%	414 375	15,41%
c) egyéb eszközök	6 640	0,22%	78 900	2,93%
d) összes eszköz	3 117 105	100,97%	2 705 672	100,62%
e) kötelezettségek*	29 871	0,97%	16 592	0,62%
f) nettó eszközérték	3 087 234	100,00%	2 689 080	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

Az Alap tételes összetétele nyitó

Értékpapír	Névérték / darab eredeti devizában	Beszerzési érték /KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözlet (eFt)	Piaci érték (eFt)
Részvény				
BYG LN GBP	1 700	10 132	-2 067	8 065
Carmila EUR	4 000	20 685	5 593	26 278
Corporate Office Properti USD	5 300	47 575	16 989	64 564
CUBE US USD	380	7 184	-775	6 409
EXR US USD	140	8 957	-714	8 243
GEKTERNA GA EUR	8 300	17 866	45 035	62 901
ILPT US USD	15 000	28 317	-6 767	21 550
IRM US USD	400	15 953	596	16 549
LEG IMMOBILIEN AG EUR	900	28 601	1 590	30 191
LRE SM EUR	9 100	21 524	9 263	30 787
LSRG LI USD	45 802	39 576	-39 576	0
PSA US EQUITY USD	55	7 054	-572	6 482
TEG GY EUR	2 600	15 112	199	15 311
VONOVIA SE EUR	4 810	53 658	4 177	57 835
		322 194	32 971	355 165
Kötvény				
MNB250109 HUF	290 000 000	289 530	0	289 530
		289 530	0	289 530
Befektetési jegy				
BIGGEORGE 24 INGATLANALAP "A" EUR	76 828	36 108	17 051	53 159
BIGGEORGE 38 A HUF	857 489	100 000	8 335	108 335
BNP PARIBAS EASY FTSE EPRA EUR EUR	32 000	84 787	157	84 944
FORESTAY A EUR	280	92 526	47 349	139 875
ISHARES U.S. HOME ETF USD	3 300	144 667	-10 376	134 291
ISHARES U.S. REAL ESTATE ETF USD	800	27 622	1 681	29 303
MKBINGATLAN HUF	98 000 000	98 000	40 010	138 010
SAFE LN GBP	2 500	10 501	-2 545	7 956
VPN US USD	19 000	110 365	13 404	123 769
		704 576	115 066	819 642
Értékpapír összesen		1 316 300	148 037	1 464 337

Az Alap tételes összetétele záró

Értékpapír	Névérték / darab eredeti devizában	Beszerzési érték/KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözet (eFt)	Piaci érték (eFt)
Résztvény				
BYG LN GBP	1 700	10 132	-2 284	7 848
Carmila EUR	4 000	20 685	5 522	26 207
CBRE USD	900	48 275	-749	47 526
Corporate Office Properti USD	5 300	47 575	815	48 390
CUBE US USD	760	13 425	-4 427	8 998
DEUTSCHE WOHNEN SE EUR	8 000	66 370	-2 548	63 822
EXR US USD	240	15 030	-4 766	10 264
GEKTERNA GA EUR	8 300	17 866	63 448	81 314
ILPT US USD	15 000	28 317	-1 025	27 292
IRM US USD	400	15 953	-5 056	10 897
Klepierre EUR	5 300	62 038	6 880	68 918
LEG IMMOBILIEN AG EUR	3 600	104 995	-18 627	86 368
LSRG LI USD	45 802	39 576	-39 576	0
PSA US EQUITY USD	110	13 519	-4 144	9 375
TEG GY EUR	15 600	89 575	-10 033	79 542
VONOVIA SE EUR	20 000	221 263	-32 108	189 155
		814 594	-48 678	765 916
Kötvény				
MNB260108 HUF	200 000 000	199 246	467	199 713
ROMANI 6.625 09/27/29 EUR	700 000	303 809	-4 137	299 672
		503 055	-3 670	499 385
Befektetési jegy				
ADVENTUM SATIS EUR EUR	100 000	42 628	-2 932	39 696
BNP PARIBAS EASY FTSE EPRA EUR EUR	32 000	84 787	-1 455	83 332
FORESTAY A EUR	280	92 526	43 387	135 913
ISHARES U.S. HOME ETF USD	50	1 696	-114	1 582
ISHARES U.S. REAL ESTATE ETF USD	2 000	62 018	-347	61 671
iShares USD Treasury Bond 0-1y USD	12 000	483 455	-14 944	468 511
MKBINGATLAN HUF	98 000 000	98 000	49 579	147 579
SAFE LN GBP	2 500	10 501	-2 381	8 120
VPN US USD	100	577	115	692
		876 188	70 908	947 096
Értékpapír összesen		2 193 837	18 560	2 212 397

