

Független könyvvizsgálói jelentés

A MAM Befektetési Alapkezelő Zrt. részvényesének

Vélemény

Elvégeztük a MAM Befektetési Alapkezelő Zrt. („a Társaság”) 2025. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 116.837 E Ft, az adózott eredmény 63.515 E Ft (vesztesség) –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Társaság 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

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

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

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy a Társaság saját tőkéjének összege a mérleg fordulónapján –38.527 E Ft, amely nem éri el a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben előírt minimális szintet. A tulajdonos által hozott intézkedéseket a Saját tőke kimutatás mutatja be. Véleményünk nincs minősítve e kérdés vonatkozásában.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD KÖNYVVIZSGÁLAT | TANÁCSADÁS

Az RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt. az RSM hálózat tagja és az RSM márkanév alatt folytat üzleti tevékenységet. Az „RSM” az RSM hálózat tagjai által használt kereskedelmi név. Az RSM International tagjai független könyvelő és tanácsadó cégek, melyek saját nevükben járnak el. Az RSM hálózat maga semmilyen fogalom-meghatározás szerint és semelyik állam joghatósága alatt sem tekinthető önálló jogi személynek.

Egyéb kérdések

Az előző évi éves beszámolót másik könyvvizsgáló auditálta. A 2025. november 20-án kiadott könyvvizsgálói jelentés minősítés nélküli könyvvizsgálói véleményt tartalmazott.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a MAM Befektetési Alapkezelő Zrt. 2025. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéseért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. 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.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a MAM Befektetési Alapkezelő Zrt. 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a MAM Befektetési Alapkezelő Zrt. 2025. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéseért a számviteli törvénnyel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességet és az adott helyzetnek megfelelően közzetegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Társaság pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha esszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összezejtést, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elven alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2026. 05. 27.

Elektronikusan aláírta:

Mosonyi Ádám
2026-05-27 19:58:19 +0200



Mosonyi Ádám
Partner, Vezérigazgató
RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt.
1139 Budapest, Váci út 99-105.
Balance Hall épület 4. emelet
Nyilvántartási szám: 004443

Elektronikusan aláírta:

Györkei Attila
2026-05-27 19:46:48 +0200



Györkei Attila
Bejegyzett könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 007561



25933660-6630-114-01

Statistikai számjel

01-10-049294

Cégjegyzék száma

MAM Befektetési Alapkezelő Zrt.

a vállalkozás megnevezése

1027 Budapest, Bem József utca 1/B.

a vállalkozás címe

2025.12.31

Éves beszámoló

Budapest, 2026. május 27.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

ezer HUF

EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	136 876		87 823
02. Exportértékesítés nettó árbevétele		-	-
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	136 876	-	87 823
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-		-
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke			-
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (+03+04)	-	-	-
III. Egyéb bevételek	76		5
Ebből: visszaírt értékvesztés			-
05. Anyagköltség	101		25
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	57 513		52 305
07. Egyéb szolgáltatások értéke	3 323		2 438
08. Eladott áruk beszerzési értéke	-		-
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	-		-
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	60 937	-	54 768
10. Bérköltség	71 722		61 843
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	3 636		3 313
12. Bérjárulékok	8 403		6 416
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	83 761	-	71 572
VI. Értékcsökkenési leírás	1 594		966
VII. Egyéb ráfordítások	3 147		22 416
Ebből: értékvesztés			-
A. Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye (I+II+III-IV-V-VI-VII)	- 12 487	-	- 61 894
13. Kapott (járó) osztalék és részesedés	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyeresége	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
15. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyan	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	10 438		1 825
Ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	-		-
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	-		-
Ebből: értékelési különbözet			-
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	10 438	-	1 825
18. Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
19. Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapirokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfoly	-		-
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
20. Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	3 845		3 285
Ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	-		-
21. Részesedések, értékpapírok, tartósan adott kölcsönök, bankbetétek értékvesztése	-		-
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	-		-
Ebből: értékelési különbözet	-		-
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	3 845	-	3 285
B. Pénzügyi műveletek eredménye (VIII-IX)	6 593	-	- 1 460
C. Adózás előtti eredmény (+A+B)	- 5 894	-	- 63 354
X. Adófizetési kötelezettség	265		161
X/1. Halasztott adókülönbözet (±)	-		-
D. Adózott eredmény (±C-X±X/1)	- 6 159	-	- 63 515

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MAM Befektetési Alapkezelő Zrt.
25933660-6630-114-01
01-10-049294
2025.12.31

ezer HUF

ESZKÖZÖK (aktívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
A. Befektetett eszközök	3 245	-	1 978
I. Immateriális javak	113	-	-
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke			-
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	-		-
3. Vagyoni értékű jogok	113		-
4. Szellemi termékek	-		-
5. Üzleti vagy cégérték	-		-
6. Immateriális javakra adott előlegek	-		-
7. Immateriális javak érték helyesbítése	-		-
II. Tárgyi eszközök	3 132	-	1 978
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	-		-
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	24		3
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	3 108		1 975
4. Tenyészállatok	-		-
5. Beruházások, felújítások	-		-
6. Beruházásokra adott előlegek	-		-
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	-		-
III. Befektetett pénzügyi eszközök	-	-	-
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-		-
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	-		-
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
5. Egyéb tartós részesedés	-		-
6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	-		-
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	-		-
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	-		-
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	-		-
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	-		-
IV. Halasztott adókövetelés	-	-	-
B. Forgóeszközök	171 461	-	111 341
I. Készletek	-	-	-
1. Anyagok	-		-
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	-		-
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	-		-
4. Késztermékek	-		-
5. Áruk	-		-
6. Készletekre adott előlegek	-		-
II. Követelések	23 598	-	23 366
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	12 256		10 258
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
5. Váltókövetelések	-		-
6. Egyéb követelések	11 342		13 108
7. Követelések értékelési különbözete	-		-
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	-		-
III. Értékpapírok	-	-	-
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	-		-
2. Jelentős tulajdoni részesedés	-		-
3. Egyéb részesedés	-		-
4. Saját részvények, saját üzletrészek	-		-
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-		-
6. Értékpapírok értékelési különbözete	-		-
IV. Pénzeszközök	147 863	-	87 975
1. Pénztár, csekkek	-		-
2. Bankbetétek	147 863		87 975
C. Aktív időbeli elhatárolások	1 517	-	3 518
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	178		1 644
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 339		1 874
3. Halasztott ráfordítások	-		-
Eszközök összesen	176 223	-	116 837

