



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

AZ MBH MAX INGATLANFEJLESZTŐ BEFEKTETÉSI ALAP befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük az **MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap** (lajstromszám: 1211-19) (az „Alap”) **2026.08.07.** napjára vonatkozótevékenységet lezáró beszámolójának 1-11.pontjaiban és a megszűnési jelentésének I - VII. pontjaiban található számviteli információinak (a „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt a 2026. augusztus 7-ével végződő üzleti évre vonatkozó a megszűnési 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. A megszűnési jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. A megszűnési jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

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

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

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet a megszűnési jelentés első bekezdésére, mely szerint az Alap 2026. augusztus 7-én a tevékenységét lezárta és megszűnt. Véleményünket nem korlátozzuk ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

Egyéb kérdések

A megszűnési jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag a megszűnési jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2026. augusztus 7-ével végződő évre vonatkozóan. A 2026. augusztus 7-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést nem bocsátottunk ki ezen jelentés időpontjában az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk a megszűnési jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. Az MBH Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. A megszűnési 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.

A megszűnési jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy a megszűnési jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a megszűnési 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 a megszűnési jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó megszűnési jelentés elkészítéséért a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szereznünk arról, hogy a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott a megszűnési jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a megszűnési 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.
- Megvizsgáljuk a lezáró megszűnési jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel a megszűnési jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy a megszűnési 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, 2026. augusztus 13.

Gyula, 2026. augusztus 13.

Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása
dr. Hegedűs Mihály
ügyvezető
H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.
6050 Lajosmizse, Attila utca 3.
Nyilvántartási szám: 002125

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása
Megyebíró Anikó Erzsébet
kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 002815

MBH Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő székhelye:
1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Az Alapkezelő telephelye:
1138 Budapest, Váci út 193.

Web cím: www.mbhalapkezekelo.hu

MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-19

Megszűnési jelentés

2026. január 01. – augusztus 07.

Budapest, 2026. augusztus 13.

MBH MAX Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap (a továbbiakban: **Alap**) **Megszűnési jelentése** a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény 78. § (1) bekezdése és 4. melléklete, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvényben meghatározott számviteli elveknek megfelelően készült. A Megszűnési jelentésben közölt számviteli információkat az Alap könyvvizsgálója a Kbftv. 135. § (1) szerint felülvizsgálta. A Megszűnési jelentés magában foglalja a felülvizsgált számviteli információkra vonatkozó független könyvvizsgálói jelentést. A Megszűnési jelentés a 2026.01.01-2026.08.07. időszakra készült.

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

Az Alap befektetési politikája

Az Alap célja, hogy a befektetők által rendelkezésre bocsátott tőkét kizárólag magyarországi ingatlanok fejlesztésére, építésére, vagy megvásárlására fordítva maximális hozamot érjen el.

Az Alap befektetési céljainak megvalósítása érdekében az Alapkezelő az Alap portfóliójában lévő ingatlan befektetéseinek legalább 80%-át (i) lakóépület, (ii) bérlakás, vagy (iii) kollégiumi épület 2001. évi XX. törvény 21. § 1. pontjában foglaltak szerint meghatározott fejlesztésére – ideértve a fejlesztésre alkalmas ingatlan megvásárlását, a fejlesztés előkészítését, terveztetését –, építésére vagy vásárlására fordítja, melybe beszámítanak a lakásokhoz tartozó közös területek, illetve a garázsok, tárolók.

Az ingatlan befektetések legfeljebb 20%-ával (húsz százalékával) megegyező összeget más ingatlanpiaci szegmensbe tartozó energiahatékony ingatlanok fejlesztésére, építésére vagy vásárlására fordíthatja, ideértve az adott ingatlanhoz tartozó közös területeket, illetve a garázsokat, tárolókat is.

Tekintve, hogy az Alap ingatlan fejlesztő alap, ingatlanvásárlást csak abban az esetben eszközölhet, amennyiben az adott ingatlan még nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel, illetve épület esetében még nem zárultak le az alapozási munkák, mely státuszt a felelős műszaki vezető és a műszaki ellenőr együttes nyilatkozata, valamint az építési naplóban feltöltött, dátumbélyegzővel ellátott fényképek igazolnak.

Az Alap már használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlant csak abban az esetben vásárolhat, amennyiben azt bontás, vagy rendeltetésmódosítás eredményeképpen a fent meghatározott befektetési célokra alkalmassá teszi.