II./ A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap 1 105 412 089 db

III./ Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap 2,432643 HUF/db

IV./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2024.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	735 428	23,59%	23,82%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	439 379	14,10%	14,23%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	289 530	9,29%	9,38%
Összesen	1 464 337	46,98%	47,43%

Megnevezés	2025.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	1 389 824	51,48%	51,68%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	323 188	11,97%	12,02%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	499 385	18,50%	18,57%
Összesen	2 212 397	81,96%	82,27%

Az Alapkezelő a likviditást és a jövedelemtermelő képességet szem előtt tartva az alap tőkéjét főként tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírokban és más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírokban tartotta az Alap tájékoztatójában feltüntetett befektetési előírásoknak megfelelően.

A portfólióban levő alapok alapkezelési díjainak legnagyobb mértéke

Ha az alap eszközeinek legalább 20 százalékát más befektetési alapokba, kollektív befektetési formákba fekteti, az éves jelentésében közzé kell tenni a tényleges befektetésként szereplő más alapokat, egyéb kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díjak legnagyobb mértékét.

Kollektív befektetési formák aránya az eszközökhöz: 34,92%

A kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díj legmagasabb mértéke: 0,87%

Az Alap értékpapír állományában 20% részesedést meghaladó értékpapírok működési költségei MBH Ingatlan Befektetési Alap (ISIN HU0000727219)

V./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2024.12.31 (eFt)	2025.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	449 286	93 105
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	54 432	32 207
d) a letétkezelő díjai	2 802	3 007
e) egyéb díjak és adók	8 217	8 462
f) nettó jövedelem	383 835	49 429
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	1 809 465	1 583 668
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	84 503	53 254
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen	nincs ilyen

VI. / Az elmúlt három üzleti évben számolt utolsó összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték:

Üzleti év	A nettó eszközérték vonatkozási napja	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2023	2023.12.31	2 662 268 980	2,156238
2024	2024.12.31	3 087 230 203	2,416110
2025	2025.12.31	2 689 072 760	2,432643

VII./ Származtatott ügyletek

2024.12.31	Nyitott mennyiség	Kötési árfolyam/ár	Lejárat időpontja	Szerződés szerinti érték (Ft)	Piaci érték (Ft)	Várható eredmény (eFt)
Forward ügyletek						
Deviza határidős eladás						
USD250130	620 000,00	391,875	2025.01.30	242 962 500	244 470 994	-1 508
EUR250213	1 550 000,00	412,90	2025.02.13	639 995 000	638 469 203	1 526
USD250115	1 160 000,00	379,27	2025.01.15	439 953 200	456 987 887	-17 035
USD250115	1 919 000,00	375,42	2025.01.15	720 430 980	755 999 789	-35 569
EUR250130	200 000,00	408,00	2025.01.30	81 600 000	82 267 222	-667
EUR250130	300 000,00	404,73	2025.01.30	121 419 000	123 400 833	-1 982
USD250130	300 000,00	366,645	2025.01.30	109 993 500	118 292 417	-8 299
Összesen forward ügyletek:						-63 534
ÖSSZESEN :						-63 534

2025.12.31	Nyitott mennyiség	Kötési árfolyam/ár	Kötésnap	Lejárat időpontja	Árfolyam/Ár 2024.12.31	Szerződés szerinti érték (Ft)	Piaci érték (Ft)	Várható eredmény (eFt)
Forward ügyletek								
Deviza határidős eladás								
X1324974EUR260211	1 550 000,00	384,785	2025.12.05	2026.02.11	387,43	596 416 750	600 510 487	-4 125
X1316294USD260122	529 000,00	332,325	2025.11.17	2026.01.22	329,01	175 799 925	174 045 197	1 762
X1302959EUR260114	400 000,00	397,045	2025.10.14	2026.01.14	386,11	158 818 000	154 445 364	4 382
X1299430USD260114	1 940 000,00	335,25	2025.10.06	2026.01.14	328,77	650 385 000	637 817 237	12 542
X1298816USD260204	754 000,00	333,73	2025.10.03	2026.02.04	329,36	251 632 420	248 338 046	3 315
X1270646EUR260114	500 000,00	407,41	2025.07.29	2026.01.14	386,14	203 705 000	193 069 773	10 661
Összesen forward ügyletek:								28 537
Futures ügyletek								
UXYH6 COMDTY	16,00	116,1875	2025.11.25	2026.03.20	115,0156			6 157
Összesen futures ügyletek:								6 157
ÖSSZESEN :								34 694

VIII./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő 2025. július 1. napján üzletág-átruházás keretében átvette a – korábban – Solus Capital Zrt. által kezelt kockázati tőkealapok kezelését.

