

MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

**A 2025. ÉVI ÉVES BESZÁMOLÓ
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLETE**

Budapest, 2026. március 05.

Dénes Gábor
vezérigazgató

1. Általános rész

1.1. Az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Nádor utca 31. cégjegyzékszám: 01-10-041712, a továbbiakban: „MFB Zrt.”, vagy „Tulajdonos”) cégcsoportjához tartozó MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. (székhelye: 1027 Budapest, Kapás u. 6-12., cégjegyzékszám: 01-10-045174, a továbbiakban: „Társaság”) 2005. január 24-én átalakulással jött létre, Nemzeti Ingatlanfejlesztő és Lakásberuházó Zrt. elnevezéssel. Tevékenysége: 7022 '08 üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás (fő tevékenység).

Az alapító 19/2019 (VI.17.) sz. Alapítói Határozatában foglaltak végrehajtásával a Kisvállalkozás-fejlesztő Pénzügyi Zrt. beolvadt a Társaságba. A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága 2019. december 30-ával az egyesülést bejegyezte.

1.2. A Társaság jegyzett tőkéje 352 660 429 133 Ft.

- 352 660 429 132 db egyenként 1 Ft névértékű névre szóló dematerializált törzsrészcégből (tulajdonosa: MFB Zrt.)
- 1 db 1 Ft névértékű és kibocsátási értékű „B” sorozatú elsőbbségi részvényből áll.

Visszavásárolt saját részvények nincsenek.

1.3. Társaság vezérigazgatói tisztséget 2025-ben Dénes Gábor töltötte be (cím: 1121 Budapest, Ördögcsikla köz 40.).

1.4. A Társaság könyvvizsgálatát a RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Váci út 99-105. BalanceHall épület 4. emelet) cégjegyzékszám: 01-10-142128, kamarai nyilvántartási szám: 004443) végezte.

A könyvvizsgálatot végző személy neve: Mosonyi Ádám
kamarai tagsági szám: 007424
Cím: 1182 Budapest, Csőszkunyhó u. 45.

A könyvvizsgáló díjazása kizárólag a jogszabályon alapuló tevékenységért történt.

1.5. A Társaság az MFB Zrt. tulajdonos által teljeskörűen konszolidált és ennek megfelelően éves beszámolót készít, mint leányvállalat. A konszolidált beszámoló megtekinthető az MFB Zrt. székhelyén és honlapján (www.mfb.hu).

1.6. A Társaság a beszámolási időszakban a Tulajdonos leányvállalatokkal szembeni – elvárása alapján elkészített számviteli politika és a kapcsolódó szabályzatok szerint vezette könyveit. Az egyes szabályzatok tartalmában jelentősebb, lényegi változás nem történt. A számvitelről szóló módosított 2000. évi C. törvényben (a továbbiakban számviteli törvény) rögzített változások a szabályzatokban átvezetésre kerültek.

Az előzőek szerint a hatályos Számviteli Politikában rögzített elvek alapján a Társaság

- éves beszámolót készít,
- a mérleget a számviteli törvény 1. sz. melléklet „A” változata szerint készíti el, az ún. mérlegszerű elrendezéssel, a két oldal (eszközök-források) automatikus egyezősége

ellenőrzésével, amely az ún. lépcsőzetes elrendezéssel az eszközöket fordított likviditási sorrendben mutatja be,

- az eredmény-kimutatást a számviteli törvény 2. sz. melléklet „A” változata szerint az összköltség eljárásra épülően állítja össze,
- az éves beszámoló adatai millió forintban kerülnek bemutatásra a számviteli törvény előírásának megfelelően,
- a mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év január 15-e,
- a naptári év megegyezik az üzleti évvel (jelen beszámoló a 2025. január 1- december 31. időszak gazdasági eseményeit tartalmazza),
- az eszközöket és a forrásokat a Számviteli törvényben előírt módon és tartalommal értékeli. Ezen belül az immateriális javakat, a tárgyi eszközöket tényleges beszerzési áron veszi számításba a számla szerinti érték, illetve hozzárendelhető járulékos költségek alapján. A készletek esetében a vásárolt anyagokat és árukat tényleges beszerzési áron (a Számviteli törvény szerinti tartalommal), a saját termelésű készleteket az Önköltségszámítási Szabályzat előírásait is figyelembe véve, tényleges közvetlen önköltségen értékeli. A devizás tételeket az időszak végi Magyar Nemzeti Bank (MNB) árfolyamon mutatja ki, minden különbözetet elszámol,
- az amortizációt az eszközök élettartamával, elhasználódási idejével összhangban, a ténylegesen meglévő állományból kiindulva, a maradványérték és a meghatározó jelleg figyelembevételével mellett, a Számviteli törvény és a számviteli politikában szereplő leírási kulcsok alkalmazásával, lineárisan, havonta számolja el. A személygépkocsik esetében maradványérték kerül meghatározásra, a leírási kulcs 20%. A Társaság, a használati idő és a műszaki állapot alakulása függvényében megváltoztathatja a terv szerinti értékcsökkenés mértékét és maradványértéket. A beszámolási időszakban erre nem került sor,
- A 0,2 Mft egyedi beszerzési érték alatti eszközök használatba vételkor egy összegben költségként kerülnek leírásra,
- az értékvesztést, a befektetett eszközök között kimutatott részesedések, az értékpapírok, a követelések és a készletek esetében egyedileg vizsgálja, illetve számolja el,
- a befektetések minősítése során elsősorban az abból származó várható bevétel alapján a befektetett tőke megtérülését és nagyságát veszi figyelembe,
- a minősítés a befektetésről szerzett információk és a felmérhető megtérülés kockázatának függvénye,
- a befektetések és a kapcsolódó követelések minősítése azonos elvek és besorolás alapján történik,
- a tőkealapba történő kihelyezés végrehajtását követően első alkalommal elvégzett év végi minősítés során a tőkealap üzleti értéke, illetve a tőkealap saját tőkéjének tényleges értéke meghatározásra kerül,
- értékhelyesbítést, értékelési tartalékot nem mutat ki,
- a céltartalék képzést a várható kötelezettségek, és a jövőbeni költségek szempontjából minősíti,
- a valós értéken történő értékelést nem alkalmazza,
- az összemérés elve alkalmazása érdekében állapítja meg az időbeli elhatárolásokat,
- meghatározza, hogy a működés szempontjából mit tekint a készleteknél fajlagosan kis értékűnek, a követeléseknél együttesen kis összegűnek,

