

1	2	1	1	-	1	8
---	---	---	---	---	---	---

MNB nyilvántartási szám

2	0	2	1	.	0	4	.	2	6			
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--

nyilvántartásba vétel dátuma

MBH Befektetési Alapkezelő Zrt.

MBH Ingatlan Befektetési Alap

az Alap megnevezése

1056 BUDAPEST VÁCI UTCA 38.

az Alap címe

2024. évi

Éves beszámoló

Budapest, 2025. március 14.



Dr. Varga-
Földi
Hajnalka
2025.03.14
14:22:07
+01'00'

Tichyné
Szirmai
Beatrix
Eszter

Digitálisan
aláírta: Tichyné
Szirmai Beatrix
Eszter
Dátum:
2025.03.14
14:44:34 +01'00'

MBH Alapkezelő Zrt.
(képviselője)

1	2	1	1	-	1	8									
---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MNB nyilvántartási szá

2	0	2	1	.	0	4	.	2	6						
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--

nyilvántartásba vétel dátuma

MBH Ingatlan Befektetési Alap

2024. évi

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	1 578 967	0	3 543 819
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 578 967	0	3 543 819
03.	1. Ingatlanok	1 597 856		1 564 560
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	-18 889		114 759
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0		0
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
07.	5. Beruházások	0		0
08.	6. Beruházásra adott előlegek	0		1 864 500
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	6 076 175	0	13 244 770
12.	I. KÉSZLETEK	0	0	0
13.	1. Ingatlankészletek	0		0
14.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
15.	II. KÖVETELÉSEK	18 640	0	40 500
16.	1. Követelések	18 640		40 500
17.	2. Követelések értékvesztése (-)	0		0
18.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különböze	0		0
19.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	III. ÉRTÉKPÁPIROK	798 690	0	1 755 591
21.	1. Értékpapírok	783 781		1 717 247
22.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	14 909		38 344
23.	3. a) kamatokból, osztalékokból	14 909		38 344
24.	4. b) egyéb	0		0
25.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	5 258 845	0	11 448 679
26.	1. Pénzeszközök	5 258 845		11 448 679
27.	2. Valuta, devizebetét értékelési különbözete	0		0
28.	C. Aktív időbeli elhatárolások	605 337	0	247
29.	1. Aktív időbeli elhatárolások	605 337		247
30.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-4 105		17 407
32.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	8 256 374	0	16 806 243

MÉRLEG Források (passzívák)

33.	E. Saját tőke (I.+II. sor)	8 184 834	0	16 745 924
34.	I. INDULÓTŐKE	6 346 897	0	11 885 154
35.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 029 466		12 584 872
36.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-682 569		-699 718
37.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	1 837 937	0	4 860 770
38.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	27 195		2 384 346
39.	2. Értékelési különbözet tartaléka	-8 085		-107 112
40.	3. Előző év(ek) eredménye	453 989		1 818 827
41.	4. Üzleti év eredménye	1 364 838		764 709
42.	F. Céltartalékok	0		0
43.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	50 369		47 724
44.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	50 369		47 724
46.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0		0
47.	H. Passzív időbeli elhatárolások	21 171		12 595
48.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	8 256 374	0	16 806 243

Budapest, 2025. március 14.



Dr. Varga-Földi
Hajnalka
2025.03.14

Tichyné Szirmai
Beatrix Eszter
MBH Alapkezelő Zrt.
(képviselője)

Digitálisan aláírta: Tichyné
Szirmai Beatrix Eszter
Dátum: 2025.03.14 14:45:11
+01'00"

1	2	1	1	-	1	8									
---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

MNB nyilvántartási szá:

2	0	2	1	.	0	4	.	2	6			
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--

nyilvántartásba vétel dátuma

MBH Ingatlan Befektetési Alap

2024. évi

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	176 259	0	188 015
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	0	0	0
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	0	0	0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	93 986	0	126 472
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	13 122	0	12 235
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1 658 665	0	954 009
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	362 978	0	238 608
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 364 838	0	764 709

Budapest, 2025. március 14.

MBH Dr. Varga-Földi
Hajnalka
2025.03.14
ALAPKEZELŐ 14:25:53 +01'00'

Tichyné
Szirmai
Beatrix
Eszter

Digitálisan aláírta:
Tichyné Szirmai
Beatrix Eszter
Dátum: 2025.03.14
14:46:24 +01'00'

MBH Alapkezelő Zrt.
(képviselője)

2024. évi
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

TARTALMA:

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

II. SPECIFIKUS ADATOK

- II./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./4. SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA
- II./5. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
- II./6. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK RÉSZLETEZÉSE
- II./7. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./8. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETEK

III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK

- III./1. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE
- III./2. ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
- III./3. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
- III./4. EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZETÉTELE
- III./5. PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE
- III./6. ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ
- III./7. INGATLAN PORTFOLIÓ
- III./8. PORTFÓLIÓ JELENTÉS INGATLANALAPRA
- III./9. SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK, EGYÉB INFORMÁCIÓK
- III./10. CASH FLOW
- III./11. ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER

Budapest, 2025. március 14.

MBH
ALAPKEZELŐ

Dr. Varga-
Földi
Hajnalka
2025.03.14
14:26:47
+01'00'

Tichyné
Szirmai
Beatrix
Eszter

Digitálisan aláírta:
Tichyné Szirmai
Beatrix Eszter
Dátum: 2025.03.14
14:47:01 +01'00'

Alapkezelő vezérigazgatója
(képviselője)

MBH Ingatlan Befektetési Alap

I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

I/1. AZ INGATLANALAP FŐBB ADATAI

A MBH Ingatlan Befektetési Alap nyilvántartásba vételének időpontja: 2021.04.26.

A felügyeleti hatóság a Ingatlanalapot a 1211-18 nyilvántartási számon vette nyilvántartásba.

A Ingatlanalap székhelye: 1056 BUDAPEST VÁCI UTCA 38.

A Ingatlanalap jegyzett tőkéje a beszámoló fordulónapján: 11 885 154 eFt

A Ingatlanalap futamideje: határozatlan

A Ingatlanalap típusa: zártkörű, zárt végű, ingatlanalap

Az alapkezelő neve: MBH Befektetési Alapkezelő Zrt.

Az alapkezelő székhelye: 1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Az alapkezelő által kezelt más alapok:

