

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takaréknegatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takaréknegatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2024. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2024. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 332.564.992 eFt, a saját tőke 327.205.292 eFt, a tárgyévi eredmény 12.150.399 eFt nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Magyar Posta Takaréknegatlan Befektetési Alap 2024. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az alaptól és annak kezelőjétől, a Gránit Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Magyar Posta Takaréknegatlan Befektetési Alap 2024. évi üzleti jelentéséből állnak. A Gránit Alapkezelő Zrt. vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a Magyar Posta Takaréknegatlan Befektetési Alap 2024. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Magyar Posta Takaréknegatlan Befektetési Alap 2024. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocssássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

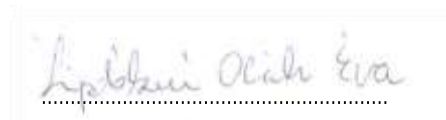
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2024.04.30.



Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588



Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Lajstromszám: 1211-13



ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.
1134 Budapest, Váci út 17.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám: 01-10-041054

ÉVES BESZÁMOLÓ

2024. 01. 01. - 2024. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1134 Budapest, Váci út 17.

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2023.12.31	2024.12.31
A.	Befektetett eszközök	130,741,265	153,127,429
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	106,249,163	113,406,606
1.	Ingatlanok	68,673,531	68,001,768
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	37,539,393	45,136,824
3.	Gépek berendezések, felszerelések	3,559	2,358
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	0	52,672
6.	Beruházásokra adott előlegek	32,680	212,984
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	24,492,102	39,720,823
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	16,051,914	31,192,502
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	8,440,188	8,528,321
B.	Forgóeszközök	197,547,451	177,793,264
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	3,459,555	6,806,973
1.	Követelések	3,548,873	6,843,668
2.	Követelések értékvesztése (-)	-90,186	-16,573
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	868	-20,122
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	100,483,477	47,150,135
1.	Értékpapírok	95,676,428	46,171,598
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	4,807,049	978,537
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0
	egyéb értékelési különbözet	4,807,049	978,537
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	93,604,419	123,836,156
2024. április 30.	Pénzeszközök	93,520,135	123,797,897
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	84,284	38,259
C.	Aktív időbeli elhatárolások	1,745,217	1,377,618
1.	Aktív időbeli elhatárolások	1,745,217	1,377,618
2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	1,175,490	266,681
	Eszközök összesen	331,209,423	332,564,992
E.	Saját tőke	322,086,623	327,205,292
I.	INDULÓ TŐKE	212,167,143	204,565,511
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	756,220,589	820,006,785
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-544,053,446	-615,441,274
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	109,919,480	122,639,781
1.	Befektetési jegyek értékkülönbözete	9,784,337	4,142,556
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	144,936,229	186,507,883
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete	-135,151,892	-182,365,327
2.	Értékelési különbözet tartaléka	51,809,020	58,020,703
3.	Előző év(ek) eredménye	11,112,300	48,326,123
4.	Üzleti év eredménye	37,213,823	12,150,399
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	3,863,187	1,593,203
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	3,824,325	1,560,156
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	38,862	33,047
H.	Passzív időbeli elhatárolások	5,259,613	3,766,497
	Források összesen	331,209,423	332,564,992

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

A tétel megnevezése	2023.12.31	2024.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	12,330,256
II.	Egyéb bevételek	57,826
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0
IV.	Működési költségek	14,957,656
V.	Egyéb ráfordítások	616,376
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	77,113,191
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	36,713,418
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	37,213,823

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.

aláírás



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2024. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap
Működési formája: nyilvános
Fajtája: nyílt végű
Futamidő: határozatlan
Elsődleges eszközkategória típusa: ingatlanalap (ingatlanforgalmazó alap)
ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap.
Székhely: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Adószám: 18522361-2-44
PSZÁF lajstromszám: 1211-13
Nyilvántartásba vétel napja: 2014. március 10.

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2024. december 31-én:

I sorozat	6 697 618 168 db
A sorozat	153 237 154 787 db
B sorozat	14 630 738 147 db
C sorozat	30 000 000 000 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482
B sorozat	HU0000722616
C sorozat	HU0000732441

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2024. december 31-én:

I sorozat	1.827671
A sorozat	1.700094
B sorozat	1.247590
C sorozat	1.125545

Üzleti év időtartama: 2024.01.01-2024.12.31.

Az Alapkezelő:

Cégnév: Gránit Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely: 1134 Budapest, Váci út 17.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307
Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma: EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.
Alapkezelő honlapja: www.granitalapkezelo.hu

A letétkezelő és forgalmazó:

Cégnév: ERSTE Bank Hungary Zrt.
Székhely: 1138 Budapest Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054
Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Az ingatlan értékelő:

Név: Limp Adrián és Winkler Edina

Cégnév: Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-263277

Székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Mikešy Ámos (1148 Budapest, Felsőbüki Nagy Pál utca 4.)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)
- Erdélyi Zombor (1118 Budapest, Rodostó utca 4. 1.em. 11.ajtó)

A Gránit Alapkezelő Zrt. cégjegyzéséhez két képviselő együttes aláírása szükséges.

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-279282

Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. 11.

MKVK nyilvántartási szám: 002588

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Liptákné Oláh Éva

MKVK tagszám: 001251

Könyvvizsgálat éves díja: 5 440 000 Ft+ÁFA

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna

PM regisztrációs szám: 132444

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap** számviteli politikája

- a 2000. évi C. törvény a számvitelről (továbbiakban Szt.)
- 2014.évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 215/2000. (XII. 11.) Kormány-rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól (továbbiakban Korm. rendelet)
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
- 327/2009. (XII. 29.) Kormány-rendelet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

figyelembevételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

Az Alap kettős könyvvizetést alkalmaz. Éves beszámolót készít, mely mérlegből, eredmény kimutatásból és kiegészítő mellékletből áll. A kiegészítő melléklet tartalmazza a portfólió jelentést is.

Az éves beszámoló **mérlegét és eredmény kimutatását** a Korm. rendelet 1-2. számú mellékleteiben meghatározott tagolásban készíti el.

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel, a **beszámoló fordulónapja tárgyévi december 31-e. A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év január 31-e.**

A befektetők tájékoztatása

Az Alap az éves beszámolót az üzleti év fordulónapját követő 120 napon belül közzéteszi az Alapkezelő honlapján.

Számviteli elszámolás során alkalmazásra kerülő besorolási, minősítési, értékelési szabályok

Az Értékelési különbözet: az eszközök a 215/2000 (XII.11.) Korm. rendelet és a Tpt. szerinti értékeléssel meghatározott piaci értéke és beszerzési értéke (a befektetett eszközként kimutatott ingatlanok könyv szerinti nettó értéke) közötti különbözet. Az értékelési különbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik. A könyvekből kivezetett eszközökre jutó értékelési különbözet az eszköz kivezetésével egyidejűleg kivezetésre kerül.

Az eszközök besorolása és értékelése

a) Az ingatlanok besorolása és értékelése

Az ingatlanok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg a besorolás módosítására is az ügyvezetés döntése alapján kerülhet sor, a tárgyévet érintően legkésőbb a mérlegkészítéskor.