Vállalkozás megnevezése:
Statistikai számjel:
Cégjegyzék száma:
Fordulónap

MAM Befektetési Alapkezelő Zrt.
25933660-6630-114-01
01-10-049294
2025.12.31

ezer HUF

FORRÁSOK (passzívák)	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgy év
D. Saját tőke	102 042	-	38 527
I. Jegyzett tőke	100 000		100 000
Ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			-
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)			-
III. Tőketartalék			-
IV. Eredménytartalék	8 201		2 042
V. Lékötött tartalék			-
VI. Értékelési tartalék	-		-
1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			-
2. Valós értékelés értékelési tartaléka			-
VII. Adózott eredmény	- 6 159	-	63 515
E. Céltartalékok	-	-	-
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	-		-
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	-		-
3. Egyéb céltartalék	-		-
F. Kötelezettségek	54 583	-	53 630
I. Hátrasorolt kötelezettségek	45 000	-	45 000
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	45 000		45 000
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			-
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	-		-
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-	-
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	-		-
2. Átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	-		-
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	-		-
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	-		-
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		-
7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	-		-
8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	-		-
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	-		-
10. Halasztott adókötelezettség	-		-
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	9 583	-	8 630
1. Rövid lejáratú kölcsönök	-		-
- ebből: az átváltoztatható és átváltozó kötvények	-		-
2. Rövid lejáratú hitelek	-		-
3. Vevőktől kapott előlegek			-
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	4 184		2 071
5. Váltótartozások			-
6. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-		503
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben			-
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben			-
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5 399		6 056
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	-		-
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	-		-
G. Passzív időbeli elhatárolások	19 598	-	24 680
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	-		-
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 598		24 680
3. Halasztott bevételek			-
Források összesen	176 223	-	116 837

MAM Befektetési Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1027 Budapest, Bem József utca 1/B.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

Budapest, 2026. május 27.

I. A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA

Név: MAM Befektetési Alapkezelő Zrt.
hatályos: 2026.01.07-

ARCADIA Befektetési Alapkezelő Zrt.
hatályos: 2021.04.27-2026.01.07

Székhelye: 1027 Budapest, Bem József u. 1/B
hatályos: 2026.03.03-

1013 Budapest, Döbrentei utca 2.
hatályos: 2020.03.11-2026.03.03

Gazdálkodási formája: Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Létesítő okirat kelte: 2017.04.10

Bejegyzés kelte: 2017.04.27

A Társaság cégjegyzékszám:01-10-049294

A Társaság adószáma: 25933660-2-41

A Társaság statisztikai száma:25933660-6630-114-01

A Társaság Alapítója: WINGSERVE VAGYONKEZELŐ KFT.

A Társaság alaptőkéje: 100 db 1.000.000,-Ft névértékű névre szóló törzsrészvényből állt, majd 2026.01.29-2026.02.25 101 db MAM törzsrészvényből, 2026.02.25-től pedig 202 db 500.000,-Ft MAM törzsrészvényből áll.

A Társaság részvényesei, tulajdonosi szerkezete:

Részvényes	Részvény db szám	Részvény névérték
OPTIMA Befektetési, Ingatlanhasznosító és Szolgáltató Zrt. 1013 Budapest, Döbrentei utca 2. Cg: 01-10-048464 tagsági jogviszony: 2020.03.11-2025.12.18	100	1.000.000,- Ft
Scheer Sándor 1029 Budapest, Rézsű utca 25. tagsági jogviszony: 2025.12.19-2026.05.21.	202	500.000.-Ft
Rocadura Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft. 2000 Szentendre, Felhő utca 21. tagsági jogviszony: 2026.05.22.-	202	500.000.-Ft

A képviseletre jogosultak adatai:

Huszár Zsófia
Jogviszony: 2024.06.05-2026.04.22
képviselet módja: önálló
tisztsége: 2025.03.12-ig igazgatósági tag,
azóta más munkavállaló

Hegedüs István
Jogviszony: 2025.03.12-2026.03.03.
képviselő módja: önálló
tisztsége: vezérigazgató

Makra Sándor
Jogviszony: 2026.03.03-
képviselő módja: önálló
tisztsége: vezérigazgató

Kis Tamás
Jogviszony: 2026.04.22-
képviselő módja: önálló
tisztsége: más munkavállaló

Az éves beszámoló aláírására kötelezett: Makra Sándor
1146 Budapest, Hermina ú. 29. B lház 1. em 1.

A felügyelőbizottsági tagok adatai:

Kardos Miklós
Jogviszony vége: 2025.06.18.

