

MBH Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő székhelye:
1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Az Alapkezelő telephelye:
1138 Budapest, Váci út 193.

Web cím: www.mbhalapkezezo.hu

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1111-205

Féléves jelentés

2025. június 30.

Budapest, 2025. augusztus 15.

Az Alap ismertetése

Az Alap megnevezése: MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap „A” sorozat (korábban: MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap, MKB Ingatlan Alapok Alapja)

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-482/2019.számú határozatának megfelelően, 2019. szeptember 9-től MBH Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL”sorozat néven működött tovább.

Az Alap a Magyar Nemzeti Bank H-KE-III-406/2020.számú határozatának megfelelően, 2020. október 1-től MBH Ingatlanpiaci Részvény Származtatott Befektetési Alap „A” sorozat és „IL”sorozat néven működik tovább.

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

Az Alap sorozatai: „A” sorozat, IL sorozat

Az Alapkezelő a tőkepiaci körülményeket mérlegelve az Alap befektetési eszközeiben meglévő MAG Ingatlanbefektetési Alap befektetési jegyeinek a befektetők közötti egyenlő elbánás elvének biztosítása és a folyamatos forgalmazás fenntarthatósága érdekében illikvid eszközként történő elkülönítéséről döntött 2012. január 19-én.

Az elkülönítés miatt a Batv 103.§. előírásai szerint 2012. április 12-én illikvid befektetési jegy sorozatot hozott létre, annak érdekében, hogy az Alap befektetői között az Alapkezelő a törvény által megkövetelt egyenlő elbánás elvét biztosítani és fenntartani tudja.

Az Alapkezelő az Alap „A” sorozatú befektetési jegyeit olyan arányban osztotta meg (16,36%), amilyen arányt az elkülönített eszköz az Alap nettó eszközértékében képviselt a Kezelési Szabályzat hatálybalépésének napján 2012. április 11-én.

A befektetési jegy névértéke: 1 Ft/db

Az Alap futamideje: Az Alap nyilvántartásba vételétől határozatlan idejű.

Felügyeleti engedély száma, kelte: E-III/110.477/2007., 2007. január 18.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: E-III/110.477-1/2007., 2007. január 26.

Az alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr u 11.

www.mbhalapkezekelo.hu

a 2014. évi XVI. tv. szerint ÁÉKBV alapkezelő

Letétkezelő:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Forgalmazó:

MBH Bank Nyrt.

1056 Budapest, Váci utca 38.

Telefon: 269-0922

Könyvvizsgáló:

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1068 Budapest, Dózsa György út 84/C

Telefon: 428-6800

Az Alap befektetési politikája

Az Alap befektetési célja, hogy az A sorozat tekintetében felülteljesítse az Alap Kezelési Szabályzatban meghatározott mindenkor évi minimum hozamkorlátját. Az Alap célja, hogy a konstrukción keresztül a befektetők elsősorban a hazai- és globális ingatlanpiaci és építőipari befektetések teljesítményéből részesedjenek. Emellett kisebb arányban egyéb befektetések is a portfólió részét képezhetik. A hatékony portfólió kialakítása érdekében az Alap az árfolyamok esésére is nyithat pozíciókat. Az Alapkezelő a stratégia megvalósítása érdekében hazai-, európai uniós-,

illetve nemzetközi ingatlanpiaci és építőipari kitettséggel bíró befektetési jegyekbe, ETF-ekbe és az ingatlanok fejlesztésével, közvetítésével, forgalmazásával foglalkozó vagy az építőipari értéklánc bármelyik részében működő, az Európai Unió tagállamai vagy az OECD tagállamok tőzsdéin jegyzett, vállalatok részvényeibe fekteti tőkéjének jelentős részét. Emellett az Alap a törvényi keretek betartása mellett az árfolyamok esésére is spekulálhat, valamint a portfólió által megtestesített kockázatokat származtatott eszközökkel mérsékelheti vagy állíthatja be a kívánatos szintre.

Az Alapkezelő törekszik arra, hogy a kockázatok megoszlása megfelelő legyen. A portfólió kialakítása, valamint a befektetési döntések meghozatala során a kockázat/hozam arány elfogadható szinten maradjon, így az Alap a befektetők számára a szükséges befektetési időhorizonton küszöbhozamot meghaladó hozamot biztosítson.

Az Alap IL sorozatának befektetési célja, hogy a befektetők számára az Alap A sorozatán belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az IL sorozaton belül elkülönítetten kezelje. Az Alapkezelő célja, hogy a sorozatban található illikvid eszközök likviddé tételében a tőle elvárható gondossággal járjon el, annak érdekében, hogy az illikvid befektetési eszközök elkülönítését részben vagy egészben megszüntetethesse, a befektetők IL sorozatú befektetési jegyeit pedig részben vagy egészben a befektetési jegyek aktuális átváltási aránya szerint A sorozatú befektetési jegyekre cserélhesse.

Az Alapkezelő megkísérli az illikvid eszközök értékesítését, mindazonáltal nem határozható meg előre az illikvid eszközök esetében sem az értékesíthetőség időpontja, sem az eszközök értékesítéséből származó bevétel. Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi szabályozás, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat.