- A **tárgyi eszközök** (telkek, épületek, építmények stb.) között kell kimutatni – a bekerülési értéken (beszerzési áron) állományba vett – az Alap tulajdonában álló bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok nettó értékét és értékelési különbözetét.
- A **készletek** között kell kimutatni és bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt – rendeltetésszerűen használatba nem vett – ingatlanok (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) értékét, valamint értékelési különbözetének összegét.
- A nettó eszközérték számításánál, valamint mérlegkészítéskor az ingatlanokat az értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken kell értékelni.
- A devizában, valutában fennálló követelések év végi értékelésekor keletkezett nem realizált árfolyamvesztéseket illetve árfolyamnyereségeket a saját tőkén belüli értékelési különbözetek tartalékával szemben a forintra és külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete számlákon kell elszámolni egyidejűleg a többi devizás eszköz (valutakészlet devizabetét értékpapírok) és forrás (külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek) értékelési különbözetének elszámolása mellett.

b) Az értékcsökkenési leírás módszere

A tárgyi eszközök **terv szerinti értékcsökkenésének** meghatározása a bruttó érték alapján, lineáris módon történik úgy, hogy az eszköz hasznos élettartama végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési előállítási) értékét kell a tervezett használati időre felosztani. A hasznos élettartamot és maradványértéket – az elhasználódási időt figyelembevételeivel – az eszköz állományba vételekor egyedileg kell megállapítani.

c) A készletek elszámolása

Az eladás céljára vásárolt **ingatlanokat** a készletek között bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni.

d) A követelések értékelése

A mérleg fordulónapján fennálló **követeléseket** a vevők az adósok egyedi minősítésével értékelni kell és a várhatóan tartós és jelentős veszteség jellegű különbözetre értékvesztést kell elszámolni a rendelkezésre álló információk alapján.

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

Az értékpapírokat (kötvény, kincstárjegy) bekerülési (beszerzési értéken) kell állományba venni az állománycsökkenést FIFO – módszerrel kell elszámolni. A kamatozó kötvény típusú értékpapírok esetén az időarányos kamatok elszámolásánál az Szt. szerinti előírásokat kell alkalmazni.

A nettó eszközérték számításánál, illetve mérlegkészítéskor az Szt. előírásai valamint az Alap Kezelési szabályzatában meghatározott értékelési elvek szerinti értékkülönbség összegének elszámolásával a Letétkezelő által meghatározott piaci értéken kell értékelni.

A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során az adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák – eredményt saját tőkét növelő-csökkentő – értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot akkor az 1 millió forintot.

Kivételes nagyság vagy előfordulás

Az Alap a tevékenységének jellemzői alapján határozza meg a kivételes nagyságú, illetve előfordulású tételeket.

Kivételes nagyságú bevétel: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel szerinti bevételének az 70 %-át.

Kivételes nagyságú költség: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 60 %-át.

Kivételes nagyságú ráfordítás: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő ráfordítás, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 70 %-át.

Kivételes előfordulású bevétel: minden olyan bevétel, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban rendszeres üzletmenetén kívül esik a bekövetkezése eseti jellegű.

Kivételes előfordulású költség ráfordítás: minden olyan költség vagy ráfordítás, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban rendszeres üzletmenetén kívül esik a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek ráfordításnak kell tekinteni az alábbi eseményeket: természeti károk miatt bekövetkezett költségek, ráfordítások.

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**

Tárgyi eszközök	2024.12.31.	113 406 606 e Ft
	2023.12.31.	106 249 163 e Ft

Ingatlanok és tárgyi eszközök állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	(adatok e Ft-ban) Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14 025 526	7 585 054	21 610 580
Felépítmény befektetett eszköz	53 976 242	37 551 770	91 528 012
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	2 358	0	2 358
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	265 656	0	265 656
Tárgyi eszközök összesen	68 269 782	45 136 824	113 406 606

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének változását lásd a 3. számú mellékletben.

Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Bekerülési érték	(adatok e Ft-ban) Piaci érték
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 937 238
Zone Bevásárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	347 376
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	3 511 853
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 542 988
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	1 059 252
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	493 347
Zone Bevásárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 337 884
Zone Bevásárlópark - Szentés	Telek	0117/87	242 614	234 295
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 837	384 876
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	469 262
Tabán	Telek	7172	269 088	373 291
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	3 807 929
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 224	117 541
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 268	131 196
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 179	103 376
Soroksár	Telek	19584/55	838 958	1 211 137
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	2 520 377
Budakeszi	Telek	2756/55	280 500	355 000
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	923 236
Budaörs	Telek	10670/2	540 161	746 132
Szentés, Alsórét tanya 251.	Telek	0117/88	729	820
Esztergom belterület 18232/7 hrsz	Telek	18232/7	149	146
Esztergom belterület 18232/6 hrsz	Telek	18232/6	1 956	1 905
Szentés külterület 0117/91 hrsz	Telek	0117/91	126	123
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	7 721 303	9 432 070
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	9 770 329	13 430 448
Infopark G	Felépítmény	4082/21	6 661 490	11 995 133
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	1 699 382	8 458 543
Zone Bevásárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	884 424	1 108 443
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 338 588	2 701 011

Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Bekerülési érték	Piaci érték
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 217 348	2 311 858
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	798 880	1 604 282
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	792 354	1 085 499
Zone Bevásárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 153 362	1 963 340
Zone Bevásárlópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	951 925	1 097 555
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 005 246	1 275 989
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 354 139	2 216 827
Tabán	Felépítmény	7172	637 544	1 205 555
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 603 025	2 725 727
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 290 426	2 154 649
Budaörs	Felépítmény	10670/1	2 755 837	3 546 540
Budaörs	Felépítmény	10670/2	1 835 199	2 984 621
Budaörs	Felépítmény	10670/5	60 999	1 271
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	8 412 961	17 188 679
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	606 565	1 075 821
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	646 216	1 066 267
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	461 176	950 556
Egyéb				2 358
Beruházásra adott előlegek				212 984
Összesen				113 406 606

Az ingatlanok piaci értékelése külső ingatlan értékbecslő értékelése figyelembevételével történik. Az értékbecslő a jövedelem alapú módszert alkalmazza az értékelés során 2023-ban átlagosan 8,82%-os, míg 2024-ben már 8,99% hozamszinttel számolt.

Az ingatlanok piaci értéke az ingatlanokhoz tartozó immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkentett értékével együttesen kerülnek meghatározásra és a becsült értékkel való összehasonlításra.”

Az értékelési különbözet változása

	2023	2024	(adatok e Ft-ban) Változás
Telek	5 607 049	7 585 054	1 978 005
Felépítmény	31 932 344	37 551 770	5 619 426
Értékelési különbözet összesen	37 539 393	45 136 824	7 597 431

Befektetett pénzügyi eszközök

2024.12.31. 39 720 823 e Ft
2023.12.31. 24 492 102 e Ft

	Tulajdoni rész	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	(adatok e Ft-ban) Piaci érték
Részesedések összesen		19 538 931	11 653 571	31 192 502
- EURO-MALL Kft.	100%	7 811 114	10 771 440	18 582 554
- Vörösmarty1 Kft.	50%	3 824 817	497 379	4 322 196
- NÍVÓ Ingatlan Befektetési Kft.	100%	7 903 000	384 752	8 287 752
Kölcsön hosszú lejáratú rész		8 436 000	0	8 436 000
Kölcsön kamat hosszú lejáratú rész		92 321	0	92 321
BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		28 067 252	11 653 571	39 720 823

EURO-MALL Ingatlanbefektetési Kft.

1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.

jegyzett tőke: 900 000 e Ft

Vörösmarty1 Property Kft.

1133 Budapest, Váci út 110.

jegyzett tőke: 6 200 e Ft

NÍVÓ Ingatlan Befektetési Kft.

1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.

jegyzett tőke: 100 000 e Ft

Az Alap újabb ingatlantársaságokba fektetett be, eltérő tulajdoni részesedéssel. Az kölcsönben részesedő ingatlantársaság az év során folyamatosan törlesztette a kamatokat.

Követelések

2024.12.31.	6 806 973 e Ft
2023.12.31.	3 459 555 e Ft

A követelések 1 172 838 e Ft vevőkövetelést 299 605 e Ft befektetési jegy forgalmazás miatti követelést, valamint, 5 334 530 e Ft egyéb működésből eredő követelést tartalmaznak.

Értékvesztés nyitó értéke	-90 186 e Ft
2024. év során képzés	-6 763 e Ft
2024. év során visszairás	+80 376 e Ft
Értékvesztés záró értéke	-16 573 e Ft

a devizás követelésekre számított értékelési különbözet értéke -20 122 e Ft.