Bánkuty Tamás József
Jogviszony: 2020.10.16-2025.07.09

Sebestyén Géza
Jogviszony: 2020.10.16-2025.12.31

Antall Pál
Jogviszony: 2025.06.18-2026.03.30

Bede Zoltán
Jogviszony: 2025.07.09-2026.02.25

Komondi Zsolt
Jogviszony: 2026.02.09-

Dargó Balázs
Jogviszony: 2026.02.25-

Jakab Ákos István
Jogviszony: 2026.03.30-

A könyvvizsgáló adatai: RSM Hungary Könyvvizsgáló Zrt.
1139 Budapest, Váci út 99-105. Balancehall 4. em.
kamarai nyilvántartási szám: 002387
hatályos: 2026.04.22-
éves díj könyvvizsgálati díj: 7.000 EUR+ÁFA

Kijelölt könyvvizsgáló: Györkei Attila
2330 Dunaharaszti, Rónai György utca 44.
Könyvvizsgáló kamarai tagsági száma: 007561

Könyvviteli szolgáltatás: A Társaság által a könyvviteli szolgáltatások körébe tartozó feladatok irányításával, az éves beszámoló elkészítésével megbízott gazdasági társaság megnevezése:

High Tech Solutions Kft.
1042 Budapest, Árpád út 57-59,
Cg.01-09-955819

Kijelölt könyvelő: Jeles Zsuzsanna
reg.sz.: 205544

A Társaság tevékenységi köre:

- **6630 Alapkezelés (főtevékenység),**
- 6431 Pénzpiaci, nem pénzpiaci befektetési alapok tevékenysége
- 6619 Egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység

MNB tevékenységi engedélyszám: H-EN-III-253/2017

Az Alapkezelő által 2025-ben kezelt Alapok:

Név:	MNB nyilvántartási szám	ISIN
Arcadia I. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	1222-22	HU0000719620
Arcadia II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	1222-25	HU0000720461
Arcadia II. Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	1222-33	HU0000720834
Boreasz Ingatlan Befektetési Alap	1221-36	HU0000720800
Green Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	1222-29	HU0000720701
OPTIMUM I. Értékpapír Alapok Alapja	1121-78	HU0000719513
OPTIMUM II. Értékpapír Alapok Alapja	1121-79	HU0000720370
Garda Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1221-48	HU0000722368 2025.06.01-jétől

Jelen éves beszámoló a 2025. január 01. - 2025. december 31. időszakra vonatkozik.

II. A TÁRSASÁG TEVÉKENYSÉGE 2025-BEN

A cég átlagos statisztikai létszáma 4,9 fő volt.

A Társaság a fő tevékenységéből érte el bevételeinek jelentős részét.

Név	Működés	Eszközérték 2025.12.31		Befektetési jegyek db száma	
		NEÉ riport alapján	Beszámoló alapján	2025.01.01	2025.12.31
Arcadia I.	működő	7 076 880	7 995 339	21 194 636 834	15 000 000
Arcadia II.	2025.12.05	19 670 305	19 670 305	5 476 667 415	30 000 000
Arcadia III.	2025.12.31	910 442	910 442	106 115 910	293 748
Boreasz	2025.12.05	399 338 268	399 338 268	37 853 490	37 853 490
Green	2025.12.18	248 742 053	248 742 053	519 972 211	5 412 211
OPTIMUM I.	2025.12.31	36 118 304	36 118 304	9 042 902 211	63 900 700
OPTIMUM II.	2025.12.18	13 056 725	13 056 725	3 132 033 373	26 613 373
Garda	működő	1 289 882 410	1 289 715 183	3 293 013 924	2 626 321 962

III. SZÁMVITELI POLITIKA

A Társaság eszközeit és forrásait a 2000. évi C. tv. Szerint, illetve a 327/2009. (XII.29) Kormányrendeletben leírtaknak megfelelően minősíti és értékeli, figyelembe véve a törvényben meghatározott értékelési eljárásokat. Az eszközök bekerülési értéken szerepelnek, a piaci értéknövekedés nincs figyelembe véve.

A gazdasági események elszámolására és rögzítésére a kettős könyvvitelt alkalmazza, vezeti a Számviteli Törvény által előírt analitikus nyilvántartásokat.

A Társaság a valutában, ill. devizában felmerült eszközök és források tekintetében a Magyar Nemzeti Bank hivatalos árfolyamát veszi alapul az évközi és év végi értékelés tekintetében.

Az értékcsökkenés elszámolása az immateriális javak és tárgyi eszközök hasznos élettartalmának megfelelő leírási kulcsok alkalmazásával történik. Egyedileg 200 ezer Ft-ot nem meghaladó immateriális javak és tárgyi eszközök esetében használatba vételkor egy összegben elszámoljuk a 100% értékcsökkenést.

A Társaság a készleteit beszerzési áron tartja nyilván, a készlet felhasználást FIFO módszerrel számolja el.

A vállalkozás eredményét összköltség eljárással állapítja meg, beszámolóját a Számviteli Törvény előírásainak figyelembevételével „A” változatban készíti el, melyet könyvvizsgálóval hitelesített.

A mérlegkészítés időpontja: 2026. január 31.

Jelentős összegű hibának tekinti az Alap azt, ha a hiba feltárásának évében az ellenőrzések során – ugyanazon évet érintően – megállapított hibák, hibahatások eredményt, saját tőkét növelő-csökkentő értékének együttes (előjeltől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve, ha a mérlegfőösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.

A vállalkozás kivételes nagyságú vagy előfordulású bevételnek, költségnek, illetve ráfordításnak tekinti azokat a tételeket, melyek értékük, összegük miatt az alábbi értékhatárok alapján nem minősülnek szokásosnak és ezáltal nincsenek összefüggésben a szokásos vállalkozási tevékenységgel.

	A könyvelt tételek értéke
Egyéb bevételek	meghaladja az egyéb bevételek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek bevételei	meghaladja a pénzügyi műveletek bevételeinek 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Költségnemek tételei	meghaladja az adott költségnemen belül elszámolt összes költség 20%-át, vagy eléri a 15 M Ft-ot
Egyéb ráfordítások	meghaladja az egyéb ráfordítások 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft-ot
Pénzügyi műveletek ráfordításai	meghaladja a pénzügyi műveletek ráfordításainak 20%-át, vagy eléri a 10 M Ft

A gazdasági események tételes felülvizsgálata során kell eldönteni, hogy melyeket kell kivételes nagyságú vagy előfordulású tételként kimutatni.

