

MBH Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő székhelye:
1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Az Alapkezelő telephelye:
1138 Budapest, Váci út 193.

Web cím: www.mbhalapkezelo.hu

MKB Ingatlan Befektetési Alap

Felügyeleti nyilvántartási szám: 1211-18

Féléves jelentés

2024. június 30.

Budapest, 2024. augusztus 29.

1./ Az Alap ismertetése

Az Alap neve: MKB Ingatlan Befektetési Alap

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

Az Alap futamideje: határozatlan

Felügyeleti nyilvántartásba vétel száma, kelte: H-KE-III-226/2022, 2022. április 26.

Az Alapkezelő társaság neve, székhelye:

MBH Alapkezelő Zrt.

Az Alapkezelő székhelye: 1068 Budapest, Benczúr utca 11.

Az Alapkezelő telephelye: 1138 Budapest, Váci út 193.

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:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1082 Budapest, Baross utca 66-68.

2./ 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 bérbeadhatóak, mint például bankfiókok, multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak, és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A folyamatos és stabil bérleti díjbevétel megteremtése és fenntartása mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Az év első fele nagyon alacsony volatilitás mellett, folyamatos kiegyensúlyozott részvénytapi emelkedéssel telt. Az amerikai vezető részvény index, az S&P 500, közel 15%-ot tudott emelkedni fél év alatt, és az év első hat hónapjában egyedül áprilisban volt egy kisebb megingás ebben a trendben. Az amerikai piac kiemelkedő teljesítményéhez leginkább a technológia papírok járultak hozzá. Szinte mindegyik fejlett piaci részvényindex új csúcsra érkezett, és így Európában is rekord magasságokat értek el a tőzsdék. Az európai gazdasági teljesítmény a gyenge ipari termelési adatok miatt nem volt robusztus. A kínai ingatlanpiaci lassulás miatt pedig a legnagyobb ázsiai gazdaság is a gyengélkedés jeleit mutatja. Az USA-ból érkező kedvező makrogazdasági adatok viszont dominánsnak bizonyultak az év első felében, és az amerikai vezető részvény indexek más piacoknak is emelkedő irányt mutattak. Januártól egészen április végéig az amerikai 10 éves futamidejű állampapír hozamszintje emelkedett egy alacsonyabb 2023 év végi bázisról, de az enyhülő inflációs adatoknak köszönhetően május, június folyamán ismét csökkenni tudtak. A kötvénypiaci várakozásokba egyre inkább kamatcsökkentéseket kezdenek beárazni a piaci szereplők. A legnagyobb figyelmet – nem meglepő módon – az év során vezető szerepet betöltő USA gazdasági mutatói övezik, amelyen belül a munkaerőpiaci adatok lehetnek meghatározóak az év második felében. Amennyiben negatív trend venné kezdetét az amerikai munkanélküliségi adatokban, akkor az USA gazdasága és részvénytapi is elvesztheti lendületét. A munkanélküliségi és foglalkoztatottsági adatokat árgus szemekkel figyelik a tőkepiacokon, és bármilyen negatív meglepetés várhatólag sokkal magasabb volatilitást okozhat majd az év második felében, mint azt az év első hat hónapjában tapasztaltuk.

3./ Vagyongkimutatás

	2023.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2024.06.30 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	798 690	9,8%	3 905 469	34,1%
b) banki egyenlegek	5 258 845	64,3%	5 922 739	51,7%
c) egyéb eszközök	2 198 839	26,9%	1 638 554	14,3%
d) összes eszköz	8 256 374	100,9%	11 466 762	100,1%
e) kötelezettségek*	71 540	0,9%	10 010	0,1%
f) nettó eszközérték	8 184 834	100,0%	11 456 752	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét

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

Megnevezés	2023.12.31 (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	798 690	9,7%	9,8%
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	1 578 967	19,1%	19,4%
Összesen	2 377 657	28,8%	29,2%

Megnevezés	2024.06.30 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	2 806 320	24,5%	24,5%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	1 099 148	9,6%	9,6%
c) a közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	-	0,0%	0,0%
d) egyéb átruházható értékpapírok	-	0,0%	0,0%
e) hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	-	0,0%	0,0%
f) ingatlanok	1 629 994	14,2%	14,2%
Összesen	5 535 462	48,3%	48,3%

5./ 2024. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma

2024. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek **6 346 896 864 db**

2024. január 1 - június 30. között eladott befektetési jegyek + 2 064 739 319 db

2024. január 1 - június 30. között visszaváltott befektetési jegyek - 18 397 481 db

2024. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma **8 393 238 702 db**

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

Nettó eszközérték: 11 456 752 359 HUF

Egy jegyre jutó eszközérték: 1,364998 HUF/darab

7./ Ingatlanok funkcionális megoszlása

	Ingatlanérték (Ft)			
	Budapest és környéke	Vidék	Külföld	Összesen
Telek	0	0	0	0
Lakóingatlan	0	0	0	0
Irodaingatlan	0	1 629 993 750	0	1 629 993 750
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:	0	1 629 993 750	0	1 629 993 750

8./ Nettó bérletidj-bevétel deviza nemek szerint, funkcionális megoszlás szerint bemutatva

	Nettó bérletidj-bevétel (EUR)
Telek	0
Lakóingatlan	0
Irodaingatlan	231 636,62
Kereskedelmi ingatlan	0
Logisztikai ingatlan	0
Ipari ingatlan	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0
Egyéb ingatlan	0
Összesen:	231 636,62

Az Alapnak csak euróban volt bérletidj bevétele.

9./ Egyéb mutatók funkcionális megoszlás szerint bemutatva

	Bérbeadottság	Ingatlanjövedelmezőség	Fajlagos bérletidíj-bevétel (EUR/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (EUR/nm)	Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek					
Lakóingatlan					
Irodaingatlan	100%	5,62%	116,06	946,15	2,87%
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyes hasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:	100%	5,62%	116,06	946,15	2,87%

9./ Teljes ingatlanportfólióra vonatkozó további adatok

	2023.12.31	2024.06.30
Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	18,85%	14,17%
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hónap)	60,49	60,49
Bérlők, vevők száma (db)	1	1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	322%	299%
Tőkeáttétel	0%	0%

MBH Alapkezelő Zrt.