

Elektronikusan aláírta:

Bedenek Melinda

Szignó

Elektronikusan aláírta:

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter

Szignó

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

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

2024 . évi

Éves beszámoló

Budapest, 2025. április 28.

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	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2024 . 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)		2 770 969	0	3 180 639
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)		10 725	0	70 174
09.	1. Követelések		10 725		70 174
10.	2. Követelések értékvesztése (-)				
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete				
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete				
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)		916 057	0	1 464 337
14.	1. Értékpapírok		762 044		1 316 300
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)		154 013	0	148 037
16.	a) kamatokból, osztalékokból				
17.	b) egyéb		154 013		148 037
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)		1 844 187		1 646 128
19.	1. Pénzeszközök		1 844 187		1 646 128
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		2 817		-63 534
25.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+21.+24. sor)		2 773 786	0	3 117 105
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)		2 662 261	0	3 087 234
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)		1 234 682	0	1 277 769
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke		7 405 561		7 614 409
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)		-6 170 879		-6 336 640
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)		1 427 579	0	1 809 465
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete		92 635		163 013
32.	b) értékelési különbözet tartaléka		156 830		84 503
33.	c) előző év(ek) eredménye		743 039		1 178 114
34.	d) üzleti év eredménye		435 075		383 835
35.	F. Céltartalékok				
36.	G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)		366	0	255
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK				
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK		366		255
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE				
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások		111 159		29 616
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)		2 773 786	0	3 117 105

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

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2024 . 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	1 372 215		799 392
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	789 487		350 106
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	146 500		64 248
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 153		1 203
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	435 075	0	383 835

Budapest, 2025. április 28.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

2024
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, 2025. április 28.

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: www.mkbalapkezeslo.hu

Az Alapkezelő képviselőjében az alap beszámolójának aláírására jogosultak:

Bedenek Melinda

1048 Budapest, Csíksomlyó utca 30/B. B. ép. fsz. 2.

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter

2316 Tököl, Táncsics Mihály u. 1/A

A befektetési alpnál a könyvvizsgálat kötelező, melyet a 2024. évben Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. végez.

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy: Molnár Attila (Magyar Könyvvizsgálói Kamara 007379) Könyvvizsgáló által felszámított könyvvizsgálói díj 2024. évben nettó 1.139.895 Ft.

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

Neve: Andrej Andrea

Lakcíme: 5700 Gyula, Kazinczy u. 15.

Regisztrációs száma: Magyar Könyvvizsgálói Kamara 201605

Számviteli politika

A számviteli politika fő vonásai

Az Alap számviteli politikáját a számviteli törvény és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvizelési 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 ártértékelési 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 tárgyévet 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 alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, kapott és adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások mérlegfordulókor nem voltak.

II. Az alap működését és eszközeit befolyásoló jelentős esemény

II./1. KÖVETELÉSEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Adott előlegek		
Forgalmazási számlák		
Értékpapírforgalmazók pénzszámla	880	1 431
Egyéb követelések	179	960
Határidős követelés	9 666	67 783
Összes követelés	10 725	70 174

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)	366	255
Rövid lejáratú kötelezettségek az alapkezelővel szemben		
Befektetési jegy forgalmazási számla		
Értékpapír adásvétel elszámolási számla		
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek		
Összes rövid lejáratú kötelezettség	366	255

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

2024 . évi

eFt

Megnevezés	Nyitó érték	Évközi		Záró érték
		Növekedés	Csökkenés	
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 405 561	208 848	0	7 614 409
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-6 170 879	0	165 761	-6 336 640
Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	92 635	281 348	210 970	163 013
Értékelési különbözet tartaléka	156 830	3 353 982	3 426 309	84 503
Előző év (évek) eredménye	743 039	435 075	0	1 178 114
Üzleti év eredménye	435 075	383 835	435 075	383 835
SAJÁT TŐKE	2 662 261	4 663 088	4 238 115	3 087 234

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
Alapkezelői díj	2 411	2 812
Teljesítménydíj	106 566	24 375
Könyvvizsgálói díj	1 322	1 448
Felügyeleti díj	237	274
Letétkezelési díj	224	258
Különadó	297	330
Forgalmazási díj	0	0
Könyvelési díj	102	119
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	111 159	29 616

PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Árfolyamnyereség	544 962	250 108
Folyószámla/ betét kamat	37 577	76 420
Kapott értékpapír kamat/osztalék	2 692	40 304
Kapott osztalék	32 997	0
Határidős ügyletek bevételei	721 300	205 164
Egyéb pénzügyi műveletek bevételei	32 687	227 396
Pénzügyi műveletek bevételei összesen	1 372 215	799 392

PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Árfolyamveszteség	276 763	35 971
Fiztett kamat	263	0
Osztalékadó	3 937	0
Határidős ügyletek ráfordításai	410 084	247 007
Egyéb pénzügyi műveletek ráfordításai	98 440	67 128
Pénzügyi műveletek ráfordításai összesen	789 487	350 106

MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Alapkezelői díj	27 767	30 057
Teljesítménydíj	106 566	24 375
Letétkezelői díj	2 589	2 802
Megbízási díj	4 082	1 799
Felügyeleti díj	905	982
Könyvvizsgálói díj	1 322	1 448
Bankköltség	1 004	743
KELER díj	610	367
BONY díj	356	136
Egyéb költség	80	160
Könyvelési díj	1 219	1 379
Működési költség összesen	146 500	64 248

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

2024 . évi

eFt

Értékpapír	Névérték / darab eredeti devizában	Beszerzési érték/KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözet (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