A portfólióban lévő lakóingatlan/energiatakarékos ingatlan fejlesztési aránya:

Lakóingatlan: legalább 80%

Energiatakarékos ingatlanok fejlesztése: legfeljebb 20%

A portfólióban tervezett Budapest/vidéki lokációban elhelyezkedő ingatlanfejlesztések aránya:

Budapest 70%

Vidék 30%

Az Alapkezelő törekszik ezen fejlesztési arányok megtartására a befektetések során.

Az Alap a teljesítendő célokat nemcsak közvetlen befektetés, hanem ingatlantársaság(ok)ban vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapon szerzett részesedés útján is teljesítheti. Az Alapkezelő a forrásfelhasználás szabályait betartja az ingatlantársaságon vagy az Alapkezelő által kezelt másik alapon szerzett részesedésen keresztül történő befektetések esetében is. Az ingatlantársaságba történő befektetés esetén csak magyarországi székhelyű ingatlantársaságban szerezhető meg részesedés. Az Alapot terhelő direkt és indirekt módon felmerülő alapkezelési és forgalmazási díjak összesített összege ebben az esetben sem haladhatja meg a Kezelési Szabályzatban vállalt mértéket.

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

A 2026. év első felét jelentős geopolitikai és gazdaságpolitikai bizonytalanság jellemezte. A kereskedelmi korlátozások mellett a közel-keleti konfliktus, az energiaárak emelkedése és az ellátási láncokat érintő kockázatok felerősítették az infláció tartósságával kapcsolatos aggodalmakat, miközben rontották a globális növekedési kilátásokat. Az Egyesült Államok gazdasága ellenállónak bizonyult, ugyanakkor a magasabb inflációs várakozások és a tartósan szigorú kamatkörnyezet a globális eszközárak csökkenését, ezen keresztül az ingatlanbefektetések hozamelvárásait is magasan tartotta.

Az euróövezetben az energiaárak emelkedése ismét növelte az inflációs kockázatokat. Az Európai Központi Bank 2026 júniusában 25 bázisponttal emelte irányadó kamatait, miközben 2026-ra 3,0%-os inflációt és 0,8%-os gazdasági növekedést prognosztizált. A szigorúbb monetáris környezet növelte az euróalapú ingatlanfinanszírozás költségét, és mérsékelte az ingatlanpiaci hozamcsökkenés lehetőségét.

A magyar gazdaság 2026 első negyedében éves alapon 1,7%-kal bővült, amit elsősorban a szolgáltatások, a fogyasztás és az ipari termelés javulása támogatott. Az Európai Bizottság 2026 egészére 1,8%-os GDP-növekedést és 3,2%-os inflációt várt. A kilátásokat ugyanakkor a magas költségvetési hiány, az emelkedő államadósság, az exportpiacok gyengesége és az európai uniós források elérhetőségével kapcsolatos bizonytalanság terhelte. A forintalapú finanszírozási költségek és az ingatlanbefektetési hozamelvárások ezért továbbra is magas szinten maradtak.

A hazai kereskedelmiingatlan-piacon fokozódott az eszközök közötti minőségi különbség. Az irodapiacon a mérsékelt nettó bérbeadás, az ipari-logisztikai szegmensben pedig az új kínálat következtében emelkedő üresedés indokolt óvatosságot. Ezzel szemben a kiskereskedelmi és szállodapiaci ingatlanokat a fogyasztás élénkülése és a nemzetközi turizmus támogatta. A befektetői kereslet elsősorban a stabil pénzáramot biztosító, energiahatékony, hosszú bérleti futamidővel rendelkező ingatlanokra irányult.

A bizonytalan környezet óvatos tranzakciós aktivitást indokolt, ugyanakkor a szelektív átárazódás és az újrapozicionálható ingatlanok középtávon kedvező befektetési lehetőségeket teremthetnek.