IX./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

2025				
	Rögzített javadalmazás	Változó javadalmazás	Teljes javadalmazás	Fő
Kockázati profilra ható munkatársak	579 269 079	409 372 383	988 641 462	23
Egyéb munkavállalók	342 666 451	66 321 818	408 988 269	40
Total	921 935 530	475 694 201	1 397 629 731	63

Átlagos statisztikai állományi létszám 44,069 fő.

Javadalmazási politika

1. Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
2. A fenti táblázat tartalmazza a 2025-ös évben foglalkoztatott munkavállalók kiemelt kereseti adatait.
3. Összes javadalmazás= Bérköltség (Munkabér és prémium) + Személyi jellegű egyéb kifizetések
4. A felülvizsgálat megtörtént, szabálytalanságot nem tárt fel.
5. Nem történt érdemi változás

X./ Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének bemutatása

Az Alap portfóliójában nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött. Az MBH Bankkal érvényben lévő hitelkeret szerződés az Alap nettó eszközérték változását követve, és a törvény által előírt 10%-os mértékéhez igazítva került módosításra. A felhasználható hitelkeret nagysága év végén 440.000.000 Ft volt. Az alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak. Év közben olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

XI./ Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkezett változások bemutatása

A használt módszer: teljes kitérttség

2024.12.31	117,28%
2025.12.31	122,92%

XII./ Az Alap aktuális kockázati profilja és a kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Ezt az Alapot a 7 osztály közül a 4. osztályba soroltuk, amely közepes kockázati osztály. Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket közepes szintre sorolja, és a rossz piaci feltételek

esetleg hatással lesznek az Alap azon képességére, hogy kifizesse Önt. A feltüntetett kockázati kategória nem feltétlenül marad változatlan, és idővel módosulhat.

Kockázatkezelési rendszerek

A nem szándékolt kockázatok felvállalásának elkerülésére érdekében az Alapkezelő által működtetett két fő kontroll mechanizmus – a jogszabályi elvárásokkal is összhangban – a befektetési terület és a háttér területek szervezeti szétválasztása, illetve a független kockázatkezelési funkció működtetése. A front és a back office jellegű funkciók szervezeti elkülönítése biztosítja, hogy a portfólió-kezelők által kötött ügyletek ellenőrzése, visszaigazolása, elszámolása és kiértékelése magától az ügyletkötéstől teljesen elkülönüljön, így az összeférhetetlenség elkerülhető és intézményesített másodszintű kontroll működik. Az Alapkezelő kockázattudatos üzleti tevékenységét intézményesített kockázatkezelési kontroll támogatja, ami az Alapkezelőn belül elkülönült funkcióként van jelen. A független kockázatkezelési funkció elsődleges célja a kockázattudatos üzleti tevékenység proaktív elősegítése, valamint folyamatos kockázati kontrollja. Fő feladata ennek megfelelően a kockázatkezelési irányelvek, eljárások kidolgozása, a belső fórumokon a kockázatkezelési szempontok képviselése, az azonosított kulcs kockázatok lefedő kockázati kontrollok, mint folyamatba épített kontrollok üzemeltetése, ennek megfelelő kockázati mérések működtetése, az ezzel kapcsolatos jelentésszolgálat teljesítése, továbbá indokolt esetben az észlelt kockázati problémák eskalálása a megfelelő döntéshozói szintekre.

Ugyanakkor a kockázattudatos magatartás, illetve a különböző kockázatok azonosítása és kezelése szempontjából az Alapkezelőn belül minden funkcionális csoport számára jelentkeznek felelősségek és feladatok. A független kockázatkezelési funkció mellett kiemelt szerepe van a szervezet kockázatvállalási hajlandóságát meghatározó, a kockázatkezelési politikát és eljárásokat jóváhagyó Igazgatóságnak, az Alapkezelő egyéb vezető állású dolgozóinak, illetve a kockázatok tudatosan felvállaló portfólió-kezelőknek is.