SZÁRMAZTATOTT ÜGYLETEK

2024 . 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								
USD250130	620 000,00	391,875	2024.12.11	2025.01.30	394,31	242 962 500	244 470 994	-1 508
EUR250213	1 550 000,00	412,90	2024.12.10	2025.02.13	411,92	639 995 000	638 469 203	1 526
USD250115	1 160 000,00	379,27	2024.11.07	2025.01.15	393,96	439 953 200	456 987 887	-17 035
USD250115	1 919 000,00	375,42	2024.11.04	2025.01.15	393,96	720 430 980	755 999 789	-35 569
EUR250130	200 000,00	408,00	2024.10.28	2025.01.30	411,34	81 600 000	82 267 222	-667
EUR250130	300 000,00	404,73	2024.10.08	2025.01.30	411,34	121 419 000	123 400 833	-1 982
USD250130	300 000,00	366,645	2024.10.08	2025.01.30	394,31	109 993 500	118 292 417	-8 299
Összesen forward ügyletek:								-63 534
ÖSSZESEN :								-63 534

	Előző évi realizált eredmény (eFt)		Tárgyévi realizált eredmény (eFt)	
	nyereség	veszteség	nyereség	veszteség
Forward ügyletek	721 300	410 084	205 164	247 007
ÖSSZESEN :	721 300	410 084	205 164	247 007

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

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

Tárgynap (T):	2024.12.31
Saját tőke (Ft):	3 087 234 066
Egy jegyre jutó NEÉ:	2,4161
Darabszám (db):	1 277 768 863

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Osszeg/Ertek (eFt)	(%)
I/1.	Hitelállomány (összes):	Hitelező	Futamidő	0	-
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):			255	1%
	Alapezelői díj miatt			0	-
	Letétkezelői díj miatt			0	-
	Bizományosi díj miatt			0	-
	Forgalmazási költség miatt			0	-
	Könyvelési díj miatt			239	-
	Könyvvizsgálói költség miatt			0	-
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			16	-
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			0	-
I/3.	Céltartalékok (összes):			0	-
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):			29 616	99%
	Kötelezettségek összesen:			29 871	100%

II.	ESZKÖZÖK				(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			1 646 128	52,81%
II/2.	Egyéb követelés (összes):			70 174	2,25%
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	1 464 337	46,98%
II/4.1.	Állampapírok (összes):			289 530	
II/4.1.1.	Kötvények (összes):	HUF	290 000 000	289 530	
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):			355 165	
		EUR	29 710	223 303	
		USD	67 077	123 797	
		GBP	1 700	8 065	
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):			819 642	
		HUF	98 857 489	246 345	
		EUR	109 108	277 978	
		USD	23 100	287 363	
		GBP	2 500	7 956	
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:			-63534	-2,04%
	Eszközök összesen:			3 117 105	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)	127 188	-75 857
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak,kapott hozamok nélkül) +-	368 702	282 445
02.	Elszámolt amortizáció +		
03.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás +-		
04.	Elszámolt értékelési különbözet +-	-156 830	-84 503
05.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-		
06.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +-		
07.	Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +-	-338 561	-217 199
08.	Befektetett eszközök állományváltozása +-		
09.	Forgóeszközök állományváltozása +-	-10 725	-59 449
10.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	-111	-111
11.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-		
12.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	-181	0
13.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	108 064	-81 543
14.	Értékelési különbözet	156 830	84 503
II.	Befektetési cash flow (15.-20. sorok)	1 744 434	-235 667
15.	Ingatlanok beszerzése -		
16.	Ingatlanok eladása +		
17.	Befolyt bérleti díjak +		
18.	Értékpapírok beszerzése -	-2 222 578	-11 559 666
19.	Értékpapírok eladása, beváltása +	3 900 639	11 222 609
20.	Kapott hozamok +	66 373	101 390
III.	Finanszírozási cash flow (21.-27. sorok)	-339 781	113 465
21.	Befektetési jegy kibocsátás +	58 465	208 848
22.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		
23.	Befektetési jegy visszavásárlása -	-235 556	-165 761
24.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	-162 690	70 378
25.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +		
26.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -		
27.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -		
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	1 531 841	-198 059

EGYEZTETŐ TÁBLA

2024.12.31

Megnevezés	Főkönyv időpont	Főkönyv összeg (Ft)	NEÉ lista időpont	NEÉ lista összeg (Ft)	Eltérés (Ft)
Értékpapírok	2024.12.31	1 316 300 201	2024.12.31	1 464 337 238	- 148 037 037
Értékkülönbözet	2024.12.31	148 037 035	2024.12.31	-	148 037 035
Értékpapírok összesen:		1 464 337 235		1 464 337 238	- 3
Elszámolási betétszámla HUF MBH	2024.12.31	1 646 127 847	2024.12.31	1 713 911 050	- 67 783 203
Pénzeszközök összesen:		1 646 127 847		1 713 911 050	- 67 783 203
Egyéb követelés	2024.12.31	960 020	2024.12.31	-	960 020
Határidős alapletét számla EUR	2024.12.31	67 783 220	2024.12.31		67 783 220
Értékpapír elszámolási számla	2024.12.31	1 431 331	2024.12.31		1 431 331
Követelés összesen:		70 174 571		-	70 174 571
Aktív időbeli elhatárolás	2024.12.31	-	2024.12.31		-
Határidős ügylet értékelési különbözet:	2024.12.31	- 63 534 165	2024.12.31	- 63 534 165	-
Befektetési jegy forgalmazás kötelezettség	2024.12.31	-	2024.12.31		-
Kötelezettségek összesen:	2024.12.31	-	2024.12.31	-	-
Úton lévő tételek	2024.12.31		2024.12.31	2 132 289	- 2 132 289
Szállítók	2024.12.31	255 213	2024.12.31		255 213
Passzív időbeli elhatárolás/ Költségek	2024.12.31	29 616 209	2024.12.31	29 616 209	0
Nettó eszközérték összesen:		3 087 234 066		3 087 230 203	3 863
Befektetési jegyek db	2024.12.31	1 277 768 863	2024.12.31	1 277 768 863	-
Egy befektetési jegy értéke		2,4161		2,4161	0,0000

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtató „A” sorozat ISIN azonosító: HU0000705058

