

## **HANSA Ingatlan Befektetési Alap**

### **Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz a 2025. évi üzleti évről**

Budapest, 2026. május 21.

P.H.

HANSA Ingatlan Befektetési Alap  
nevében eljáró MCM Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Cím: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.)

Jaksa János  
vezérigazgató

## I. ÁLTALÁNOS KIEGÉSZÍTÉSEK

### I. Az Alap

Az Alap neve: HANSA Ingatlan Befektetési Alap, székhelye: 4031 Debrecen, Szoboszlói út 50.

Az Alapot az MCM Alapkezelő Zrt. 2025-ben alapította, 500 millió Ft tőkével. A Magyar Nemzeti Bank **2025 december 3-án jegyezte be** I222-82 számon a nyilvántartásba az Alapot, és HU0000739313 ISIN azonosítóval a befektetési jegyeket.

A határozott futamidejű, zártkörű Alapról szóló alapinformációkat, valamint a működés feltételrendszerét a Kezelési Szabályzat tartalmazza.

Letétkezelő neve: MBH Bank Nyrt.  
Letétkezelő székhelye: 1056 Budapest, Váci u. 38.

Könyvvizsgáló neve: BDO Magyarország Könyvvizsgáló Kft.  
Személyében felelős könyvvizsgáló neve: Baumgartner Ferenc  
Kamarai tagsági száma: 002955

A 2025. évi könyvvizsgálói díj összege: 590.000 Ft + ÁFA.

Az alap képviselőjére jogosult személy: Jaksa János MCM vezérigazgató lakcím : 1118 Budapest, Sümegvár u.6.

Könyvviteli szolgáltatásokat végző személy: Folkmayer Tibor  
PM regisztrációs száma: I60738

Az Alap a 2025. évi beszámolóját a Számviteli Törvény és a 215/2000 (XII.11.) számú Kormányrendelet alapján készítette.

### 2. Az Alap számviteli politikája

Az Alap eszközeit és forrásait a Számviteli törvényben (többször módosított 2000. évi C. tv.) és a 215/2000(XII.11.) számú Kormányrendeletben előírt értékelési eljárások, illetve saját Számviteli Politika szabályzatában foglaltak szerint értékeli.

A számviteli alapelvektől sem a beszámoló készítésekor, sem a könyvvezetés során nem tért el.

A könyvvezetés a kettős könyvvitel rendszerében történik, pénzneme a forint.

A könyvvezetéstől eltérő devizanemben felmerülő ügyletek az ügylet napján érvényes, az MNB által jegyzett átlagárfolyamon kerülnek elszámolásra. A pénzügyi teljesítés és az ügylet felmerülésének időpontjában érvényes árfolyam különbözetéből adódó árfolyamnyereség vagy veszteség az eredménykimutatásban kerül kimutatásra.

A nem realizált árfolyam különbözet az év végi átértékelésből adódik, mely szintén MNB átlag árfolyamon történik

Az Alap céltartalékot képez az eredmény terhére azokra a múltbeli, illetve a folyamatban lévő ügyletekből, szerződésekből származó, harmadik felekkel szembeni fizetési kötelezettségekre [ideértve különösen a jogszabályban meghatározott garanciális kötelezettséget, a függő kötelezettséget, a biztos (jövőbeni) kötelezettséget, a korengedményes nyugdíj, a végkielégítés miatti fizetési kötelezettséget, a környezetvédelmi kötelezettséget], amelyek a mérlegfordulónapon valószínű vagy bizonyos, hogy fennállnak, de összegük vagy esedékességük időpontja még bizonytalan, és azokra a vállalkozó a szükséges fedezetet más módon nem biztosította.

Az Alap jelentősnek minősíti az előző évek beszámolójában elkövetett hibákat, ha a hibák és hibahatások abszolút értékének együttes összege meghaladja a mérleg főösszeg 2 %-át, vagy 1.000 E Ft-ot.

Az éves beszámolóját üzleti évre, december 31-i fordulónappal magyar nyelven készíti.  
A 2025. évi beszámoló mérlegkészítési időpontja: 2026. március 31.