Értékpapírok

2024.12.31.	47 150 135 e Ft
2023.12.31.	100 483 477 e Ft

Értékpapírok mérlegsor tartalma:

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
(adatok e Ft-ban)			
MINDÖSSZESEN	46 171 598	978 537	47 150 135
Befektetési jegy	9 010 053	512 861	9 522 914
Torony Ingatlan BA A sorozat bef. jegy	1 080 000	315 870	1 395 870
Torony Ingatlan BA B sorozat bef. jegy	641 281	171 051	812 332
Terra Ingatlan BA	6 750 000	33 325	6 783 325
Gravitas Hungary Ingatlanalap	538 772	-7 385	531 387
Kötvények	27 568 031	416 919	27 984 950
EXIM 2025/5	2 051 163	143 028	2 194 191
ROMANI 10/29/25	8 267 472	41 981	8 309 453
ROMANI 02/26/26	6 101 300	147 899	6 249 199
EUB 0 05/09/25	4 836 356	39 598	4 875 954
EUB 0 02/07/25	2 038 839	5 890	2 044 729
BTF 0 11/05/25	397 305	4 772	402 077
REPHUN 1 1/4 10/22/25	3 875 596	33 751	3 909 347

Államkötvény	9 565 292	48 255	9 613 547
MÁK 2029/B	500 814	9 082	509 896
MÁK 2032/B	494 567	16 721	511 288
MÁK 2051/G	1 366 686	-10 192	1 356 494
MÁK 2027/B	1 010 571	11 426	1 021 997
MÁK 2041/A	1 294 951	-9 521	1 285 430
MÁK 2033/A	739 987	9 855	749 842
MÁK 2034/A	1 057 093	30 125	1 087 218
MÁK 2035/A	2 082 572	11 017	2 093 589
MÁK 2038/A	1 018 051	-20 258	997 793
Diszkont kincstárjegy	28 222	502	28 724
D250430	28 222	502	28 724

Származékos ügyletek

2024. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke: 266 681 eFt.

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Értékelési különbözet eFt
DEF/00003442	2024.10.03	2025.01.08	4 010 000	404.29	(24 656)
DEF/00003445	2024.10.09	2025.01.15	9 000 000	402.93	(68 510)
DEF/00003451	2024.10.09	2025.01.15	8 000 000	402.95	(60 769)
DEF/00003458	2024.10.24	2025.01.29	1 710 000	406.17	(8 482)
DEF/00003459	2024.10.28	2025.10.29	29 000 000	419.55	(86 975)
DEF/00003462	2024.10.28	2025.10.29	53 250 000	419.50	(160 192)
DEF/00003465	2024.10.28	2025.10.29	5 000 000	419.50	(15 042)
DEF/00003480	2024.10.28	2025.01.29	10 820 000	407.81	(36 006)
DEF/00003481	2024.11.04	2025.11.05	974 300	423.52	146
DEF/00003482	2024.11.04	2025.10.29	4 990 600	423.75	1 168
DEF/00003483	2024.11.05	2025.10.31	7 991 400	425.04	13 253
DEF/00003484	2024.11.06	2025.10.31	1 997 000	424.63	5 751
DEF/00003485	2024.11.06	2025.02.14	6 000 000	414.66	17 160
DEF/00003486	2024.11.06	2025.02.10	4 963 000	414.76	14 899
DEF/00003487	2024.11.06	2025.05.12	4 000 000	419.07	12 739
DEF/00003488	2024.11.08	2025.05.12	4 931 500	413.13	(9 997)
DEF/00003489	2024.11.08	2025.11.05	6 620 000	420.77	(12 591)
DEF/00003492	2024.11.11	2025.02.12	25 000 000	411.23	(6 293)
DEF/00003494	2024.11.11	2025.11.05	1 525 000	424.74	657
DEF/00003495	2024.11.12	2025.10.27	985 800	410.80	(88)
DEF/00003498	2024.11.13	2025.02.14	4 000 000	412.56	2 799
DEF/00003500	2024.11.13	2025.10.27	1 971 500	423.19	1 540
DEF/00003501	2024.11.14	2025.10.27	3 000 000	421.70	(781)
DEF/00003504	2024.11.18	2025.11.12	35 000 000	424.13	44 071
DEF/00003508	2024.11.18	2025.02.19	22 800 000	412.39	18 363
DEF/00003523	2024.11.20	2025.02.12	830 000	413.11	1 079
DEF/00003524	2024.11.20	2025.05.12	3 000 000	416.50	3 779
DEF/00003525	2024.11.21	2025.10.27	2 000 000	424.24	5 165
DEF/00003526	2024.11.22	2025.02.14	2 000 000	414.15	4 970
DEF/00003531	2024.11.25	2025.11.26	25 000 000	427.53	83 008
DEF/00003535	2024.11.25	2025.02.14	5 000 000	413.97	13 567
DEF/00003536	2024.11.25	2025.02.19	25 000 000	414.94	76 628
DEF/00003537	2024.11.26	2025.02.28	40 000 000	414.36	84 951
DEF/00003541	2024.11.27	2025.10.27	1 000 000	424.58	2 104
DEF/00003544	2024.12.02	2025.03.05	57 300 000	417.64	293 096

DEF/00003556	2024.12.04	2025.10.27	600 000	428.95	3 120
DEF/00003557	2024.12.10	2025.10.31	4 010 000	426.18	6 007
DEF/00003558	2024.12.10	2025.12.10	1 530 000	427.75	2 261
DEF/00003559	2024.12.10	2025.10.31	1 010 000	424.70	1 416
DEF/00003560	2024.12.12	2025.10.31	231 000	422.32	112
DEF/00003561	2024.12.17	2025.01.08	2 370 000	409.28	2 099
DEF/00003562	2024.12.18	2025.12.17	510 000	426.18	239
DEF/00003563	2024.12.19	2025.12.17	5 090 000	427.60	25 783
DEF/00003564	2024.12.19	2025.02.14	3 000 000	416.65	15 133
DEF/00003565	2024.12.31	2025.02.14	3 000 000	412.69	-
ÖSSZESEN					266 681

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

2024.12.31. 123 836 156 e Ft
2023.12.31. 93 604 419 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	93 604 419	123 836 156
HUF bankszámlák	703 383	993 035
Lekötött betétek	91 082 676	121 901 128
Óvadéki betétszámlák	595 068	632 161
Devizabetétszámlák	1 139 008	271 573
Pénzeszközök értékelési különbözete	84 284	38 259

Aktív időbeli elhatárolások

2024.12.31. 1 745 217 e Ft
2023.12.31 1 377 618 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	1 745 217	1 377 618
Járó kamat	81 319	277 865
Bérleti díj miatti bevétel	53 676	21 365
Közmű továbbszámlázás miatti bevétel	455 303	269 095
Egyéb üzemeltetési bevétel	324 941	65 673
Forgalomarányos bérleti díj bevétel	249 186	259 477
Bérleti díjkezdvezmény	381 163	359 013
Közüzemi díj költségek	108 805	19 388
Beépítési és földhasználati díj	90 824	97 824
Egyéb költségek	0	7 918

Saját tőke

2024.12.31.	327 205 292 e Ft
2023.12.31.	322 086 623 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
SAJÁT TŐKE	322 086 623	327 205 292
INDULÓ TŐKE	212 167 143	204 565 511
- Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	756 220 589	820 006 785
- Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-544 053 446	-615 441 274
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	109 919 480	122 639 781
- Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	144 936 229	186 507 883
- Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-135 151 892	-182 365 327
Értékelési különbség tartaléka	51 809 020	58 020 703
Előző évek eredménye	11 112 300	48 326 123
Üzleti év eredménye	37 213 823	12 150 399

Céltartalékok

2024.12.31.	0 e Ft
2023.12.31.	0 e Ft

Az Alap céltartalékot nem képzett 2023-ban sem és 2024-ben sem.