- a Társaságnál jelentős összegű a hibának minősül, ha a hiba feltárásának évében, a különböző ellenőrzések során az egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák és hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő abszolút értékeinek (előjelektől független) együttes összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2%-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2%-a nem haladja meg az 1 M Ft-ot, akkor 1 M Ft a jelentős összegű hiba határa, a Társaság a Számviteli törvényben foglaltakkal azonosan határozza meg a jelentős összegű hibahatásokat,
 - a Társaságnál nem jelentős összegű hibának minősül: ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során egy adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) a feltárt hibák és hibahatások előzőek szerint meghatározott együttes összege nem haladja meg a jelentős összegű hiba jelen dokumentumban bemutatott értékhatárát, a számviteli elszámolás a folyó könyvelés keretében a tárgyévben történik,
 - a Társaság kivételes nagyságú vagy előfordulású tétel:
 - o a jegyzett tőkét meghaladó eszköz beszerzéseket,
 - o a függő és jövőbeni kötelezettségeket,
 - o a jegyzett tőke 50%-át meghaladó költségelszámolással járó gazdasági eseményt,
 - o a jegyzett tőke 20%-át meghaladó értékvesztést, céltartalék képzést.
- A Társaság a felsoroltakat bekövetkezésük esetén minden esetben alkalmazza. Ezt a gyakorlatot a jegyzett tőke 10%-át meghaladó növelése vagy csökkentése esetén felülvizsgálja.
- a Társaság lényegesnek tekinti:
 - o a jegyzett tőkét meghaladó eszköz beszerzéseket,
 - o a függő és jövőbeni kötelezettségeket,
 - o a jegyzett tőke 50%-át meghaladó költségelszámolással járó gazdasági eseményt,
 - o a jegyzett tőke 20%-át meghaladó értékvesztést, céltartalék képzést.

A gazdasági események számbavételével az éves beszámoló összeállítását, a költségvetési kapcsolatok megállapítását, a vállaltirányítási rendszer részeként, zártan működő számítógépes program biztosítja.

A számviteli szabályzatok mellett a Társaságnál a vagyoni-, pénzügyi-, jövedelmi helyzetről a megbízható és valós kép bemutatását

- a Tőkebefektetési Szabályzat és Eljárásrend,
- Kockázatkezelési szabályzat,
- az Integrált Kockázatkezelési Eljárásrend,
- a Szervezeti és Működési Szabályzat,
- a Befektetés Kezelési Szabályzat,
- az Ügyletminősítési és Értékvesztési Szabályzat

segíti elő. A számviteli politika és a szóban forgó szabályzatok összhangja biztosított. A 2025. évi éves beszámoló összeállításához szükséges döntések az aktualizált szabályzatok előírásai szerint történtek.

1.8. Az éves beszámoló (a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet) és az üzleti jelentés könyvvizsgáló által hitelesített, a benne foglalt adatok megfelelnek és összhangban vannak a főkönyvi számlák, a főkönyvi kivonat, az adóbevallások adataival, valamint a számviteli politikában megfogalmazottakkal és alkalmasak a vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet valós és megbízható bemutatására.

1.9. A Társaság internetes honlapjának pontos elérhetősége: www.mfbinvest.hu. A Társaság a 2000. évi C. törvény szerinti közzétételi kötelezettségének azzal tesz eleget, hogy az éves beszámolót, a könyvvizsgálói záradékot vagy a záradék megadásának elutasítását is tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést a cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló törvényben meghatározott módon a céginformációs szolgálatnak elektronikusan megküldi.

1.10. A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy: Mayer Péter (regisztrációs szám: 191978).

1.11. A Társaság a Tulajdonos konszolidációjába bevonásra kerül, a konszolidálásba bevont kapcsolt vállalatok a következők:

Megnevezés	Státusz	Székhely
MFB Zrt.	kapcsolt váll. (anyacég)	1051 Budapest, Nádor u. 31.
Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.	kapcsolt váll.	1027 Budapest, Kapás utca. 6-12.
MFB-Ingatlanfejlesztő Zrt.	kapcsolt váll.	1027 Budapest, Kapás utca. 6-12.
MFB Vállalati Beruházási és Tranzakciós Magántőkealap	kapcsolt váll.	1027 Budapest, Kapás utca. 6-12.
MFB Növekedési Tőkealap	kapcsolt váll.	1027 Budapest, Kapás utca. 6-12.
MKK Magyar Követeléskezelő Zrt.	kapcsolt váll.	1138 Budapest, Tomori u. 34.
Divat & Design Tőkealap	kapcsolt váll.	1027 Budapest, Kapás utca. 6-12.

2. Az MFB Invest Zrt. 2025. évi tevékenysége

Az MFB Invest Zrt. egy több pillérből álló tőkeprogramot és az MFB Invest által közvetlenül finanszírozott alapok alapja befektetéseket indított 2023 során, melyek célja, hogy a forráshiányos iparágakban befektetési alapok létrehozásával fejlessze a gazdaságot. Az alapokat minden esetben piaci alapkezelők kezelésére bízta és legalább 30%-os magánpiaci hozzájárulást vár el. A program egy része már 2023 – 2024 év során megvalósult és 2025-ben is folytatódott új tőkeprogramok elindítása mellett.

Az MFB Invest a Nemzeti Tőkeholding csoporttagjaként továbbra is folytatja indirekt befektetési stratégiáját. Befektetési alapjainak forrásait hazai, - illetve nemzetközi társbefektetőkkel együtt biztosítja, melyek allokálását különböző részpiacokra fókuszáló független piaci alapkezelőkre bízta. Ezen befektetési alapjaival az MFB Invest Zrt. a terjeszkedés, forrásigényes beruházás előtt álló vállalkozások növekedését, valamint a nemzetgazdaságilag kiemelt fontosságú, például energetikai, zöldmezős jellegű projektek megvalósulását támogatja.

Lakhatási Tőkeprogram

A Kormány az MFB Zrt. közreműködésével 2025-ben elindította a Lakhatási Tőkeprogramot (Tőkeprogram), amelynek keretösszege 300 milliárd forint. A forrást az MFB Invest Zrt. nyújtja ingatlanalapok részére. A Lakhatási Tőkeprogram célja a gazdasági aktivitás növelése, valamint a hazai lakásállomány növekedésének ösztönzése ingatlanalapok ingatlanfejlesztésein keresztül. A Lakhatási Tőkeprogramban részt vevő alapok (i) lakóépületeket, (ii) bérlakásokat, valamint (iii) kollégiumi épületeket fejlesztenek, és azokat értékesítik vagy bérbe adják. A program összességében 800-1.000 milliárd forintnyi fejlesztést indíthat meg a lakáspiacon, 5 év alatt pedig akár 30 ezer lakás megépüléséhez járulhat hozzá. A Tőkeprogramban 19 db új tőkealap felállítása

történik. Az utóbbi évek lakhatási válsága, a magas lakásárak és bérleti díjak indokoltá tették a kínálati oldal növelését, amelynek jó ösztönzője a Lakhatási Tőkeprogram.

3. A mérleg ismertetése

Az MFB Invest Zrt. éves beszámolója a 2025. január 1.- december 31. közötti időszakra vonatkozik. Az üzleti aktivitás, a portfólió összetétel és a tevékenység hatására módosult az előző évhez képest az eszközök és források állománya.