BFM Balanced Alap	MBH Fejlett Piaci Részvény Alap
BFM Konzervatívni Kötvény Alap	MBH Fejlett Piaci Vállalati Kötvény Alap
BFM Konzervatívni Vegyes Alap	MBH Feltörekvő Piaci Kötvény Alap
Budapest Aktív Portfólió Alapok Alapja	MBH Feltörekvő Piaci Részvény Alap
Budapest Bonitas Alap	MBH Global Titans Részvény Alapok Alapja
Budapest Prémium Dinamikus Részalap	MBH Globális Biztosítói Részvény Alap
Budapest Prémium Kiegészítő Részalap	MBH Hagyományos Energia Alap
Budapest Prémium Konzervatív Részalap	MBH Hazai Feltörekvő Abszolút Hozamú Származtatott Alap
Budapest Prémium Progresszív Részalap	MBH Hazai Hosszú Kötvény Alap
MBH Adaptív Kötvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap	MBH High Yield Vállalati Kötvény Alap
MBH Adaptív Kötvény Dollár Alapba Fektető Alap	MBH High-Risk Származtatott Részvény Befektetési Alap
MBH Adaptív Kötvény Euró Alapba Fektető Alap	MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap (A sorozat)
MBH Aktív Alfa Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap	MBH Jövő Technológiája Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap
MBH Aktív Alfa Dollár Alapba Fektető Alap	MBH Kontroll Abszolút Hozam Alap
MBH Aktív Alfa Euró Alapba Fektető Alap	MBH Közép-Európai Részvény Alap
MBH Ambíció Nyíltvégű Befektetési Alap	MBH Next Egészséges Életmód Alap
MBH Arany Alapok Alapja	MBH NEXT Generáció Alap
MBH Bázis Dollár Alapba Fektető Alap	MBH Next Technológia Alap
MBH Bázis Euró Alapba Fektető Alap	MBH Paradigma Alap
MBH Bázis Hazai Rövid Kötvény Alap	MBH PB TOP Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap
MBH Bázis Rövid Kötvény Alap	MBH Rotunda Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap
MBH Bázis Rövid Kötvény Alap	MBH USA Részvény Alap
MBH Befektetési Kártya Alap	MBH Útemező 2 Globális Részvény Alapok Alapja
MBH Bonitas Dollár Kötvény Alap	MBH Vállalati Stabilitás Abszolút Hozamú Kötvény Befektetési Alap
MBH Bonitas Euro Kötvény Alap	MBH Vállalati Stabilitás Abszolút Hozamú Kötvény EUR Befektetési Alap
MBH Bonitas Euro Kötvény Alap	MBH Zöldülő Vállalatok Részvény Alap
MBH Dinamikus Európa Részvény Alap	MKB Állampapír Befektetési Alap
MBH Dollár Rövid Kötvény Alap	MKB Állampapír Befektetési Alap
MBH Egyensúly Dollár Alapba Fektető Alap	MKB Bonus Közép-Európai Részvény Befektetési Alap
MBH Egyensúly EURÓ Alapba Fektető Alap	MKB Bonus Közép-Európai Részvény Befektetési Alap
MBH Egyensúly Nyíltvégű Befektetési Alap	MKB Nyersanyag Származtatott Befektetési Alap
MBH EMEA Részvény Alap	MKB Útemező Fejlett Piaci Részvény Alapok Alapja
MBH ESG Globális Részvény Alap	Pannónia CIG Hazai Részvény Indexkövető Alap
MBH ESG Új-Energia Részvény Alap	Pannónia CIG Oraculum Alap
MBH Észak-Amerikai Részvény Befektetési Alap	Pannónia Ingatlan Befektetési Alap
MBH Euró Rövid Kötvény Alap	

Internetes honlap:

www.mbhalapkezo.hu

Letétkezelő és Forgalmazó neve:

MBH Bank Nyrt

Letétkezelő székhelye:

1056 Budapest, Váci út 38.

Alapkezelő képviselőre jogosultak adatai:

együttes
Anda Árpád József
1044 Budapest, Anód utca 32.
Szalay Róbert Gábor
8360 Keszthely, Tessedik Sámuel utca 21.
Tichyné Szirmai Beatrix Eszter
2316 Tököl, Táncsics Mihály utca 1/A
Dr. Varga-Földi Hajnalka
1149 Budapest, Kövér Lajos utca 45-47. A. ép. 5. em. 10.
Dr. Barna Zsolt
2094 Nagykovácsi, Nagykovácsi út 6.
Dr. Tóth Nándor
2040 Budaörs, Szalonka utca 6.
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
Bedenek Melinda
1048 Budapest, Csíksomlyó utca 30/B B. ép. Fsz. 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

A kibocsátott befektetési jegyek névértéke, valamint az azokhoz kapcsolódó hozamfizetési feltételek és jogosultságok:

• HU0000727219 ISIN azonosítójú „A” sorozatú 11.885.154 db

A befektetési jegyek névértéke: 1 Ft/db

I/2. AZ INGATLANALAP CÉLJA ÉS STRATÉGIÁJA

Az Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbe adhatósággal vagy hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű, stabil jövedelmet biztosító, jó földrajzi elhelyezkedésű ingatlanokba fektessen. Az Alap a tőkenövekedésre törekszik, hozamot nem fizet ki.

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi előírások, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat. Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, vagy egyébként jól bérbeadhatóak, mint például bankfiókok, multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak, és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A folyamatos és stabil bérleti díjbevételek megteremtése és fenntartása mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

I/3. AZ INGATLANALAP TELJESÍTMÉNYÉT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK, KOCKÁZATOK

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.

I/4. AZ INGATLANALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI

Az ingatlanalap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

A 2014. évi XVI. tv. a kollektív befektetési formákról és kezelőikről
215/2000. korm. rend. aa befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
2000. évi C. törvény a számvitelről

Az ingatlanalap Számviteli politikája a Számviteli Törvényben megfogalmazott alapelvekre épül.

Az ingatlanalap eszközeiről és forrásairól részletes nyilvántartást vezet, az ingatlanok értékelése az ingatlanalap alapkezelési szabályzatának megfelelően történik.

a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja

A 2024. üzleti év 2024. január 01. - 2024. december 31.-ig tartott.

A mérlegkészítés időpontja: 2025.03.14.

b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum

Az ingatlanalap éves beszámolót készít a 2000. évi C. törvény valamint a 215/2000. korm. rendelet előírásainak megfelelően.

Az ingatlanalap a kormányrendelet 1. sz. melléklete I. szerinti mérleget, valamint a 2. sz. melléklete I. szerinti eredmény-kimutatást készít.

A kiegészítő melléklet a számviteli törvény alapján, a kormányrendelet által előírt többlettartalommal kerül összeállításra. A cash flow kimutatás a kormányrendelet 4. sz. melléklete szerint készül.

c) A beszámoló szempontjából lényeges és jelentős hiba

Jelentős hiba – ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését – az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és a beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérleg-főösszegének 2 %-át.

d) A könyvvizetés módja: kettős könyvvitel, devizaneme: HUF

e) A valuta és devizatételek évközi elszámolásának módja

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

f) A valutában és devizában fennálló eszközök és kötelezettségek év végi értékelése

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

Az ingatlanalap a devizaeszközök és a devizakötelezettségek könyv szerinti forintértéke és az értékelés napi devizaárfolyamon átszámított értéke közötti árfolyam-különbözetek összevont egyenlegét az értékelés napján a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el, nem értékkülönbözetként.

g) Értékpapírok

Az ingatlanalap a vásárolt értékpapírokat FIFO módszerrel meghatározott beszerzési áron szerepelteti a könyveiben.

h) Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek nem változtak meg.

Az ingatlanalap 2021.04.26-án kezdte meg működését.

i) A mérleg és eredmény-kimutatás tételek nem összehasonlíthatóak a előző üzleti év adataival, tekintettel az előző évi alakulásra.

j) Eszköz és kötelezettség minősítése nem változott meg az előző üzleti évhez képest.

k) A ingatlanbefektetések értékelési elvei, értékelésének módja, gyakorisága

Ingatlanok és ingatlanokhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok értékelése: a 78/2014. (III.14.) Korm. rendelet szerint ingatlanok és kapcsolódó vagyonértékű jogok értékelését az ilyen tevékenység végzésére hatósági engedéllyel rendelkező ingatlanértékelő végezheti a Korm. rendelet és egyéb mindenkor hatályos jogszabályi előírások alapján.

Az értékelést építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében hat havonta, egyéb ingatlan és vagyonértékű jog esetén legalább évente kell elvégezni és az értékelésről szakvéleményt készíteni.