Kötelezettségek**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2024.12.31.	1 560 156 e Ft
2023.12.31.	3 824 325 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	3 824 325	1 560 156
Bérlői óvadék	586 906	633 442
Szállítók	288 347	545 663
Vevő kötelezettség	11 678	7 254
ÁFA kötelezettség	157 784	68 107
Befektetési alapok különadója	38 773	39 256
Értékpapírok miatti kötelezettség	2 709 026	217 348
Egyéb kötelezettségek	29 696	49 086
Betétlekötés miatti kötelezettség	2 115	0

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 633 442 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

Passzív időbeli elhatárolások

2024.12.31. 3 766 497 e Ft
2023.12.31. 5 259 613 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	5 259 613	3 766 497
Gázdíj	44 511	51 744
Áramdíj	35 033	36 483
Könyvvizsgálat	2 520	2 720
Vízdíjak	4 070	5 473
Csatornadíjak	4 056	5 770
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások*	59 993	93 155
Ingatlankezelés	76 650	68 613
Letétkezelési díj	17 627	17 844
Alapkezelő ált. felsz. Kezelési díj *	522 573	523 066
Alapkezelési sikerdíj	3 510 042	1 718 902
Továbbszámlázott költségek	0	4 289
Egyéb üzemeltetési bevétel	223 515	156 515
Bérleti díj bevétel	741 466	1 080 337
Üzemeltetési díj bevétel	8 564	1 368
Kamat bevétel	8 993	218

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2024-ban kiállított, de a 2025. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

*A 2023-as adatok megbontásra kerültek az összehasonlíthatóság miatt.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**Értékesítés nettó árbevétele**

2024.12.31. 12 317 016 e Ft
2023.12.31. 12 330 256 e Ft

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket tartalmaz.

Működési költségek és az eladott áruk beszerzési értéke

2024.12.31. 14 577 752 e Ft
2023.12.31. 14 957 656 e Ft

A Működési költségek bemutatása:

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	13 072 617	12 913 937
Alapkezelői díj	8 988 240	7 946 272
Letétkezelői díj	166 021	211 612

Ingatlan értékelés díja	14 691	26 581
Értékcsökkenési leírás	1 648 172	1 638 164
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 723 098	2 291 826
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	86 671	152 470
Könyvvizsgálati díj	5 038	5 440
Ingatlanszakértői feladatok	40 168	116 996
Számviteli szolgáltatás	6 600	30 000
Jogi szolgáltatás	29 131	83 480
Egyéb szakértői díjak	0	313
Forgalmazói jutalék	15 000	0
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	22 893	8 405
Ingatlanbiztosítási díj	23 038	17 540
Hatósági díjak	116 226	111 512
Földhasználati díj	0	0
Felügyeleti díj	96 790	113 902
Egyéb igénybevett szolgáltatás	90 840	159 424

Az értékcsökkenés elszámolásának módja az előző időszakhoz képest nem változott. Az elszámolt értékcsökkenési leírás teljes összege terv szerinti értékcsökkenés.

Az Eladott áruk beszerzési értékének bemutatása:

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE ÖSSZESEN	1 885 039	1 663 815
Eladott áruk beszerzési értéke	1 878 252	1 504 527
Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	6 787	159 288

Az eladott áruk beszerzési értéke 2023-ban a működési költségek között került kimutatásra.

Egyéb bevételek

2024.12.31.	92 967 e Ft
2023.12.31.	57 826 e Ft

Az egyéb bevételek között 2024-ben 80 376 e Ft összegű követelés értékvesztés visszairása eredménye szerepel.

Egyéb ráfordítások

2024.12.31.	609 484 e Ft
2023.12.31.	616 376 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	616 376	609 484
Bírság, kötbér, kártérítés	18 588	20 477
Értékvesztés, terven felüli écs	49 323	6 763
Adók, illetékek	397 309	361 136
Befektetési alapok különadója	133 371	157 729
Különféle egyéb ráfordítások	17 785	63 379

Pénzügyi műveletek bevételei

2024.12.31.	25 739 412 e Ft
2023.12.31.	77 113 191 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	77 113 191	25 739 412
Kapott kamat	4 172 909	10 686 088
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	193 863	403 869
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	860 027	4 880 023
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	16 582 217	4 882 205
Határidős ügyletek nyeresége	55 304 175	4 887 227

Pénzügyi műveletek ráfordításai

2024.12.31.	10 811 760 e Ft
2023.12.31.	36 713 418 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2023.12.31	2024.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	36 713 418	10 811 760
Fizetett kamat	188 989	42 199
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	288	85 702
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	20 070 824	3 318 922
Határidős ügyletek vesztesége	16 453 317	7 364 937