A mérleg fordulónapja után nem következett be olyan lényeges esemény, amely módosítaná a beszámolót.

Az Alap nem alkalmazza a valós értéken történő értékelést.

### **Az Alap a következő értékelési eljárásokat alkalmazza eszközcsoportonként:**

Az értékelés az eszközöknek és forrásoknak a beszámoló mérlegében szerepeltetendő értékének a meghatározását jelenti. Az eszközök és a források könyvviteli nyilvántartásba vételekor alkalmazott érték meghatározása is e fogalomkörbe tartozik, hiszen az év végi értékelésnek ez a kiinduló alapja.

Az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulni, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Alapszabályként az eszközök beszerzési értéken, a források a könyvekben történő bekerülési értéken szerepelnek a mérlegben.

### **A nettó eszközérték megállapításának általános szabályai**

A befektetőknek a befektetési alappal szemben fennálló követelése értékét a befektetési alap nettó eszközértéke határozza meg. A befektetési jegyek forgalomba hozatala, folyamatos forgalmazása vagy bevonása során a befektetési jegyek vételi és visszaváltási árfolyamát a befektetési jegyek aktuális egy jegyre jutó nettó eszközértéke alapján kell megállapítani.

A befektetési alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket befektetési jegy sorozatonként, a befektetési alap eszközeire vonatkozó lehető legfrissebb piaci árfolyam-információk alapján, illetve illikvid eszközök esetén szakértői becslés alapján a befektetési alap kezelési szabályzatában írtak szerint kell meghatározni.

A befektetési alap nettó eszközértékét a kezelési szabályzatban foglaltak alapján a letétkezelő, az értékbecslő vagy az ABAK állapítja meg.

A befektetési alapkezelő köteles minden, a befektetési alap nettó eszközértékének megállapításához szükséges dokumentumot a nettó eszközérték megállapításának rendszerességéhez igazodva, késedelem nélkül megküldeni a letétkezelőnek, illetve az értékbecslőnek.

Az Alap nettó eszközértékét és az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket legalább havonta egyszer meg kell állapítani.

Az Alap könyvvizsgálója az óvatosság számviteli elvének érvényesítése érdekében – külön indoklással – alacsonyabb érték megállapítása céljából eltérhet a fent leírt értékelési eljárásoktól.

Az Alap devizanemétől eltérő devizában denominált eszközöket a Magyar Nemzeti Bank által közzétett T napi, ennek hiányában a legutolsó közzétett devizaárfolyamon kell értékelni.

Az Alap az óvatosság számviteli elvének érvényesítése érdekében – külön indoklással – alacsonyabb érték megállapítása céljából eltérhet a fent leírt értékelési eljárásoktól.

### 3. Az Alap vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének alakulása

Az Alap előző évi és tárgyévi

- eszközeinek értékét,
- forrásainak értékét,
- bevételeinek, ráfordításainak és eredmény összetevőinek alakulását,
- jövedelmezőségének, vagyoni és pénzügyi helyzetének fontosabb mutatóit a következő táblázatok tartalmazzák

#### Fontosabb mutatók alakulása

MUTATÓK	2024	2025	Magyarázat
Befektetett eszközök aránya		0,00%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Forgóeszközök aránya		99,75%	Az eszközcsoport mérlegértéke / Eszközök főösszege
Saját tőke aránya		99,87%	Saját tőke / Mérleg főösszege
Idegen forrás aránya		0,13%	(Összes forrás - saját tőke) / Összes forrás = mérleg főösszeg
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya		0,00%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya		0,13%	A forráscsoport értéke / Mérleg főösszege
Eladósodottság mértéke		n.a.	Saját tőke / Hosszú lejáratú kötelezettségek
Likviditási gyorsráta		769,53%	Pénzeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Likviditási ráta		74676,62%	Forgóeszközök / Rövidlejáratú kötelezettségek
Saját tőke jövedelmezősége		-0,87%	Tárgyévi eredmény / Saját tőke

## II. A MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

### 1. Befektetett eszközök

Az Alapnak nem voltak befektetett eszközei a fordulónapon.

### 2. Értékvesztés

Az Alap a tárgyévben értékvesztést nem számolt el.

