

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

2026. június 30.

Budapest, 2026. augusztus 19.

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.mbalapkezekelo.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

ERSTE Befektetési Zrt.

1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26. 8. emelet

MBH Befektetési Bank Zrt.

1117 Budapest, Magyar Tudósok Körútja 9. G. épület.

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 mindenkori éves 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 kitétséggel 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

Bár voltak kockázatok az első félévben (pl. iráni háború esetleges eskalációja), de összességében kedvező időszakot zártak a kockázatos eszközök 2026 első hat hónapjában. A részvénypiacok széleskörűen emelkedtek, szektorszinten elsősorban az IT cégek és az energia iparág szereplőinek vezetésével, míg térségek közül Dél-Korea, Japán és régióink érdemel említést kiváló teljesítménye miatt. Az inflációs kockázatok ugyanakkor emelkedtek az emelkedő olajár hatására, ami óvatosabbá tette a jegybankárokat. Nem csak az inflációs kockázatok miatt, hanem az elvárt reál hozam emelkedése miatt is szinte az összes hosszú lejáratú fejlett piaci kötvény hozama jelentősen nőtt az első fél évben. Hazánk kötvénypiac a globális trendekkel szembemelve felülteljesített, mivel a tervezett euró övezeti csatlakozásnak köszönhetően a nemzetközi befektetők fókuszába kerültünk. A világpiacon trendekkel ellentétesen, nálunk 100-150 bázispontos hozamcsökkenés következett be, és a forint is jelentősen tudott erősödni az euróval szemben, az év első hat hónapjának leforgása alatt. A nyersanyagpiacokon a nemesfémek év eleji rally-ja kifulladás, viszont a háború miatt az olaj, a szárazság miatt pedig a búza drágult leginkább. Az ipari fémek is emelkedő trendben maradtak, leginkább az elektrifikációs és AI kapcsolt beruházások kapcsán megnövekedett igénynek köszönhetően.

I./ Vagyonkimutatás

"A" sorozat				
	2025.12.31 (eFt)	portfólióbeli arány	2026.06.30 (eFt)	portfólióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	2 212 397	82,27%	1 919 036	81,56%
b) banki egyenlegek	414 375	15,41%	449 174	19,09%
c) egyéb eszközök	78 900	2,93%	-10 447	-0,44%
d) összes eszköz	2 705 672	100,62%	2 357 763	100,20%
e) kötelezettségek*	16 592	0,62%	4 709	0,20%
f) nettó eszközérték	2 698 080	100,00%	2 353 054	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét is

**A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján készült a táblázat.

"IL" sorozat				
	2025.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2026.06.30 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
b) banki egyenlegek	10	-2,72%	10	-2,67%
c) egyéb eszközök	0	0,00%	1	0,27%
d) összes eszköz	10	-2,72%	11	-2,94%
e) kötelezettségek*	378	-102,72%	385	-102,94%
f) nettó eszközérték	-368	100,00%	-374	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét is

**A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján készült a táblázat.

II./ 2026. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma

MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap A sorozat	913 922 636	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	2 353 053 727,00	HUF	2,574675	HUF/db
MBH Ingatlanpiaci Abszolút Hozamú Származtatott Alap IL sorozat	- 374 233,00	HUF	-0,005437	HUF/db

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

„A” sorozat

Megnevezés	2025.12.31 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	1 389 824	51,48%	51,68%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	323 188	11,97%	12,02%
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	499 385	18,50%	18,57%
Összesen	2 212 397	81,96%	82,27%

Megnevezés	2026.06.30 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	1 103 046	46,78%	46,88%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	315 205	13,37%	13,40%
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	500 785	21,24%	21,28%
Összesen	1 919 036	81,39%	81,56%

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

	2025.12.31	2026.06.30
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 250.000.000 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 mértében bekövetkezett változások bemutatása

A használt módszer: teljes kitettség

2026.06.30	114,71%
------------	---------

MBH Alapkezelő Zrt.