A 2025. december 31-i vagyoni-, pénzügyi-, jövedelmi helyzet bemutatásához a főbb mérlegadatokat az alábbi összeállítás tartalmazza:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
	Bázisév	Tárgyév	2024.12.31	2025.12.31	
Befektetett eszközök	246 133	412 519	99,12%	90,24%	166 386
Forgóeszközök	1 196	43 566	0,48%	9,53%	42 370
Aktív időbeli elhatárolások	981	1 050	0,40%	0,23%	69
Eszközök összesen:	248 310	457 135	100,00%	100,00%	208 825
Saját tőke	247 353	455 767	99,61%	99,70%	208 414
Céltartalék	0	0	0,00%	0,00%	0
Kötelezettségek	440	751	0,18%	0,16%	311
Passzív időbeli elhatárolások	517	617	0,21%	0,13%	100
Források összesen:	248 310	457 135	100,00%	100,00%	208 825

3.1 Immateriális javak, és Tárgyi eszközök

adatok millió forintban

Bruttó érték	Immat. javak	Tárgyi eszközök				Immateriális javak és Tárgyi eszközök összesen
	Vagyoni értékű jogok, Szellemi termékek	Ingtalanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki gépek, berend., járművek	Egyéb gépek, berend., járművek	Beruházások és beruh.-ra adott előlegek	
2025. évi Nyitó érték	40	31	0	77	0	148
Növekedés beruházásból	0	0	0	0	0	0
Üzembe helyezés	3	0	0	37	0	40
Selejtezés miatti csökkenés	0	17	0	13	0	30
Hiány miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0
Értékesítés miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0
Átsorolás	0	0	0	0	0	0
2025. évi Záró érték	43	14	0	101	0	158

adatok millió forintban

<u>Értékcsökkenés</u>	Immat. javak	Tárgyi eszközök				Immateriális javak és Tárgyi eszközök összesen
	Vagyoni értékű jogok, Szellemi termékek	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki gépek, berend., járművek	Egyéb gépek, berend., járművek	Beruházások és beruh.-ra adott előlegek	
2025. évi Nyitó érték	39	27	0	64	0	130
Terv szerinti écs. növekedés	1	1	0	12	0	14
Terven felüli écs. növekedés	0	0	0	0	0	0
Selejtezés miatti csökkenés	0	17	0	12	0	29
Hiány miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0
Értékesítés miatti csökkenés	0	0	0	0	0	0
Átsorolás	0	0	0	0	0	0
2025. évi Záró érték	40	11	0	64	0	115

adatok millió forintban

<u>Nettó érték</u>	Immat. javak	Tárgyi eszközök				Immateriális javak és Tárgyi eszközök összesen
	Vagyoni értékű jogok, Szellemi termékek	Ingtatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	Műszaki gépek, berend., járművek	Egyéb gépek, berend., járművek	Beruházások és beruh.-ra adott előlegek	
Nettó érték 2025.01.01.	1	4	0	13	0	18
Nettó érték 2025.12.31.	3	3	0	37	0	43

3.2 Befektetett pénzügyi eszközökhöz kapcsolódó tájékoztató

A befektetett pénzügyi eszközök mérlegtételenkénti bontását a következő táblázatban mutatjuk be:

A befektetések tárgyévben történő mozgását a következő táblázatokban mutatjuk be:

Bruttó érték bemutatása

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025. 01-12. hó Bruttó érték						2025.12.31
	Bruttó érték	Kihelyezés /Jegyzés	Értékesítés	Törlesztés	Át-sorolás	egyéb kivezetés	Árfolyam különbözet	Bruttó érték
Tőkebefektetések	36 073	112 617	-9 406	0	53 078	0	-1 379	244 061
Külső kez. tőkealapok	214 152	72 511	0	0	-53 078	0	-2 292	178 215
Kötvények	6 219	0	0	-346	0	-770	0	5 103
Tartós kölcsön	696	0	0	-2	0	0	0	694
Befektetett pü.eszk.	257 140	185 128	-9 406	-348	0	-770	-3 671	428 073

Értékvesztés bemutatása

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025. 01-12. hó Értékvesztés						2025.12.31
	Értékvesztés	elszámolás	visszaírás	Értékesítés	Át-sorolás	egyéb kivezetés	Árfolyam-különbözet	Értékvesztés
Tőkebefektetések	2 914	2 557	0	-687	0	0	0	4 784
Külső kez. tőkealapok	7 240	3 681	0	0	0	0	-408	10 513
Kötvények	770	0	0	0	0	-770	0	0
Tartós kölcsön	101	199	0	0	0	0	0	300
Befektetett pü.eszk.	11 025	6 437	0	0	0	0	-408	15 597

Nettó érték bemutatása

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
	Nettó érték	Nettó érték
Tőkebefektetések	33 159	239 277
Külső kez. tőkealapok	206 912	167 702
Kötvények	5 449	5 103
Tartós kölcsön	595	394
Befektetett pü.eszk.	246 115	412 476

A társaság befektetett pénzügyi eszközeinek 2024.12.31-i besorolása felülvizsgálatra került, mely a tőkebefektetések és a külső kezelésű tőkealapok bruttó értékét érintette. A nyílt végű tőkealapok kerültek átsorolásra a tőkebefektetések (mérlegben részesedések) és a külső kezelésű tőkealapok (mérlegben tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok) között. A változás a bruttó érték táblázat „átsorolás” oszlopában került kimutatásra.

A besorolási megváltozásából származó értékeket 2024.12.31-re vonatkozóan az alábbi táblázat mutatja be (millió Ft):

BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	2024. évi	2025. évi
	besorolás	
	2024.12.31	2024.12.31
Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 453	1 453
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	10 040	63 118
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	565	565
Egyéb tartós részesedés	21 666	21 666
Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0
Egyéb tartósan adott kölcsön	30	30
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	212 361	159 283
Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0
Összesen:	246 115	246 115

A Társaság befektetési állománya a bázis időszak 246 115 MFt záró értékéről jelentős mértékben növekedett a tárgyidőszakban, elérve a 412 476 MFt záró értéket. A tartós kölcsönrel kapcsolatban még további 64 MFt rendelkezésre tartott hitelkeretet mutatunk ki.

Függő kötelezettségként 305 941 MFt került kimutatásra, mely tőkealapokba történő vagyoni hozzájárulással kapcsolatos kötelezettség.

Tartós kölcsön

Tartós kölcsönként 394 MFt került kimutatásra, melyből 28 MFt bérletre adott kaució, 366 MFt pedig jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásnak adott kölcsön, melyhez kapcsolódóan 300 M Ft értékvesztés került elszámolásra (nettó érték 394 MFt).

3.3 Forgóeszközök

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
	Bázisév	Tárgyév	2024.12.31	2025.12.31	
Készletek	0	0	0,00%	0,00%	0
Követelések	710	40 842	59,36%	93,75%	40 132
Pénzeszközök	486	2 724	40,64%	6,25%	2 238
Forgóeszközök összesen:	1 196	43 566	100,00%	100,00%	42 370

Követelések

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
	Bázisév	Tárgyév	2024.12.31	2025.12.31	
Vevők	79	69	11,13%	0,17%	-10
Követelések kapcs. váll.-al szemben	15	13	2,11%	0,03%	-2
Követelések jelentős tul.v. szemben	0	25	0,00%	0,06%	25
Követelések egyéb tul.r.v. szemben	25	657	3,52%	1,61%	632
Egyéb követelések	591	40 078	83,24%	98,13%	39 487
Követelések összesen:	710	40 842	100,00%	100,00%	40 132

Kapcsolt vállalkozással szemben fennálló követelésként 13 M Ft szerepel, mely a Divat & Design Tőkalappal szemben került elszámolásra. A követelés bruttó értéke 20 M Ft, az elszámolt értékvesztés 7 MFt.