### 3. Követelések

Az Alapnak a következő követelése a fordulónapon.

Követelések		e Ft
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Követelések</b>		<b>13</b>
ÁFA követelés (levont, visszaigényelhető)		13

A követelés egy átsorolt követelés a forrás oldalról (466 fk. T egyenlege).

### 4. Értékpapírok

MINERAL Ingatlan Befektetési Alap			2025.12.31		
Értékpapír neve	Lejárat szerint	ISIN kód	Nettó vételi érték	ÉK	Bruttó piaci érték
D260429 (diszkont kincstárjegy)	I évnél rövidebb	HU0000525167	489 990 952	902 988	490 893 940
		<b>Összesen</b>	<b>489 990 952</b>	<b>902 988</b>	<b>490 893 940</b>

Az Alapnak 2025 december 31-én egy fajta diszkont kincstárjegye volt, D260429.

### 5. Pénzeszközök

Az Alap a következő bankszámlákkal és záróegyenlegekkel rendelkezett a fordulónapon :

Bankszámlák és egyenlegek		Ft
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Összesen</b>		<b>5 101 807</b>
Főszámla	HUF	5 101 807

## 6. Aktív időbeni elhatárolások

<b>Aktív időbeni elhatárolások</b>		<b>e Ft</b>
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Bevételek aktív időbeni elhatárolása</b>		<b>1 264</b>
Bevételek		1 264
		<b>e Ft</b>
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Költségek, ráfordítások aktív időbeni elhatárolása</b>		<b>0</b>
Költségek, ráfordítások		0
<b>Aktív időbeni elhatárolások összesen</b>		<b>1 264</b>

Az Alapnak a fordulónapon értékpapírhoz kapcsolódó bevételi aktív időbeni elhatárolása és bevételi kamatelhatárolása volt.

## 7. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Az Alapnak nem volt határidős ügylete a fordulónapon.

## 8. Saját tőke (eFt)

Az Alap saját tőkéje a következőképpen alakult:

<b>Saját tőke alakulása</b>				
	<b>Nyitó</b>	2025. évi eredmény	Változás	<b>Záró</b>
Induló tőke	0	0	0	500 000
Tőkeváltozás	0	0	0	0
Előző évek eredménye	0	0	0	0
Értékelési különbözet tartaléka	0	0	0	0
Üzleti év eredménye	0	-4 293	-4 293	-4 293
<b>Összesen:</b>	<b>0</b>	<b>-4 293</b>	<b>-4 293</b>	<b>495 707</b>

## 9. Céltartalékok

Az Alap nem rendelkezett céltartalék állománnyal 2025 december 31-én.

## 10. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alapnak hosszú lejáratú kötelezettsége nincs.

## II. Rövid lejáratú kötelezettségek

Az Alap rövid lejáratú kötelezettségei az alábbiak voltak a fordulónapon.

Rövid lejáratú kötelezettségek összesen		e Ft
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Összesen</b>		<b>663</b>
MNB felügyeleti díj		14
Letétkezelési díj		39
Könyvvizsgálati díj		590
NAV különadó		20

A negatív egyenlegű kötelezettség -levonható, visszaigényelhető ÁFA- át lett sorolva a követelések közé (466 fk. T egyenlege).

A kötelezettségek menedzselése rendezett, valamennyi fordulónapi fizetni való tényleges megfizetése határidőn belül megtörtént.

## 12. Passzív időbeni elhatárolások

Az Alapnak nem volt passzív időbeni elhatárolása a fordulónapon.

## III. AZ EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

### 1. Kiemelt bevételek részletezése

Az Alapnak nem volt árbevétele, sem egyéb bevétele 2025-ben. (december 3-án jött létre).