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2023.12.20	2024.01.05	határidős eladás	80 000 000	deviza (EUR)	386.3561	
2023.12.20	2024.01.05	határidős eladás	65 000 000	deviza(EUR)	386.3561	
2023.12.27	2024.01.05	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	381.9113	
2023.12.29	2024.01.02	határidős eladás	20 915 000	deviza(EUR)	382.791	
2024.01.02	2024.01.02	határidős eladás	20 915 000	deviza(EUR)	382.791	
2024.01.03	2024.01.05	határidős vétel	65 000 000	deviza(EUR)	380.6	374 146 500
2024.01.03	2024.01.05	határidős vétel	80 000 000	deviza(EUR)	380.6	460 488 000
2024.01.03	2024.01.05	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	380.6	6 556 500
2024.01.03	2024.01.12	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	381.0475	
2024.01.03	2024.01.12	határidős eladás	65 000 000	deviza(EUR)	381.0475	
2024.01.03	2024.01.12	határidős eladás	80 000 000	deviza(EUR)	381.0475	
2024.01.03	2024.01.05	határidős eladás	65 000 000	deviza(EUR)	386.3561	
2024.01.03	2024.01.05	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	380.6	
2024.01.03	2024.01.05	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	381.9113	
2024.01.03	2024.01.05	határidős vétel	80 000 000	deviza(EUR)	380.6	
2024.01.03	2024.01.05	határidős eladás	80 000 000	deviza(EUR)	386.3561	
2024.01.03	2024.01.05	határidős vétel	65 000 000	deviza(EUR)	380.6	
2024.01.04	2024.01.04	határidős eladás	51 170 000	deviza(EUR)	384.0188	
2024.01.04	2024.01.11	határidős eladás	51 810 000	deviza(EUR)	379.7548	26 153 688
2024.01.10	2024.01.12	határidős vétel	65 000 000	deviza(EUR)	378.35	175 337 500
2024.01.10	2024.01.12	határidős eladás	65 000 000	deviza(EUR)	381.0475	
2024.01.10	2024.01.12	határidős vétel	65 000 000	deviza(EUR)	378.35	
2024.01.10	2024.01.12	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	378.35	
2024.01.10	2024.01.19	határidős eladás	65 000 000	deviza(EUR)	378.7942	
2024.01.10	2024.01.19	határidős eladás	80 000 000	deviza(EUR)	378.7942	
2024.01.10	2024.01.12	határidős vétel	80 000 000	deviza(EUR)	378.35	
2024.01.10	2024.01.12	határidős vétel	80 000 000	deviza(EUR)	378.35	
2024.01.10	2024.01.12	határidős eladás	80 000 000	deviza(EUR)	381.0475	215 800 000
2024.01.10	2024.01.12	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	378.35	
2024.01.10	2024.01.12	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	381.0475	13 487 500
2024.01.10	2024.01.19	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	378.7942	
2024.01.11	2024.01.18	határidős eladás	51 800 000	deviza(EUR)	380.3055	26 184 900
2024.01.11	2024.01.11	határidős eladás	51 810 000	deviza(EUR)	379.7548	
2024.01.16	2024.02.21	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	382.19215	
2024.01.17	2024.01.26	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	381.298	
2024.01.17	2024.01.26	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	381.298	
2024.01.17	2024.01.26	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	381.298	
2024.01.17	2024.01.19	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	380.85	
2024.01.17	2024.01.19	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	380.85	
2024.01.17	2024.01.19	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	380.85	
2024.01.17	2024.01.19	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	380.85	
2024.01.17	2024.01.19	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	380.85	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.01.17	2024.01.19	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	380.85	
2024.01.17	2024.01.19	határidős eladás	80 000 000	deviza(EUR)	378.7942	
2024.01.17	2024.01.19	határidős eladás	65 000 000	deviza(EUR)	378.7942	- 205 580 000
2024.01.17	2024.01.19	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	378.7942	- 10 279 000
2024.01.18	2024.01.25	határidős eladás	51 705 000	deviza(EUR)	381.5071	26 219 606
2024.01.18	2024.01.18	határidős eladás	51 800 000	deviza(EUR)	380.3055	
2024.01.24	2024.02.02	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	386.4466	
2024.01.24	2024.02.02	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	386.4466	
2024.01.24	2024.01.26	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	381.298	- 282 120 000
2024.01.24	2024.01.26	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	386	
2024.01.24	2024.01.26	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	386	
2024.01.24	2024.01.26	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	386	
2024.01.24	2024.02.02	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	386.4466	
2024.01.24	2024.01.26	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	386	
2024.01.24	2024.01.26	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	381.298	- 103 444 000
2024.01.24	2024.01.26	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	386	
2024.01.24	2024.01.26	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	386	
2024.01.24	2024.01.26	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	381.298	- 188 080 000
2024.01.25	2024.02.01	határidős eladás	74 448 000	deviza(EUR)	386.3636	38 236 493
2024.01.25	2024.01.25	határidős eladás	51 705 000	deviza(EUR)	381.5071	
2024.01.31	2024.02.02	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	385	86 796 000
2024.01.31	2024.02.02	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	386.4466	
2024.01.31	2024.02.02	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	385	
2024.01.31	2024.02.02	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	385	
2024.01.31	2024.02.02	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	385	
2024.01.31	2024.02.09	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	385.4155	
2024.01.31	2024.02.02	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	385	
2024.01.31	2024.02.02	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	386.4466	57 864 000
2024.01.31	2024.02.02	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	385	
2024.01.31	2024.02.02	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	386.4466	31 825 200
2024.01.31	2024.02.09	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	385.4155	- 28 259 000
2024.01.31	2024.02.09	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	385.4155	
2024.02.01	2024.02.08	határidős eladás	74 448 000	deviza(EUR)	384.0547	33 851 506
2024.02.01	2024.02.01	határidős eladás	74 448 000	deviza(EUR)	386.3636	
2024.02.07	2024.02.09	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	386.7	
2024.02.07	2024.02.09	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	386.7	
2024.02.07	2024.02.16	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	387.1164	
2024.02.07	2024.02.16	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	387.1164	
2024.02.07	2024.02.16	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	387.1164	
2024.02.07	2024.02.09	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	386.7	
2024.02.07	2024.02.09	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	385.4155	- 77 070 000
2024.02.07	2024.02.09	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	386.7	
2024.02.07	2024.02.09	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	385.4155	- 51 380 000
2024.02.07	2024.02.09	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	386.7	
2024.02.07	2024.02.09	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	386.7	
2024.02.07	2024.02.09	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	385.4155	
2024.02.08	2024.02.15	határidős eladás	77 228 000	deviza(EUR)	388.4599	35 517 157