IV. A MÉRLEGBEN SZEREPLŐ ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK ÉRTÉKELÉSE

1) ESZKÖZ OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
A	Befektetett eszközök	3 245	1,84%	1 978	1,69%
B	Forgóeszközök	171 461	97,30%	111 341	95,30%
C	Aktív időbeli elhatárolás	1 517	0,86%	3 518	3,01%
	Eszközök összesen	176 223	100,00%	116 837	100,00%

Befektetett eszközök (adatok e Ft)

BRUTTÓ/NETTÓ ÉRTÉK ALAKULÁSA	BRUTTÓ				NETTÓ	
	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Nyitó	Záró
	2025.01.01	2025	2025	2025.12.31	2025.01.01	2025.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	33 759	0	0	33 759	113	0
Szellemi termékek	1 076	0	0	1 076	0	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0
Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen:	34 835	0	0	34 835	113	0
Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	146	0	0	146	24	3
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	10 919	127	680	10 366	3 108	1 975
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	127	127	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0
Tárgyi eszközök összesen:	11 065	254	807	10 512	3 132	1 978
Befektetett eszközök mindösszesen:	45 900	254	807	45 347	3 245	1 978

ÉRTÉKCSÖKKENÉS ALAKULÁSA	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Záró	Ebből Terv szerinti	Ebből Terven felüli
	2025.01.01	2025	2025	2025.12.31	2025.12.31	2025.12.31
Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0
Vagyoni értékű jogok	33 646	113	0	33 759	33 759	0
Szellemi termékek	1 076	0	0	1 076	1 076	0
Üzleti vagy cégérték	0	0	0	0	0	0
Immateriális javak összesen:	34 722	113	0	34 835	34 835	0

Ingtatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	0	0	0	0	0	0
Műszaki berendezések, gépek, járművek	122	21	0	143	143	0
Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	7 811	832	252	8 391	8 391	0
Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0
Beruházások, felújítások	0	0	0	0	0	0
Beruházásokra adott előlegek						
Tárgyi eszközök összesen:	7 933	853	252	8 534	8 534	0

Mindösszesen:	42 655	966	252	43 369	43 369	0
----------------------	---------------	------------	------------	---------------	---------------	----------

A tárgyévi értékcsökkenés összege terv szerinti lineáris értékcsökkenés volt.

Befektetett pénzügyi eszközökkel a nem rendelkezett sem 2024-ben, sem 2025-ben a Társaság.

Készletek

Készlettel nem rendelkezett sem 2024-ben, sem 2025-ben a Társaság.

Követelések

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Vevők	12 256	51,94%	10 258	43,90%
2	Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
3	Jelentős tul. rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
4	Egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
5	Váltókövetelések	0	0,00%	0	0,00%
6	Egyéb követelések	11 342	48,06%	13 108	56,10%
7	Követelések értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
8	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
	Követelések összesen	23 598	100,00%	23 366	100,00%

Egyéb követelések között adó túlfizetés szerepel.

Pénzeszközök

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Pénztár, csekkek	0	0,00%	0	0,00%
2	Bankbetétek	147 863	100,00%	87 975	100,00%
	Pénzeszközök összesen	147 863	100,00%	87 975	100,00%

A 87.975 e Ft értékű pénzeszközöket az időszaki záró bankkivonatokkal egyezően szerepeltettük a mérlegben.

Aktív időbeli elhatárolások

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg	Részarány	Összeg	Részarány
1	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	178	11,73%	1 644	46,73%
2	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	1 339	88,27%	1 874	53,27%
3	Halasztott ráfordítások	0	0,00%	0	0,00%
	Aktív időbeli elhatárolások összesen	1 517	100,00%	3 518	100,00%

Aktív időbeli elhatárolások - bevételek	2024.12.31	2025.12.31
Árbevétel elhatárolás - alapkezelési díj	0	1644
Egyéb bevétel elhatárolás	0	0
Kamatbevétel elhatárolás	178	0
Összesen	178	1644

Aktív időbeli elhatárolások - költségek	2024.12.31	2025.12.31
Biztosítási díjak	184	184
Előfizetési díj (Stormshield éves előfizetés)	0	771
Bérleti díj	786	503
Szoftver bérlet, nyomkövetés, hoszting	369	416
Összesen	1339	1874

2. FORRÁS OLDAL

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
D	Saját tőke	102 042	57,91%	38 527	32,97%
E	Céltartalék	0	0,00%	0	0,00%
F	Kötelezettség	54 583	30,97%	53 630	45,90%
G	Passzív időbeli elhatárolás	19 598	11,12%	24 680	21,12%
	Források összesen	176 223	100%	116 837	100%

Saját tőke

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31	2025.12.31
		Összeg	Összeg
I.	Jegyzett tőke	100 000	100 000
II.	Jegyzett, de be nem fizetett tőke	0	0
III.	Tőketartalék	0	0
VI.	Eredménytartalék	8 201	2 042
V.	Lekötött tartalék	0	0
VI.	Értékelési tartalék	0	0
VII.	Adózott eredmény	-6 159	-63 515
D	Saját tőke összesen	102 042	38 527

Saját tőke változásai

Saját tőke változásai adatok e HUF	Nyitó	Növekedés	Csökkenés	Átsorolás	Záró
Jegyzett tőke	100 000	-	-	-	100 000
Tőketartalék	-	-	-	-	-
Lekötött tartalék	-	-	-	-	-
Értékelési tartalék	-	-	-	-	-
Eredménytartalék	8 201	-	-	-6 159	2 042
Adózott eredmény	-6 159	-	63 515	6 159	-63 515
Összesen:	102 042	-	63 515	-	38 527

A tulajdonos 2026.01.29-én tőkeemelést hajtott végre, mely során a jegyzett tőke 1 m Ft-tal, a tőketartalék 49 m Ft-tal emelkedett.