A vevőkövetelések esedékességi határidőn belüliek, vagy a mérlegkészítés időpontjáig kiegyenlítésre kerültek.

Egyéb követelések

Az egyéb követelések tételei:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
	Bázisév	Tárgyév
Adott kaució	3	3
Szolgáltatásra adott előleg	415	0
Tőkealapok (bejegyzés alatt)	0	32 553
Adótúlfizetés	0	55
Különféle egyéb követelések	73	2
Részvényértékesítésből származó köv	100	7 465
Egyéb követelések	591	40 078

Az egyéb követelésekre elszámolt értékvesztés összege 866 Mft, mely kötvénnyel, és annak kamatával kapcsolatos követelésre került elszámolásra.

Értékpapírok

Forgatási célú értékpapírokkal a Társaság nem rendelkezik.

Pénzeszközök

A Pénzeszközök értéke a bázisidőszaki 486 Mft összegről a tárgyidőszak végére 2 724 Mft-ra nőtt.

A Társaság pénzeszközeit bankszámlán tartja, házipénztárt nem működtet.

3.4 Aktív időbeli elhatárolások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
	Bázisév	Tárgyév	2024.12.31	2025.12.31	
Kötvénykamat elhatárolás	57	52	5,81%	4,95%	-5
Kötvénykamat értékvesztés	-4	0	-0,41%	0,00%	4
Opció díjbevételek elhatárolás	307	261	31,29%	24,86%	-46
Betéti kamat elhatárolás	1	4	0,10%	0,38%	3
Kölcsönkamat elhatárolás	0	79	0,00%	7,52%	79
Kölcsönkamat értékvesztés	0	-36	0,00%	-3,43%	-36
Árbevétel elhatárolás	266	274	27,12%	26,19%	9
Előfizetés elhatárolás (költség)	3	3	0,31%	0,19%	-1
Egyéb aktív időbeli elhatárolás	1	0	0,10%	0,00%	-1
Kötvény árfolyamnyereség elhatárolás	350	413	35,68%	39,33%	63
Aktív időbeli elhatárolások összesen:	981	1 050	100,00%	100,00%	69

3.5 Saját tőke

A Társaság Saját tőkéjében történt tárgyévi változásokat a következő táblázatban mutatjuk be:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	Előző évi eredmény átsorolás	Tárgyévi eredmény	Tőkeemelés	Jegyzett tőke befizetés	2025.12.31
	Bázisév					Tárgyév
Jegyzett tőke	166 660	0	0	186 000	0	352 660
Jegyzett, de be nem fizetett tőke (-)	-21 945	0	0	-186 000	207 945	0
Tőketartalék	99 872	0	0	0	0	99 872
Eredménytartalék	-700	3 466	0	0	0	2 766
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0
Értékelési tartalék	0	0	0	0	0	0
Adózott eredmény	3 466	-3 466	469	0	0	469
Saját tőke összesen:	247 353	0	469	0	207 945	455 767

A közgyűlés– az üzleti aktivitás finanszírozása érdekében - döntött az MFB Invest Zrt. jegyzett tőkéjének felemeléséről 2025. évben mindösszesen 186 000 Mft összegben. A tőkeemelést az MFB Zrt. hajtotta végre. A vagyoni hozzájárulás 2025. december 31-ig teljes mértékben befizetésre került.

Az Eredménytartalék a bázisidőszaki adózott eredmény összegével módosult.

A Társaság tárgyévi eredménye 469 Mft nyereség, az Igazgatóság ennek Eredménytartalékba történő helyezését javasolja a Tulajdonos felé.

3.6 Céltartalékok

Céltartalék hasonlóan az előző évhez, nem került kimutatásra.

3.7 Kötelezettségek

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
	Bázisév	Tárgyév	2024.12.31	2025.12.31	
Szállítói kötelezettségek	65	73	14,77%	9,72%	8
Rövid lej. köt. kapcsolt váll. szemben	231	263	52,50%	35,02%	32
Rövid lej. köt. egyéb r. viszony váll. sz.	0	4	0,00%	0,53%	4
Egyéb rövid lej. kötelezettségek	144	411	32,73%	54,73%	267
Rövid lejáratú kötelezettségek	440	751	100,00%	100,00%	311
Kötelezettségek összesen:	440	751	100,00%	100,00%	311

A Társaságnak hátrasorolt, valamint hosszú lejáratú kötelezettségei nincsenek.

A kapcsolt vállalkozással szemben fennálló kötelezettség az MFB Zrt felé állt fenn. Az egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozással szembeni kötelezettség az NTH Zrt-vel szemben állt fent.

Az egyéb kötelezettségek fordulónapi tételei:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2025.12.31
	Tárgyév
Vevői előrefizetés	129
Adókötelezettségek NAV	44
Adókötelezettségek Helyi adó	1
Kapott támogatási előleg	230
Munkavállaló részére visszafizetendő prémium	6
Egyéb tételek	1
Egyéb tételek	411

A Társaság szállítókkal szembeni kötelezettségei esedékességi határidőn belüliek, lejárt tartozás nincsen.

Az adóhatósági kötelezettségek határidőben teljesítésre kerültek, az adófolyószámla rendezett.

3.8 Passzív időbeli elhatárolások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
	Bázisév	Tárgyév	2024.12.31	2025.12.31	
Prémium elhatárolás	60	62	11,61%	10,05%	2
Könyvvizsgálati díj elhatárolás	5	9	0,97%	1,46%	4
Tanácsadási díj elhatárolás	0	1	0,00%	0,16%	1
Szolgáltatási díj elhatárolása	445	534	86,07%	86,55%	89
Értékpapírszámla vezetési díj elhatárolás	4	10	0,77%	1,62%	6
Egyéb passzív időbeli elhatárolás	3	1	0,58%	0,16%	-2
Passzív időbeli elhatárolások össz:	517	617	100,00%	100,00%	100

4. Az eredménykimutatás adatai

A Társaság a beszámolási időszakot 469 MFt adózott eredménnyel zárta, ami a Társaság vezetőségének javaslata szerint az eredménytartalékba kerül. Ezen belül 253 MFt volt az üzemi eredmény, 216 MFt a pénzügyi eredmény. A 469 MFt adózás előtti eredményt társasági adófizetési kötelezettség nem terhelte.