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.02.08	2024.02.08	határidős eladás	74 448 000	deviza(EUR)	384.0547	
2024.02.14	2024.02.16	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	388	
2024.02.14	2024.02.16	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	388	
2024.02.14	2024.02.16	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	388	
2024.02.14	2024.02.23	határidős eladás	29 000 000	deviza(EUR)	388.4112	
2024.02.14	2024.02.23	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	388.4112	
2024.02.14	2024.02.23	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	388.4112	
2024.02.14	2024.02.16	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	388	
2024.02.14	2024.02.16	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	387.1164	- 53 016 000
2024.02.14	2024.02.16	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	388	
2024.02.14	2024.02.16	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	387.1164	- 35 344 000
2024.02.14	2024.02.16	határidős vétel	22 000 000	deviza(EUR)	388	
2024.02.14	2024.02.16	határidős eladás	22 000 000	deviza(EUR)	387.1164	- 19 439 200
2024.02.15	2024.02.15	határidős eladás	77 228 000	deviza(EUR)	388.4599	
2024.02.15	2024.02.22	határidős eladás	77 049 000	deviza(EUR)	389.3609	35 511 885
2024.02.16	2024.05.22	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	393.47	
2024.02.19	2024.02.21	határidős vétel	43 250 000	deviza(EUR)	389.14	
2024.02.19	2024.03.20	határidős eladás	43 250 000	deviza(EUR)	390.65	- 168 242 500
2024.02.19	2024.05.22	határidős eladás	47 820 000	deviza(EUR)	393.292	
2024.02.20	2024.03.20	határidős eladás	2 000 000	deviza(EUR)	390.76	
2024.02.20	2024.02.28	határidős vétel	7 000 000	deviza(EUR)	389.32774	
2024.02.21	2024.02.23	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	388.4112	24 448 000
2024.02.21	2024.02.23	határidős eladás	29 000 000	deviza(EUR)	388.4112	17 724 800
2024.02.21	2024.02.23	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.02.21	2024.02.23	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.02.21	2024.02.23	határidős vétel	29 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.02.21	2024.02.21	határidős eladás	51 250 000	deviza(EUR)	382.061	
2024.02.21	2024.02.21	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	382.19215	
2024.02.21	2024.02.21	határidős eladás	43 250 000	deviza(EUR)	384.93	- 182 082 500
2024.02.21	2024.02.21	határidős eladás	4 570 000	deviza(EUR)	384.93	
2024.02.21	2024.02.21	határidős vétel	43 250 000	deviza(EUR)	389.14	
2024.02.21	2024.03.01	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	388.1954	- 124 184 000
2024.02.21	2024.03.01	határidős eladás	29 000 000	deviza(EUR)	388.1954	- 90 033 400
2024.02.21	2024.03.01	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	388.1954	
2024.02.21	2024.02.23	határidős vétel	29 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.02.21	2024.02.23	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.02.21	2024.02.23	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.02.21	2024.02.23	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	388.4112	36 672 000
2024.02.22	2024.02.29	határidős eladás	77 000 000	deviza(EUR)	387.2084	35 296 800
2024.02.22	2024.02.22	határidős eladás	77 049 000	deviza(EUR)	389.3609	
2024.02.22	2024.03.20	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	388.33	- 63 000 000
2024.02.26	2024.02.28	határidős vétel	21 500 000	deviza(EUR)	389.24	
2024.02.26	2024.05.22	határidős eladás	21 500 000	deviza(EUR)	392.76	103 845 000
2024.02.26	2024.05.22	határidős eladás	36 300 000	deviza(EUR)	392.79	177 507 000
2024.02.26	2024.03.20	határidős eladás	43 300 000	deviza(EUR)	390.38	- 187 056 000
2024.02.28	2024.02.28	határidős vétel	7 000 000	deviza(EUR)	389.32774	
2024.02.28	2024.02.28	határidős eladás	79 600 000	deviza(EUR)	385.706	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.02.28	2024.03.01	határidős vétel	29 000 000	deviza(EUR)	391.3	
2024.02.28	2024.03.01	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	391.3	
2024.02.28	2024.03.01	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	391.3	
2024.02.28	2024.03.08	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	391.6498	- 105 012 000
2024.02.28	2024.03.08	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	391.6498	- 70 008 000
2024.02.28	2024.03.08	határidős eladás	29 000 000	deviza(EUR)	391.6498	
2024.02.28	2024.03.01	határidős eladás	29 000 000	deviza(EUR)	388.1954	
2024.02.28	2024.03.01	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	388.1954	
2024.02.28	2024.03.01	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	388.1954	- 186 276 000
2024.02.28	2024.03.01	határidős vétel	29 000 000	deviza(EUR)	391.3	
2024.02.28	2024.03.01	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	391.3	
2024.02.28	2024.02.28	határidős vétel	21 500 000	deviza(EUR)	389.24	
2024.02.28	2024.02.28	határidős eladás	21 500 000	deviza(EUR)	385.34	- 83 850 000
2024.02.28	2024.02.28	határidős eladás	7 000 000	deviza(EUR)	385.34	
2024.02.28	2024.03.01	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	391.3	
2024.02.29	2024.02.29	határidős eladás	77 000 000	deviza(EUR)	387.2084	
2024.02.29	2024.03.07	határidős eladás	75 672 000	deviza(EUR)	394.3904	29 542 349
2024.03.06	2024.03.08	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	393.4	
2024.03.06	2024.03.08	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	393.4	
2024.03.06	2024.03.08	határidős vétel	21 380 000	deviza(EUR)	393.4	
2024.03.06	2024.03.14	határidős eladás	21 380 000	deviza(EUR)	393.6916	
2024.03.06	2024.03.08	határidős eladás	7 620 000	deviza(EUR)	391.6498	
2024.03.06	2024.03.08	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	393.4	
2024.03.06	2024.03.08	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	391.6498	
2024.03.06	2024.03.08	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	393.4	
2024.03.06	2024.03.08	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	391.6498	
2024.03.06	2024.03.08	határidős vétel	21 380 000	deviza(EUR)	393.4	
2024.03.06	2024.03.08	határidős eladás	21 380 000	deviza(EUR)	391.6498	- 37 419 276
2024.03.06	2024.03.14	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	393.6916	- 114 504 000
2024.03.06	2024.03.14	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	393.6916	- 76 336 000
2024.03.07	2024.03.14	határidős eladás	75 555 000	deviza(EUR)	395.3914	29 572 227
2024.03.07	2024.03.07	határidős eladás	75 672 000	deviza(EUR)	394.3904	
2024.03.11	2024.06.12	határidős eladás	6 000 000	deviza(EUR)	398.55	
2024.03.11	2024.03.13	határidős vétel	6 000 000	deviza(EUR)	395.12	
2024.03.12	2024.03.22	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	395.9909	
2024.03.12	2024.03.22	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	395.9909	
2024.03.12	2024.03.14	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.03.12	2024.03.14	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.03.12	2024.03.14	határidős vétel	19 380 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.03.12	2024.03.22	határidős eladás	19 380 000	deviza(EUR)	395.9909	
2024.03.12	2024.03.14	határidős eladás	19 380 000	deviza(EUR)	393.6916	- 36 984 792
2024.03.12	2024.03.14	határidős eladás	2 000 000	deviza(EUR)	393.6916	
2024.03.12	2024.03.14	határidős vétel	19 380 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.03.12	2024.03.14	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.03.12	2024.03.14	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	393.6916	
2024.03.12	2024.03.14	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.03.12	2024.03.14	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	393.6916	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.03.13	2024.03.13	határidős eladás	6 000 000	deviza(EUR)	388	- 42 720 000
2024.03.13	2024.03.13	határidős vétel	6 000 000	deviza(EUR)	395.12	
2024.03.14	2024.03.21	határidős eladás	70 000 000	deviza(EUR)	397.3934	27 538 000
2024.03.14	2024.03.14	határidős eladás	75 555 000	deviza(EUR)	395.3914	
2024.03.20	2024.06.12	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	397.96	
2024.03.20	2024.06.12	határidős eladás	43 300 000	deviza(EUR)	398.01	
2024.03.20	2024.04.22	határidős eladás	2 000 000	deviza(EUR)	395.93	
2024.03.20	2024.03.22	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	395	
2024.03.20	2024.03.22	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	395	
2024.03.20	2024.03.22	határidős vétel	15 580 000	deviza(EUR)	395	
2024.03.20	2024.03.28	határidős eladás	15 580 000	deviza(EUR)	395.25	
2024.03.20	2024.03.28	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	395.25	- 36 000 000
2024.03.20	2024.03.28	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	395.25	- 54 000 000
2024.03.20	2024.03.20	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	387.73	- 276 800 000
2024.03.20	2024.03.20	határidős eladás	43 300 000	deviza(EUR)	390.38	
2024.03.20	2024.03.20	határidős eladás	43 250 000	deviza(EUR)	390.65	
2024.03.20	2024.03.20	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	388.33	
2024.03.20	2024.03.20	határidős eladás	2 000 000	deviza(EUR)	390.76	
2024.03.20	2024.03.22	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	395.9909	59 454 000
2024.03.20	2024.03.22	határidős eladás	15 580 000	deviza(EUR)	395.9909	15 438 222
2024.03.20	2024.03.22	határidős eladás	3 800 000	deviza(EUR)	395.9909	
2024.03.20	2024.03.22	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	395	
2024.03.20	2024.03.22	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	395	
2024.03.20	2024.03.22	határidős vétel	15 580 000	deviza(EUR)	395	
2024.03.20	2024.04.22	határidős eladás	43 250 000	deviza(EUR)	395.96	
2024.03.20	2024.04.22	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	396.05	
2024.03.20	2024.03.22	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	395.9909	39 636 000
2024.03.21	2024.03.28	határidős eladás	70 000 000	deviza(EUR)	394.3904	
2024.03.21	2024.03.21	határidős eladás	70 000 000	deviza(EUR)	397.3934	
2024.03.26	2024.04.04	határidős eladás	15 580 000	deviza(EUR)	396.4424	
2024.03.26	2024.03.28	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	396.15	
2024.03.26	2024.03.28	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	396.15	
2024.03.26	2024.04.04	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	396.4424	
2024.03.26	2024.03.28	határidős vétel	15 580 000	deviza(EUR)	396.15	
2024.03.26	2024.04.04	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	396.4424	
2024.03.26	2024.03.28	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	395.25	
2024.03.26	2024.03.28	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	395.25	
2024.03.26	2024.03.28	határidős eladás	15 580 000	deviza(EUR)	395.25	- 14 022 000
2024.03.26	2024.03.28	határidős vétel	60 000 000	deviza(EUR)	396.15	
2024.03.26	2024.03.28	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	396.15	
2024.03.26	2024.03.28	határidős vétel	15 580 000	deviza(EUR)	396.15	
2024.03.28	2024.03.28	határidős eladás	70 000 000	deviza(EUR)	394.3904	27 328 000
2024.03.28	2024.04.04	határidős eladás	70 000 000	deviza(EUR)	395.6904	27 328 000
2024.04.02	2024.04.04	határidős eladás	15 580 000	deviza(EUR)	396.4424	
2024.04.02	2024.04.04	határidős eladás	60 000 000	deviza(EUR)	396.4424	
2024.04.02	2024.04.04	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	396.4424	
2024.04.04	2024.04.04	határidős eladás	70 000 000	deviza(EUR)	395.6904	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.04.18	2024.07.24	határidős eladás	53 250 000	deviza(EUR)	396.76	
2024.04.22	2024.04.22	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	396.05	
2024.04.22	2024.04.22	határidős eladás	2 000 000	deviza(EUR)	395.93	
2024.04.22	2024.04.22	határidős eladás	43 250 000	deviza(EUR)	395.96	
2024.05.13	2024.08.14	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	390.28	
2024.05.15	2024.05.15	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	404.89	
2024.05.17	2024.05.22	határidős vétel	21 500 000	deviza(EUR)	387.93	
2024.05.17	2024.06.21	határidős eladás	47 820 000	deviza(EUR)	388.755	- 317 763 900
2024.05.17	2024.05.22	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	387.94	
2024.05.17	2024.05.22	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	409.75	109 750 000
2024.05.17	2024.06.21	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	388.75	- 34 750 000
2024.05.17	2024.05.22	határidős vétel	47 820 000	deviza(EUR)	387.79	
2024.05.17	2024.06.21	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	388.9	- 66 700 000
2024.05.17	2024.08.21	határidős eladás	21 500 000	deviza(EUR)	390.72	- 85 785 000
2024.05.17	2024.05.22	határidős vétel	36 300 000	deviza(EUR)	387.9	
2024.05.17	2024.08.21	határidős eladás	36 300 000	deviza(EUR)	390.69	- 145 926 000
2024.05.17	2024.05.22	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.05.17	2024.05.22	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	387.8	
2024.05.22	2024.05.22	határidős vétel	36 300 000	deviza(EUR)	387.9	
2024.05.22	2024.05.22	határidős eladás	36 300 000	deviza(EUR)	392.79	
2024.05.22	2024.05.22	határidős vétel	47 820 000	deviza(EUR)	387.79	
2024.05.22	2024.05.22	határidős eladás	47 820 000	deviza(EUR)	393.292	263 105 640