Üzleti/Vezetőségi jelentés

Üzleti környezet

A 2024-es év leginkább a külső konjunktúra földrészek szerinti eltérő alakulásáról és a geopolitikai feszültségek eszkalációjáról szólt. Az Európai Unió gazdaságának kibocsátása a várakozásoknak megfelelően kis mértékben bővült, a növekedési kilátások viszont érdemben nem javultak, az Egyesült Államok gazdaságának növekedése enyhén lassult, míg Kínáé a meghirdetett állami gazdaságélénkítő programok nyomán meghaladta az előzetes várakozásokat. Mindeközben számos geopolitikai gócpont keletkezett a világban (Közel-Kelet, orosz-ukrán háború, Tajvan, Jemen, stb.), a Fehér Házba pedig új elnök költözött be, aki radikális gazdasági és politikai szemléletének teret engedve rögtön szöveget vetett és vihart aratott, melynek kárvallottjai az USA főbb kereskedelmi partneri lettek. Bár a fejlett gazdaságokban továbbra is feszes munkaerőpiac támogatta a globális gazdasági növekedést, a külső konjunktúra alakulásának szempontjából kedvezőtlen fejlemény volt a dezinfláció megtorpanása és korábbinál magasabbra szökő kamatpályák, a kedvezőtlen európai ipari termelési kilátások, valamint a folytatódó orosz-ukrán háború és a globálisan feszült geopolitikai helyzet. Az év során visszafogott maradt a globális ipari termelés és a világkereskedelem is stagnált. Az amerikai dollár tavaly nagyot erősödött az eurohoz képest 1.1045-ről egészen 1.0354-ig. A japán jen 11 százalékkal gyengült a dollárhoz képest, a régiós devizák közül a lengyel zlotyi 5,5 százalékot a cseh korona pedig 9,4 százalékot veszített értékéből a dollárral szemben.

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:

Bedenek Melinda

Szignő

Elektronikusan aláírta:

Tichyné Szirmai Beatrix Eszter

Szignő

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

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

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

MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap "IL"

a vállalkozás megnevezése

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

a vállalkozás címe

2024 . évi

Éves beszámoló

Budapest, 2025. április 28.

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	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2024 . évi

MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési 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	9
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		9
19.	1. Pénzeszközök		9		9
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	9
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)		-346	0	-358
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)		-69 179	0	-69 191
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		-351		-361
34.	d) üzleti év eredménye		-10		-12
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		355		367
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)		9	0	9

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

MNB engedély száma

2	0	0	7	.	0	1	.	2	4
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

MNB engedély dátuma

2024 . évi

MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési 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	11		13
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-10	0	-12

Budapest, 2025. április 28.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

2024
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, 2025. április 28.

P.H.

MBH Alapkezelő Zrt.

II./1. KÖVETELÉSEK

	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)		
Adott előlegek		
Forgalmazási számlák		
Értékpapírforgalmazók pénzszámla		
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 Részvény Származtatott Befektetési Alap "IL"

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

	Előző év	Tárgyév
	eFt	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

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

2024 . 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	-351	0	10	-361
Üzleti év eredménye	-10	-12	-10	-12
SAJÁT TŐKE	-346	-12	0	-358

MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap "IL"**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

	Előző év	Tárgyév
	eFt	eFt
KELER díj	355	367
Passzív időbeli elhatárolások összesen:	355	367

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 eFt	Tárgyév 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	11	13
Működési költség összesen	11	13

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

2024 . 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 Részvény Származtatott Befektetési Alap "IL" (1111-205)
Alapkezelő neve: MBH Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve: MBH Bank Nyrt.
NEÉ számítás típusa: Napi

Tárgynap (T):	2024.12.31
Saját tőke (Ft):	-358 246
Egy jegyre jutó NEÉ:	-0,0052
Darabszám (db):	68 833 032

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Osszeg/Ertek (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):			367	100%
	Kötelezettségek összesen:			367	100%

II.	ESZKÖZÖK				(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):			9	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.	Részvények (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:			9	100%

Az alapnál kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírok, hozamra és tőke megóvására 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)	0	-1
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak,kapott hozamok nélkül) +-	-11	-13
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 +-	11	12
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)	1	0

EGYEZTETŐ TÁBLA

2024.12.31

Megnevezés	Főkönyv időpont	Főkönyv összeg (Ft)	NEÉ lista időpont	NEÉ lista összeg (Ft)	Eltérés (Ft)
Értékpapírok	2024.12.31	138 557 870	2024.12.31	-	138 557 870
Értékkülönbözet	2024.12.31	-	2024.12.31	-	138 557 870
Értékpapírok összesen:		-		-	-
Elszámolási betétszámla HUF MBH	2024.12.31	9 076	2024.12.31	9 076	-
Pénzeszközök összesen:		9 076		9 076	-
Követelés összesen:	2024.12.31	-	2024.12.31	-	-
Aktív időbeli elhatárolás	2024.12.31	-	2024.12.31	-	-
Határidős ügylet értékelési különbözet:	2024.12.31	-	2024.12.31	-	-
Kötelezettségek összesen:	2024.12.31	-	2024.12.31	-	-
Úton lévő tételek	2024.12.31		2024.12.31	- 367 322	367 322
Szállítók	2024.12.31	23 318	2024.12.31		23 318
Passzív időbeli elhatárolás/ Költségek	2024.12.31	344 004	2024.12.31	-	344 004
Nettó eszközérték összesen:		- 358 246		- 358 246	-
Befektetési jegyek db	2024.12.31	68 833 032	2024.12.31	68 833 032	-
Egy befektetési jegy értéke		- 0,0052		- 0,0052	-

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtató „IL” sorozat ISIN azonosító: HU0000711304 Üzleti/Vezetőségi jelentés