4.1 Bevételek, értékesítés nettó árbevétele

A Társaság bevételei az alábbiak szerint alakultak:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.	2025.	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)	
	Bázisév	Tárgyév	2024.	2025.	összege	%-a
Tanácsadási díj	790	833	64,81%	65,13%	43	5,44%
Megbízási díj	374	390	30,68%	31,94%	16	4,28%
Továbbszámlázott szolgáltatások	55	55	4,51%	4,30%	0	0,00%
Egyéb árbevétel	0	1	0,00%	0,08%	1	0,00%
Árbevétel össz.:	1 219	1 279	100,00%	101,45%	60	4,92%
Értékvesztés visszairás	2	3	0,07%	0,39%	1	50,00%
Céltartalék felszabadítás	5	0	0,17%	0,00%	-5	-100,00%
Kapott támogatás	2 924	767	99,63%	99,10%	-2 157	-73,77%
Egyéb tételek:	4	4	0,14%	0,52%	0	0,00%
Egyéb bevételek össz.:	2 935	774	100,00%	100,00%	-2 161	-73,63%
Kapott osztalék	1 243	1 191	20,80%	11,04%	-52	-4,18%
Tőkealap hozam	0	6 032	0,00%	55,90%	6 032	0,00%
Opciós díj	654	1 540	10,94%	14,27%	886	135,47%
Kötvények kamata	305	189	5,10%	1,75%	-116	-38,03%
Kötvények elhatárolt árf. nyeresége	89	112	1,49%	1,04%	23	25,84%
Kötvény értékesítés árfolyam nyeresége	0	0	0,00%	0,00%	0	0,00%
Részesedés értékesítés árfolyam nyeresége	0	1 012	0,00%	9,38%	1 012	0,00%
Tagi kölcsön kamata	5	73	0,08%	0,68%	68	1360,00%
Betéti kamat	81	604	1,36%	5,60%	523	645,68%
Dev.tételek realizált árf.nyer	2	37	0,03%	0,34%	35	1750,00%
Dev.tételek nem realizált árf.nyer	3 597	0	60,19%	0,00%	-3 597	-100,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	5 976	10 790	100,00%	100,00%	4 814	80,56%

Értékesítés nettó árbevétele kizárólag belföldi értékesítésből származott, exportértékesítés nem volt. A nettó árbevétel 1 279 MFt, ami 60 M Ft-tal magasabb, mint a bázis érték. A nettó árbevétel növekedését a tanácsadási díjból származó bevételnövekedés okozta. A Társaság tanácsadási szolgáltatásból 833 M Ft bevételt realizált, amit rendelkezésre állás formájában biztosít a befektetési portfóliójában lévő cégeknek, alapoknak.

A bevételek közül kapcsolt vállalkozással szemben elszámolt bevételek:

- MFB Zrt-től 387 MFt
- Divat & Design Tőkealaptól 16 M Ft
- Hiventures Zrt-től 1 MFt

4.2 Aktívált saját teljesítmény

2024-ben ilyen címen nem került tétel kimutatásra.

4.3 Egyéb bevételek

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
Értékvesztés visszaírás	2	2	0
Céltartalék felszabadítás	5	0	-5
Kapott bírság, kötbér, kártérítés	3	0	-3
Kapott támogatás	2 923	768	-2 155
Egyéb tételek:	2	4	2
Egyéb bevételek össz.:	2 935	774	-2 161

2025-ben a Társaság a Nemzetgazdasági Minisztériumtól támogatásként 768 M Ft összeget kapott, melyet tőkalapban történtő befektetésre fordíthatott.

4.4 Anyagjellegű ráfordítások

Anyagköltség részletezése:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
Villamos energia	1	1	0
Üzemanyag	5	5	0
Irodaszer	1	0	-1
Egyéb anyagok	0	1	1
Anyagköltség össz.:	7	7	0

Az Anyagjellegű ráfordítások legnagyobb eleme az Igénybe vett szolgáltatások, aminek megbontását a következő táblázat tartalmazza.

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
Szakértői díjak	31	25	-6
Könyvvizsgálati díjak	8	18	10
Jogi költségek	4	14	10
Számítástechnikai költségek	9	9	0
Bérleti díjak	60	66	6
Reklám és marketing költségek	39	54	15
Hírközlési, távközlési díjak	3	2	-1
Tagsági díjak	3	4	1
Ingatlan fenntartási költségek	19	24	5
Oktatás, konferencia	8	5	-3
Információgyűjtés, adatbáziselőfizetés	2	4	2
Gépjárművek javítás	1	0	-1
Adminisztratív, támogató szolgáltatások	445	534	89
Egyéb szolgáltatás	15	17	2
Igénybe vett szolgáltatások értéke össz.:	647	776	129

Az adminisztratív, támogató szolgáltatások értékeként kimutatott 534 e Ft az NTH Zrt. által nyújtott szolgáltatások ellenértékét tartalmazza. A jelenlegi működési felépítésben a Társaság adminisztratív, marketing, HR és munkaügyi, valamint gazdasági (pénzügy, számviteli) tartalmú szolgáltatást vesz igényben az NTH Zrt-től.

Az egyéb szolgáltatások tételei:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
Értékpapír őrzés, keletkeztetés	40	77	37
Biztosítási díj	7	8	1
Bankköltség	4	7	3
Hatósági díjak, illetékek	1	1	0
Egyéb szolgáltatások értéke össz.:	52	93	41

Az értékpapír őrzési díjak, valamint a bankköltségek az üzleti aktivitás felfutásához igazodva jelentősen emelkedtek az előző évhez képest.

A közvetített szolgáltatások tételei:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.	2025.	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
	Bázisév	Tárgyév	
Továbbhárított egyéb szolg.	11	10	-1
Továbbhárított irodabérlet	27	27	0
Továbbhárított parkolóberlet	4	4	0
Továbbhárított üzemeltetés	10	11	1
Továbbhárított takarítási díj	2	2	0
Továbbhárított villamos energia	1	1	0
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke össz.:	55	55	0

Az elszámolt közvetített szolgáltatások értéke hasonlóan alakult a 2024. évihez mind értékben, mind pedig összetételében.

4.5 Személyi jellegű ráfordítások

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Megoszlás		Eltérés (Tárgyév - Bázisév)	
			2024.	2025.	összege	%a
Béreköltség	528	579	79,40%	79,97%	51	9,66%
Személyi jellegű egyéb kifiz.	62	65	9,32%	8,98%	3	4,84%
Bérfelrakások	75	80	11,28%	11,05%	5	6,67%
Személyi jellegű ráf. össz.:	665	724	100,00%	100,00%	59	8,87%

A Társaság éves átlagos statisztikai állományi létszáma a beszámolási időszakban több munkáltatóval létesített munkaviszonyra is tekintettel az adózás rendjéről szóló 2017. évi CL. törvény 8. § szerinti bevallásokban szereplő munkavállalók esetében 25,82 fő volt. A Társaság meghatározott pozíciókban tevékenykedő munkatársait az EXIM Invest Zrt-vel közösen foglalkoztatja

A Társaságnál 2025. évben kizárólag szellemi foglalkozású munkavállalók dolgoztak. A beszámolási időszakban kölcsön és előleg folyósítás a vezető Tisztségviselők, Igazgatósági és Felügyelő Bizottsági tagok részére nem történt. A korábbi vezető tisztségviselőkkel, Igazgatósági és Felügyelő Bizottsági tagokkal kapcsolatban nyugdíjfizetési kötelezettség nem áll fenn.