A kockázatok kezeléséhez kapcsolódó irányelvek és folyamatok szabályozottságát biztosítandó az Alapkezelő belső kockázatkezelési szabályzatokat működtet. A magas szintű Kockázatkezelési Politika célja, hogy átfogóan meghatározza Alapkezelő működése során az Alapkezelőnél, illetve az Alapkezelő által kezelt portfólióknál felmerülő releváns kockázatok körét, valamint kezelésük általános elveit és módszereit. Az egyes kezelt portfóliók tekintetében a piaci-befektetési kockázati étvágyat az Alapkezelő vezetése tételesen határozza meg a jogszabályi keretek és a Kockázatkezelési Politikában lefektetett általános kockázatkezelési elvek figyelembe vétele mellett. Az azonosított releváns kockázatok mérésre és kezelésre vonatkozó technikákat, eszközöket és intézkedéseket, valamint a kockázatkezelési jelentésszolgálat formáját és tartalmát az Alapkezelő külön szabályzatban, részletes eljárási rendben szabályozza. A Kockázatkezelési Eljárások tartalmazzák azokat a kockázati limiteket és küszöbszámokat/indikátorokat, amelyek támogatják az Alapkezelőt abban, hogy a nem kívánt kockázatok a portfóliók kezelése során elkerülje, illetve a szükséges korrekciós intézkedéseket idejekorán kezdeményezze. A kockázati korlátokat az Alapkezelő vezetése hagyja jóvá, ami alapján a visszamérésről a Mid Office és a kockázatkezelési terület - a korlátok jellegétől függően - napi és/vagy havi rendszerességgel gondoskodik. A rendszeres kockázatkezelési jelentésszolgálat keretében a jóváhagyott kockázati profiltól való esetleges eltérések a kockázatkezelés által mindig kivizsgálásra kerülnek, ami alapján az Alapkezelő vezetése akciókat kezdeményezhet a portfóliókezelési terület felé.

XIII./ Mérlegfordulónap utáni jelentős események

2026 első negyedéve tagadhatatlanul kihívásokkal teli volt, amelyet a romló globális pénzügyi helyzet és az ingatag olajár jellemzett. A 2026–2027-es vállalati nyereségkilátások azonban továbbra is szilárdak. A részvényértékeltségek a gazdasági lassulástól és a magasabb inflációtól való félelmek közepette csökkentek, de ez az átárazás vonzóbb belépési pontokat teremtett a hosszú távú befektetők számára.

Részvénypiac

Jelenleg a tőkepiacok igyekeznek beárazni a közel-keleti konfliktus valószínűsíthető időtartamát és megoldási módjait. A korábban látható „olaj fel, részvényárfolyamok le” narratíva áprilisban szétvált, ami a további piaci reakciókat is módosíthatja, természetesen a háború kimenetelétől függően. Valójában nem az olajár jelenti önmagában a fő kockázatot, inkább a velejáró magasabb infláció és a

lassabb növekedés kombinációja az, ami mind a bevételekre, mind a részvényértékelésekre negatívan hat. A Factset gyűjtése alapján az S&P 500 vállalatok 2026-os eredménynövekedési ütemét nem befolyásolta negatívan a közel-keleti konfliktus. Az elemzői konszenzuson alapuló gyűjtés magasabb EPS növekedést vetít előre, mint az év elején, miközben globálisan elszálltak az energiaárak. Mind a részvények, mind a kötvények árfolyama emelkedhet egy rövid távú tűzszüneti megállapodás hatására, de a középtávú kockázatok továbbra is fennállnának.

A BUX az év elején jelentősen felülmúlta a nyugat-európai piacokat, amelyek mérsékelt visszaesést és gyenge keresletet tapasztaltak olyan szektorokban, mint az autóipar. Az OTP Bank, a MOL és a Richter voltak az index felívelő mozgásának fő vezérlői. 2026. április 1-jétől a BUX indexkosarát frissítették, és most már tartalmazza az MBH Bankot, a PannErgy-t és a Shopper Park Plus-t.

Kötvénypiac

A fix kamatozású papírok nagyrészt negatív hozamot mutattak 2026 első negyedévében, amit a márciusi – a megújult inflációs aggodalmak közepette bekövetkezett – jókora hozamemelkedés okozott. Az iráni háború kirobbanását követően jelentős bizonytalanság alakult ki a piaci szereplők körében a tekintetben, hogy vajon az energiaellátási zavarok milyen potenciális hatást fognak gyakorolni az infláció és növekedés közötti kényes egyensúlyra.

Az euróövezet gazdasága várhatóan jelentősebb, becslések szerint 2-3 százalékpontos növekedési csapással néz szembe, mivel nagyobb az energiaimporttól való függősége az Egyesült Államokhoz képest. Az energiaárak sokkja növelte a keresletet az amerikai dollár iránt; míg elfordította az érdeklődést az emelkedő gázárakra érzékenyebb eurótól.

Összességében a hitelpiacot a növekvő spreadek és a magas értékelések jellemzik. Alapesetünk továbbra is a stabilizációs forgatókönyv a következő 12 hónapban.