Céltartalék

Céltartalékkal nem rendelkezett sem 2024-ben, sem 2025-ben a Társaság.

Hátrasorolt kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Kapcsolt vállalkozással szemben	45 000	100,00%	45 000	100,00%
2	Jelentős tul.rész.viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
3	Egyéb rész.viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
4	Egyéb gazdálkodóval szemben	0	0,00%	0	0,00%
I.	Hátrasorolt kötelezettségek összesen	45 000	100%	45 000	100%

A tulajdonossal szemben fennálló hátrasorolt kölcsön adja az egyenleget, melynek lejárat dátuma: 2027.12.31.

Hosszú lejáratú kötelezettségek

Ezen a mérleghorizonton nem szerepel adat.

Rövid lejáratú kötelezettségek

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg eFt	Részarány	Összeg eFt	Részarány
1	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0,00%	0	0,00%
2	Rövid lejáratú hitelek	0	0,00%	0	0,00%
3	Vevőktől kapott előlegek	0	0,00%	0	0,00%
4	Szállítók	4 184	43,66%	2 071	24,00%
5	Váltótartozások	0	0,00%	0	0,00%
6	Kapcsolt vállalkozással szemben	0	0,00%	503	5,83%
7	Jelentős tul.rész. visz. lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
8	Egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással szemben	0	0,00%	0	0,00%
9	Egyéb rövid lej. kötelezettség	5 399	56,34%	6 056	70,17%
10	Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
11	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0,00%	0	0,00%
III.	Rövid lejáratú kötelezettség összesen	9 583	100,00%	8 630	100,00%

Az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek állománya a 2025/12. havi bér és tiszteletdíj után fizetendő adó és járulék fizetési kötelezettségéből, valamint a befektetési alapok 2025. IV. negyedévi különadó fizetési kötelezettségéből áll.

Passzív időbeli elhatárolások

MÉRLEG TÉTELEK		2024.12.31		2025.12.31	
		Összeg	Részarány	Összeg	Részarány
1	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	0	0,00%	0	0,00%
2	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	19 598	100,00%	24 680	100,00%
3	Halasztott bevételek	0	0,00%	0	0,00%
	Passzív időbeli elhatárolások összesen	19 598	100,00%	24 680	100,00%

Passzív időbeli elhatárolások - költségek	2024.12.31	2025.12.31
Éves zárás könyvelési díja	508	527
Könyvvizsgálati díj	1 556	3 426
Fiztendő kamatok	17 442	20 727
Internet	92	0
Összesen	19 598	24 680

A vállalkozásnak nem volt olyan mérlegben kimutatott kötelezettsége, amelyet zálogjogokkal vagy ahhoz hasonló jogokkal biztosítottak volna, mérlegen kívüli tételei nincsenek a cégnek.

VI. EREDMÉNYKIMUTATÁS

1) A BEVÉTELEK ALAKULÁSA

BEVÉTELEK ALAKULÁSA	2024.12.31		2025.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Értékesítés nettó bevétele	136 876	92,87%	87 823	97,96%
Ebből belföldi értékesítés	136 876	100,00%	87 823	100,00%
Ebből külföldi értékesítés	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb bevételek	76	0,05%	5	0,01%
Pénzügyi bevételek	10 438	7,08%	1 825	2,04%
BEVÉTELEK ÖSSZESEN	147 390	100%	89 653	100%

Éves árbevétele 87.823 e Forint, mely teljes egészében alapkezelői tevékenységből származik. Az egyéb bevételek összege nem jelentős (5 ezer Forint), a pénzügyi műveletek bevételei között kimutatott 1.825 ezer Forint az év közbeni bankszámla betétlekötésekből származó kamatbevétel.

Az értékesítés nettó árbevételét 2024-ben és 2025-ben is az alapkezelési díjak tették ki, a 2025. évben kiszámlázott alapkezelési díjak összege jelentős mértékben csökkent, ezt az általa kezelt alapok vagyonának csökkenése okozta.

Pénzügyi bevételek között a lekötött betétek után, a banktól kapott kamatokat mutatta ki a Társaság 2024-ben és 2025-ben is, ennek összege is csökkent, a lekötött betét összegének csökkenése miatt, 2025-ben jelentősen kevesebb szabad pénzeszközzel rendelkezett a Társaság, amelyet le tudott kötni.

2) KÖLTSÉGEK ÉS RÁFORDÍTÁSOK

KÖLTSÉGEK, RÁFORDÍTÁSOK	2024.12.31		2025.12.31	
	eFt	%	eFt	%
Anyagjellegű ráfordítások	60 937	39,75%	54 768	35,79%
Személyi jellegű ráfordítások	83 761	54,64%	71 572	46,78%
Értékcsökkenési leírás	1 594	1,04%	966	0,63%
Egyéb ráfordítás	3 147	2,05%	22 416	14,65%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 845	2,52%	3 285	2,15%
ÖSSZESEN:	153 284	100%	153 007	100%

Az anyagjellegű ráfordítások jelentős részét az igénybe vett szolgáltatások teszik ki, részletezését lsd. alábbi táblázat.

