

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

2023. június 30.

Budapest, 2023. augusztus 28.

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 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 hátterű 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 a recessziós félelmek enyhüléséről szólt makrogazdasági szempontból, ennek minden piaci lenyomatával. Globális kitekintésben elsősorban a szolgáltató szektor húzta a gazdasági növekedést, míg a feldolgozóipar inkább gyalulta azt. Az orosz-ukrán háború továbbra is tart, de úgy tűnik, ezek kockázatát már rég beárazták a befektetők. A kiemelten figyelt infláció a bázishatásoknak köszönhetően tovább süllyedt, viszont az USA inflációs számoknak a II. félév már nagy ellenszél lesz, míg Európában (társágunkat is ide értve) tovább süllyed majd a fő inflációs mutató. A globális jegybankok szigorúak maradtak és tovább folytatták kamatemelési ciklusukat, jelezve, hogy komolyan veszik az infláció elleni harcot.

A recessziós félelmek enyhülése elsősorban a részvénypiacoknak kedvezett, hisz magasabb kereslet nagyobb árbevételt is jelent, és egyelőre a profit marginok is erősek maradtak. A hosszú kötvényhozamok hullámvasutaztak, de lényegében ugyanott fejezték be a félév végét, mint a tavalyi év végét; míg a rövid hozamok a kamatemelésekkel párhuzamosan feljebb tolódtak, így a negatív meredekségű hozamgörbe megmaradt. A nyersanyagok határozottan olcsóbbak lettek, elsősorban a kínai növekedés lassulása miatt, hisz nincs szükség annyi alapanyagra.

3./ Vagyongkimutatás

	2022.12.31 (eFt)	portfolióbeli arány	2023.06.30 (eFt)	portfolióbeli arány
a) átruházható értékpapírok	0	0,0%	681 958	8,9%
b) banki egyenlegek	5 080 593	74,6%	5 466 127	71,1%
c) egyéb eszközök	1 798 740	26,4%	1 591 555	20,7%
d) összes eszköz	6 879 333	101,0%	7 739 640	100,7%
e) kötelezettségek*	69 879	1,0%	52 082	0,7%
f) nettó eszközérték	6 809 454	100,0%	7 687 558	100,0%

* Tartalmazza a passzív időbeli elhatárolás összegét

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

Megnevezés	2022.12.31 (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	0	0,0%	0,0%
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	1 681 050	24,4%	24,7%
Összesen	1 681 050	24,4%	24,7%

Megnevezés	2023.06.30 (eFt)	Összes eszközök arányában (%)	Nettó eszközérték arányában (%)
a) tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	681 958	8,8%	8,9%
b) más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,0%	0,0%
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	1 553 179	20,1%	20,2%
Összesen	2 235 137	28,9%	29,1%

5./ 2023. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma
2023. január 1-én forgalomban lévő befektetési jegyek **6 193 778 988 db**

2023. január 1 - június 30. között eladott befektetési jegyek + 353 435 388 db

2023. január 1 - június 30. között visszaváltott befektetési jegyek - 129 816 491 db

2023. június 30-án forgalomban lévő befektetési jegyek száma **6 417 397 885 db**
6./ Nettó eszközérték, egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték

2023. június 30-án könyvelési célból számolt eszközérték:

Nettó eszközérték: 7 687 558 361 HUF

Egy jegyre jutó eszközérték: 1,197925 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	1 553 179 050	0	1 553 179 050
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	1 553 179 050	0	1 553 179 050

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

	Nettó bérletidj-bevétel (EUR)
Telek	0
Lakóingatlan	0
Irodaingatlan	213 466,90
Kereskedelmi ingatlan	0
Logisztikai ingatlan	0
Ipari ingatlan	0
Vegyes hasznosítású ingatlan	0
Fejlesztés alatt álló ingatlan	0
Egyéb ingatlan	0
Összesen:	213 466,90

Az Alapnak csak euróban volt bérletidj bevétele.

9./ Egyéb mutatók funkcionális megoszlás szerint bemutatva

	Bérbeadottság	Ingatlan-jövedelmezőség	Fajlagos bérletidj-bevétel (EUR/nm)	Fajlagos ingatlanértékek (EUR/nm)	Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása
Telek					
Lakóingatlan					
Irodaingatlan	100%	5,08%	106,96	963,36	-7,61%
Kereskedelmi ingatlan					
Logisztikai ingatlan					
Ipari ingatlan					
Vegyes hasznosítású ingatlan					
Fejlesztés alatt álló ingatlan					
Egyéb ingatlan					
Összesen:	100%	5,08%	106,96	963,36	-7,61%

9./ Teljes ingatlanportfólióra vonatkozó további adatok

	2022.12.31	2023.06.30
Ingatlanportfólió aránya nettó eszközértéken belül	24,66%	20,20%
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hónap)	60,49	60,49
Bérlők, vevők száma (db)	1	1
Bérleti szerződések biztosítéki szintje	346%	324%
Tőkeáttétel	0%	0%

Budapest, 2023. augusztus 28.

Vállalkozás vezetője (képviselője)