Magyarország

Magyarország gazdasági környezetét is törékeny kilábalás jellemezte 2026 első negyedévében, amelyet elsősorban a háztartási fogyasztás, a választások előtti számottevő fiskális költsékezés és a szűk munkaerőpiac vezérelt. Míg a GDP növekedése várhatóan gyorsabb lesz 2025-höz képest, elérve akár 2-2,5 százalékot, előre tekintve a gazdaság magas inflációs nyomással és jelentős költségvetési hiánnyal néz szembe. 2026-os éves átlagban 3,5–4 százalék közötti infláció reális. Viszont fontos kérdés – a közel-keleti események függvényében – hogy mi lesz az energiaárakkal, ha tartósan magasak maradnak, az Magyarország szempontjából különösen komoly inflációs kockázat.

Az idei gazdasági kilátások lefelé módosulhatnak a potenciális energiaár-sokkok, a geopolitikai bizonytalanságok és a magas költségvetési hiány miatt. A Magyar Nemzeti Bank várhatóan kitart az óvatos kamatpolitikája mellett a hitelessége és az árstabilitás megőrzése végett. A jelenlegi beárazott piaci kamatpálya alapján az alapkamat 2026 végéig nem változik.

A választást követő napokban csökkentek az állampapír-hozamok. A kamatok és az árfolyam-stabilizálódása is ezeknek a tényezőknek a folyamodványa: ha a költségvetési hiány csökken, az infláció pedig tartósan alacsony, az elvezethet a kamatok csökkentéséhez és a stabil forintárfolyamhoz.

A fenti események nem okoztak – a szokásos üzletmenetnél – nagyobb visszaváltást az Alapban 2026-ban. Az Alap likviditási helyzete továbbra is stabil. Az Alap kezelője a jövőben is folyamatosan nyomon követi a piaci eseményeket, befektetési döntései során várakozásainak, az Alap kockázati besorolásának és befektetési politikájának megfelelően igyekszik az optimális eszközösszetétel kialakítására.

2026 első negyedévében nem történt lényeges változás a befektetési stratégiában.

XIV./ Nettó eszközérték és a forgalomban lévő befektetési jegyek számának alakulása

Dátum	Sorozat neve	Egy jegyre jutó		Nettó eszközérték		Darabszám
2025.12.31	MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap	2,432643	HUF/db	2 689 072 760	HUF	1 105 412 089
2026.04.17	MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap	2,544712	HUF/db	2 505 643 788	HUF	984 647 214

Budapest, 2026. április 24.

MBH Befektetési Alapkezelő Zrt.

MELLÉKLETEK

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

1. Mérleg és eredménykimutatás

adatok eFt-ban				
Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02. sor)	0	0	0
02.	I. ÉRTÉKPAPÍROK (03.+04. sor)	0	0	0
03.	1. Értékpapírok			
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatokból, osztalékokból			
06.	b/ egyéb			
07.	B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)	3 180 639	0	2 670 978
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	70 174	0	44 206
09.	1. Követelések	70 174		44 206
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	1 464 337	0	2 212 397
14.	1. Értékpapírok	1 316 300		2 193 837
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	148 037	0	18 560
16.	a) kamatokból, osztalékokból			5 118
17.	b) egyéb	148 037		13 442
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	1 646 128		414 375
19.	1. Pénzeszközök	1 646 128		414 375
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			0
21.	C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)	0	0	0
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások			
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
24.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-63 534		34 694
25.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+21.+24. sor)	3 117 105	0	2 705 672
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)	3 087 234	0	2 689 080
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	1 277 769	0	1 105 412
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 614 409		7 743 328
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-6 336 640		-6 637 916
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	1 809 465	0	1 583 668
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	163 013		-80 964
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	84 503		53 254
33.	c) előző év(ek) eredménye	1 178 114		1 561 949
34.	d) üzleti év eredménye	383 835		49 429
35.	F. Céltartalékok			
36.	G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)	255	0	12 453
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	255		12 453
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások	29 616		4 139
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)	3 117 105	0	2 705 672

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	799 392		636 197
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	350 106		543 092
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	64 248		42 369
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 203		1 307
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	383 835	0	49 429

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

2. Számviteli politika, értékelési elvek

Az alap könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a 215/2000 (XII.11.) sz. A befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizetési kötelezettségének sajátosságairól szóló Kormányrendelet szerint vezeti.

Az Alapkezelő részletes analitikus nyilvántartást vezet az Alap eszközeiről. Az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik, az eladott értékpapírok beszerzési értékének megállapítása FIFO módszer alkalmazásával kerül sor.

Az alap - befektetési politikája alapján - csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

Az értékpapírok után tárgyévben járó időarányos kamatok az értékpapírok értékkülönbségeként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbségek mind a főkönyvi, mind az analitikus nyilvántartáson belül megbontásra kerülnek a kamatokból, osztalékokból és egyéb piaci értékítéletből származó összetevőkre.