2024.05.22	2024.05.22	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	387.94	
2024.05.22	2024.05.22	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	410.51	
2024.05.22	2024.05.22	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	393.47	140 500 000
2024.05.22	2024.05.22	határidős vétel	21 500 000	deviza(EUR)	387.93	
2024.05.22	2024.05.22	határidős eladás	21 500 000	deviza(EUR)	392.76	
2024.05.27	2024.08.28	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	387.545	- 198 125 000
2024.05.28	2024.05.30	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	384.5	
2024.05.28	2024.08.28	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	387.235	- 202 875 000
2024.05.29	2024.05.29	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	408.835	
2024.05.30	2024.05.30	határidős vétel		deviza(EUR)	384.5	
2024.05.30	2024.05.30	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	407.8	582 500 000
2024.06.03	2024.06.05	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	390.15	
2024.06.03	2024.07.10	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	391.22	- 10 640 000
2024.06.05	2024.06.05	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	390.15	
2024.06.05	2024.06.05	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	402.73	100 640 000
2024.06.10	2024.06.12	határidős vétel	45 850 000	deviza(EUR)	392.67	
2024.06.10	2024.07.17	határidős eladás	45 850 000	deviza(EUR)	393.74	
2024.06.10	2024.06.12	határidős vétel	49 300 000	deviza(EUR)	392.78	
2024.06.10	2024.09.11	határidős eladás	49 300 000	deviza(EUR)	395.47	
2024.06.10	2024.09.11	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	395.12	
2024.06.11	2024.06.26	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	394.16	
2024.06.12	2024.06.12	határidős vétel	45 850 000	deviza(EUR)	392.67	
2024.06.12	2024.06.12	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	397.96	
2024.06.12	2024.06.12	határidős eladás	5 850 000	deviza(EUR)	401.31	262 144 000
2024.06.12	2024.06.12	határidős vétel	49 300 000	deviza(EUR)	394.69	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.06.12	2024.06.12	határidős eladás	43 300 000	deviza(EUR)	398.01	
2024.06.12	2024.06.12	határidős eladás	6 000 000	deviza(EUR)	398.55	261 079 000
2024.06.19	2024.06.21	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	388.75	
2024.06.19	2024.06.21	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	405.3	48 500 000
2024.06.19	2024.07.26	határidős eladás	47 820 000	deviza(EUR)	396.54	
2024.06.19	2024.06.21	határidős vétel	47 820 000	deviza(EUR)	395.4	
2024.06.19	2024.06.21	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	395.7	
2024.06.19	2024.06.26	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	395.755	
2024.06.19	2024.07.26	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	396.83	
2024.06.19	2024.06.21	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.06.19	2024.06.21	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	395.57	
2024.06.19	2024.07.26	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	396.715	
2024.06.19	2024.06.21	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	395.6	
2024.06.19	2024.06.21	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	395.7	
2024.06.21	2024.06.21	határidős eladás	47 820 000	deviza(EUR)	388.755	
2024.06.21	2024.06.21	határidős vétel	47 820 000	deviza(EUR)	395.4	
2024.06.21	2024.06.21	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	388.9	
2024.06.21	2024.06.21	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	395.57	
2024.06.24	2024.06.26	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	395.755	
2024.06.26	2024.06.26	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	394.16	
2024.07.02	2024.10.11	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	398.81	
2024.07.02	2024.10.11	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	398.65	- 9 600 000
2024.07.02	2024.10.11	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	398.89	
2024.07.08	2024.07.10	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	392.55	
2024.07.08	2024.10.11	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	395.46	
2024.07.10	2024.07.10	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	392.55	
2024.07.10	2024.07.10	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	391.22	
2024.07.15	2024.08.21	határidős eladás	48 850 000	deviza(EUR)	392.37	
2024.07.15	2024.07.17	határidős vétel	45 850 000	deviza(EUR)	391.26	
2024.07.16	2024.07.26	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	391.2	
2024.07.16	2024.07.26	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	391.07	
2024.07.17	2024.07.17	határidős eladás	45 850 000	deviza(EUR)	393.74	113 708 000
2024.07.17	2024.07.17	határidős vétel	45 850 000	deviza(EUR)	391.26	
2024.07.22	2024.08.30	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	391.53	
2024.07.22	2024.10.30	határidős eladás	53 250 000	deviza(EUR)	393.19	- 607 582 500
2024.07.22	2024.07.24	határidős vétel	53 250 000	deviza(EUR)	390.3	
2024.07.22	2024.07.24	határidős eladás	53 250 000	deviza(EUR)	396.76	343 995 000
2024.07.22	2024.07.24	határidős vétel	53 250 000	deviza(EUR)	390.3	
2024.07.24	2024.07.26	határidős vétel	39 820 000	deviza(EUR)	391.4	
2024.07.24	2024.10.30	határidős eladás	39 820 000	deviza(EUR)	394.205	
2024.07.24	2024.10.30	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	394.1	
2024.07.24	2024.07.26	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	391.25	
2024.07.24	2024.07.26	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	391.25	
2024.07.24	2024.07.26	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	396.83	27 900 000
2024.07.26	2024.07.26	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	391.2	
2024.07.26	2024.07.26	határidős eladás	39 820 000	deviza(EUR)	396.54	204 674 800
2024.07.26	2024.07.26	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	396.54	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.07.26	2024.07.26	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	391.07	
2024.07.26	2024.07.26	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	396.715	
2024.07.26	2024.07.26	határidős vétel	39 820 000	deviza(EUR)	391.4	
2024.07.30	2024.08.30	határidős eladás	9 000 000	deviza(EUR)	394.85	29 880 000
2024.08.01	2024.09.06	határidős eladás	9 000 000	deviza(EUR)	396.88	27 270 000
2024.08.12	2024.08.14	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	393.95	
2024.08.12	2024.11.13	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	396.78	
2024.08.14	2024.08.14	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	390.28	- 91 750 000
2024.08.14	2024.08.14	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	393.95	
2024.08.15	2024.11.20	határidős eladás	57 800 000	deviza(EUR)	397.54	
2024.08.15	2024.09.27	határidős eladás	48 850 000	deviza(EUR)	395.83	
2024.08.15	2024.08.21	határidős vétel	48 850 000	deviza(EUR)	394.71	
2024.08.15	2024.08.21	határidős vétel	57 800 000	deviza(EUR)	394.71	
2024.08.21	2024.09.06	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	393.85	
2024.08.21	2024.08.21	határidős eladás	48 850 000	deviza(EUR)	392.37	- 114 309 000
2024.08.21	2024.08.21	határidős eladás	36 300 000	deviza(EUR)	390.69	
2024.08.21	2024.08.21	határidős eladás	21 500 000	deviza(EUR)	390.72	
2024.08.21	2024.08.21	határidős vétel	36 300 000	deviza(EUR)	394.71	
2024.08.21	2024.08.21	határidős vétel	48 850 000	deviza(EUR)	394.71	
2024.08.26	2024.08.28	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	395.47	
2024.08.26	2024.11.27	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	398.2	
2024.08.26	2024.08.28	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	395.35	
2024.08.26	2024.11.27	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	398.08	- 346 750 000
2024.08.28	2024.08.28	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	387.545	
2024.08.28	2024.08.28	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	387.235	
2024.08.28	2024.08.28	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	395.35	
2024.08.28	2024.08.28	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	395.47	
2024.08.30	2024.08.30	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	391.53	
2024.08.30	2024.08.30	határidős eladás	9 000 000	deviza(EUR)	394.85	
2024.09.06	2024.09.06	határidős eladás	9 000 000	deviza(EUR)	396.88	
2024.09.06	2024.09.06	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	393.85	
2024.09.09	2024.09.11	határidős vétel	57 300 000	deviza(EUR)	394.69	
2024.09.09	2024.12.04	határidős eladás	57 300 000	deviza(EUR)	397.1675	
2024.09.10	2024.10.18	határidős eladás	9 000 000	deviza(EUR)	398.62	
2024.09.11	2024.09.11	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	395.12	3 440 000
2024.09.11	2024.09.11	határidős eladás	49 300 000	deviza(EUR)	395.47	38 454 000
2024.09.11	2024.09.11	határidős vétel	49 300 000	deviza(EUR)	394.69	
2024.09.11	2024.09.11	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	394.69	
2024.09.20	2024.10.18	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	394.8	
2024.09.23	2024.12.04	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	395.2	
2024.09.27	2024.09.27	határidős eladás	48 850 000	deviza(EUR)	395.83	
2024.09.30	2024.12.04	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	398.92	
2024.10.03	2024.10.11	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	401.28	
2024.10.03	2025.01.08	határidős eladás	4 010 000	deviza(EUR)	404.28936	
2024.10.09	2024.10.11	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	399.85	
2024.10.09	2024.10.11	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	398.65	
2024.10.09	2024.10.11	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	399.89	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.10.09	2025.01.15	határidős eladás	9 000 000	deviza(EUR)	402.931	
2024.10.09	2024.10.11	határidős vétel	8 000 000	deviza(EUR)	399.85	
2024.10.09	2025.01.15	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	402.95	
2024.10.11	2024.10.11	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	398.89	- 58 350 000
2024.10.11	2024.10.11	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	398.81	
2024.10.11	2024.10.11	határidős eladás	8 000 000	deviza(EUR)	395.46	
2024.10.11	2024.10.11	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	399.89	
2024.10.11	2024.10.11	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	401.28	
2024.10.17	2024.11.15	határidős eladás	4 000 000	deviza(EUR)	402.29	- 27 480 000
2024.10.18	2024.10.18	határidős vétel	9 000 000	deviza(EUR)	394.8	
2024.10.18	2024.10.18	határidős eladás	9 000 000	deviza(EUR)	398.62	34 380 000
2024.10.24	2025.01.29	határidős eladás	1 710 000	deviza(EUR)	406.17	
2024.10.28	2024.10.30	határidős vétel	53 250 000	deviza(EUR)	404.6	
2024.10.28	2024.10.30	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	404.6	
2024.10.28	2025.10.29	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	419.5	
2024.10.28	2025.10.29	határidős eladás	53 250 000	deviza(EUR)	419.5	
2024.10.28	2025.10.29	határidős eladás	29 000 000	deviza(EUR)	419.5525	
2024.10.28	2024.10.30	határidős vétel	10 820 000	deviza(EUR)	404.65	
2024.10.28	2025.01.29	határidős eladás	10 820 000	deviza(EUR)	407.81	
2024.10.28	2024.10.30	határidős eladás	53 250 000	deviza(EUR)	393.19	
2024.10.28	2024.10.30	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	394.1	- 52 500 000
2024.10.28	2024.10.30	határidős vétel	53 250 000	deviza(EUR)	404.6	
2024.10.28	2024.10.30	határidős vétel	5 000 000	deviza(EUR)	404.6	
2024.10.30	2024.10.30	határidős vétel	10 820 000	deviza(EUR)	404.65	
2024.10.30	2024.10.30	határidős eladás	10 820 000	deviza(EUR)	394.205	- 113 014 900
2024.10.30	2024.10.30	határidős eladás	29 000 000	deviza(EUR)	394.205	
2024.11.04	2025.10.29	határidős eladás	4 990 600	deviza(EUR)	423.75	
2024.11.04	2025.11.05	határidős eladás	974 300	deviza(EUR)	423.52	
2024.11.05	2025.10.31	határidős eladás	7 991 400	deviza(EUR)	425.04	
2024.11.06	2025.10.31	határidős eladás	1 997 000	deviza(EUR)	424.63	
2024.11.06	2025.05.12	határidős eladás	4 000 000	deviza(EUR)	419.07	
2024.11.06	2025.02.10	határidős eladás	4 963 000	deviza(EUR)	414.756	
2024.11.06	2025.02.14	határidős eladás	6 000 000	deviza(EUR)	414.66	
2024.11.08	2025.05.12	határidős eladás	4 931 500	deviza(EUR)	413.126	
2024.11.08	2025.11.05	határidős eladás	6 620 000	deviza(EUR)	420.77	
2024.11.11	2025.02.12	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	411.23	
2024.11.11	2024.11.13	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	407.85	
2024.11.11	2025.11.05	határidős eladás	1 525 000	deviza(EUR)	424.74	
2024.11.12	2025.10.27	határidős eladás	985 800	deviza(EUR)	410.8	
2024.11.13	2024.11.13	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	396.78	- 276 750 000
2024.11.13	2025.10.27	határidős eladás	1 971 500	deviza(EUR)	423.19	
2024.11.13	2025.02.14	határidős eladás	4 000 000	deviza(EUR)	412.5615	
2024.11.13	2024.11.15	határidős vétel	4 000 000	deviza(EUR)	409.16	
2024.11.13	2024.11.13	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	407.85	
2024.11.14	2025.10.27	határidős eladás	3 000 000	deviza(EUR)	421.7	
2024.11.15	2024.11.15	határidős vétel	4 000 000	deviza(EUR)	409.16	
2024.11.15	2024.11.15	határidős eladás	4 000 000	deviza(EUR)	402.29	