Igénybe vett szolgáltatások

Megnevezés	2024. év	2025. év
Bérleti díj - Ingatlan, szoftver, Irodai gép, berendezés	10 258	11 481
IT költség (internet, hoszting, domain)	1 121	1 185
Rendszerfelügyelet	24 526	19 350
Könyvelési díj	6 604	6 851
Bérszámfejtési díj	1 020	980
Könyvvizsgálói díj	3 112	3 426
Szakértői díjak	9 335	7 601
Ki nem emelt egyéb igénybe vett szolgáltatás	1 537	1 431
Összesen:	57 513	52 305

TÁRSASÁGI ADÓ SZÁMÍTÁSÁNAK LEVEZETÉSE (adatok e Ft)

Adózás előtti eredmény				-63 354
Adóalap csökkentő tételek		Adóalap növelő tételek		
Értékcsökkenési leírás	1 206	Értékcsökkenési leírás	1 241	
		Bírság	20 143	
		Hiány, selejt	250	
Összesen	1 206	Összesen	21 634	
Társasági adóalap				-42 926
Jövedelem- (nyereség-) minimum szerinti adóalap				1 793
Társasági adó (9%)				161
Fizetendő társasági adó				161

A társaság a társasági adó fizetési kötelezettségét a Tao. törvény szerinti nyereségminimum alapján határozta meg.

VII. A TEVÉKENYSÉGET JELLEMZŐ MUTATÓSZÁMOK

A Társaság a tárgyévi eszközeinek értékét, forrásainak értékét és bevételeinek, ráfordításainak és eredménye összetevőinek alakulását, illetve jövedelmezőségének helyzetét az alábbi fontosabb mutatókkal mutatja be.

Mutatók:		2024.12.31	2025.12.31
Befektetett eszközök aránya	(Bef.eszk / Mérleg főösszesen) x 100	1,84	1,69
Tőkeerősség	(Saját tőke / Mérleg főösszesen) x 100	57,91	32,97
Forgótőke aránya	(Forgóeszközök - Rövid lejáratú köt.) / Saját tőke x 100	158,64	266,59
Kötelezettségek részaránya	(Kötelezettségek / Mérlegfőösszeg) x 100	30,97	45,90
Befektetett eszközök fedezete	(Saját tőke / Befektetett eszközök) x 100	3 144,59	1 947,78
Likviditási gyorsráta	(Forgóeszközök – Készletek) / Rövid lej.köt	17,89	12,90
Árbevétel arányos nyereség	(Üzemi eredmény / Ért.árbev.) x 100	-9,12	-70,48
Eszközök megtérülése	(Ért. árbev / Tárgyieszk.+készletek)	43,70	44,40
Hitelfedezeti mutató	(Követelések/Rövid.lej.köt.)	2,46	2,71
Vevő-Szállítóállomány összemérése	(Vevő/Szállító)	2,93	4,95
Forgó tőke	(Forgóeszk-rövid.lej.köt.)	161 878	102 711

VIII. EGYÉB KIEGÉSZÍTÉSEK

Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot állapíthat meg. A Társaság vezetőségének nincs tudomása olyan körülményről, amelyből a Társaságnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

A Társaság nem él a halasztott adó lehetőségével.

A Társaság nem tagja olyan cégcsoportnak, amely meghaladja a globális minimum-adószintet biztosító kiegészítő adóról és ezzel összefüggésben egyes adótörvények módosításáról szóló 2023. évi LXXXIV. törvényben szereplő határértékeket, így nem alanya ennek a törvénynek.

A Társaságnál a vezető tisztségviselőinek, az igazgatóságnak, a felügyelőbizottság tagjainak nem folyósított előlegeket és kölcsönt, a nevükben nem vállalt garanciákat. A gazdasági társaság korábbi vezető tisztségviselőivel, igazgatósági, felügyelőbizottsági tagjaival szembeni nyugdíjfizetési kötelezettség nem jelentkezett

A Társaság vezető tisztségviselőinek, felügyelőbizottságának járandósága tárgyévben:

Igazgatóság: 0 Forint

Felügyelőbizottság: 5.106 e Forint

A Társaság munkavállalóinak bérköltsége, személyi jellegű egyéb kifizetései, valamint bérjárulékok jogcímenként megbontva:

Bérköltség: 55.737 e Ft

Személyi jellegű egyéb kifizetések: 3.313 e Forint

Bérköltség és tiszteletdíjak után fizetendő szociális hozzájárulás: 6.094 Forint

További járulékok: 322 e Forint

A Társaságnak portfóliókezelésből adódóan nem keletkezett eszköze (többek között követelése és pénzeszköze sem), sem kötelezettsége, nem képzett céltartalékot, nincs mérlegen kívüli eszköze vagy kötelezettsége, nem kapott és nem adott fedezetet.

A Társaság a 2025. üzleti évben a kutatás, kísérleti fejlesztéssel kapcsolatos költséget nem számolt el.

A Társaság a 2025. üzleti évben támogatási program keretében végleges jelleggel nem kapott és folyósított összegeket.

A Társaságnál a 2025. üzleti évben környezetvédelmet közvetlenül szolgáló tárgyi eszköz beszerzés nem volt, a környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalékot nem képzett, környezetvédelemmel kapcsolatosan költséget nem számolt el.

A tárgyévben ellenőrzés, önellenőrzés során feltárt jelentős, lényeges összegű hiba nem volt.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett események: 2026.05.22-i hatálybalépéssel a Társaságot megvásárolta a Racadura Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft.

A mérleg fordulónapja után nem történt egyéb olyan esemény, amely jelentősen befolyásolta a Társaság 2025. december 31-i éves beszámolóját. Az üzleti év folyamán a Társaság fizetőképessége folyamatosan biztosított volt.

A vállalatnak nincs jelentős közvetlen kitétsége Ukrajnával, Oroszországgal vagy Fehéroroszországgal szemben, az iráni konfliktus sem érinti. Árbevétele jelenleg nincs, továbbá sem beszállítói és szolgáltató, sem pedig banki, illetve befektetői kapcsolata nincs az említett országokkal.

Ebben a szakaszban a vezetés felmérése alapján sem az Orosz-Ukrán, sem az iráni konfliktusnak nincs hatása a Társaság működésére, negatív hatás nem állapítható meg.