A személyi jellegű egyéb kifizetések alakulása:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.	2025.	Eltérés
	Bázisév	Tárgyév	(Tárgyév - Bázisév)
Cafeteria juttatás	31	32	1
Jubileumi juttatás	4	6	2
Beiskolázási utalvány	2	2	0
Segély	2	0	-2
Foglalkozásegészségügyi, egészségügyi szolgáltatás	4	4	0
Betegszabadság, táppénz hozzájárulás	1	2	1
Reprezentáció, üzleti ajándék	9	18	8
Munkába járás költségtérítése	1	1	0
Végkielégítés	4	0	-4
Egyéb személyi jellegű kifizetések	4	0	-4
Személyi jellegű egyéb kifizetések össz.:	62	65	2

Bérráfordítók alakulása:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.	2025.	Eltérés
	Bázisév	Tárgyév	(Tárgyév - Bázisév)
Szociális hozzájárulási adó	72	77	5
Rehabilitációs hozzájárulás	3	3	0
Bérráfordítók össz.:	75	80	5

4.6 Egyéb ráfordítás

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024.	2025.	Eltérés
	Bázisév	Tárgyév	(Tárgyév - Bázisév)
Értékvesztés képzés	116	22	-94
Értékesített immat. és tárgyi eszk. nettó értéke	0	1	1
Helyi iparűzési adó	23	24	1
Innovációs járulék	3	4	1
Le nem vonható áfa	33	59	26
Törvényi kötelezettségen alapuló egyéb befizetés	15	17	
Egyéb tételek:	2	4	2
Egyéb ráfordítások össz.:	192	131	-63

A Társaság a befektetéseivel kapcsolatosan többféle jogcímen számol el bevételt. A Pénzügyi műveletek bevételein kívül tanácsadási szolgáltatásból származó vevő követelése is vannak. A befektetések egyedi értékelésekor megállapított értékvesztés esetén a vevőkövetelés után is elszámolásra kerül azonos mértékben az értékvesztés, ami az Egyéb ráfordítások között kerül elszámolásra (tárgyév 22 MFt).

A Társaság a befektetési jellegű tevékenysége miatt korlátozottan tudja az előzetesen felszámított ÁFA-t levonásba helyezni. A le nem vonható ÁFA összeget Egyéb ráfordításként számolja el (tárgyidőszak: 59 MFt).

4.7 Pénzügyi műveletek bevételei

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
Részesedések értékesítésének árf. nyeresége	0	1 012	1 012
Tőkealap hozama	0	6 032	6 032
Kötvények után kapott kamat	305	189	-116
Kötvények elhat. árfolyamnyeresége	89	111	22
Lekötött betétek kamatai	81	605	524
Tagi kölcsön kamata	5	73	68
Kapott opciós díj	654	1 540	886
Devizás tételek realizált árfolyam nyeresége	2	37	35
Devizás tételek nem realizált árfolyam nyeresége	3 597	0	-3 597
Kapott osztalék	1 243	1 191	-52
Pénzügyi műveletek bevételei össz.:	5 976	10 790	4 814

A pénzügyi műveletek bevétele a tárgyidőszakban 10 790 MFt.

A Társaság elfogadott stratégiája szerint a jegybank által meghirdetett Nemzeti Kötvény Programban, valamint egyéb, nem minősített vállalati kötvénykibocsátásban vett részt. Ezzel kapcsolatosan 189 MFt került kötvénykamatként elszámolásra.

Jelentős tétel volt a tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok között kimutatott tőkealap által fizetett hozam 6 032 MFt értékben.

A Társaság a likvid pénzeszközeinek terhére napi rendszerességgel hajt végre betétlekötéseket, amiből a tárgyidőszakban 605 MFt bankkamat bevétele származott. A tavalyi évhez képest a növekedés oka a Lakhatási Tőkeprogram megvalósításával összefüggésben rendelkezésre álló többlet forrás növekedése.

A Társaság a gazdasági társaságokba történő befektetése során opciós kivásárlási lehetőséget biztosít a tulajdonostársaknak, ami után opciós díjra jogosult, a tárgyévben 1 540 MFt összegben.

4.8 Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
Részesedések értékesítésének árf. vesztesége	0	0	0
Befektetett pénzügyi eszközök értékvesztése	4 915	5 669	754
Devizás tételek nem realizált árfolyamvesztése	0	3 377	3 377
Devizás tételek realizált árfolyam vesztesége	4	10	6
Vásárolt eladási opció	0	1 518	1 518
Pénzügyi műveletek ráfordításai össz.:	4 919	10 574	5 655

A pénzügyi műveletek ráfordítása a tárgyidőszakban 10 574 M Ft volt.

A számviteli szabályok és a belső szabályzati előírások alapján a Társaság negyedéves rendszerességgel értékeli a befektetéseit, a tárgyidőszakban 5 669 MFt értékvesztést számolt el. Az összesített, állományi értékvesztés összege 15 597 MFt (mérlegadat).

A Társaság a devizában denominált befektetéseinek és egyéb eszköz-forrás mérleg tételeken az évvégi átértékelést végrehajtotta, mely során 3 377 MFt nem realizált árfolyamvesztése keletkezett.

4.9 A társasági adóalap levezetése

A Társaság 2025-ben társasági adót nem fizet.

A Társasági adóalap levezetése:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés		2025. Tárgyév
1. Adózás előtti eredmény		469
2. Csökkentő tételek	Tao tv. 7.§ (1)	7 242
Áthozott veszteség	a)	0
Céltartalék felhasználás	b)	0
Adótörvény szerint elszámolható écs. leírás, kivezetések	c)	20
Behajthatatlan köv. miatti értékvesztés visszaírás	n)	0
Osztalék	g)	7 222
Adomány	z)	0
3. Növelő tételek	Tao tv. 8.§ (1)	48
Céltartalék képzés miatt elszámolt ráfordítás	a)	0
Számvitel szerint elszámolható écs leírás, kivezetések	b)	14
Leltárhiany, selejtezés	3. mell. 5-6	12
Bírság, Késedelmi pótlék NAV	e)	0
Követelésre elszámolt értékvesztés összege	gy)	22
A behajthatatlan követelésnek nem minősülő, adóévben elengedett követelés	h)	0
4. Adóalap		-6 725
6. Számított adó - 9%		0
7. Adókedvezmények		0
8. Társasági adó		0
9. Társasági adó összesen:		0

A jövedelem-minimum levezetése:

adatok millió Ft-ban

Megnevezés	2025. Tárgyév
1. Bevételek	12 843
2. Növelő	0
3. Csökkentő	0
4. Korrigált bevétel	12 843
5. Jövedelem-(nyereség-)minimum - 2%	257

Tekintettel arra, hogy a társasági adózás előtti eredménye meghaladja a törvényben előírt minimum adóalapot, az adót a társaság a ténylegesen számított adóalap után fizeti meg, mely 0 Mft.

5. Egyéb információk

A Társaság a székhelyeként használt irodát hosszú távú szerződés keretében bérli, saját ingatlannal nem rendelkezik.

A számviteli alapelvektől való eltérés nem került alkalmazásra.