Üzleti környezet

A 2024-es év leginkább a külső konjunktúra földrészek szerinti eltérő alakulásáról és a geopolitikai feszültségek eszkalációjáról szólt. Az Európai Unió gazdaságának kibocsátása a várakozásoknak megfelelően kis mértékben bővült, a növekedési kilátások viszont érdemben nem javultak, az Egyesült Államok gazdaságának növekedése enyhén lassult, míg Kínáé a meghirdetett állami gazdaságélénkítő programok nyomán meghaladta az előzetes várakozásokat. Mindeközben számos geopolitikai gócpont keletkezett a világban (Közel-Kelet, orosz-ukrán háború, Tajvan, Jemen, stb.), a Fehér Házba pedig új elnök költözött be, aki radikális gazdasági és politikai szemléletének teret engedve rögtön szelet vetett és vihart aratott, melynek kárvallottjai az USA főbb kereskedelmi partneri lettek. Bár a fejlett gazdaságokban továbbra is feszes munkaerőpiac támogatta a globális gazdasági növekedést, a külső konjunktúra alakulásának szempontjából kedvezőtlen fejlemény volt a dezinfláció megtorpanása és korábbinál magasabbra szökő kamatpályák, a kedvezőtlen európai ipari termelési kilátások, valamint a folytatódó orosz-ukrán háború és a globálisan feszült geopolitikai helyzet. Az év során visszafogott maradt a globális ipari termelés és a világkereskedelem is stagnált. Az amerikai dollár tavaly nagyot erősödött az eurohoz képest 1.1045-ről egészen 1.0354-ig. A japán jen 11 százalékkal gyengült a dollárhoz képest, a régiós devizák közül a lengyel zlotyi 5,5 százalékos, a cseh korona pedig 9,4 százalékos veszítést értékéből a dollárral szemben.

Az Alap befektetési politikája

Az Alap IL sorozatának befektetési célja, hogy a befektetők számára az Alap A sorozatán belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az IL sorozaton belül elkülönítetten kezelje. Az Alapkezelő célja, hogy a sorozatban található illikvid eszközök likviditási tételében a tőle elvárható gondossággal járjon el, annak érdekében, hogy az illikvid befektetési eszközök elkülönítését részben vagy egészben megszüntethesse, 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.

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.

**MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú
Származtatott Alap**

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2024. december 31.



Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest,
Dózsa György út 84/C.
Levélcíme: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800
Fax: +36 (1) 428-6801
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”) 2024. évi éves jelentésének 1-14. pontjában 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 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, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk

Az 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 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. április 28.

.....
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

2024. január 1. - december 31.

Budapest, 2025. április 28.

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.mbalapkezelzo.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:

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

2024. 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

A 2024-es év leginkább a külső konjunktúra földrészek szerinti eltérő alakulásáról és a geopolitikai feszültségek eszkalációjáról szólt. Az Európai Unió gazdaságának kibocsátása a várakozásoknak megfelelően kis mértékben bővült, a növekedési kilátások viszont érdemben nem javultak, az Egyesült Államok gazdaságának növekedése enyhén lassult, míg Kínáé a meghirdetett állami gazdaságélénkítő programok nyomán meghaladta az előzetes várakozásokat. Mindeközben számos geopolitikai gócpont keletkezett a világban (Közel-Kelet, orosz-ukrán háború, Tajvan, Jemen, stb.), a Fehér Házba pedig új elnök költözött be, aki radikális gazdasági és politikai szemléletének teret engedve rögtön szelet vetett és vihart aratott, melynek kárvallottjai az USA főbb kereskedelmi partneri lettek. Bár a fejlett gazdaságokban továbbra is feszes munkaerőpiac támogatta a globális gazdasági növekedést, a külső konjunktúra alakulásának szempontjából kedvezőtlen fejlemény volt a dezinfláció megtorpanása és korábban magasabbra szökő kamatpályák, a kedvezőtlen európai ipari termelési kilátások, valamint a folytatódó orosz-ukrán háború és a globálisan feszült geopolitikai helyzet. Az év során visszafogott maradt a globális ipari termelés és a világkereskedelem is stagnált. Az amerikai dollár tavaly nagyot erősödött az eurohoz képest 1.1045-ről egészen 1.0354-ig. A japán jen 11 százalékkal gyengült a dollárhoz képest, a régiós devizák közül a lengyel zloty 5,5 százalékos, a cseh korona pedig 9,4 százalékos veszített értékéből a dollárral szemben.

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

	2023.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány	2024.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	916 057	34,4%	1 464 337	47,43%
b) banki egyenlegek	1 844 187	69,3%	1 646 128	53,32%
c) egyéb eszközök	13 542	0,5%	6 640	0,22%
d) összes eszköz	2 773 786	104,2%	3 117 105	100,97%
e) kötelezettségek*	111 525	4,2%	29 871	0,97%
f) nettó eszközérték	2 662 261	100,0%	3 087 234	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolások összegét is.

Az Alap tételes összetétele nyitó

Értékpapír	Névérték / darab eredeti devizában	Beszerzési érték /KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözet (eFt)	Piaci érték (eFt)
Részvény				
BELA GA EUR	13125	92 881	33 322	126 203
Carmila EUR	10000	51 713	7 924	59 637
Corporate Office Properti USD	9000	80 787	-874	79 913
ETALON GDR USD	125000	50 310	-50 310	0
GEKTERNA GA EUR	16000	34 441	46 157	80 598
LSRG LI USD	45802	39 576	-39 576	0
VONOVIA SE EUR	10310	70 354	42 278	112 632
		420 062	38 921	458 983
Befektetési jegy				
BIGGEORGE 24 INGATLANALAP "A" EUR	76828	36108	10442	46 550
FORESTAY A EUR	280	92526	33827	126 353
ISHARES U.S. HOME ETF USD	4500	115348	43246	158 594
MKBINGATLAN HUF	98000000	98000	27577	125 577
		341982	115092	457074
Értékpapír összesen		762 044	154 013	916 057

Az Alap tételes összetétele záró

Értékpapír	Névérték / darab eredeti devizában	Beszerzési érték /KSZÉ (eFt)	Értékkülönbözet (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

II./ A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

1 277 768 863 db

III./ Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

2,4161100 HUF/db

IV./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2023.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	617 577	22,3%	23,2%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	298 480	10,8%	11,2%
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%
Összesen	916 057	33,0%	34,4%

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%

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: 26,29%

A kollektív befektetési formákat terhelő alapkezelési díj legmagasabb mértéke: 1,73%

Az Alap értékpapír állományában 20% részesedést meghaladó értékpapírok működési költségei Biggeorge 24. Ingatlanalap A sorozat (ISIN HU0000726948)

