

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

2026. június 30.

Budapest, 2026. augusztus 26.

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.

alapkezelo@mbhalap.hu

www.mbhalapkezelo.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 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

Bár voltak kockázatok az első félévben (pl. iráni háború esetleges eskalációja), de összességében kedvező időszakot zártak a kockázatos eszközök 2026 első hat hónapjában. A részvénytőzsdák 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 óvatossá 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 világpiaci 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./ Vagyongkimutatás

	2025.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2026.06.30 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	3 556 208	19,88%	2 442 386	15,23%
b) banki egyenlegek	11 106 578	62,07%	10 478 313	65,32%
c) egyéb eszközök	3 322 511	18,57%	3 197 453	19,93%
d) összes eszköz	17 985 297	100,52%	16 118 152	100,49%
e) kötelezettségek*	92 918	0,52%	77 863	0,49%
f) nettó eszközérték	17 892 379	100,00%	16 040 289	100,00%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét

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

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

MBH Ingatlan Befektetési Alap 10 276 458 444 db

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

	nettó eszközérték	egy jegyre jutó eszközérték
MBH Ingatlan Befektetési Alap	16 040 288 530 HUF	1,560877 HUF/db

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

Megnevezés	2025.12.31 (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	3 556 208	19,77%	19,88%
f) ingatlanok	3 274 512	18,21%	18,30%
Összesen	5 299 410	37,98%	38,18%

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

Megnevezés	2026.06.30 (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	2 442 386	15,15%	15,23%
f) ingatlanok	3 206 355	19,89%	19,99%
Összesen	5 648 741	35,05%	35,52%

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

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.

A felhasználható hitelkeret nagysága a félév végén 300.000.000 Ft volt.

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

A használt módszer: teljes kitettség

2025.06.30	100,08%
------------	---------

VII./ Ingatlanok funkcionális megoszlása

	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	1 659 200 000	0	0	1 659 200 000
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	1 547 154 800	0	1 547 154 800
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:	1 659 200 000	1 547 154 800	0	3 206 354 800

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

2026.06.30	Nettó bérletidő-bevétel (EUR)	Nettó bérletidő-bevétel (Ft)
Telek	0	5 220 000
Lakóingatlan	0	0
Irodaingatlan	242 603,81	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:	242 603,81	5 220 000

IX./ Egyéb mutatók funkcionális megoszlás szerint bemutatva

	Bérbeadottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díjbevétel (Ft/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (Ft/nm)	Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek	100%	0,31%	8 352,00	221 226,67	-
Lakóingatlan					
Irodaingatlan	100%	5,55%	43 159,88	354 871,55	3,31%
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyes hasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:	100%	2,85%	20 442,04	270 355,79	3,31%

X./ Teljes ingatlanportfólióra vonatkozó további adatok

	2025.12.31	2026.06.30
Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	18,30%	19,99%
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hónap)	48,76	47,82
Bérlők, vevők száma (db)	2	2
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	324%	296%
Tőkeáttétel	0%	0%

MBH Alapkezelő Zrt.