A devizás követelések, kötelezettségek, pénzeszközök átértékelése az eredménnyel szemben történik.

Az alap eszközeit 2025. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. január 02.

3. Működési költségek részletezése

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Alapkezelői díj	30 057	32 207
Teljesítménydíj	24 375	0
Letétkezelői díj	2 802	3 007
Megbízási díj	1 799	1 856
Felügyeleti díj	982	1 047
Könyvvizsgálói díj	1 448	1 520
Bankköltség	743	700
KELER díj	367	277
BONY díj	136	130
Egyéb költség	160	80
Könyvelési díj	1 379	1 545
Működési költség összesen	64 248	42 369

ÉVES JELENTÉS „IL” sorozat
ISIN azonosító: HU0000711304

2025. január 1. - december 31.

Az Alap befektetési irányelvei

Az Alap IL sorozatának befektetési célja, hogy a befektetők számára az Alap A sorozatán belül illikvidd vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az IL sorozaton belül elkülönítetten kezelje. Az Alapkezelő célja, hogy a sorozatban található illikvid eszközök likvidd tételében a tőle elvárható gondossággal járjon el, annak érdekében, hogy az illikvid befektetési eszközök elkülönítését részben vagy egészben megszüntetethesse, a befektetők IL sorozatú befektetési jegyeit pedig részben vagy egészben a befektetési jegyek aktuális átváltási aránya szerint A sorozatú befektetési jegyekre cserélhesse.

Az Alapkezelő megkísérli az illikvid eszközök értékesítését, mindazonáltal nem határozható meg előre az illikvid eszközök esetében sem az értékesíthetőség időpontja, sem az eszközök értékesítéséből származó bevétel. Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi szabályozás, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat.

Az Alapkezelő az Alap esetében az eszközök esetleges sikeres értékesítéséből származó bevételt lekötött betétben helyezi el.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

2012. október 4-én a Carion Alapkezelő közleménye szerint az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap hitelezője bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezett a MAG Ingatlanalap ellen. 2012. december 6-án a Carion Alapkezelő, mint a MAG Ingatlanalap kezelője közleményben jelentette be, hogy a MAG Ingatlanalap nettó eszközértéke negatívvá vált, így a Carion Alapkezelő megindítja a megszűnési eljárást. A Carion Alapkezelő bejelentésétől kezdődően az MBH Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozatának egy jegyre nettó eszközértékét az MBH Alapkezelő nulla értéken teszi közzé.

Az alap egyetlen eszközét jelentő MAG Ingatlanalap kapcsán érdemi változás nem történt 2018-ban, az alapot kezelő Carion Alapkezelő értesítése alapján a mögöttes ingatlanportfólió értékesítése folyamatosan zajlott 2018-ban is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyonra, így a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit a jövőben is nulla eszközértéken tartjuk nyilván. Az alap felszámolásának folyamatával kapcsolatban releváns új információ 2018 végén nem állt rendelkezésünkre; így annak ellenére, hogy a megszűnési eljárásra biztosított minden törvényekkel összhangban álló határidő letelt, az alap felszámolása még nem zárult le. Amint a felszámolási folyamat befejeződik, az illikvid sorozatú befektetési jegyeink megszüntetésének folyamatát azonnal meg fogjuk kezdeni.

Az „IL” sorozat nulla nettó eszközértéken van nyilvántartva és vélhetően a sorozat megszüntetésekor is nulla eszközértéken fog kifutni.

Az „IL” sorozatunk nettó eszközértékét továbbra is nullán tartjuk nyilván és nem számítunk arra, hogy a MAG alap megszűnési eljárásának lezárulta után pozitív nettó eszközértékkel tudnánk bezárni az „IL” sorozatot.

I./ Vagyonkimutatás

	2024.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány	2025.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
b) banki egyenlegek	9	-2,51%	10	-2,72%
c) egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
d) összes eszköz	9	-2,51%	10	-2,72%
e) kötelezettségek*	367	-102,51%	378	-102,72%
f) nettó eszközérték	-358	100,00%	-368	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

II./ A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

68 833 032 db

III./ Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

-0,005346 HUF/db

IV./ Az Alap eszközeinek összetétele

	2024.12.31	2025.12.31
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0%	0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0%	0%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	0%

MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozaton belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozat elkülönítetten tartalmazta.

