

MBH Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő székhelye:
1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Az Alapkezelő telephelye:
1138 Budapest, Váci út 193.

Web cím: www.mbhalapkezelo.hu

MBH Ingatlan Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Féléves jelentés

2025. június 30.

Budapest, 2025. augusztus 15.

Az Alap ismertetése

Az Alap megnevezése: MBH Ingatlan Befektetési Alap (korábbi nevén MKB Ingatlan Befektetési Alap)

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

A befektetési jegy név értéke: 1 HUF/db

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti engedély száma, kelte:

H-KE-III-169/2021., 2021. március 30.

H-KE-III-505/2021., 2021. szeptember 09.

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte:

H-KE-III-226/2021., 2021. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

1068 Budapest, Benczúr utca 11.

alapkezel@mbhalap.hu

www.mbhalapkezel.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:

H K ADÓCONTROLL Könyvelő és Könyvvizsgáló Kft.

6050 Lajosmizse, Attila utca 3.

Az Alap befektetési politikája

Az Alap célja, hogy magyarországi, kiváló bérbe adhatósággal vagy hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező, magas műszaki színvonalú és felszereltségű, stabil jövedelmet biztosító, jó földrajzi elhelyezkedésű ingatlanokba fektessen. Az Alap a tőkenövekedésre törekszik, hozamot nem fizet ki.

Az Alapkezelő a tőle elvárható gondossággal, a törvényi előírások, valamint a Kezelési Szabályzatban foglaltak szerint fekteti be az Alap rendelkezésére álló forrásokat. Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, vagy egyébként jól bérbeadhatók, mint például bankfiókok, multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak, és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A folyamatos és stabil bérleti díjbevételek megteremtése és fenntartása mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Rendkívül mozgalmas hónapokat tudhatnak maguk mögött a tőke- és árupiacok 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 ellenállóan 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

	2024.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2025.06.30 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	1 755 591	10,48%	2 840 303	15,63%
b) banki egyenlegek	11 448 679	68,37%	11 959 500	65,81%
c) egyéb eszközök	3 601 973	21,51%	3 422 886	18,84%
d) összes eszköz	16 806 243	100,36%	18 222 689	100,28%
e) kötelezettségek*	60 319	0,36%	51 130	0,28%
f) nettó eszközérték	16 745 924	100,00%	18 171 559	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét

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

MBH Ingatlan Befektetési Alap 12 485 317 047 db

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

	nettó eszközérték	egy jegyre jutó eszközérték
MBH Ingatlan Befektetési Alap	18 171 558 989 HUF	1,455434 HUF/db

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

Megnevezés	2024.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	1 755 591	10,45%	10,48%
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	0	0,0%	0,0%
f) ingatlanok	3 543 819	21,09%	21,16%
Összesen	5 299 410	31,53%	31,65%

Megnevezés	2025.06.30 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
d) egyéb átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	2 840 303	15,59%	15,63%
f) ingatlanok	3 258 158	17,88%	17,93%
Összesen	6 098 461	33,47%	33,56%

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

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

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

A használt módszer: teljes kitettség

2025.06.30	100,03%
------------	---------

VII./ Ingatlanok funkcionális megoszlása

	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 565 735 200	0	0	1 565 735 200
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	1 692 423 000	0	1 692 423 000
Kereskedelmi ingatlan	0	0	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0	0	0
Ipari ingatlan	0	0	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0	0	0
Egyéb ingatlan	0	0	0	0
Összesen:	1 565 735 200	1 692 423 000	0	3 258 158 200

VIII./ Nettó bérletidíj-bevétel deviza nemek szerint, funkcionális megoszlás szerint bemutatva

2025.06.30	Nettó bérletidíj-bevétel (EUR)	Nettó bérletidíj-bevétel (Ft)
Telek	0	5 000 000
Lakóingatlan	0	0
Irodaingatlan	236 466,54	0
Kereskedelmi ingatlan	0	0
Logisztikai ingatlan	0	0
Ipari ingatlan	0	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0	0
Egyéb ingatlan	0	0
Összesen:	236 466,54	5 000 000

IX./ Egyéb mutatók funkcionális megoszlás szerint bemutatva

	Bérbeadottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétele (Ft/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/nm)	Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek	100%	0,32%	8 000,00	208 764,69	-
Lakóingatlan					
Irodaingatlan	100%	5,59%	47 309,06	388 191,78	3,30%
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyes hasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:	100%	3,05%	21 654,14	274 723,79	3,30%

X./ Teljes ingatlanportfólióra vonatkozó további adatok

	2024.12.31	2025.06.30
Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	10,03%	17,93%
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hónap)	60,49	49,03
Bérlők, vevők száma (db)	1	2
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	295%	278%
Tőkeáttétel	0%	0%

MBH Alapkezelő Zrt.