

MBH Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő székhelye:
1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Az Alapkezelő telephelye:
1138 Budapest, Váci út 193.

Web cím: www.mbhalapkezeslo.hu

MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-19

Tevékenységet lezáró beszámoló

2026. január 01. – augusztus 07.

Budapest, 2026. augusztus 13.

Az Alap ismertetése

Az Alap megnevezése: MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

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

A befektetési jegyek név értéke:

„A” sorozat	HU0000738950	1 HUF, azaz egy magyar forint
„L” sorozat	HU0000738968	1 HUF, azaz egy magyar forint

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

H-KE-III-766/2025., 2025.11.16.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr utca 11.
alapkezelo@mbhalap.hu
www.mbhalapkezelo.hu
a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

Letétkezelő:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Forgalmazó:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

MBH Befektetési Bank Zrt.

1117 Budapest, Magyar Tudósok Körútja 9. G épület.

Könyvvizsgáló:

H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

6050 Lajosmizse, Attila utca 3.

Megyebíró Anikó Erzsébet

Kamarai bejegyzés száma: 002815

MÉRLEG Eszközök (aktívák)

adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
01.	A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)	0	0	0
02.	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
03.	1. Ingatlanok	0		0
04.	2. Ingatlanok értékelési különbözete	0		0
05.	3. Gépek, berendezések, felszerelések	0		0
06.	4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0		0
07.	5. Beruházások	0		0
08.	6. Beruházásra adott előlegek	0		0
09.	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
10.	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0		0
11.	2. Tartós részesedések, értékpapírok	0		0
12.	3. Tartós részesedések, értékpapírok értékelési különbözete	0		0
13.	4. Tartósan adott kölcsönök	0		0
14.	5. Tartósan adott kölcsönök értékelési különbözete	0		0
15.	B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)	1 097 524	0	1 022 811
16.	I. KÉSZLETEK	0	0	0
17.	1. Ingatlankészletek	0		0
18.	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0		0
19.	II. KÖVETELÉSEK	0	0	1 022 811
20.	1. Követelések	0		1 022 811
21.	2. Követelések értékvesztése (-)	0		0
22.	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0		0
23.	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0		0
24.	III. ÉRTÉKPAPÍROK	280 468	0	0
25.	1. Értékpapírok	279 981		0
26.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	487	0	0
27.	3. a) kamatokból, osztalékokból	487		0
28.	4. b) egyéb	0		0
29.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	817 056	0	0
30.	1. Pénzeszközök	817 056		0
31.	2. Valuta, devizebetét értékelési különbözete	0		0
32.	C. Aktív időbeli elhatárolások	1 452	0	0
33.	1. Aktív időbeli elhatárolások	1 452		0
34.	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0		0
35.	D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0		0
36.	ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)	1 098 976	0	1 022 811

MÉRLEG Források (passzívák)

37.	E. Saját tőke (I.+II. sor)	1 003 364	0	1 022 811
38.	I. INDULÓTŐKE	1 000 000	0	1 000 000
39.	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	1 000 000		1 000 000
40.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	0		0
41.	II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)	3 364	0	22 811
42.	1. Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	0		0
43.	2. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0		0
44.	3. Értékelési különbözet tartaléka	487		0
45.	4. Előző év(ek) eredménye	0		2 877
46.	5. Tárgyévi eredmény	2 877		19 934
47.	F. Céltartalékok	0		0
48.	G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)	94 622	0	0
49.	I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	0		0
50.	II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	94 622		0
51.	III. KÜLFÖLDI PÉNZÉRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE	0		0
52.	H. Passzív időbeli elhatárolások	990		0
53.	FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)	1 098 976	0	1 022 811

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS
adatok E Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	0	0	0
II.	EGYÉB BEVÉTELEK	0	0	6
III.	ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE	0	0	0
IV.	MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK	3 969	0	18 100
V.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	57	0	306
VI.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	6 904	0	38 335
VII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	0	0	0
VIII.	FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK	0	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	2 877	0	19 934

Budapest, 2026. augusztus 13.