I./ Vagyongkimutatás

	2025.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2026.08.07 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	280 468	27,95%	0	0,00%
b) banki egyenlegek	817 465	81,43%	1 022 811	100,00%
c) egyéb eszközök	1 452	0,14%	0	0,00%
d) összes eszköz	1 388 431	109,53%	1 022 811	100,00%
e) kötelezettségek*	95 612	9,53%	0	0,00%
f) nettó eszközérték	1 003 364	100,00%	1 022 811	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét

** A vagyongkimutatás a számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján készült

II./ A forgalomban lévő befektetési jegyek száma

Tárgynap (T):	2025.12.31	2026.08.07
Darabszám (db):	1 000 000 000	1 000 000 000

III./ Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

Tárgynap (T):	2025.12.31	2026.08.07
Egy jegyre jutó NEÉ:	1,003284	1,022811

IV./ Az Alap eszközeinek összetétele

Megnevezés	2025.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
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	280 468	25,52%	27,95%
f) ingatlanok	0	0,0%	0,0%
Összesen	280 468	25,52%	27,95%

*A táblázat a letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján készült.

Megnevezés	2026.08.07 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
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	0	0,00%	0,00%
f) ingatlanok	0	0,00%	0,00%
Összesen	0	0,00%	0,00%

*A táblázat a letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján készült.

V./ Az Alap eszközeinek alakulása

	2025.12.31 (eFt)	2026.08.07 (eFt)
a) befektetésekből származó jövedelem	6 846	38 029
b) egyéb bevétel	0	5
c) kezelési költségek	2 881	15 200
d) a letétkezelő díjai	58	304
e) egyéb díjak és adók	1 030	2 596
f) nettó jövedelem	2 877	19 934
g) felosztott és újra befektetett jövedelem	0	0
h) a tőkeszámla változásai	3 364	22 811
i) befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	0	0
j) minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire	nincs ilyen	nincs ilyen

VI./ Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről

Üzleti év	A nettó eszközérték vonatkozási napja	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2024	2014.12.31	0	0
2025	2025.12.31	1 003 283 899	1,003284
2026	2026.08.07	1 022 810 608	1,022811

VII./ Származtatott ügyletek

Az Alapban nem volt származtatott ügylet.

VIII./ A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében a tárgyévben nem történt változás.

IX./ A befektetési alapkezelő által kifizetett javadalmazás

2026.01.01-2026.07.31. adatok forintban	Rögzített javadalmazás	Változó javadalmazás	Teljes javadalmazás	Fő
Kockázati profilra ható munkatársak	342 368 923	548 717 122	891 086 045	23
Egyéb munkavállalók	205 712 784	63 019 546	268 732 330	36
Total	548 081 707	611 736 668	1 159 818 375	59

Átlagos statisztikai állományi létszám 46,838 fő.

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

Az Alap portfóliójában sem ingatlan befektetéseket sem nem likvid jellegű eszközt nem tartott. Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött. Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak. Év közben olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

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

A használt módszer: teljes kitettség

2026.08.07	100,00%
------------	---------

XII./ Javadalmazási politika

- Az Alap nem fizetett közvetlenül jutalékot és bármely javadalmazást az alkalmazottak részére.
- A fenti táblázat tartalmazza a 2026-os évben foglalkoztatott munkavállalók kiemelt kereseti adatait.
- Összes javadalmazás= Bérköltség (Munkabér és prémium) + Személyi jellegű egyéb kifizetések
- A felülvizsgálat megtörtént, szabálytalanságot nem tárt fel.
- Nem történt érdemi változás

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

Ezt a terméket/Alapot a 7 osztály közül a 3. 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 a Befektetőket.

Kockázatkezelési rendszerek

A nem szándékolt kockázatok felvállalásának elkerülésére érdekében az Alapkezelő által működtetett két fő kontroll mechanizmus – a jogszabályi elvárásokkal is összhangban – a befektetési terület és a háttér területek szervezeti szétválasztása, illetve a független kockázatkezelési funkció működtetése. A front és a back office jellegű funkciók szervezeti elkülönítése biztosítja, hogy a portfólió-kezelők által kötött ügyletek ellenőrzése, visszaigazolása, elszámolása és kiértékelése magától az ügyletkötéstől teljesen elkülönüljön, így az 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 kulcskockázatokat lefedő kockázati kontrollok, mint folyamatba épített kontrollok üzemeltetése, ennek megfelelő kockázati mérések működtetése, az ezzel kapcsolatos jelentésszolgálat teljesítése, továbbá indokolt esetben az észlelt kockázati problémák eskalálása a megfelelő döntéshozói szintekre.