Az ingatlanértékelő a piaci összehasonlításon, a hozamszámításon, vagy az újraelőállítási költség meghatározáson alapuló módszereket alkalmazza annak megfelelően, hogy az adott ingatlan piaci értékének meghatározásakor, mely módszer felel meg legjobban a piac értéktételének.

Az Alap ingatlanértékelője a különböző értékelési módszerek alkalmazásánál az ingatlan sajátosságainak figyelembevételével dönt az adott értékelési módszer alkalmazásáról. Amennyiben az alkalmazott módszert az értékelések között a pontosabb becslés érdekében módosítja, a módosítás indokát a szakvéleményben részletesen be kell mutatni.

Az ingatlanértékelő a szakvéleményét (a) építési tevékenység alatt álló ingatlan esetében legalább háromhavonta (b) egyéb ingatlan esetén

I/5. AZ INGATLANALAPNÁL A KÖNYVVITELI SZOLGÁLTATÁS KÖRÉBE TARTOZÓ FELADATOK IRÁNYÍTÁSÁÉRT, VEZETÉSÉÉRT FELELŐS SZEMÉLY ADATAI:

Göcs Judit (2117 Isaszeg, Árpád u. 48.)
Regisztrációs szám: 148560

I/6. AZ INGATLANALAP ÉVES BESZÁMOLÓJÁT HITELESÍTŐ KÖNYVVIZSGÁLÓ ADATAI:

H K ADÓCONTROL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft. (6050 Lajosmizse, Attila utca 3.)
Smider Tünde
Kamarai nyilvántartási szám: 000089

A könyvvizsgáló 2024. üzleti évre szóló díjazása: 2 165 000 Ft+ÁFA

I/7. AZ INGATLANALAP TÁRGYÉVI BESZÁMOLÓJÁHOZ KAPCSOLÓDÓ MEGJEGYZÉSEK

A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

Az egyéb követelések összege a II/2., az aktív időbeli elhatárolások összege a II/3. számú mellékletben kerül bemutatásra.

A jegyzett tőke az alakuláskor lejegyzett befektetési jegyeket tartalmazza névértéken.
A rövid lejáratú kötelezettségek összege a II/6. számú mellékletben kerül bemutatásra.

Az eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítés

Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költség-fajtánként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg nem rendezett összegeket is tartalmazza (III/3.).

Az egyéb bevételeket és ráfordításokat a III/4. melléklet mutatja be.

A pénzügyi műveletek bevételeit és ráfordításait aIII/5. melléklet mutatja be.

Egyéb megjegyzések

2024-ben nem volt olyan releváns esemény, ami negatív hatással lehetett volna az ingatlanalap gazdasági helyzetére és tevékenységére.
2024. év során változott az Alap neve MKB Ingatlan Befektetési Alapról, 2024. szeptember 1. napjától MBH Ingatlan Befektetési Alap.

I/8. AZ ADÓZOTT EREDMÉNY FELHASZNÁLÁSÁRA VONATKOZÓ JAVASLAT

Az ingatlanalap adózott eredménye kerüljön eredménytartalékba.

I/9. MÉRLEGFORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

A 2024. évi beszámolóban bemutatandó lényeges esemény nem történt.

2024. évi
IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK

adatok eFt-ban

	Ingatlanok	Műszaki berendezések, gépek, járművek	Beruházások, felújítások	Beruházásra adott előlegek	Összesen
Bruttó érték					
Nyitó bekerülési érték	1 660 264	0	0	0	1 660 264
Nyitó értékelési különbözet	-18 889	0	0	0	-18 889
Bruttó érték növekedés	0	0	0	1 864 500	1 864 500
Bruttó érték növekedés (kisértékű)					0
Bruttó érték csökkenés	0	0	0	0	0
Értékelési különbözet változása	133 648	0	0	0	133 648
Záróegyenleg	1 775 023	0	0	1 864 500	3 639 523
Értéksökkenés					
Nyitóegyenleg	62 408	0	0	0	62 408
Növekedés terv szerint	33 296	0	0	0	33 296
Növekedés (kisértékű)	0	0			0
Növekedés terven felüli	0	0	0	0	0
Csökkenés kivezetés miatt	0	0	0	0	0
Csökkenés visszairás	0	0	0	0	0
Záróegyenleg	95 704	0	0	0	95 704
Nettó érték					
Nyitóegyenleg	1 597 856	0	0	0	1 597 856
Változás	-33 296	0	0	1 864 500	1 831 204
Záróegyenleg	1 564 560	0	0	1 864 500	3 429 060

**2024. évi
KÖVETELÉSEK**

A Társaság követelései az alábbiak szerint alakultak:

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	18 640	0
Áfa követelés	0	40 500
Összes követelés	18 640	40 500

**2024. évi
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:

	Előző év	adatok eFt-ban
		Tárgyév
Lekötött betéti kamat	605 138	0
Előzifetési díj	21	0
Biztosítási díj	178	87
Értékbecslési díj	0	160
Folyószámla kamat	0	0
Összesen:	605 337	247

**2024. évi
SAJÁT TŐKE ALAKULÁSA**

E Ft

Megnevezés	Nyitó érték	Evközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
INDULOTŐKE	6 346 897	5 555 406	17 149	11 885 154
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 029 466	5 555 406	0	12 584 872
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-682 569	0	17 149	-699 718
TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	1 837 937	4 486 698	1 463 865	4 860 770
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	27 195	2 357 151	0	2 384 346
2. Értékelési különbözet tartaléka	-8 085	0	99 027	-107 112
3. Előző év(ek) eredménye	453 989	1 364 838	0	1 818 827
4. Üzleti év eredménye	1 364 838	764 709	1 364 838	764 709
SAJÁT TŐKE	8 184 834	10 042 104	1 481 014	16 745 924

2024. évi

HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
Összes hosszú lejáratú kötelezettség	0	0

**2024. évi
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	0	0
Bérlőktől kapott óvadék, foglaló	44 683	44 683
Kölcsönök	0	0
ÁFA fizetési kötelezettség	3 963	0
Felügyeleti díj kötelezettség	690	1 264
Pénzügyi szervezetek különadója	1 033	1 777
Összes rövid lejáratú kötelezettség	50 369	47 724

**2024. évi
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Alapkezelési díj	4 139	8 259
Letétkezelési díj	690	1 311
Könyvvizsgálói díj	1 375	2 165
Könyvelési díj	283	860
Keler díj	7	0
Bérleti díj	14 677	0
Összesen:	21 171	12 595

**2024. évi
ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETEK**

Az Ingatlan Alap értékelési különbözetei az alábbiak szerint alakultak:

	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Tárgyi eszközök	-18 889	114 759
Készletek	0	0
Értékpapírok	14 909	38 344
Deviza pénzkészlet	0	0
Devizás követelés	0	0
Összesen:	-3 980	153 103

**2024. évi
ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE**

Összetétel	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Bérleti díj árbevétele	169 603	181 568
Továbbszámlázott költségek bevétele	6 656	6 447
Értékesítés nettó árbevétel összesen:	176 259	188 015

2024. évi
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE

Megnevezés	Előző év	adatok eFt-ban	
		Tárgyév	
Eladott ingatlanok kivezetett könyv szerinti értéke	0		0
ELÁBÉ összesen:	0		0