A mérleg fordulónapja után nem történt olyan esemény, mely befolyásolta volna a 2025-ös beszámolót.

Nincsenek olyan kapcsolt felekkel lebonyolított ügyletek, amelyek lényegesek és nem a szokásos piaci feltételek között valósultak meg.

A mérlegben meg nem jelenített jövőbeni nyugdíjfizetési, végkielégítési, valamint a kapcsolt vállalkozásokkal szembeni kötelezettségek nincsenek.

Nincsenek olyan a mérlegben meg nem jelenített megállapodások, amelyekből származó kockázatok vagy előnyök lényegesek és bemutatásuk szükséges lenne, a vállalkozó pénzügyi helyzetének megítéléséhez.

Kezességvállalásra a Társaság részéről nem került sor.

A Társaság

- export- és importügyleteket nem bonyolított,
- környezetvédelemre nem teljesített kifizetést, a környezetvédelmet közvetlenül szolgáló eszközei, környezetre káros anyagai nincsenek, ilyen jellegű kötelezettségek nem terhelik, céltartalékot e miatt nem kell képeznie, ilyen tevékenységet nem végez,
- 2025-ben a Társaság a Nemzetgazdasági Minisztériumtól támogatást kapott előleget kapott 768 M Ft összegben, melynek felhasználása kizárólag Tőkealap részére történő vagyoni hozzájárulásra lehetséges.

A Társaság kutatást, kísérleti fejlesztést nem végzett.

Áfa-csoport:

2024.01.01-től kezdődően az MFB Invest Zrt. az NTH Nemzeti Tőkeholding Zrt. által képviselt csoportos áfaalanyiság tagjaként – az NTH Zrt. mint csoportképviselő útján - tesz eleget az általános forgalmi adó bevallási és fizetési kötelezettségének.

Az NTH csoportos adóalanyiság csoporttagjai 2024.01.01-től 2024.09.30.-ig:

- NTH Zrt.
- MFB Invest Zrt.
- FOCUS VENTURES Zrt.
- EXIM Invest Zrt.
- Hiventures Zrt.

2024.10.01-től az NTH ÁFA-csoport további tagokkal bővült:

- MFB Zrt.
- Diákhitel Központ Zrt.

A beszámolási időszakban az adóhatóság a Társaságnál nem végzett ellenőrzést. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és tehet megállapításokat az adózási kötelezettség teljesítésére vonatkozóan.

A Társaságnál az üzleti évben jelentős összegű hibák feltárására nem került sor.

Az orosz-ukrán háború hatással van a társaságra a JSC OTP befektetésén keresztül, mivel annak földrajzi elhelyezkedése Oroszországban van. Az Oroszországra kivetett szankciók miatt a JSC OTP-nél vezetett bankszámlánk egyenlegének felhasználása jelenleg korlátozott. Emiatt az összegre értékvesztést számoltunk el. Egyéb közvetlen hatása a konfliktusnak a társaságra nincsen, mivel ezen kívül ukrán, ill. orosz kitettséggel nem rendelkezünk.

A társaság részesedéseinek részletezése a számviteli törvény szerinti bontásban:

Megjegyzés: A jegyzett tőke, saját tőke, adózott eredmény adatok alapjául szolgáló információk az „adatok forrása” oszlopban kerültek feltüntetésre

Gazdasági társaságok

Megnevezés	Székhely	Adatok millió Ft-ban			Tulajdonosi arány	adatok forrása
		Jegyzett tőke	Saját tőke	Adózott eredmény		
- Tartós részesedések kapcsolt vállkozásban						
Hiventures Kockázati Tőkealap-kezelő Zrt.	1026 Budapest, Kapás u. 6-12.	61	3 732	437	100,00%	2024-es mérleg/EK
- Tartós jelentős tulajdoni részesedések						
BBCA Szolnok Biokémiai Zrt.	5000 Szolnok, Arany János utca 2.	17 410	24 988	3 549	48,93%	2024-es mérleg/EK
EU-Fire Ingatlanfejlesztő Kft.	1143 Budapest, Hungária körút 83.	2 328	4 574	-884	32,22%	2024-es mérleg/EK
- Egyéb tartós részesedések						
T.S. Apartman-Club Idegenforgalmi Zrt.	8360 Keszthely, Erzsébet királyné útja 21.	3 369	3 696	2	0,03%	2024-es mérleg/EK
SVG-Hungary Gépgyár Zrt.	3100 Salgótarján, Rákóczi út 141.	27	1 610	-260	13,97%	2024-es mérleg/EK
Kométa 99 Zrt.	7400 Kaposvár, Pécsi utca 67-69.	7 133	24 261	663	18,00%	2024-es mérleg/EK
JSC OTP	Russia 125171, Moscow, Leningradskoe shosse, h. 16A	10 241	216 178	137 206	1,20%	2024-es mérleg/EK
NEG Holding Kft.	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 3. C. lh. 3.	4	753	326	16,67%	2024-es mérleg/EK
SunDell Estate Nyrt.	1066 Budapest, Dessewffy u. 18-20	143	21 162	243	10,64%	2024-es mérleg/EK
BIF Nyrt.	1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 57.	2 870	77 480	10 236	4,47%	2024-es mérleg/EK

Tartós jelentős tulajdoni részesedés - Tőkealapok

Alap neve	Cím	Jegyzett tőke / induló tőke	Saját tőke	Tartalékok	Adózott eredmény	Tulajdoni hányad	Adatok forrása
Biggeorge 25. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1023 Budapest, Lajos u. 28-32.	16 198	27 790	11 572	20	74,45%	2025 előzetes
Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1023 Budapest, Lajos u. 28-32.	11 453	14 574	848	2 272	41,41%	2024 auditált
Biggeorge 40. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1023 Budapest, Lajos u. 28-32.	20 455	48 110	14 868	12 788	70,00%	2025 előzetes
Biggeorge 50. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1023 Budapest, Lajos u. 28-32.	15 900	16 369	409	60	70,00%	2025 előzetes
CORDIA NLTP Alapok Alapja L sorozat*	1082 Budapest, Futó utca 43-45. VI. em.	28 600				69,69%	
FINEXT HELLOPARKS Alapok Alapja Értékpapír Befektetési Alap **	1082 Budapest, Futó u. 43-45. IV.em.	73	172	50	49	74,57%	2024 auditált
LIVING Alapok Alapja	1095 Budapest, Máriássy utca 7.	16 308	26 592	7 503	2 781	45,41%	2025 előzetes
Raiffeisen Ingatlan Alap L sorozat *	1133 Budapest Váci út 116-118.	35 820				20,59%	

* a sorozat 2025. évi kibocsátású, nincs még elérhető adat a bemutatáshoz

** adatok ezer EUR-ban

Egyéb tartós részesedés- Tőkealapok

Alap neve	Cím	Tulajdoni hányad
LTP - Magyar Posta Takarékos Ingatlan Alap	1134 Budapest, Váci út 17.	9,19%
LTP - OTP Prime Ingatlanbefektetési Alap	1026 Budapest, RIADÓ UTCA 1-3.	12,57%
LTP - Erste Nyíltvégű Ingatlan Befektetési Alap	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 9. em	12,47%

A mérleg fordulónapja és a beszámoló elfogadása közötti időszak lényeges jellemzői:

2026. januárjában a Lakhatási Tőkeprogram megvalósítására 200 000 millió Ft jegyzett tőke emelésre került sor.