Ugyanakkor a kockázattudatos magatartás, illetve a különböző kockázatok azonosítása és kezelése szempontjából az Alapkezelőn belül minden funkcionális csoport számára 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.

XIV./ Ingatlanok bemutatása

Az Alapban 2026-ban nem voltak ingatlanok.

XV./ Ingatlanállomány kategóriák szerinti megbontásban

2026.08.07	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	0	0	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	0	0	0	0

*Az Alapban 2026-ban nem voltak ingatlanok.

XVI./ Ingatlanalapok speciális mutatószámai

2026.08.07	Nettó bérletidő-bevétel (Ft)
Telek	0
Lakóingatlan	0
Irodaingatlan	0
Kereskedelmi ingatlan	0
Logisztikai ingatlan	0
Ipari ingatlan	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0
Egyéb ingatlan	0
Összesen:	0

*Az Alapban 2026-ban nem voltak ingatlanok.

2026.08.07	Bérbe- adottság	Ingatlan- jövedel- mezőség	Fajlagos bérletidíj- bevétel (Ft/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/nm)	Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek					
Lakóingatlan					
Irodaingatlan					
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyes hasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:					

*Az Alapban 2026-ban nem voltak ingatlanok.

	2026.08.07
Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	0%
Bérleti szerződések átlagos futamideje	-
Bérlők, vevők száma	-
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	-
Tőkeáttétel	0%

*Az Alapban 2026-ban nem voltak ingatlanok.

XVII./ Ingatlanalapok egyedi bevétel. díj és költség elemei

bevételek/díjak/költségek ezer forintban	2026.08.07
a) ingatlanértékesítések nyeresége (ingatlanértékesítések nyeresége a nyilvántartási értékhez képest),	-
b) fedezeti ügyletek nyeresége vagy vesztesége,	-
c) kártérítés, bánatpénz címén befolyó bevételek, illetve ilyen címen kifizetett összegek,	-
d) a befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak,	-
e) ingatlanüzemeltetési költségek,	-
f) ingatlan-közmű költségek,	-
g) ingatlan-karbantartási költségek,	-
h) ingatlanbiztosítási költségek,	-
i) ingatlanadó,	-
j) ingatlan-értékbecslési költségek,	-
k) ingatlanügynöki jutalékok,	-
l) jogi költségek,	-
m) bankköltség,	-
n) kamatköltség.	-

*Az Alapban 2026-ban nem voltak ingatlanok.

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 értékítéletből származó összetevőkre.

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

Az Alap megszűnése miatti kiegészítő adatok (a 2014. évi XVI. tv. 4. sz. melléklete szerint)**Portfólióban lévő eszközök nyilvántartási értéke**

A portfólióban pénzeszköz található az alap bankszámláján, melynek összege 1 022 810 608 Ft.

Értékesített eszközök befolyt ellenértéke

Opciók bevétele	0 Ft
Folyószámla	20 000 445 Ft
Folyószámla kamat jóváírás	418 496 Ft
Lekötött betét	1 000 000 000 Ft
Lekötött betét kamata	2 391 667 Ft
Összesen:	1 022 810 608 Ft

Járulékos és egyéb bevételek

Nem volt.

Kötelezettségek teljesítéséből adódó kifizetések:**Kötelezettségek**

Bankköltség	408 Ft
Alapkezelői díj	2 657 577 Ft
Letétkezelői díj	53 152 Ft
Felügyeleti díj	32 000 Ft
Könyvvizsgálói díj	396 875 Ft
Összesen:	3 140 012 Ft

Végelszámolás során felmerült költségek és felszámított díjak tételesen

A végelszámolás során egyéb költség nem merült fel.

Befektetők között felosztható vagyon

A felosztható tőke nagysága 1 022 810 608 Ft.

Egy befektetési jegyre kifizethető összeg

Saját tőke	1 022 810 608 Ft
Befektetési jegyek darabszáma	1 000 000 000 db
Egy jegyre jutó felosztható tőke és hozam	1,022811 Ft
Egy jegyre jutó felosztható tőke	1,022811 Ft
Egy jegyre jutó felosztható hozam	0,00 Ft

Kifizetés kezdő napja és helye

A kifizetés kezdőnapja: 2026. augusztus 14.

A kifizetés helye: A letétkezelőknél vezetett ügyfélszámla.

Budapest, 2026. augusztus 13.

Vállalkozás vezetője (képviselője)