**2024. évi
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK**

A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	Előző év Eft	Tárgyév Eft
Alapkezelői díj	45 889	67 917
Könyvvizsgálói díj	2 750	2 165
Könyvelési díj	1 204	3 656
Letétkezelői díj	6 256	11 254
Felügyeleti díj	0	4 018
Bankköltség	402	516
Hatósági díj	3	91
Biztosítási díj	634	725
Értékbecslési díj	2 128	2 614
Egyéb	1 515	220
Értékcsökkenés	33 205	33 296
Működési költség összesen	93 986	126 472

2024. évi

EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZETÉTELE

Tevékenységenkénti összetétel	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Egyéb bevételek összesen:	0	0

EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZETÉTELE

Tevékenységenkénti összetétel	adatok eFt-ban	
	Előző év	Tárgyév
Építményadó	6 657	6 447
Különadó	3 822	5 661
MNB felügyeleti díj	2 643	0
Egyéb ráfordítás	0	127
Egyéb ráfordítások összesen:	13 122	12 235

2024. évi

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE

Összetétel	Előző év	adatok eFt-ban
		Tárgyév
Kamatbevétel pénzüintézetektől	784 445	605 861
Kamatbevétel állampapírból	39 702	130 415
Egyéb értékesített részesedés árfolyamnyeresége	4 145	0
Lezárt származtatott ügyletekből eredő bevétel	571 726	85 472
Deviza átváltás árfolyamnyeresége	258 647	132 261
Pénzügyi műveletek bevétele összesen:	1 658 665	954 009

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA

Összetétel	Előző év	adatok eFt-ban
		Tárgyév
Fizetett kamatok	124	0
Lezárt származtatott ügyletekből eredő ráfordítás	235 198	168 590
Deviza átváltás árfolyamvesztesége	127 656	70 018
Pénzügyi műveletek ráfordítás összesen:	362 978	238 608

**2024. évi
ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ**

Értékpapír	Névérték (Ft)	Beszerzési érték	Értékelési különbözet	adatok eFt-ban
				Piaci érték
D250430	581 180	544 724	26 990	571 714
D250625	497 790	484 415	1 159	485 574
D251223	55 800	52 878	188	53 066
Magyar Államkötvény 2027/A	700 000	635 230	10 007	645 237
Összesen	1 834 770	1 717 247	38 344	1 755 591

**2024. évi
INGATLAN PORTFOLIÓ**

Ingatlanok megnevezése	Besorolás	Nettó KSZÉ	Értékelési különböze	adatok eFt-ban
				Piaci érték
6000 Kecskemét Katona József tér 1.	bérbeadási célú	531 972	40 104	572 076
6720 Szeged Kölcsey utca 8.	bérbeadási célú	494 220	38 897	533 117
8000 Székesfehérvár Zichy liget 12.	bérbeadási célú	538 368	35 758	574 126
összesen:		1 564 560	114 759	1 679 319
Készletek		-	-	-
összesen:		1 564 560	114 759	1 679 319

2024. évi

PORTFÓLIÓ JELENTÉS INGATLANALAPRA

Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma:

Alapkezelő neve:

Letétkezelő neve:

NEÉ számítás típusa:

MBH Ingatlan Befektetési Alap 1211-18

MBH Befektetési Alapkezelő Zrt.

MBH Bank Nyrt

Havi

adatok Ft-ban	
Tárgynap (T):	2024. december 31.
Saját tőke:	16 745 923 964 Ft
Egy jegyre jutó saját tőke	1,408978 Ft/db
Darabszám:	11 885 154 246

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	%
I/1.	Hitelállomány (összes)	Hitelező:	Futamidő: □	-	
				-	0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			47 723 703	0,28%
	Kapott óvadék bérletől			44 683 463	0,27%
	Felügyeleti díj elszámolás			1 264 053	0,01%
	Különadó elszámolás			1 776 187	0,01%
I/3.	Céltartalékok			-	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			12 594 978	0,08%
	Kötelezettségek összesen:			60 318 681	0,36%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/	
				Forgalmi érték	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			11 448 678 985	68,37%
II/2.	Egyéb követelés:			40 500 000	0,24%
	AFA követelés			40 500 000	0,24%
II/3.	Lekötött bankbetétek:			-	0,00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:			-	0,00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			-	0,00%
II/4.	Értékpapírok:	Devizanem	Névérték	1 755 590 590	10,48%
	D250430	HUF	581 180 000	571 713 159	3,41%
	D250625	HUF	497 790 000	485 574 731	2,90%
	D251223	HUF	55 800 000	53 065 800	0,32%
	Magyar Államkötvény 2027/A	HUF	700 000 000	645 236 900	3,85%
II/5.	Ingatlanok	HRSZ	Beszerzési érték	3 543 818 550	21,16%
	6000 Kecskemét Katona József tér 1.		564 512 650	572 075 550	3,42%
	6720 Szeged Kölcsey utca 8.		524 451 640	533 117 000	3,18%
	8000 Székesfehérvár Zichy liget 12.		571 300 036	574 126 000	3,43%
	Ingatlanbeszerzésre adott előleg		1 864 500 000	1 864 500 000	11,13%
II/5.1.	Készlet		-	-	0,00%
II/5.2.	Tárgyi eszközök		-	3 543 818 550	21,16%
II/6.	Ingatlantársasági részesedés			-	0,00%
II/7.	Aktív időbeli elhatárolások			247 119	0,00%
II/8.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete			17 407 401	0,10%
	Eszközök összesen:			16 806 242 645	100,36%

**2024. évi
SPECIÁLIS ÉS MÉRLEGEN KÍVÜLI KÖTELEZETTSÉGEK,
EGYÉB INFORMÁCIÓK**

	E Ft
Szerződésen alapuló, jövőbeni tőkebefektetési, kölcsönnyújtási kötelezettségek	
	nincs
5 évnél hosszabb lejáratú kötelezettségek	
	nincs
Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettségek	
	nincs
Környezetvédelmi eszközök, jelenlegi és jövőbeni környezetvédelmi kötelezettségek	
	nincs
Jövőbeni bérleti díj fizetési kötelezettség (tartós bérlet)	
	nincs
Egyéb mérlegen kívüli tételek	
Opciók ügyletek	nincs
Határidős ügyletek	nincs
SWAP ügyletek	nincs
Folyamatban lévő peres ügyek	
	nincs
Kapott fedezet, biztosíték, óvadék	
	nincs
Adott fedezet, biztosíték, óvadék	
	nincs
Kapott garancia, kezességvállalás	
	nincs
Adott garancia, kezességvállalás	
	nincs

2024. évi

CASH FLOW

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (01.-13. sorok)	375 880	-1 084 091
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) +-	976 225	452 726
02.	Elszámolt amortizáció +	33 205	33 296
03.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +-	0	
04.	Elszámolt értékelési különbözet -+	147 295	-99 027
05.	Ingatlanok értékelési különbözete +-		
06.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-		
07.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye -+		
08.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +-	-39 702	0
09.	Befektetett eszközök állományváltozása +-	-68 877	-1 998 148
10.	Forgóeszközök állományváltozása +-	-79 792	-66 807
11.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	299	-2 645
12.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	0	0
13.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	-594 135	605 090
14.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	1 362	-8 576
II.	Befektetési cash flow (14.-19. sorok)	-355 465	-621 483
15.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
16.	Ingatlanok eladása +	0	0
17.	Befolyt bérleti díjak +	169 603	181 568
18.	Értékpapírok beszerzése -	-5 274 078	-26 048 551
19.	Értékpapírok eladása, beváltása +	4 530 000	25 115 085
20.	Kapott hozamok +	219 010	130 415
III.	Finanszírozási cash flow (20.-26. sorok)	157 837	7 895 408
21.	Befektetési jegy kibocsátás +	1 001 168	8 619 858
22.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
23.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-843 331	-724 450
24.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -		0
25.	Előző év(ek) eredményének módosulása		0
26.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		0
27.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		0
28.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	178 252	6 189 834