A NEG Holding Kft-ben lévő részesedés 2026. februárjában értékesítésre került.

Tőkekiegyenlítés:

Az MFB törvény (2001. évi XX tv.) 2025. évi módosításával az állam az MFB Zrt. többségi befolyása alatt álló gazdasági társaság tulajdonában lévő befektetési jegyekbe fektetett tőke és a befektetési jegyek helyébe lépő pénzkövetelés különbözetét (a továbbiakban: tőkekiegyenlítés) az MFB Zrt. részére biztosítja. A részletes szabályozást az állam és az MFB közötti szerződés tartalmazza, mely mintájára az MFB Invest Zrt. befektetési portfóliójában lévő tőkealapok befektetési jegyeire az MFB Zrt.-vel megállapodást kötött. A megállapodás pénzügy tartalmát tekintve az MFB Invest két opciót köt az MFB-vel: put opció az MFB által vállalt garancia, ami azt jelenti, hogy ha az alap teljesítménye (realizált hozama) alacsonyabb az előre meghatározott garantált szintnél, akkor az MFB-nek fizetési kötelezettsége keletkezik az MFB Invest felé. A call opció a küszöb hozam felett elért hozam átadása az MFB részére (az opció jogosultja az MFB, a kötelezettje az MFB Invest), ami azt jelenti, hogy ha az alap teljesítménye (realizált hozama) magasabb az előre meghatározott küszöb szintnél, akkor az MFB Investnek fizetési kötelezettsége keletkezik az MFB felé. A garancia értékének meghatározása során a put és call opció értékelés időpontjára érvényes jelenérték meghatározása. A put opció jelenértéke 2025.12.31-én 2 456 millió forint, míg a call opció értéke -1 640 millió Ft, így összességében a Társaságnak az MFB-vel szemben 2025. üzleti év végén 815 M Ft függő követelése áll fenn ezen a jogcímen.

Összesített portfólió érték alakulása

(adatok millió Ft-ban)

Kiindulási érték			2025.12.31. érték		
Put opció	Call opció	egyenleg	Put opció	Call opció	egyenleg
1 921	1 921	0	2 455	1 640	815

5.1 Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet mutatói

A Társaság működtetése a következő mutatókkal jellemezhető:

A vagyoni helyzet mutatói

Megnevezés	Számítás	2024. Bázisév	2025. Tárgyév	Eltérés (Tárgyév - Bázisév)
Saját tőke aránya	Saját tőke / Források	99,61%	99,69%	0,08%
Tőkefeszültség	Idegen forrás / Saját tőke	0,39%	0,16%	-0,23%
Eladósodottság	Kötelezettségek / Saját tőke	0,18%	0,16%	-0,02%
Saját tőke, jegyzett tőke arány	Saját tőke / Jegyzett tőke	148,42%	129,24%	-19,18%

A pénzügyi helyzet mutatói

Megnevezés	Számítás	2024.	2025.	Eltérés
		Bázisév	Tárgyév	(Tárgyév - Bázisév)
Likviditási mutató	Forgóeszközök / Kötelezettségek	272,67	58,01	-214,66
Rövid távú likviditás	(Forgóeszközök - készletek) / rövid lej. köt.	272,67	58,01	-214,66
Hitelfedezettség	Követelések / Rövid lej. Köt.	161,96	54,38	-107,58
Likviditási gyorsráta	Pénzeszközök / Rövid lejáratú köt.	110,71	3,63	-107,08

- likviditási mutató a stabil pénzügyi helyzetet mutatja,
- a követelések nélkül számított rövidtávú likviditás alakulása a hitelfedezettséggel azonos irányú,
- a likviditási gyorsráta javult, a fordulónapi pénzeszközállomány magasabb értékének következtében

A mutatók alapján megállapítható, hogy a pénzügyi helyzet változatlanul stabil.

A jövedelmi helyzet

Megnevezés	Számítás	2024.	2025.	Eltérés
		Bázisév	Tárgyév	(Tárgyév - Bázisév)
Eszközarányos jövedelmezőség	Adózott eredmény / Eszközök	1,40%	0,10%	-0,01
Vagyonarányos jövedelmezőség	Adózott eredmény / Saját tőke	1,40%	0,10%	-0,01

A beszámolási időszak alatt a Társaság 469 MFt adózott eredményt realizált.

A 2026. évi működési feltételek is adottak.

A jövőbeni jövedelmezőség megítélésénél számításba kell venni, hogy a tőkebefektetések hozamkövetelménye az időhorizonton távolabb, a befektetések értékesítésekor, az elkövetkező években érvényesíthető, illetve realizálható. A Társaság törekvése arra irányul, hogy az egyes években a nyereség elérését folyamatossá tegye, az elvárt hozamkövetelményt újabb befektetések megvalósításával, egyéb szolgáltatások nyújtásával (tanácsadás) hosszabb távon is teljesítse. A megvalósításra a következő éven túlmutató, hosszabb üzleti terv került kidolgozásra.

Cash-flow kimutatás

adatok millió forintban

	Megnevezés	2024.	2025.
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash flow)	760	-38 535
1.a,	Adózás előtti eredmény	3 576	469
	ebből: működésre, kapott pénzügyileg rendezett támogatás	0	0
1.b.1	Pénzügyi instrumentumok nem realizált árfolyameltérése	-3 596	3 397
1.b.2.	Kapott osztalék, részesedés	-1 243	-7 223
1.	Korrigált adózás előtti eredmény (1.a - 1.b)	-1 263	-3 357
2.	Elszámolt amortizáció	18	14
3.	Elszámolt értékvesztés és visszairás	5 027	5 689
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-5	0
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	-3	-1 061
6.	Szállítói kötelezettség változása	-2	-8
7.	Egyéb rövidlejáratú kötelezettség változása	-2 816	303
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	174	100
9.	Vevőkövetelés változása	-39	9
10.	Forgóeszközök változása (vevő és pénzeszköz nélk.)	-345	-40 156
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	123	-68
12.	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-109	0
13.	Fizetett, fizetendő osztalék(előleg), részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-52 172	-167 820
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-54 674	-185 168
15.	Befektetett eszközök eladása	1 925	10 125
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek törlesztése, megszüntetése, beváltása	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-666	0
18.	Kapott osztalék, részesedés	1 243	7 223
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	52 054	207 945
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	52 054	207 945
20.	Kötvénykibocsátás bevétele	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
23.	Részvénybevonás (Tőkeleszállítás)	0	0
24.	Kötvényvisszafizetés	0	0
25.	Hiteltörlesztés (év végi átértékelés nélkül)	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
IV.	Pénzeszközök változása	642	1 590
27.	Devizás pénzeszközök átértékelése	0	-120
28.	Pénzeszközök értékvesztésének korrekciója	-839	768
V.	Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV.+27. sor)	-197	2 238