Vállalkozás vezetője (képviselője)

Kiegészítő melléklet

Számviteli politika, értékelési elvek

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

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

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

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

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

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy adatai:
Multiservice Kft. (1134 Budapest, Kassák Lajos u. 56.); Vámosi-Győrfy Bernadett

Az Alap éves jelentésének könyvvizsgálata kötelező. A tevékenységet lezáró beszámolót a HK ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft. auditálja.

A könyvvizsgálati díj mértéke 750.000 HUF + ÁFA.

Jelentős összegű hiba: ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, egy adott üzleti évet érintően feltárt hibák és hibahatások - eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjel nélküli) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérleg főösszeg 2 százaléka meghaladja az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

Árfolyamhasználat:

A devizakészlet, valamint a külföldi pénzürtékre szóló követelések és kötelezettségek értékelése során az MNB devizaárfolyamát alkalmazza az Alap.

1. Bevételek, ráfordítások részletezése

Megnevezés	adatok eFt-ban	
	2025.11.16-12.31	2026.01.01-08.07
Lekötött betét kamata	2 073	27 042
Bankszámla kamata	4 607	2 343
Összesen:	6 680	29 385

2. Működési költségek részletezése

Megnevezés	2025.11.16-12.31	2026.01.01-08.07
	(eFt)	(eFt)
Alapkezelési díj	2 881	15 200
Letétkezelő díja	58	304
Egyéb költségek	1 030	2 596
Felügyeleti díj	40	207
Keler díj	0	26
Könyvelési díj	240	1 081
Bankköltség	0	47
Könyvvizsgálói díj	750	1 155
Hatósági, eljárási díj	0	80
Összesen:	3 969	18 100

3. Időbeli elhatárolások részletezése

Aktív időbeli elhatárolások		eFt
Megnevezés	2025.12.31	2026.08.07
Lekötött betét kamata	1 452	0
Összesen:	1 452	0

Passzív időbeli elhatárolások		eFt
Megnevezés	2025.12.31	2026.08.07
Könyvvizsgálói díj	750	0
Könyvelési díj	240	0
Összesen:	990	0

4. Értékpapírok és ingatlanok beszerzési ára és piaci értéke

Az Alap portfóliója nem tartalmaz sem értékpapírt, sem ingatlant.

5. Kötelezettségek részletezése:

Megnevezés	2025.12.31 (eFt)	2026.08.07 (eFt)
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	2 170	0
Felügyelti díj elszámolás	40	0
Különadó elszámolás	58	0
Értékpapír vásárlással kapcsolatos kötelezettség	92 354	
Összesen:	94 622	0

6. Portfólió jelentés

Portfólió jelentés ingatlanalapra

Alapadatok

Alap neve, lajstromszáma:	1211-19	MBH MAX
Alapkezelő neve:		Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap
Letétkezelő neve:		MBH Befektetési Alapkezelő Zrt.
NEÉ számítás típusa:		MBH Befektetési Bank Zrt.
		T-1
	Tárgynap (T):	2026.08.07
	Saját tőke:	1 022 810 608,00 HUF
	Egy jegyre jutó NEÉ:	1,022811
	Darabszám:	1 000 000 000