**2024. évi
ELEMZÉSI MUTATÓRENDSZER**

Megnevezés	Mutató számítása	érték eFt-ban	%	érték eFt-ban	%
A. Vagyonstruktúra		2023		2024	
Részesedések aránya	$\frac{\text{részesedések}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	$\frac{6\,329\,538}{7\,129\,538} =$	88,8%	$\frac{8\,338\,013}{8\,590\,213} =$	97,1%
Adott kölcsönök aránya	$\frac{\text{adott kölcsönök}}{\text{befektett eszközök}} \times 100$	$\frac{800\,000}{7\,129\,538} =$	11,2%	$\frac{252\,200}{8\,590\,213} =$	2,9%
Forgóeszközök aránya	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	$\frac{2\,157\,356}{9\,294\,629} =$	23,2%	$\frac{1\,699\,869}{10\,316\,736} =$	16,5%
Likvid. eszközök aránya	$\frac{\text{pénzeszközök}}{\text{forgóeszközök}} \times 100$	$\frac{1\,456\,936}{2\,157\,356} =$	67,5%	$\frac{713\,009}{1\,699\,869} =$	41,9%
B. Tőkestruktúra					
Saját tőke aránya	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	$\frac{9\,058\,177}{9\,294\,629} =$	97,5%	$\frac{10\,073\,648}{10\,316\,736} =$	97,6%
Idegen tőke aránya	$\frac{\text{idegen tőke}}{\text{összes forrás}} \times 100$	$\frac{236\,452}{9\,294\,629} =$	2,5%	$\frac{243\,088}{10\,316\,736} =$	2,4%
C. Jövedelmezőségi mutatók					
Bevételarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes bevétel}} \times 100$	$\frac{-240\,139}{75\,496} =$	-318,1%	$\frac{-341\,671}{65\,210} =$	-524,0%
Eszközarányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{összes eszköz}} \times 100$	$\frac{-240\,139}{9\,294\,629} =$	-2,6%	$\frac{-341\,671}{10\,316\,736} =$	-3,3%
Saját tőke arányos nyereség	$\frac{\text{adózás előtti eredmény}}{\text{saját tőke}} \times 100$	$\frac{-240\,139}{9\,058\,177} =$	-2,7%	$\frac{-341\,671}{10\,073\,648} =$	-3,4%
D. Egyéb mutatók					
Vagyon fedezeti mutató	$\frac{\text{saját tőke}}{\text{befektetett eszközök}} \times 100$	$\frac{9\,058\,177}{7\,129\,538} =$	127,1%	$\frac{10\,073\,648}{8\,590\,213} =$	117,3%
Likviditási mutató	$\frac{\text{forgóeszközök}}{\text{rövid lejáratu kötelez.}} \times 100$	$\frac{2\,157\,356}{233\,810} =$	9,23	$\frac{1\,699\,869}{240\,447} =$	7,07

MBH Ingatlan Befektetési Alap

Üzleti/Vezetőségi jelentés

Üzleti környezet

2024 során az előzetesen recessziótól tartóknak végül nem lett igazuk, egyes részvényindexek jócskán két számjegyű növekedéssel új történelmi csúcsokat értek el. A nemzetközi részvénytőzsiacokon az S&P500 23 százalékos meghaladó, míg a NASDAQ közel 29 százalékos emelkedése mellett az európai piacot reprezentáló Stoxx Europe 600 Index 6 százalékos emelkedése volt mérhető, melynél a kompozitot alkotó 17 ország börzei vegyesen teljesítettek, a lengyel piac 6,4 százalékos mérséklődése mellett a német DAX közel 19 százalékos emelkedése is jelen volt. A negyedik negyedév trendjének egyik fő hajtóereje a tengerentúli elnökválasztás lefolytatása, majd annak eredménye tükrében a várható politikai és geopolitikai irányok becslése volt, melynek piacformáló hatásai 2025 egészét is befolyásolni fogják. Idehaza a BUX kiemelkedő, közel 31% mértékű emelkedéssel majdnem 80.000 ponton zárta az évet, a vezető részvények többsége jelentős emelkedést könyvelt el árfolyamában, közülük is kiemelkedő volt az Mtelekom, mely közel kétszereződést mutatott be az árfolyamában az egy évvel korábbi záró értékéhez képest. A magyar tőzsdemutató teljesítménye mind az európai, mind a regionális CETOP20 index 7,5 százalékos teljesítményéhez mérten is jelentős. A kötvényhozamokat jellemzően az inflációs félelmek, illetve a növekvő államháztartási hiányok befolyásolták, ezen eszközosztály mindössze stagnálást hozott a részvénytőzsiac szárnyalásával szemben. A hazai kötvénytőzsiac hosszú oldalán, különösen a negyedik negyedévben emelkedés volt tapasztalható a hozamokban, emellett a külföldi befektetők által tartott magyar állampapír állomány azonban kétéves mélypontra, 5.000 milliárd forint alá süllyedt. A magyar fizetőeszköz az euróval szemben 7,4 százalékos, az amerikai dollárral szemben 14,5 százalékos gyengült az év során, bár az utolsó negyedév során tapasztalt árfolyamszint egyelőre nem bizonyul tartósnak 2025 elején. A nyersanyag piacon az arany árfolyama sorra döntögette a történelmi csúcsszinteket, végül az előző év végéhez képest 27,5% emelkedéssel zárta 2024-et. A többi eszköz vegyesen teljesített az év során, a piac teljesítményét mérő Bloomberg Commodity Index mindössze 0,1% emelkedést tudott mérni a teljes év tekintetében.

2024 év során tovább folytatódott a korábbi évben tapasztalt trend az iroda- és kereskedelmiingatlan piacon. Bár az irodapiacra a teljes éves kereslet némi növekedést mutatott az előző évhez képest, azonban a nettó kereslet esetében (szerződés hosszabbítás és saját tulajdonba vétel nélküli tranzakciók) 20 százalékos mértékű csökkenés mutatkozott a 2023 év eredményeihez képest. Az üresedési ráta folyamatos emelkedés mellett 14,1% mértéket ért el 2024. decemberének végén, mely a 2019-es rekordév 6 százalékos körül alakuló értékének közel 2,5-szöröse, a 2023. év végi adatnál közel 1 százalékponttal magasabb szint. Bérleti díjak tekintetében a prime irodák 25,5 EUR/m²/hó szintje és az „A” kategóriájú ingatlanok esetében 17 EUR/m²/hó szintje között alakult, az új építésű területek jellemzően 19-21 EUR/m²/hó bérleti díj fejében voltak kiadhatók. Az ipari ingatlanok esetében a teljes éves kereslet csökkent a 2023 év volumenéhez képest, 7,3 százalékos mértékkel volt alacsonyabb az előző éves adatnál, a nettó kereslet azonban csupán 1 százalékos körüli mértékben zsugorodott az év során. Az üresedési ráta az év első felében tapasztalt stagnáló szintjét követően végül 7,6% mértékű volt, mely az előző év végén mért adathoz képest 0,1 százalékkal alacsonyabb. A lakáspiac mindemellett új csúcsokat döntött, mind kereslet, mind lakáshitel állományok tekintetében is. A tapasztalt fokozott vevői kereslet a lakásárakat is új magaslatokba lökte, mind a panel, mind a téglalapítványú lakások esetében. A keresletet fűtötte továbbá az a jelenség, hogy év során tapasztalt pénz- és tőkepiaci konszolidációnak is köszönhetően a befektetési célú lakásvásárlás is jelentős megtakarítási szereplővé lépett elő és Budapesten a megkötött tranzakciók közel 44 százaléka, vidéken 30 százaléka befektetési célt szolgált.