### 2. Kiemelt költségek részletezése

Költség típusok		e Ft
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Működési költségek</b>		<b>5 693</b>
Alapkezelői díj		5 000
Könyvelési díj		50
Könyvvizsgálói díj		590
Letétkezelési díj		40
Bankköltség		13

### 3. Kiemelt ráfordítások részletezése

Egyéb ráfordítások	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
MNB díj		14
Különadó		20
<b>Összesen</b>		<b>34</b>

### 4. Pénzügyi műveletek

Pénzügyi műveletek bevételei	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
Bankszámla kamat		531
DKJ értékelési különbözet		903
<b>Összesen</b>		<b>1 434</b>

Pénzügyi műveletek ráfordításai	e Ft	
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Összesen</b>		<b>0</b>

Az Alapnak a 2025. üzleti évben

- kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos, illetve
- környezetvédelemmel kapcsolatos

költségei nem merültek fel.

Az Alap a 2025. üzleti évben exporttámogatásban és elkülönített állami pénzalapokból való támogatásban nem részesült.

## IV. TÁJÉKOZTATÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

### I. Hátrasorolt kötelezettségek, tartalékok

Az Alap a 2025. üzleti év során, illetve a mérleg fordulónapján

- hátrasorolt kötelezettségekkel,
- zálogjoggal, vagy hasonló jogokkal terhelt kötelezettségekkel,
- mérlegben nem jelentkező, de a pénzügyi helyzetre kiható kötelezettségekkel,
- olyan kötelezettségekkel, melyek visszafizetendő összege a kapott összegnél nagyobb,
- garanciális kötelezettségekkel, továbbá
- veszélyes hulladékkal,
- környezetvédelmet szolgáló tárgyi eszközökkel

nem rendelkezett.

Az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló 2006. évi LIX. Törvény alapján a Magyarországon bejegyzett befektetési alap befektetési jegye adóköteles. Az Alap kezelőjének feladata a különadó bevallása, pénzügyi rendezése, nyilvántartása, az Alap pedig viseli és elszámolja az adót ráfordításként. Az Alapot 2025-ben 20 eFt különadó terhelte.

## 2. Egyéb kiegészítések

Az Alap az értékpapírok névértékét a nullás számlaosztályban tartja nyilván.

Az Alap nem adott és nem vett és adott kölcsönbe saját számlára és értékpapírkölcsönzés keretében sem, illetve óvadéki repóba nem adott és nem vett értékpapírokat 2024-ben. Az Alap nem adott és kapott fedezetet, biztosítékot, óvadékot, garanciát és kezességet, nem vállalt jegyzési garanciát, illetve nem tett hozamra és tőke megóvásra ígéretet.

Az Alapnak folyamatban lévő peres ügyei egyáltalán nincsenek.

Az Alapnak nincs a Magyar Nemzeti Bank által előírt kötelező tartalékképzési kötelezettsége.

Az Alap nem végzett határon átnyúló szolgáltatást.

Az Alap 2025-ben nem tárt fel olyan hibát, ami jelentősnek minősült volna.

A 215/2000.(XII.II.) Kormányrendelet 10.§. a) és c) pontja szerinti kimutatás az értékpapírokról jelen kiegészítő melléklet I. sz. melléklete, a portfólió-jelentés pedig a 2. számú.

Mellékletek :

1.sz. Értékpapírok

2.sz. Portfóliójelentés

3.sz. Cash-flow kimutatás

<u>Értékpapírok beszerzési értéke, értékelési különbözetének, piaci értékének részletezése</u>					I.sz. melléklet
<b>MINERAL Ingatlan Befektetési Alap</b>			<b>2025.12.31</b>		
Értékpapír neve	Lejárat szerint	ISIN kód	Nettó vételi érték	ÉK	Bruttó piaci érték
D260429 (diszkont kincstárjegy)	I évnél rövidebb	HU0000525167	489 990 952	902 988	490 893 940
		<b>Összesen</b>	<b>489 990 952</b>	<b>902 988</b>	<b>490 893 940</b>
<b>Értékpapírok összesen:</b>			<b>489 990 952</b>	<b>902 988</b>	<b>490 893 940</b>

## PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Ft-ban

## Alapadatok:

Alap neve, lajstromszáma: HANSA Ingatlan Befektetési Alap, I222-82

Alapkezelő neve: MCM Alapkezelő Zrt.

Letétkezelő neve: MKB Bank Nyrt.