V./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2023.12.31 (eFt)	2024.12.31 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	582 728	449 286
b) egyéb bevétel	0	0
c) kezelési költségek	134 333	54 432
d) a letétkezelő díjai	2 589	2 802
e) egyéb díjak és adók	10 731	8 217
f) nettó jövedelem	435 075	383 835
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	1 427 579	1 809 465
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	156 830	84 503
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
2022	2022.12.31	2 441 775 585	1,729581
2023	2023.12.31	2 662 268 980	2,156238
2024	2024.12.31	3 087 230 203	2,416110

VII./ Származtatott ügyletek

2023.12.31	Nyitott mennyiség	Kötési árfolyam/ár	Lejárat időpontja	Szerződés szerinti érték (eFt)	Piaci érték (eFt)	Várható eredmény (eFt)
Forward ügyletek						
Deviza határidős eladás						
X1031336/USD240124	598 000,00	354,545	2024.01.24	212 018	207 896	4 122
X1029456/USD240124	334 000,00	384,83	2024.02.16	128 533	128 970	-437
X1029464/EUR240605	88 000,00	390,08	2024.06.05	34 327	34 512	-185
X1029485/EUR240605	580 000,00	389,84	2024.06.05	226 107	227 467	-1 360
X1025458/USD240307	3 396 000,00	352,13	2024.03.07	1 195 833	1 186 600	9 233
X1022419/EUR240410	1 950 000,00	384,82	2024.04.10	750 399	758 955	-8 556
Összesen forward ügyletek:						2 817
ÖSSZESEN :						2 817

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

VIII./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás az év során.

IX./ 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

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 kitétség

2023.12.29	107,57%
2024.12.31	117,28%

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 kockázatokat 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 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.

XIII./ Mérlegfordulónap utáni jelentős események

Globális kitekintés

A tavalyi amerikai elnökválasztást megelőzte, az alacsonyabb társasági adók, átfogó dereguláció és a fiskális expanzió ígérete által fűtött részvénytőke eufória. A gazdasági fellendülés folytatódását remélő felfokozott várakozásokat hamar felváltotta a trumpi gazdaságpolitika lehetséges negatív következményei felett érzett széleskörű aggodalom. A befektetők hirtelen rájöttek, hogy valójában adóemelésekkel, a DOGE-n keresztüli fiskális megszorításokkal, az infláció újra felfokozását okozó, rövidtávon gazdasági káoszt előidéző vámháborúkkal és ennek nyomán megnövekedett politikai bizonytalansággal van dolguk, amely nagy valószínűséggel stagflációhoz, legrosszabb esetben akár recesszióhoz vezethet. A rövid távú inflációs várakozások a magasba szöktek, míg a 2 éves TIPS hozamok zuhantak. Teljesen világossá vált, hogy Trump vámfenyegetése nem blöff, hanem valós szándék, és hogy kormánya némi fájdalmat készül elviselni a globális kereskedelmi rendszer gyökeres átforgatása érdekében. Mindeközben Scott Bessent amerikai pénzügyminiszter felkészítette a piacokat arra, hogy a következő években a GDP 6 százalékaról 3 százalékra csökkentsék az Egyesült Államok költségvetési hiányát. A következmény borítékolható volt, az amerikai részvénytőke hosszú idő után jelentősen alulteljesített az világ többi főbb részvénytőkéhez képest. Az EAFE index és a kínai részvények január óta meredeken emelkedtek, míg az S&P 500 zuhant.

Amennyiben az Egyesült Államok gazdasága recesszióba süllyed, az nyilvánvalóan nagy károkat fog okozni a növekedés-orientált eszközökben világszerte. A dolgok jelenlegi állása szerint alacsony az esélye a recesszióknak, de a gazdasági lassulás (vagy akár még stagfláció) egy olyan lehetséges kimenetel, amelynek szemtanúi lehetnek a piaci szereplők az év második felében. A szokásos kérdés persze megint az, hogy érdemben romlanak-e a rekordszintet elért vállalati marzsok, illetve profit/GDP arány a munkaerő javára, amennyiben igen, az a részvények számára viharos szembesület jelentene. A Trump gazdasági, geopolitikai és külpolitikája olyan gyökeres rendszerváltásokat válthat ki, amelyek hathatós fiskális expanzióra készítenek a világ többi részén és a világkereskedelmi kapcsolatok átrendeződéséhez

vezetnek (lsd. Európa újra közeledési szándékát és szükségességét Kínához), a dollár pedig jó időre elhagyhatja a január közepe 1,0245-ös szintjét az euróval szemben, és az elkövetkező években fokozatosan még inkább leértékelődhet.

Fontos azonban látni, hogy az Egyesült Államok újkori gazdasági recesszióit jellemzően pénzügyi válságok előzik meg. A különböző pénzügyi stresszindexek a politikai bizonytalanság ellenére alacsonyok, ami arra utal, hogy az Egyesült Államok pénzügyi rendszere nincs stressz alatt, de ez a helyzet könnyen megváltozhat és a befektetői hangulat rohamosan romolhat. A kötvénypiac közelmúltbeli szétesése a dollár gyengülésével párosulva arra utalnak, hogy az amerikai és nemzetközi befektetők bizalma megingott az Egyesült Államok intézményrendszerében. Ha a továbbiakban az amerikai kötvények kevésbé jelentenek menedéket a gazdasági lassulás és globális konfliktusok idejére, miközben a dollár a tartalékdeviza szerepének jelentősége halványul, az amerikai kormányzat könnyen finanszírozási nehézségekbe ütközhet, amely a költségvetési hiány durva (a GDP 3 százalékának megfelelő) lefaragását, a gazdaság zsugorodását és a medvepiac folytatódását vonhatja maga után. A strukturális okokra visszavezethető részvénypiaci esések az USA-ban ráadásul az idén eddig látottakhoz képest jóval mélyebbek szoktak lenni, és komoly esélye van annak, hogy a mostani se áll meg itt.