Az Alap célja és stratégiája

Az Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbe adhatósággal vagy hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű, stabil jövedelmet biztosító, jó földrajzi elhelyezkedésű ingatlanokba fektessen. Az Alap a tőkenövekedésre törekszik, hozamot nem fizet ki. Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi előírások, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat. Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, vagy egyébként jól bérbeadhatók, mint például bankfiókok, multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak, és központi fekvésű kiskereskedelmi

áruházláncok. A folyamatos és stabil bérleti díjbevétel megteremtése és fenntartása mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

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 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.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS
AZ MBH INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
ÉVES JELENTÉSÉBEN SZEREPLŐ SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK
FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL

Az MBH Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek!

Vélemény

Elvégeztük az **MBH Ingatlan Befektetési Alap** [(1056 Budapest, Váci utca 38.). (Lajstromszám: 1211-18)] (az „Alap”) **2024. évi éves jelentésének** 1-19. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2024. 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „*A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége*” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az **MBH Alapkezelő Zrt.**-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelőnek az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb kérdések

Az éves jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2024. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést nem bocsátottunk ki ezen jelentés időpontjában az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az **MBH Alapkezelő Zrt.** igazgatósága (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 lényegesen 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 a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban, 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 Könyvvizsgálati 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 Könyvvizsgálati 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, minősíteniünk 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.

Budapest, 2025. március 14.

**Dr. Hegedűs
Mihály**

Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása

dr. Hegedűs Mihály

ügyvezető

H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

6050 Lajosmizse, Attila utca 3.

Nyilvántartási szám: 002125

Digitálisan aláírta: Dr.
Hegedűs Mihály
Dátum: 2025.03.14 15:17:19
+01'00'

**Smider
Tünde Mária**

Digitálisan aláírta:
Smider Tünde Mária
Dátum: 2025.03.14
15:00:53 +01'00'

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása

Smider Tünde Mária

kamarai tag könyvvizsgáló

3300 Eger, Tévesztő köz 5

Nyilvántartási szám: 000089

MBH Ingatlan Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Éves jelentés

2024. január 1. - december 31.

Budapest, 2025. március 14.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap megnevezése: MBH Ingatlan Befektetési Alap

2024. szeptember 1. napján változott az Alap neve MBH Ingatlan Befektetési Alapra, ezt megelőzően MKB Ingatlan Befektetési Alap volt.

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

A befektetési jegy név értéke: 1 HUF/db

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti engedély száma, kelte:

H-KE-III-169/2021., 2021. március 30.

H-KE-III-505/2021., 2021. szeptember 09.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

H-KE-III-226/2021., 2021. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

alapkezel@mbhalap.hu

www.mbhalapkezel.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

Könyvvizsgáló:

H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

6050 Lajosmizse, Attila utca 3.

Smider Tünde

Kamarai bejegyzés száma: 000089

2./ Az Alap befektetési politikája

Az Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbe adhatósággal vagy hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű, stabil jövedelmet biztosító, jó földrajzi elhelyezkedésű ingatlanokba fektessen. Az Alap a tőkenövekedésre törekszik, hozamot nem fizet ki.

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi előírások, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat. Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, vagy egyébként jól bérbeadhatók, mint például bankfiókok, multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak, és központi fekvésű kiskereskedelmi

áruházláncok. A folyamatos és stabil bérleti díjbevétel megteremtése és fenntartása mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, a befektetési alap összetételére ható tényezők elemzése:

2024 év során tovább folytatódott a korábbi évben tapasztalt trend az iroda- és kereskedelmiingatlan piacon. Bár az irodapiacra a teljes éves kereslet némi növekedést mutatott az előző évhez képest, azonban a nettó kereslet esetében (szerződés hosszabbítás és saját tulajdonba vétel nélküli tranzakciók) 20 százalékos mértékű csökkenés mutatkozott a 2023. évi eredményeihez képest. Az üresedési ráta folyamatosan emelkedés mellett 14,1% mértékűt ért el 2024. decemberének végén, mely a 2019-es rekordév 6 százalékos körüli alakulását közel 2,5-szöröse, a 2023. évi adatnál közel 1 százalékponttal magasabb szintet. Bérleti díjak tekintetében a prime irodák 25,5 EUR/m²/hó szintje és az „A” kategóriájú ingatlanok esetében 17 EUR/m²/hó szintje között alakult, az új építésű területek jellemzően 19-21 EUR/m²/hó bérleti díj fejében voltak kiadhatók. Az ipari ingatlanok esetében a teljes éves kereslet csökkent a 2023. évi volumenéhez képest, 7,3 százalékos mértékben volt alacsonyabb az előző évi adatnál, a nettó kereslet azonban csupán 1 százalékos körüli mértékben zsugorodott az év során. Az üresedési ráta az év első felében tapasztalt stagnáló szintjét követően végül 7,6% mértékű volt, mely az előző év végén mért adathoz képest 0,1 százalékkal alacsonyabb. A lakáspiac mindemellett új csúcsokat döntött, mind kereslet, mind lakáshitel állományok tekintetében is. A tapasztalt fokozott vevői kereslet a lakásárakat is új magasságokba lökte, mind a panel, mind a téglalapítványú lakások esetében. A keresletet fűtötte továbbá az a jelenség, hogy év során tapasztalt pénz- és tőkepiaci konszolidációnak is köszönhetően a befektetési célú lakásvásárlás is jelentős megtakarítási szereplővé lépett elő és Budapesten a megkötött tranzakciók közel 44 százaléka, vidéken 30 százaléka befektetési célt szolgált.

3./ Vagyongkimutatás

	2023.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2024.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	798 690	9,8%	1 755 591	10,48%
b) banki egyenlegek	5 258 845	64,3%	11 448 679	68,37%
c) egyéb eszközök	2 198 839	26,9%	3 601 973	21,51%
d) összes eszköz	8 256 374	100,9%	16 806 243	100,36%
e) kötelezettségek*	71 540	0,9%	60 319	0,36%
f) nettó eszközérték	8 184 834	100,0%	16 745 924	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