NEE számítás típusa: havi

Tárgynap (T):	2025.12.31
Saját tőke:	<b>495 706 672</b>
Egy jegyre jutó NEE:	<b>991 413,344000</b>
Darabszám:	500

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

I.	KÖTELEZETTSÉGEK		Osszeg/Érték	(%)		
I/1.	Hitelállomány (összes):		0	0,00%		
			Hitelező	Futamidő		
			-	-		
I/2.	Egyéb kötelezettségek (összes):		663 686	0,13%		
	Alapkezelői díj miatt		0	0,00%		
	Letétkezelői díj miatt		39 726	0,01%		
	Ingatlanértékelő díja miatt		0	0,00%		
	Közzétételi ktg. miatt		0	0,00%		
	Költségként/ráfordításként elszámolt egyéb tétel miatt		623 960	0,13%		
	Egyéb- nem költség/ráfordítás alapú - kötelezettség		0	0,00%		
I/3.	Céltartalékok (összes):		0	0,00%		
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások (összes):		0	0,00%		
	Bevételek elhatárolása		0	0,00%		
	Kötelezettségek összesen		663 686,00			
			<b>Források összesen:</b>	<b>496 370 358</b>		
II.	ESZKÖZÖK		Osszeg/Érték	(%)		
II/1.	Folyószámla, készpénz (összes):		5 101 807	1,03%		
	Folyószámla HUF		5 101 807	1,03%		
II/2.	Egyéb követelés (összes):		13 500	0,00%		
II/3.	Lekötött bankbetétek (összes):		Osszeg/Érték	(%)		
	Lekötés HUF		0	0,00%		
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű (összes):		-	-		
	Lekötés HUF		0	0,00%		
II/3/2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):		-	-		
II/4.	Értékpapírok (összes):		Megnevezés	Devizanem	Névérték	Könyv szerinti érték
	Értékpapírok összesen:		D260429	HUF	500 000 000	489 990 952
					500 000 000	489 990 952
II/5.	Ingatlanok		Típus, cím	HRSZ	Beszerzési érték	Piaci érték
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások (összes):					1 264 099
			Bevételek aktív időbeli elhatárolása			1 264 099
			Költségek aktív időbeli elhatárolása			0
			<b>Eszközök összesen:</b>			<b>496 370 358</b>

## CASH-FLOW kimutatás (eFt)

HANSA Cash-flow	2024	2025
<b>I. SZOKÁSOS TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (működési cash-flow I-13. sorok)</b>		<b>-496 332</b>
Tárgyévi korrigált eredmény +/- (kapott bérleti díj és hozam nélkül)		-5 727
Elszámolt amortizáció +		0
Elszámolt értékvesztés és visszairás +/-		0
Elszámolt értékelési különbözet +/-		0
Céltartalék képzés és felhasználás különbözete +/-		0
Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye +/-		0
Értékpapír befektetések értékesítésének eredménye +/-		0
Befektetett eszközök állományváltozása +/-		0
Forgóeszközök állományváltozása +/-		-490 004
Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		663
Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +/-		0
Aktív időbeli elhatárolások változása +/-		-1 264
Passzív időbeli elhatárolások változása +/-		0
<b>II. BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉGBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ-VÁLTOZÁS (befektetési cash-flow I4-I9. sorok)</b>		<b>1 434</b>
Ingatlanok beszerzése -		0
Ingatlanok eladása +		0
Befolyt bérleti díjak +		0
Értékpapírok beszerzése -		0
Értékpapírok eladása +		0
Kapott hozamok +		1 434
Elszámolt értékelési különbözet +/-		0
<b>III. PÉNZÜGYI MŰVELETEKBŐL SZÁRMAZÓ PÉNZESZKÖZ VÁLTOZÁS (Finanszírozási cash-flow 20-26. sorok)</b>		<b>500 000</b>
Befektetési jegy kibocsátás +		500 000
Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -		0
Befektetési jegy visszavásárlása -		0
Befektetési jegy után fizetett hozam -		0
Hitel és kölcsön felvétele +		0
Hitel és kölcsön törlesztése -		0
Hitel és kölcsön után fizetett kamat -		0
<b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA (I., II., III. sorok)</b>		<b>5 102</b>