V./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2024.12.31 (eFt)	2025.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	1	1
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	0	0
d) a letétkezelő díjai	0	0
e) egyéb díjak és adók	13	11
f) nettó jövedelem	-12	-10
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	-69 191	-69 201
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-138 558	-138 558
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen	nincs ilyen

Minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire

2011. július 25-én jelentette be a Carion Alapkezelő, hogy a MAG Ingatlanalap kezelését átveszi a Macrogamma Alapkezelőtől. 2011. december 21-én az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap fő hitelezője bejelentette, hogy felmondja a hitelszerződést és kezdeményezi az Alap felszámolását. 2012. január 19-én az MBH Alapkezelő Igazgatósága úgy határozott, hogy élve a 2012-től életbe lépett Batv. teremtette lehetőséggel, kezdeményezi az MBH Ingatlan Alapok Alapja illikvid eszközeinek leválasztását és külön sorozatba elkülönítését. 2012. április 12-én létrejött az MBH Ingatlan Alapok Alapja „A” és „IL” sorozata – utóbbi illikvid sorozatként és egyetlen eszközt a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit tartalmazva. Az MBH Ingatlan Alapok Alapja „A” sorozata esetén az Alapkezelő a forgalmazási rendet visszaállította t+4 elszámolásúra befektetési jegy vétel és eladás esetén is. Minden olyan befektetési jegytulajdonos, aki a szétválasztáskor elrendelt forgalmazási felfüggesztés pillanatában birtokolt MBH Ingatlan Alapok Alapja befektetési jegyet, a forgalmazási rend helyreállításától kezdve a számláján immár két befektetési jegyet birtokolt az Alapból, egy „A” jelűt és egy „IL” jelűt.

2012. október 4-én a Carion Alapkezelő közleménye szerint az FHB Bank, mint a MAG Ingatlanalap hitelezője bírósági végrehajtási eljárást kezdeményezett a MAG Ingatlanalap ellen. 2012. december 6-án a Carion Alapkezelő, mint a MAG Ingatlanalap kezelője közleményben jelentette be, hogy a MAG Ingatlanalap nettó eszközértéke negatívvá vált, így a Carion Alapkezelő megindítja a megszűnési eljárást. A Carion Alapkezelő bejelentésétől kezdődően az MBH Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozatának egy jegyre nettó eszközértékét az MBH Alapkezelő nullaként teszi közzé. Az MBH Alapkezelő a megszűnési eljárás befejeződése után megkezdte az MBH Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozat megszűnési eljárását a törvényi rendelkezéseknek megfelelően. Amennyiben a MAG Ingatlanalap megszűnési eljárása befejeződik és az Alap befektetési jegyeinek tulajdonosai számára nem marad kifizethető maradványérték, akkor az Alapkezelő az MBH Ingatlan Alapok Alapja „IL” sorozata után elhatárolt költségeit nem lesz képes érvényesíteni az „IL” sorozat megszűnési eljárása során.

Az alap egyetlen eszközét jelentő MAG Ingatlanalap kapcsán érdemi változás nem történt 2018-ban, az alapot kezelő Carion Alapkezelő értesítése alapján a mögöttes ingatlanportfólió értékesítése folyamatosan zajlott 2018-ban is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyponra, így a MAG Ingatlanalap befektetési jegyeit a jövőben is nulla eszközértéken tartjuk nyilván. Az alap felszámolásának folyamatával kapcsolatban releváns új információ 2018 végén nem állt rendelkezésünkre; így annak ellenére, hogy a megszűnési eljárásra biztosított minden törvényekkel összhangban álló határidő letelt, az alap felszámolása még nem zárult le. Amint a felszámolási folyamat befejeződik, az illikvid sorozatú befektetési jegyeink megszüntetésének folyamatát azonnal meg fogjuk kezdeni.

Az „IL” sorozat nulla nettó eszközértéken van nyilvántartva és vélhetően a sorozat megszüntetésekor is nulla eszközértéken fog kifutni.

Az „IL” sorozatunk nettó eszközértékét továbbra is nullán tartjuk nyilván és nem számítunk arra, hogy a MAG alap megszűnési eljárásának lezárulta után pozitív nettó eszközértékkel tudnánk bezárni az „IL” sorozatot.

VI. / Az elmúlt három üzleti évben számolt utolsó összesített nettó eszközérték és az egy jegyre jutó nettó eszközérték:

Üzleti év	A nettó eszközérték vonatkozási napja	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2023	2023.12.31	-346 708	-0,005037
2024	2024.12.31	-358 246	-0,005205
2025	2025.12.31	-368 005	- 0,005346

VII./ Származtatott ügyletek

Az Alap nem rendelkezik származtatott ügyletekkel.

VIII./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő 2025. július 1. napján üzletág-átruházás keretében átvette a – korábban – Solus Capital Zrt. által kezelt kockázati tőkealapok kezelését.