**A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján készült a táblázat.

Az Alap tételes összetétele nyitó

Számlaszám				Egyenleg	Felh. kamat	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
10300002-13229347-00014901				120 231 757,00		1,00	HUF	120 231 757	1,48
10300002-13229347-00014884				1 668 355,81		382,78	EUR	638 613 237	7,84
Összesen:								758 844 994	9,32
Bankdeposít									
Partner				Névérték	Felh. kamat	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
MBH Bank Nyrt.				3 500 000 000,00	420 109 861,0000	1,00	HUF	3 920 109 861	48,13
MBH Bank Nyrt.				1 000 000 000,00	120 031 389,0000	1,00	HUF	1 120 031 389	13,75
Összesen:								5 040 141 250	61,89
Securities									
Név	ISIN kód	Db/névérték	Nettó	Felh. kamat	Bruttó	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
Discount papers									
D240124	HU0000524731	100 000 000,00	99,5864	0,0000	99,5864	1,00	HUF	99 586 400	1,22
D240626	HU0000524756	284 530 000,00	97,0446	0,0000	97,0446	1,00	HUF	276 121 000	3,39
D240320	HU0000524814	200 000 000,00	98,6345	0,0000	98,6345	1,00	HUF	197 269 000	2,42
D240110	HU0000524889	200 000 000,00	99,8272	0,0000	99,8272	1,00	HUF	199 654 400	2,45
D240313	HU0000524988	29 640 000,00	98,7525	0,0000	98,7525	1,00	HUF	29 270 241	0,36
Összesen Discount papers:								801 901 041	9,85
Összesen:								801 901 041	9,85
Futures transactions									
Partner	Kötjegy:	Összeg	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány			
MBH Bank Nyrt.	X0001413	-1 712 922,0000	1,00	HUF	-1 712 922	-0,02			
MBH Bank Nyrt.	X0001407	-2 391 870,0000	1,00	HUF	-2 391 870	-0,03			
Összesen:					-4 104 792	-0,05			
Real estates									
Ingatlan			Hrsz.	Ár	Értékbecslés dátuma	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
Irodaingatlan									
SZÉKESFEHÉRV-ZICHY-BANKF		19		1 370 000,00	2023.07.27	382,78	EUR	524 408 600	6,44
SZEGED, KÖLCSEY-MKB BANKFIÓK		3901/2		1 260 000,00	2023.07.27	382,78	EUR	482 302 800	5,92
KECSKEMÉT, KATONA-MKB BANKI		51		1 380 000,00	2023.07.27	382,78	EUR	528 236 400	6,49
Összesen Irodaingatlan:								1 534 947 800	18,85
Összesen:								1 534 947 800	18,85

Az Alap tételes összetétele záró

Cashbalance									
Számlaszám				Egyenleg	Felh. kamat	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
10300002-13229347-000149				1 888 110 741,00		1,00	HUF	1 888 110 741	11,28
10300002-13229347-000148				23 313 341,57		410,09	EUR	9 560 568 244	57,09
Összesen:								11 448 678 985	68,37
Securities									
Név	ISIN kód	Db/névérték	Nettó	Felh. kamat	Bruttó	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
Discount papers									
D250430	HU0000525068	581 180 000,00	98,3711	0,0000	98,3711	1,00	HUF	571 713 159	3,41
D250625	HU0000525092	497 790 000,00	97,5461	0,0000	97,5461	1,00	HUF	485 574 731	2,90
D251223	HU0000525126	55 800 000,00	95,1000	0,0000	95,1000	1,00	HUF	53 065 800	0,32
Összesen Discount papers:								1 110 353 690	6,63
Fixed Incomes									
2027/A MÁK	HU0000403118	700 000 000,00	91,6342	0,5425	92,1767	1,00	HUF	645 236 900	3,85
Összesen Fixed Incomes:								645 236 900	3,85
Összesen:								1 755 590 590	10,48
Futures transactions									
Partner	Kötjegy:	Összeg	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány			
MBH Bank Nyrt.	X0002572	9 273 671,0000	1,00	HUF	9 273 671	0,06			
MBH Bank Nyrt.	X0002771	-243 559,0000	1,00	HUF	-243 559	0,00			
MBH Bank Nyrt.	X0002571	8 377 289,0000	1,00	HUF	8 377 289	0,05			
Összesen:					17 407 401	0,10			
Real estates									
Ingatlan			Hrsz.	Ár	Értékbecslés dátuma	Dev. árf.	Deviza	Eszközérték	Részarány
Irodaingatlan									
SZÉKESFEHÉRV-ZICHY-BANKF		19		1 400 000,00	2024.07.26	410,09	EUR	574 126 000	3,43
SZEGED, KÖLCSEY-MKB BANKI		3901/2		1 300 000,00	2024.07.26	410,09	EUR	533 117 000	3,18
KECSKEMÉT, KATONA-MKB E		51		1 395 000,00	2024.07.26	410,09	EUR	572 075 550	3,42
Összesen Irodaingatlan:								1 679 318 550	10,03
Összesen:								1 679 318 550	10,03

4./ Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024. december 31-én

2024. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek		6 346 896 864 db
2024. január 1-december 31. között eladott befektetési jegyek	+	6 256 851 338 db
2024. január 1-december 31. között visszaváltott befektetési jegyek	-	718 593 956 db
2024. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek száma		11 885 154 246 db

5./ Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2024. december 31-én:
1,408909 HUF

6./ Nettó eszközérték részletezése

	adatok eFt-ban	adatok eFt-ban
	2023.12.31	2024.12.31
Befektetett eszközök	1 578 967	3 543 819
Követelések	18 640	40 500
Értékpapírok	798 690	1 755 591
Pénzeszközök	5 258 845	11 448 679
Aktív időbeli elhatárolások	605 337	247
Származtatott ügyletek ért. kül.	-4 105	17 407
Eszközök összesen	8 256 374	16 806 243
Kötelezettségek	50 369	47 724
Passzív elhatárolások	21 171	12 595
Nettó eszközérték/Saját tőke	8 184 834	16 745 924

*A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján készült a táblázat.

7./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2023.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	798 690	9,7%	9,8%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,0%	0,0%
f) ingatlanok	1 578 967	19,1%	19,4%
Összesen	2 377 657	28,8%	29,2%

Megnevezés	2024.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	1 755 591	10,45%	10,48%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,0%	0,0%
f) ingatlanok	3 543 819	21,09%	21,16%
Összesen	5 299 410	31,53%	31,65%

*A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján készült a táblázat.

8./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2023.12.31 (eFt)	2024.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	1 295 687	715 401
b) egyéb bevétel	163 137	175 780
c) kezelési költségek	45 889	67 917
d) a letétkezelő díjai	6 256	11 254
e) egyéb díjak és adók	41 841	47 301
f) nettó jövedelem	1 364 838	764 709
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	1 837 937	4 860 770
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	-8 085	-107 112
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen	nincs ilyen

9./ 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
2022	2022.12.31	6 816 761 698	1,100582
2023	2023.12.31	8 144 083 956	1,283160
2024	2024.12.31	16 745 095 485	1,408909

10./ Származtatott ügyletek

2023.12.31

EUR/HUF/240129/E/384.26/4 010 000:

- 2 391 870 HUF

EUR/HUF/240202/E/384.11/1 660 000:

- 1 712 922 HUF

2024.12.31

EUR/HUF/250218/E/412.12/10 000 000:

8 377 289 HUF

EUR/HUF/250515/E/415.85/11 500 000:

9 273 671 HUF

EUR/HUF/ 250618/E/417.53/5 875 000:

- 243 559 HUF

11./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás az év során.

12./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

2024				
	Rögzített javadalmazás	Változó javadalmazás	Teljes javadalmazás	Fő
Kockázati profilra ható munkatársak	516 998 059	394 537 642	911 535 701	21
Egyéb munkavállalók	317 271 928	82 293 028	399 564 956	31
Összesen	834 269 987	476 830 670	1 311 100 657	52

Átlagos statisztikai állományi létszám 43,83 fő.

Javadalmazási politika

1. Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
2. A fenti táblázat tartalmazza a 2024-es 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

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

Az Alap portfóliójában a befektetési politikában meghatározott ingatlan befektetéseken kívül nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött.

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.

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

Ezt a terméket/Alapot a 7 osztály közül a 2. osztályba soroltuk, amely alacsony kockázati osztály.

Ez a jövőbeli teljesítményből eredő potenciális veszteségeket az átlagosnál alacsonyabb szintre sorolja, és a rossz piaci feltételek egyáltalán nem valószínű, hogy hatással lesznek az Alap azon képességére, hogy kifizesse a Befektetőket.