Részvények

Az új év kezdetekor a befektetők Európára és Kínára vonatkozó várakozásai nyomottak voltak. A kínai részvényekbe irányuló részvényáramlás 2023 óta összeomlott (az elmúlt években zajló vita arról, hogy a kínai részvények egyáltalán befektethetők-e, számos nyugati intézményi befektetőt, köztük nyugdíjalapokat késztetett arra, hogy végleg kilépjenek a kínai piacról), míg a német részvénypiac hosszabb ideje szenvedett már nettó tőkekiáramlástól (az orosz-ukrán háború elhúzódása és a német gazdaság elhúzódó stagnálása hosszú baljós árnyakat vetett Európa legnagyobb gazdaságára). Mindazonáltal Trump Amerika szövetségeseivel és Kínával szembeni kemény fellépése arra készítette a belső gazdasági problémákkal (pangó ingatlanpiac, hatalmas 300 százalékos GDP arányos eladósodottság) küzdő Kínát, hogy a múlt ősz óta több lépésben monetáris és fiskális ösztönzőket fecskendezzen be a gazdaságba a belső fogyasztás élénkítése érdekében, míg az EU-t ráébresztette saját védelmi képességeinek és elmaradt infrastrukturális hálózata fejlesztésének szükségességére.

Ennek jegyében a EU drámai mértékű 800 milliárd euróra rugó fiskális expanziót és a hidegháború vége óta nem látott újrafelfegyverzést jelentett be, melynek finanszírozását részben a koronavírus-járvány utáni helyreállítási alapból fel nem használt mintegy 90 milliárd euróból, részben eurókötvények kibocsátásából óhajtja finanszírozni. Ezzel egyidejűleg a német parlament a múlt héten elfogadta az alkotmányos reformok történelmi csomagját, amely lehetővé tette a hivatalba lépő Friedrich Merz-kormány számára, hogy jelentősen növelje védelmi kiadásait, és 500 milliárd eurós finanszírozási csomagot indítson Németország infrastrukturális beruházásainak fellendítésére. A kombinált katonai és infrastrukturális csomag 1 billió euró lesz a következő 12 évben, amely hatalmas fordulat az eddig magas belső megtakarítás és saját maga által kiszabott fiskális megszorítás alatt nyögő, nettó exportra vagy a külföldi keresletre támaszkodó (merkantilista gazdasági modellben működő) német gazdaság életében, és valószínűleg több mint évi 1-2%-kal fogja növelni a GDP növekedését.

Mindazonáltal nincs garancia arra, hogy az európai intézmény mélyreható kínálati reformokat fog végrehajtani, ami nagyon fájdalmas lehet a piaci szereplők, a vállalati szektor és a háztartások számára egyaránt, mint ahogy arra sem, hogy Európa elkerüli a recessziót a vámintézkedések nyomán. Az ázsiai országokra kivetett amerikai vámok, különös tekintettel Kínára, ezen országok exportját átirányíthatja Európába, ami deflációs sokkot okozhat. Az európai vállalatok profitja romolhat a vámtarifa (25%-os az autók esetében) a lassuló amerikai növekedés és a globális kereskedelem miatt. Ennek eredményeként az európai beruházási szándékok széles körű visszaesése tovább mélyül, lefelé húzva a beruházási rátákat. A vámtarifa sokk hasonló a COVID-19-sokkhoz – teljesen exogén és kívül esik Európa ellenőrzésén, amit csak elmélyítene az EU részéről jövő megtorló tarifák.

Kína hasonló cipőben járt, mint Németország. Trump vámháborúja és a tartós defláció réme két nagy lépésre késztette Pekinget. Az első a költségvetési hiány meredek növelése (idén valószínűleg 2 százalékponttal) a növekedés megerősítése végett, a második a magánszektor növekedésének előmozdítása a vállalkozók jogi, pénzügyi és intézményi támogatásával. Az amerikai vámok azonban így is éreztetik majd hatásukat a kínai gazdaságra, amely idén csupán 3-4 százalékkal bővíthet a kormányzati intézkedések dacára.

Mindezek fényében nem meglepő, hogy a befektetők újra kalibráltak növekedési várakozásaikat Európára és Kínára vonatkozóan, amely ellentétes dinamikát hozott létre a piacok teljesítményében: miközben az Egyesült Államok részvénytőzsde a gazdasági növekedés mérséklését árazza, a világ többi piaca felívelő pályán mozgott és a bővülésre gyorsulásra fogadott. Míg az SPX Index 5 százalékos, a kisebb piaci kapitalizációjú amerikai cégeket tömörítő RTY és SML indexek pedig csaknem 10 százalékos veszítettek az értékükből az év első három hónapjában, az európai SXXP Index mintegy 10 százalékkal, a hongkongi HSI Index 15 százalékkal, a fejlődő piacokat lefedő EEM US ETF közel 5 százalékkal, az MSCI EAFE Index pedig 8 százalékos emelkedett. Az amerikai részvények visszaesését a Mag 7 vezette, ahol az értékelések már-már eufórikus szinteket verdestek az AI generálta hatékonyság növekedésbe vetett spekulációs várakozásoktól fűtve. Egészen a DeepSeek R1 megjelenéséig. Ugyanezen alapon azonban mind a kínai részvények, mind az európai részvények sokszorosán alulértékeltnek voltak és óriási diszkontokkal kereskedtek az amerikai társaikhoz képest. Érdemes megemlíteni, hogy az európai részvények első negyedében tapasztalt kitörését olyan ciklikus szektorok vezették, mint a pénzügyi szektor és az ipar, ugyanakkor idén a defenzív szektorok, mint a közművek és az egészségügy, az egyik legjobban teljesítő ágazatoknak bizonyultak az Egyesült Államok piacán is. Más szóval, az európai részvények a ciklikus fellendülést árazták, míg az amerikai piac a növekedés lassulását.