VIII. CASH FLOW

		2024	2025
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (1-13)	+-	-110 187	-60 191
1.a Adózás előtti eredmény	+	-5 894	-63 354
1.b Korrekciók az adózás előtti eredményben		0	0
2. Elszámolt amortizáció	+	1 594	966
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás, selejt	+-		
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	+-		0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	+-		-2
6. Szállítói kötelezettség változása	+-	2 075	-1 610
7. Egyéb kötelezettség változása	+-	-7 022	657
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	+-	1 038	5 082
9. Vevőkövetelés változása	-	29 045	1 998
10. Forgóeszközök változása	-	-11 341	-1 766
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-	583	-2 001
12. Fizetett, Fizetendő adó (nyereség után)	-	-265	-161
13. Fizetett osztalék, részesedés	-	-120 000	0
II. Befektetési tev. származó pénzeszköz-változás (14-16)	+-	-2 372	303
14. Befektetett eszközök beszerzése	-	-2 372	-127
15. Befektetett eszközök eladása	+		430
16. Hosszú lej. nyújtott kölcs. és elh. bankbetétek törleszt., megszűnt., bevált.	+-		
17. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	-		
18. Kapott osztalék, részesedés	+		0
III. Pü-i műveletekből származó pénzeszköz-változás (17-24)	+-	0	0
19. Részvénykibocsátás bevétele	+		0
20. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	+		
21. Hitel és kölcsön felvétele	+		0
22. Véglegesen kapott pénzeszköz	+		
23. Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	-		
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	-		0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	-		
26. Véglegesen átadott pénzeszközök	-		
IV. Pénzeszközök változása (+I+-II-+III)	+-	-112 559	-59 888
27. Devizás pénzeszközök ártértékelése +	+-	0	0
V. Pénzeszközök mérleg szerinti változása (±I±II±III.+27. sor)	+-	-112 559	-59 888

Budapest, 2026. május 27.

Makra Sándor
vezérigazgató

MAM Befektetési Alapkezelő Zrt.

1027 Budapest, Bem József u. 1/B.

Adószám: 25933660-2-41

Cégjegyzékszám: 01-10-049294

ÜZLETI JELENTÉS

Az éves beszámolóhoz

2025.01.01 - 2025.12.31.

Budapest, 2026.05.27.

.....
A vállalkozás vezetője
(képviselője)

1. Bemutakozás

A Társaság 2017.04.10-én alakult. A Társaság 100%-os tulajdoni részesedését 2025. december 19-én Scheer Sándor magánszemély megvásárolta, majd 2026.05.12-i hatálybalépéssel továbbértékesítette a Racadura Vagyonkezelő és Tanácsadó Kft-nek.

A 2026.01.29-én végrehajtott tőkeemelés után a jegyzett tőke 101.000.000 Ft, a tőketartalék 49.000.000 Ft összegben áll rendelkezésre.

1.1. Szervezet

Vezetés

A Társaság képviseletére önállóan jogosultak:

Név	Beosztás	Lakcím
Kis Tamás	más munkavállaló	1119 Budapest, Károly Iréneusz József utca 23.
Makra Sándor	vezérigazgató	1146 Budapest, Hermina út 29. B. lház. 1.em.1.

Belső ellenőrzés

A Társaság dedikált belső ellenőrrel rendelkezik, mivel a gazdálkodás és a jogszabályi környezet ezt indokolja.

Szervezeti felépítés

A szervezeti felépítés egyszintű hierarchia, így a közreműködők közvetlenül a vezérigazgató utasításai szerint járnak el.

Telephelyek

A Társaság cégbejegyzés szerinti székhelye: 1027 Budapest Bem József u. 1/B., telephelye nincs.

1.2. Piaci környezet

Tevékenység

A Társaság fő tevékenysége: 6630'25 – Alapkezelés – főtevékenység a tevékenységi engedélyét 2017. augusztus 10-én H-EN-III-253/2017 határozati számon kapta meg a Magyar Nemzeti Banktól, mint Felügyelettől.

Piaci környezet

A gazdálkodás piaci környezete stabil, jelentős kockázatokat nem hordoz, változása egyelőre nem várható. A Társaság piaci részesedése megbízhatóan nem mérhető.

1.3. Jövőkép és üzleti tervek

A Társaság üzleti terve, hogy lakú funkciójú ingatlanfejlesztések valósuljanak meg újonnan induló, ill. a már meglévő és kezelt Arcadia I. Ingatlanalapban befektetők bevonásával, az erőforrások optimális kihasználásával, melynek után a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

A jövőben mind a vállalkozás méretében, mind a struktúrájában ezen projektek elindítása után létszámbővítés várható.

2. Üzletpolitika

2.1. Társadalmi szerepvállalás

A Társaság társadalmi szerepvállalása nem került megfogalmazásra.

2.2. Foglalkoztatáspolitikai és foglalkoztatási helyzet

Az Alapkezelő a törvényi előírásoknak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. A tárgyévben a Társaság átlagosan 4,9 főt foglalkoztatott.

2.3. Kutatás, fejlesztés

A Társaság kifejezetten kutatásra, kísérleti fejlesztésre irányuló célokat nem fogalmazott meg, ilyen jellegű tevékenységet nem végez.

2.4. Környezetvédelem

A Társaság jelenlegi környezetvédelmi felelőssége nem jelentős, környezetkárosítás nem valószínűsíthető.

A környezetvédelem a Társaság számára jelenleg nem jelent érdemi ráfordítást, így a pénzügyi helyzetre az nincs hatással.

A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság a környezetvédelem területén nem alkalmazott, és nem tervez fejlesztéseket, továbbá nem kapott támogatást, és nem tervezi e jogcímen támogatás igénylését.