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

Nettó eszközérték
%-ában

I. KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
<i>I/1. Hitelállomány (összes)</i>	0	0,0%
	Hitelező	Futamidő (nap)
<i>I/2. Egyéb kötelezettség (összes):</i>	0	0,0%
Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból	0	
Felügyleti díj elszámolás	0	
Különadó elszámolás	0	
<i>I/3. Céltartalékok (összes):</i>	0	0,0%
<i>I/4. Passzív időbeli elhatárolások</i>	0	0,0%
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN:	0	0,0%
II. ESZKÖZÖK	Összeg/Érték	(%)
<i>II/1. Folyószámla, készpénz (össz):</i>	1 022 810 608	100,0%
MKB Nyrt-nél vezetett folyószámla	1 022 810 608	100,0%
<i>II/2. Egyéb követelés (összes):</i>	0	0,0%
<i>II/3. Lекötött bankbetétek (össz.)</i>	0	0,0%
II/3.1. Max. 3 hó lekötésű (össz.)		
II/3.2. 3 hónál hosszabb lekötött betét		
<i>II/4. Értékpapírok (összes):</i>	Devizanem	Névérték
	HUF	0
	Összeg/Érték	0
	(%)	0,0%
<i>II/5 Ingatlanok (összes):</i>	Devizanem	Típus, cím
	HUF	Beszerzési ár
	0	0
	0	0,0%
<i>II/5.1. Ingatlanok</i>	HUF	0
	0	0,0%
<i>II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok</i>	HUF	0
	0	0,0%
<i>II/5. Aktív időbeli elhatárolások</i>	HUF	0
	0	0,0%
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN:	HUF	1 022 810 608 100,0%

7. Származékos ügyletek

Az Alap származékos ügyletet nem kötött.

8. Repo, Értékpapír kölcsön

Kölcsönbe adott, illetve kölcsönbe vett értékpapírokkal az Alap nem rendelkezett.

9. Tőke megóvására tett ígéret

Az Alap a tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó garanciát (tőke-, illetve hozamgarancia) nem vállalt, a tőke megóvására, illetve a hozamra vonatkozó ígéretet nem tett.

10. Fedezetek, biztosítékok, óvadék

Kapott, vagy adott fedezetek, biztosítékok, óvadékok, garancia- és kezességvállalások az Alapnál nincsenek. Zálogjoggal, vagy hasonló joggal biztosított kötelezettsége az Alapnak nincs.

11. Cash Flow kimutatás
CASH FLOW

		EFT	EFT
	A tétel megnevezése	Előző év	Tárgyév
I.	Működési cash flow (01.-13. sorok)	96 917	-1 106 099
01.	Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok, fizetett kamatok, hozamok nélkül) +-	2 757	10 872
2.	Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás +-	0	0
4.	Elszámolt értékelési különbözet -+	487	0
5.	Ingatlanok értékelési különbözete +-	0	0
6.	Értékelési különbözet tartaléka -+	-487	0
7.	Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-	0	0
8.	Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye -+	0	0
9.	Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye +-	0	0
10.	Befektetett eszközök állományváltozása +-	0	0
11.	Forgóeszközök állományváltozása +-	0	-1 022 811
12.	Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	94 622	-94 622
13.	Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-	0	0
14.	Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	-1 452	1 452
15.	Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-	990	-990
II.	Befektetési cash flow (14.-19. sorok)	-279 861	289 043
15.	Ingatlanok beszerzése -	0	0
16.	Ingatlanok eladása +	0	0
17.	Befolyt bérleti díjak +	0	0
18.	Részesedések, értékpapírok beszerzése -	-374 861	-1 508 799
19.	Részesedések, értékpapírok eladása, beváltása +	94 880	1 788 780
20.	Kapott hozamok +	120	9 062
III.	Finanszírozási cash flow (20.-26. sorok)	1 000 000	0
21.	Befektetési jegy kibocsátás +	1 000 000	0
22.	Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
23.	Befektetési jegy visszavásárlása -	0	0
24.	Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
25.	Előző év(ek) eredményének módosulása	0	0
26.	Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
27.	Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
28.	Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV.	PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I. +II. +III. sorok)	817 056	-817 056

Pénzeszközök nyitó értéke	0	817 056
Pénzeszközök záró értéke	817 056	0
Pénzeszközök változása	817 056	-817 056

12. Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2026. 08. 07-én: 1 000 000 000 db

13. Könyvelési célból számolt egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték 2026. 08. 07-én:
1,022811

Budapest, 2026. augusztus 13.

Vállalkozás vezetője (képviselője)