IX./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

2025				
	Rögzített javadalmazás	Változó javadalmazás	Teljes javadalmazás	Fő
Kockázati profilra ható munkatársak	579 269 079	409 372 383	988 641 462	23
Egyéb munkavállalók	342 666 451	66 321 818	408 988 269	40
Total	921 935 530	475 694 201	1 397 629 731	63

Átlagos statisztikai állományi létszám 44,069 fő.

Javadalmazási politika

1. Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
2. A fenti táblázat tartalmazza a 2025-ös évben foglalkoztatott munkavállalók kiemelt kereseti adatait.

3. Összes javadalmazás= Bérköltség (Munkabér és prémium) + Személyi jellegű egyéb kifizetések
4. A felülvizsgálat megtörtént, szabálytalanságot nem tárt fel.
5. Nem történt érdemi változás

X./ Az Alap azon eszközeinek bemutatása, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak, továbbá az Alap likviditáskezelésének bemutatása

Az Alap „IL” sorozatának portfólióját egyetlen eszköz, a megszűnési eljárás alatt álló MAG Ingatlanalap befektetési jegyei alkotják. Tekintettel arra, hogy a MAG alap zártvégű és megszűnési eljárás alatt áll, ezért az Alapkezelő az „IL” sorozat esetén likviditáskezelést nem végez.

XI./ Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkezett változások bemutatása

Az Alap teljes futamideje alatt egyszeres tőkeáttételt alkalmazott, abban változás nem következett be.

XII./ Az Alap aktuális kockázati profilja és a kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Az alap „IL” sorozatának egy jegyre jutó nettó eszközértékét nullán tartja nyilván, így a kockázati profilja nem értelmezhető és kockázatkezelés sem történik.

Budapest, 2026. április 24.

MBH Befektetési Alapkezelő Zrt.

MELLÉKLETEK

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap
„IL” sorozat

1. Mérleg és eredménykimutatás

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	adatok eFt-ban
				Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (02. sor)	0	0	0
02.	I. ÉRTÉKPAPÍROK (03.+04. sor)	0	0	0
03.	1. Értékpapírok			
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (05.+ 06. sor)	0	0	0
05.	a/ kamatokból, osztalékokból			
06.	b/ egyéb			
07.	B. Forgóeszközök (08.+13.+18. sor)	9	0	10
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	0	0	0
09.	1. Követelések			
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	0	0	0
14.	1. Értékpapírok	138 558		138 558
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	-138 558	0	-138 558
16.	a) kamatokból, osztalékokból			
17.	b) egyéb	-138 558		-138 558
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	9		10
19.	1. Pénzeszközök	9		10
20.	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete			0
21.	C. Aktív időbeli elhatárolások (22.+23. sor)	0	0	0
22.	1. Aktív időbeli elhatárolások			
23.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)			
24.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete			0
25.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+21.+24. sor)	9	0	10
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)	-358	0	-368
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	68 833	0	68 833
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	68 833		68 833
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	-69 191	0	-69 201
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	69 740		69 740
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	-138 558		-138 558
33.	c) előző év(ek) eredménye	-361		-373
34.	d) üzleti év eredménye	-12		-10
35.	F. Céltartalékok			
36.	G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)	0	0	0
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások	367		378
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)	9	0	10

A kiegészítő melléklet a mérleg elválaszthatatlan részét képezi.

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1		1
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0		0
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	13		11
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-12	0	-10

A kiegészítő melléklet az eredménykimutatás elválaszthatatlan részét képezi.

2. Számviteli politika, értékelési elvek

Az alap könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a 215/2000 (XII.11.) sz. A befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségének sajátosságairól szóló Kormányrendelet szerint vezeti.

Az Alapkezelő részletes analitikus nyilvántartást vezet az Alap eszközeiről. Az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályzatának megfelelően történik, az eladott értékpapírok beszerzési értékének megállapítása FIFO módszer alkalmazásával kerül sor.

Az alap - befektetési politikája alapján - csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

Az értékpapírok után tárgyévben járó időarányos kamatok az értékpapírok értékkülönbözeteként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbözetek mind a főkönyvi, mind az analitikus nyilvántartáson belül megbontásra kerülnek a kamatokból, osztalékokból és egyéb piaci értékítéletből származó összetevőkre.

A devizás követelések, kötelezettségek, pénzeszközök átértékelése az eredménnyel szemben történik.

Az alap eszközeit 2025. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. január 02.

2. Működési költségek részletezése

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
KELER díj	13	11
Működési költség összesen	13	11

Az „IL” sorozat 2025. évben felmerült költségeit az Alapkezelő fizette ki.