Az Alapkezelő az Alap esetében az eszközök esetleges sikeres értékesítéséből származó bevételt lekötött betétben helyezi el.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Rendkívül mozgalmas hónapokat tudhatnak maguk mögött a tőke- és áru piacok az idei első félévben. A január 20-án hivatalba lépő új amerikai elnök kül- és gazdaságpolitikai intézkedései alaposan felkavarták a nemzetközi kereskedelem amúgy sem nyugodt vizeit és feje tetejére állították a világot. A tőkepiacok számára a fő meglepetést kétségkívül az amerikai kereskedelempolitika jelentős elmozdulása okozta (a tényleges vámtarifa több mint 10%-pontos emelkedésével). A vámtarifák emelése okozta sokk miatt áprilisban a piacok a növekedés széles körű lassulását kezdték el árazni az USA-ban, ami egy jelentősebb korrekciót okozott az amerikai piacokon. A vámtarifák bevezetési határidejének kitolása és később a kereskedelmi megállapodások hírére viszont ismét felfelé, új csúcsok irányába vették az irányt a piacok. Úgy tűnik a tőkepiacnak igaza volt, a gazdaságok eddig meglepően ellenállóknak bizonyultak az év eddigi eltelt időszakában tapasztalt rendkívüli politikai és gazdasági bizonytalanság közepette. A vállalatok nemcsak egészséges nyereségnövekedést tudtak felmutatni idén, hanem ami még ennél is fontosabb, a jövőbeli kilátásaikat is jobbnak ítélték meg a piaci várakozásokhoz képest, mindezt egy olyan időszakban, amikor az implicit összesített várható globális vámtarifa meghaladta a 20%-ot. A jó vállalati teljesítmények segítettek enyhíteni az üzleti ciklus hirtelen végével és a nyereségnövekedés lassulásával kapcsolatos aggodalmakat, a részvénytőkepiacok értékeltsége szempontjából pedig fontos, hogy a mesterséges intelligencia téma és a beruházási aktivitás továbbra is erőteljes maradt (pl. a mesterséges intelligencia részére beszállító félvezető szektor kitűnő eredményeket jelentett a kereskedelmi korlátozások ellenére). Az egyetlen jelzés, ami aggodalomra adhat okot az USA-ban az a munkaerőpiac, ahol a nyitott pozíciók száma trendszerűen csökken és előbb utóbb némi bizonytalanságot okozhat a befektetők körében egy-egy gyengébb foglalkoztatással kapcsolatos adat.

I./ Vagyonkimutatás

"A" sorozat				
	2024.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány	2025.06.30 (eFt)	portfólióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	1 464 337	47,43%	1 341 369	43,69%
b) banki egyenlegek	1 646 128	53,32%	1 681 639	54,78%
c) egyéb eszközök	6 640	0,22%	51 243	1,67%
d) összes eszköz	3 117 105	100,97%	3 074 251	100,14%
e) kötelezettségek*	29 871	0,97%	4 267	0,14%
f) nettó eszközérték	3 087 234	100,00%	3 069 984	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét is

"IL" sorozat				
	2024.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2025.06.30 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
b) banki egyenlegek	9	-2,51%	8	-2,20%
c) egyéb eszközök	0	0,00%	0	0,00%
d) összes eszköz	9	-2,51%	8	-2,20%
e) kötelezettségek*	367	-102,51%	371	-102,20%
f) nettó eszközérték	-358	100,00%	-363	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét is

II./ 2025. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap A sorozat	1 280 177 193	db
MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap IL sorozat	68 833 032	db

III./ Nettó eszközérték, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

	nettó eszközérték		egy jegyre jutó eszközérték	
MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap A sorozat	3 069 984 265,00	HUF	2,398093	HUF/db
MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap IL sorozat	- 362 638,00	HUF	-0,005268	HUF/db

IV./ A befektetési alap összetétele, az egyes eszközök nettó eszközértéken belüli aránya, megkülönböztetve az alábbiakat

„A” sorozat

Megnevezés	2024.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	735 428	23,59%	23,82%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	439 379	14,10%	14,23%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	289 530	9,29%	9,38%
Összesen	1 464 337	46,98%	47,43%

Megnevezés	2025.06.30 (eFT)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	733 565	23,9%	23,9%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	318 169	10,3%	10,4%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	289 635	9,4%	9,4%
Összesen	1 341 369	43,6%	43,7%

Az Alapkezelő a likviditást és a jövedelemtermelő képességet szem előtt tartva az Alap tőkéjét tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírokban és más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírokban tartotta az Alap tájékoztatójában feltüntetett befektetési előírásoknak megfelelően.

„IL” sorozat

	2024.12.31	2025.06.30
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0%	0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0%	0%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0%	0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0%	0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0%	0%

Az MKB Ingatlanpiaci Részvény Abszolút Hozamú Származtatott Befektetési Alap „A” sorozaton belül illikviddé vált eszközöket a befektetők közötti egyenlő elbánás érdekében az „IL” sorozat elkülönítetten tartalmazta.

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

Az Alap portfóliójában nem likvid jellegű eszközt nem tartott.

Az Alap likviditáskezeléssel kapcsolatos új megállapodást nem kötött. Az MBH Bankkal érvényben lévő hitelkeret szerződés az Alap nettó eszközérték változását követve, és a törvény által előírt 10%-os mértékéhez igazítva került módosításra. A felhasználható hitelkeret nagysága a félév végén 440.000.000 Ft volt.

Az Alapkezelő folyamatosan ellenőrizte, hogy az Alap portfóliója megfelel-e a befektetési politikában meghatározottaknak. Év közben olyan tény, körülmény nem merült fel, amely az Alapkezelő rendkívüli beavatkozását vagy korrekciós intézkedés alkalmazását tette volna szükségessé.

VI./ Az Alap nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékben bekövetkezett változások bemutatása

A használt módszer: teljes kitettség

2025.06.30	100,12%
------------	---------

MBH Alapkezelő Zrt.