A tevékenység jellegéből adódóan a Társaság jelenleg környezetvédelmi intézkedéseket nem tett. A Társaság a tervezett lakófejlesztéseket környezetvédelmi szempontok figyelembevételével tervezi megvalósítani.

2.5. Kockázatkezelés

Tevékenység kockázatai és bizonytalanságai

A Társaság az üzleti, piaci és működési kockázatok kezelése érdekében kockázatkezelőt alkalmaz.

Pénzügyi kockázatok

A gazdálkodás szokatlan pénzügyi kockázatokat nem rejt, így különösen az ár-, hitel-, likviditás- és cash-flow-kockázat nem jelentős.

A működési kiadásokat tagi kölcsönből vagy tőkeemelés útján finanszírozza, banki hitelt nem kíván felvenni.

Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi instrumentumok hasznosítása (ideértve azok minősítését, besorolását, jellegét is) a vagyoni helyzetre nincs jelentős hatással.

Kockázatkezelési politika

A Társaság a kockázatok kezelése során elsősorban azok elkerülésére, minimalizálására törekszik. Az elkerülhetetlen kockázatok kezelésénél elsődleges szempont a gazdálkodás biztonsága.

2.6. Minőségpolitika

A Társaság minőségpolitikája nem tanúsított. A gazdálkodás célja a vevői elégedettség, ennek érdekében a működés minden területén a lehető legjobb minőség biztosítása.

3. A tárgyévi gazdálkodás értékelése**3.1. Üzleti év értékelése**

A társaság a jelen beszámoló által felölelt beszámolási időszak gazdálkodása a várakozásoknak megfelelően alakult, az üzletmenet érdemben nem kifogásolható:

Az Alapkezelő 2025. évben – a korábbi tulajdonos által elindított pénzügyi, befektetési és működési racionalizálást végrehajtva a portfólióban és több zárt körben forgalmazott befektetési alapok bezárását hajtotta végre, melyekből a tárgyév végén kezelt Garda Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap bezárása is elindulhat, amennyiben a benne található ingatlan értékesítésre kerül.

A Társaság bevételeinek jelentős része fő tevékenységének végzéséből (Alapkezelésből) származnak.

A Társaság tárgyidőszakban portfóliókezelési tevékenységet nem végzett, ebből nem származott bevétele.

Az Alapkezelő a 2025-ös üzleti évében NAV vagy Önkormányzat által indított hatósági vizsgálat nem volt és a jelentés készítés időpontjáig sem kezdődött. Az Alapkezelő a Kollektív befektetési formákról és kezelőikről valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 1. § a) pontjában rögzített kivétel szabály az Alapkezelőre nem alkalmazandó, azaz a Kbftv. 2020 január 1-jei módosítása alapján az Alapkezelő az MNB felügyelete alá tartozik.

Az Alapkezelő a 2025. évet 116.837 eFt mérlegfőösszeggel és 63.515 eFt veszteséggel zárta.

Az Alapkezelő a tárgyidőszakban nem tárt fel semmilyen működési kockázatot.

Tervteljesülés értékelése

Az üzleti év gazdálkodásával kapcsolatban tervek és elvárások költségoldalon igen, azonban bevételi oldalon nem teljesültek, mivel az alapkezelési díjak – a kezelt alapok méretének és számának csökkenése miatt – jelentősen elmaradtak a tervezettől.

Éves beszámoló értékelése

Jelen beszámoló a Társaság vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről és üzletmenetéről megbízható és valós képet nyújt, a múltbeli tény- és várható jövőbeni adatok alapján további magyarázatok nélkül a tényleges körülményeknek megfelelő képet ad. A beszámoló adatai megfelelőek, a gazdálkodás körülményeit elegendő és megfelelő módon mutatják be.

3.2. Fordulónap utáni események

Mérlegkészítésig bekövetkezett események

A Társaság tulajdonosa 2026.01.29-én úgy határozott, hogy egy 50.000.000 HUF összegű tőkejuttatást hajt végre a saját tőke helyzetének rendezésére. A tőkeemelés után a Társaság jegyzett tőkéje 101.000.000 HUF-ra, míg a tőketartalékja 49.000.000 HUF összegre módosult.

Fordulónap utáni folyamatok

A mérleg fordulónapját követő olyan különösen jelentős folyamat nincs, mely a tényleges körülmények megítélését befolyásolná.

4. Nem pénzügyi kimutatás

4.1. Nem pénzügyi kimutatás közzététele

A Társaság üzleti jelentésében a nem pénzügyi kimutatásra vonatkozó információk közlésére nem kötelezett, mert nem minősül közérdeklődésre számot tartó gazdálkodónak.

4.2. Üzleti modell

A Társaság üzleti modelljének rövid bemutatása az alábbi:

Új alapok elindításával, azok nettó eszközértékének növelésével, majd pedig az általuk fizetett alapkezelési díjakkal a Társaság mind rövid, mind pedig hosszú távon stabil jövedelemtermelő és értékteremtő képességgel rendelkezzen és megfeleljen a tulajdonosi elvárásoknak.

4.3. Kockázatok és politikák

Környezetvédelem

A környezetvédelemmel kapcsolatos lényeges kockázatok a Társaság tevékenységével összefüggésben nem ismertek.

Szociális és foglalkoztatási kérdések

A szociális és foglalkoztatási kérdésekkel kapcsolatos lényeges kockázatok a Társaság tevékenységével összefüggésben nem ismertek.

Emberi jogok tiszteletben tartása

Az emberi jogok tiszteletben tartásával kapcsolatos lényeges kockázatok a Társaság tevékenységével összefüggésben nem ismertek.

A korrupció elleni küzdelemmel és a megvesztegetéssel kapcsolatos lényeges kockázatok a Társaság tevékenységével összefüggésben nem ismertek.