A globális részvénytőzsdák első negyedéves teljesítményének tekintetében tehát a lényeg az volt, hogy hosszú idő óta először vált el egymástól az Egyesült Államok és Eurázsia fiskális irányvonala: előbbi a fiskális megszorításokra készül, míg utóbbi fiskális expanzióba megy keresztül. Ez a fiskális eltérés kulcsfontosságú tényező az amerikai részvények, valamint az európai és kínai részvények eltérő teljesítménye mögött, és megmagyarázza, hogy az Egyesült Államok kincstári kötvényhozamai és a dollár árfolyama egy kezdeti erősödést követően miért estek egészen az április 2-i (Liberation day) új és elsőpró mértékű amerikai vámtételek bejelentéséig, miközben a kötvényhozamok Németországban és Kínában emelkedtek, a réz és az olaj ára bezuhant (bár még messze vannak attól a szintjüktől, hogy recessziót vetítsenek előre), az aranyé viszont rövid megingás után tankönyvszerű módon abszolút csúcsára emelkedett. A kulcsfontosságú tényező volt tehát az, hogy az amerikai részvények és a világ többi részének részvénytőzsdái közötti hatalmas értékelési különbség hozzájárult a részvényárfolyamok eltérő teljesítményéhez, de az a szembeötlő értékelési rés arra ösztönözte végül a globális tőkepiaci szereplőket, hogy az olcsóbb és/vagy kevésbé fejlett piacok és szektorok felé forduljanak.

Az európai részvények jobb teljesítménye az amerikaiakhoz képest akár tartósabbnak is bizonyulhat, mint az elmúlt években tapasztalt rövid emelkedések az erősebb euró ellenére is, de irányuk nem valószínű, hogy el tud szakadni az amerikai indexektől, amennyiben folytatódik az amerikai részvények lejtmenete, csupán az esésük mértéke lehet mérsékeltebb. A kínai technológiai részvények, melyek jelenleg 31%-os diszkonttal forognak az amerikai versenytársaikhoz képest, hasonlóan vonzóak maradhatnak a befektetők számára, mivel az értékelésszintbeli hatalmas különbség több mint kompenzálja a beágyazott kockázatot. Természetesen Kínát az Egyesült Államok legfontosabb stratégiai riválisának tekintik, és Peking kapcsolata a Nyugattal továbbra is merev és ingatag marad, ami egyben azt is jelenti, hogy a kínai eszközökhöz mindig nagy geopolitikai kockázati prémium kapcsolódik majd.

Pillanatnyilag egyedi részvények put-call opcióinak árazása szélsőértéket mutat a putok javára, amely rendkívül erős pesszimizmust tükröz az amerikai részvénytőzsdák jövőjével kapcsolatban. Az árfolyamok zuhanása meghozta a volatilitást a részvénytőzsdákra, a VIX Index hatalmas mozgásokat produkál március eleje óta. Amíg a kedélyek nem nyugszanak le, a realizált volatilitás megugrása az egyik fő akadálya marad a vételi pozíciók méretének emelésének. A részvény/kötvény kitettség arányának korrekciója javában zajlik, és nagyon valószínű, hogy az amerikai részvények alulteljesítenek a kötvényekhez képest az év hátralévő időszakában.

Kötvények

Év elején a kötvényhozamok erőteljes emelkedésbe fordultak miután nyilvánvalóvá vált a piaci szereplők számára az egyszerre protekcionista és merkantilista trumpi gazdaságpolitika fenyegető veszélye a globális inflációra nézve. Ezzel párhuzamosan a dollár meredek zuhanórepülésbe fordult és több, mint 13 százalékkal értékelődött le az euróhoz képest. Az Egyesült Államok kincstárának hozamgörbéje gyors egymásutánban „bull és bear steepening” fázisokon megy keresztül, ami egyfelől összhangban van a puhább gazdasággal és a fegyelmezettebb Federal Reserve-vel, de recesszió nélkül, másfelől a növekvő nyugtalanság, a recessziós félelmek eluralkodásának is a jele. A lehetséges recesszió árnyékában pedig a kamatlábak és az államkötvény-hozamok esése a normális forgatókönyv. Általában az amerikai valuta

és az állampapírok hozamai egymással ellentétes irányban mozognak, most azonban ez nem így történik. A befektetők egyszerre szabadulnak meg dollárjaiktól és amerikai értékpapírjaiktól, mivel bizonytalanok abban, hogy az amerikai államkötvényekben biztonságban van-e a pénzük. Az amerikai 10 éves államkötvény hozama rövid idő leforgása alatt több mint 60 bázispontot emelkedett, a volatilitás megnőtt, a likviditás kiszáradt. Eközben a német hozamok is a magasba szöktek a történelmi fiskáliscsomag bejelentését követően. A régiós kötvénypiacok eltérően viselkedtek: a magyar, román és cseh hozamok felfele, a lengyel hozamok viszont inkább lefele mozdultak el. A globális kötvénypiacokon árazott kamatpálya feljebb tolódott az inflációs félelmek hatására.

A monetáris feltételek szigorodásával a nemteljesítés kockázatát tükröző kötvényfelárak is feljebb kúsztak, de nem utaltak arra, hogy a nemteljesítési ráta szignifikánsan nőne a következő 9 hónapban. Február végétől kezdődően észrevehető változás ált be vállalati kötvényfelárakban. Európában februári mélypontjukról lépésről lépésre, majd a vámtarifák bejelentését követően felgyorsulva emelkedtek a magas kockázatú bővli kötvények felárai 280 bázisportól egészen 429 bázispontra. A megemelt vámtarifák veszélyt jelentenek a vállalati árrésekre, mivel a vállalatok valószínűleg nem tudják áthárítani teljes mértékben az összes költségnövekedést, miközben a kereskedelmi háború következményei növelik a recesszió kockázatát, ami a vállalati mérlegek romlását és a nemteljesítések számának növekedését vonhatja maga után, párosulva egy még intenzívebb globális kockázatkerülési hullám kialakulásával. A befektetési kategóriába sorolt kötvények felárai ugyan szélesebb sávban ingadoztak, összességében viszont nem nőttek az év eleji (kb 220 bázispontos) szintjükhöz képest.