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 összeférhetlenség 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 kulcskockázatokat 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 jelentkezik 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 kockázatokat 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 kockázatokat 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.

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

Az Alap teljes futamideje alatt kétszeres tőkeáttétel alkalmazása megengedett, abban változás nem következett be. Az Alap indulásától kétszeres tőkeáttétellel futott.

16./ Ingatlanok bemutatása

Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Funkcionális besorolása	Bruttó bérbeadható terület (m2)	Nettó bérbeadható terület (m2)	Építés éve	Használatbavétel éve	Tervezett tartási időtáv (év)
6000 Kecskemét Katona József tér 1.	51	Irodaingatlan	1 347	1 225	1 994	1 995	n.a.
6720 Szeged Kölcsey utca 8.	3901/2	Irodaingatlan	1 502	1 403	1 991	1 994	n.a.
8000 Székesfehérvár Zichy liget 12.	19	Irodaingatlan	1 510	1 363	1 930	1 930	n.a.

A mérleg fordulónap után, 2025. február 11. napjával új ingatlan került az alap portfóliójába. Az új ingatlan Budaörs belterületén helyezkedik el, funkcionális besorolása ipari telek.

17./ Ingatlanállomány kategóriák szerinti megbontásban

2024.12.31	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	1 679 318 550	0	1 679 318 550
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	0	1 679 318 550	0	1 679 318 550

*A 2024. december 31. napjára számolt nettó eszközérték adatok alapján készült a táblázat.

18./ Ingatlanalapok speciális mutatószámai

2024.12.31	Nettó bérletidő-bevétel (EUR)
Telek	0
Lakóingatlan	0
Irodaingatlan	463 273,23
Kereskedelmi ingatlan	0
Logisztikai ingatlan	0
Ipari ingatlan	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0
Egyéb ingatlan	0
Összesen:	463 273,23

2024.12.31	Bérbe-adottság	Ingatlan-jövedel-mezőség	Fajlagos bérletidíj-bevétel (EUR/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (EUR/nm)	Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek					
Lakóingatlan					
Irodaingatlan	100%	11,31%	116,06	939,27	2,12%
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyes hasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:	100%	11,31%	116,06	939,27	2,12%

	2023.12.31	2024.12.31
Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	18,85%	10,03%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	60,49	60,49
Bérlők, vevők száma	1	1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	322%	295%
Tőkeáttétel	0%	0%

19./ Ingatlanalapok egyedi bevétel. díj és költség elemei

bevételek/díjak/költségek ezer forintban	2024.12.31
a) ingatlanértékesítések nyeresége (ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest),	-
b) fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége,	-
c) kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, illetve ilyen címen kifizetett összegek,	-
d) a befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak,	-
e) ingatlanüzemeltetési költségek,	-
f) ingatlan-közmű költségek,	-
g) ingatlan-karbantartási költségek,	-
h) ingatlanbiztosítási költségek,	725
i) ingatlanadók,	6 447
j) ingatlan-értékbecslési költségek,	2 614
k) ingatlanügynöki jutalékok,	-
l) jogi költségek,	-
m) bankköltség,	516
n) kamatköltség.	-

Budapest, 2025. március 14.



Dr. Varga-Földi
Hajnalka
2025.03.14
14:29:08 +01'00'

Tichyné
Szirmai
Beatrix
Eszter

Digitálisan aláírta:
Tichyné Szirmai
Beatrix Eszter
Dátum: 2025.03.14
14:48:33 +01'00'

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MELLÉKLETEK

MBH Ingatlan Befektetési Alap
MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor- szám	A tétel megnevezése		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b		c	d	e
01.	A.	Befektetett eszközök (I.+II. sor)	1 578 967	0	3 543 819
02.	I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	1 578 967	0	3 543 819
03.	1.	Ingatlanok	1 597 856		1 564 560
04.	2.	Ingatlanok értékelési különbözete	-18 889		114 759
05.	3.	Gépek, berendezések, felszerelések	0		0
06.	4.	Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
07.	5.	Beruházások	0		0
08.	6.	Beruházásra adott előlegek	0		1 864 500
09.	II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0		0
10.	1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	B.	Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	6 076 175	0	13 244 770
12.	I.	KÉSZLETEK	0	0	0
13.	1.	Ingatlankészletek	0		0
14.	2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
15.	II.	KÖVETELÉSEK	18 640	0	40 500
16.	1.	Követelések	18 640		40 500
17.	2.	Követelések értékvesztése (-)	0		0
18.	3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0		0
19.	4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
20.	III.	ÉRTÉKPAPÍROK	798 690	0	1 755 591
21.	1.	Értékpapírok	783 781		1 717 247
22.	2.	Értékpapírok értékelési különbözete	14 909		38 344
23.	3.	a) kamatokból, osztalékokból	14 909		38 344
24.	4.	b) egyéb	0		0
25.	IV.	PÉNZESZKÖZÖK	5 258 845	0	11 448 679
26.	1.	Pénzeszközök	5 258 845		11 448 679
27.	2.	Valuta, devizebetét értékelési különbözete	0		0
28.	C.	Aktív időbeli elhatárolások	605 337	0	247
29.	1.	Aktív időbeli elhatárolások	605 337		247
30.	2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
31.	D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-4 105		17 407
32.		ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	8 256 374	0	16 806 243

MÉRLEG Források (passzívák)

33.	E.	Saját tőke (I.+II. sor)	8 184 834	0	16 745 924
34.	I.	INDULÓTŐKE	6 346 897	0	11 885 154
35.	1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 029 466		12 584 872
36.	2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-682 569		-699 718
37.	II.	TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	1 837 937	0	4 860 770
38.	1.	Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	27 195		2 384 346
39.	2.	Értékelési különbözet tartaléka	-8 085		-107 112
40.	3.	Előző év(ek) eredménye	453 989		1 818 827
41.	4.	Üzleti év eredménye	1 364 838		764 709
42.	F.	Céltartalékok	0		0
43.	G.	Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	50 369		47 724
44.	I.	HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
45.	II.	RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	50 369		47 724
46.	III.	KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0		0
47.	H.	Passzív időbeli elhatárolások	21 171		12 595
48.		FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	8 256 374	0	16 806 243

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	176 259	0	188 015
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	0	0	0
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	0	0	0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	93 986	0	126 472
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	13 122	0	12 235
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1 658 665	0	954 009
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	362 978	0	238 608
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 364 838	0	764 709

2. Számviteli politika, értékelési elvek

Az alap könyveit és nyilvántartásait a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben és a 215/2000 (XII.11.) sz. Kormányrendelet szerint vezeti Forintban.

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 – ingatlanokon kívül csak forgatási célú értékpapírokat vásárol.

Az értékpapírok után tárgyévben járó időarányos kamatok az értékpapírok értékkülönbszetekeként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbszetekek 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 a 2024. évi utolsó munkanapra vonatkozó árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. január 02.

3. Működési költségek részletezése

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgyév
	EFt	EFt
Alapkezelői díj	45 889	67 917
Könyvvizsgálói díj	2 750	2 165
Könyvelési díj	1 204	3 656
Letétkezelői díj	6 256	11 254
Felügyeleti díj	0	4 018
Bankköltség	402	516
Hatósági díj	3	91
Biztosítási díj	634	725
Értékbecslési díj	2 128	2 614
Egyéb	1 515	220
Értékcsökkenés	33 205	33 296
Működési költség összesen	93 986	126 472