A jegybanki válaszok nem maradtak el a kötvénypiaci turbulenciák kezelését illetően. A piac jelenleg 113 bázispontost kamatvágást áraz a FED részéről, az EKB-tól pedig összességében 86 bázispontot csökkentést vár az idei év végéig. Általánosságban kijelenthető, hogy a jegybanki döntéshozók tavaly nyár óta erősen adatvezérelt módon hozzák meg döntéseiket és jelenlegi bizonytalan környezetben egyelőre nem akarnak előre elköteleződni egyetlen kamatpálya mellett sem, a vámsokk kedvezőtlen hatásainak tompítása végett, végső esetben pedig akár a mennyiségi lazítás újraindítása is elképzelhető forgatókönyv a szuverén és vállalati kötvényfelárak megtámasztása érdekében.

A fenti események nem okoztak – a szokásos üzletmenetnél – nagyobb visszaváltást az Alapban 2025-ben. 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.

2025 első negyedében nem történt lényeges változás a befektetési stratégiában.

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

Tárgynap (T):	2024.12.31	2025.04.15
Aktuális nettó eszközérték	3 087 230 203	3 052 241 837
Unitok száma	1 277 768 863	1 303 327 843
Eszközérték/Jegy	2,416110	2,341883

Budapest, 2025. április 28.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

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)	2 770 969	0	3 180 639
08.	I. KÖVETELÉSEK (09.+10.+11.+12. sor)	10 725	0	70 174
09.	1. Követelések	10 725		70 174
10.	2. Követelések értékvesztése (-)			
11.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete			
12.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete			
13.	II. ÉRTÉKPAPÍROK (14.+15. sor)	916 057	0	1 464 337
14.	1. Értékpapírok	762 044		1 316 300
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete (16.+17. sor)	154 013	0	148 037
16.	a) kamatokból, osztalékokból			
17.	b) egyéb	154 013		148 037
18.	III. PÉNZESZKÖZÖK (19.+20. sor)	1 844 187		1 646 128
19.	1. Pénzeszközök	1 844 187		1 646 128
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	2 817		-63 534
25.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+07.+21.+24. sor)	2 773 786	0	3 117 105
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)	2 662 261	0	3 087 234
27.	I. INDULÓ TŐKE (28.+29. sor)	1 234 682	0	1 277 769
28.	a) kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 405 561		7 614 409
29.	b) visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-6 170 879		-6 336 640
30.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)(31.+32.+33.+34. sor)	1 427 579	0	1 809 465
31.	a) visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	92 635		163 013
32.	b) értékelési különbözet tartaléka	156 830		84 503
33.	c) előző év(ek) eredménye	743 039		1 178 114
34.	d) üzleti év eredménye	435 075		383 835
35.	F. Céltartalékok			
36.	G. Kötelezettségek (37.+38.+39. sor)	366	0	255
37.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK			
38.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	366		255
39.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE			
40.	H. Passzív időbeli elhatárolások	111 159		29 616
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)	2 773 786	0	3 117 105

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	1 372 215		799 392
II.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	789 487		350 106
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	0		0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	146 500		64 248
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 153		1 203
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	435 075	0	383 835

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 értékkülönbségeként kerülnek elszámolásra. Az értékelési különbözetegek 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 2024. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. január 02.

3. Működési költségek részletezése

Megnevezés	Előző év eFt	Tárgyév eFt
Alapkezelői díj	27 767	30 057
Teljesítménydíj	106 566	24 375
Letétkezelői díj	2 589	2 802
Megbízási díj	4 082	1 799
Felügyeleti díj	905	982
Könyvvizsgálói díj	1 322	1 448
Bankköltség	1 004	743
KELER díj	610	367
BONY díj	356	136
Egyéb költség	80	160
Könyvelési díj	1 219	1 379
Működési költség összesen	146 500	64 248

ÉVES JELENTÉS „IL” sorozat
ISIN azonosító: HU0000711304

2024. 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 vagyona, 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

	2023.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány	2024.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	0	0,00%
b) banki egyenlegek	9	-2,6%	9	-2,51%
c) egyéb eszközök	0	0,0%	0	0,00%
d) összes eszköz	9	-2,6%	9	-2,51%
e) kötelezettségek*	355	-102,6%	367	-102,51%
f) nettó eszközérték	-346	100,0%	-358	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

-0,005205 HUF/db

IV./ Az Alap eszközeinek összetétele

	2023.12.31	2024.12.31
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

	2023.12.31 (eFt)	2024.12.31 (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	11	13
f) nettó jövedelem	-10	-12
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	-69 179	-69 191
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 ingatlanportfolió értékesítése folyamatosan zajlott 2018-ban is. Összességében továbbra sem számítunk a MAG Ingatlanalap felszámolása után az alapot terhelő költségek és hitelek rendezése után megmaradó vagyronra, 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
2022	2022.12.31	-336 444	-0,004888
2023	2023.12.31	-346 708	-0,005037
2024	2024.12.31	-358 246	-0,005205

VII./ Származtatott ügyletek

Az Alap nem rendelkezik származtatott ügyletekkel.

VIII./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás az év során.

IX./ 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

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 mértében 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, 2025. április 28.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

MELLÉKLETEK

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap
„IL” sorozat

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)	9	0	9
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		9
19.	1. Pénzeszközök	9		9
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	9
26.	E. Saját tőke (27.+30. sor)	-346	0	-358
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)	-69 179	0	-69 191
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	-351		-361
34.	d) üzleti év eredménye	-10		-12
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	355		367
41.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (26.+35.+36.+40. sor)	9	0	9

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	11		13
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0		0
VI.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0		0
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-10	0	-12

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 különbözete mind a főkönyvi, mind az analitikus nyilvántartáson belül megbontásra kerülnek a kamatokból, osztalékokból és egyéb piaci értékítéletből származó összetevőkre.

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

Az alap eszközeit 2024. december 31-i piaci árfolyamon értékeltük.

A mérlegkészítés időpontja: 2025. január 02.

2. Működési költségek részletezése

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

Az „IL” sorozat 2024. évben felmerült költségeit az Alapkezelő fizette ki.