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye 2024.12.31
2024.11.18	2025.11.12	határidős eladás	35 000 000	deviza(EUR)	424.13	
2024.11.18	2024.11.20	határidős vétel	35 000 000	deviza(EUR)	409.41	
2024.11.18	2024.11.20	határidős vétel	22 800 000	deviza(EUR)	409.02	
2024.11.18	2025.02.19	határidős eladás	22 800 000	deviza(EUR)	412.39	
2024.11.20	2024.11.20	határidős vétel	22 800 000	deviza(EUR)	409.02	
2024.11.20	2024.11.20	határidős eladás	22 800 000	deviza(EUR)	397.54	- 261 744 000
2024.11.20	2025.05.12	határidős eladás	3 000 000	deviza(EUR)	416.5	
2024.11.20	2024.11.20	határidős vétel	35 000 000	deviza(EUR)	409.41	
2024.11.20	2024.11.20	határidős eladás	35 000 000	deviza(EUR)	397.54	- 415 450 000
2024.11.20	2025.02.12	határidős eladás	830 000	deviza(EUR)	413.11	
2024.11.21	2025.10.27	határidős eladás	2 000 000	deviza(EUR)	424.24	
2024.11.22	2025.02.14	határidős eladás	2 000 000	deviza(EUR)	414.15	
2024.11.25	2025.02.19	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	414.94	
2024.11.25	2024.11.27	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	411.71	
2024.11.25	2025.11.26	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	427.53	
2024.11.25	2024.11.27	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	411.95	
2024.11.25	2025.02.14	határidős eladás	5 000 000	deviza(EUR)	413.97	
2024.11.26	2025.02.28	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	414.361	
2024.11.26	2024.11.29	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	410.99	
2024.11.27	2024.11.27	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	411.71	
2024.11.27	2024.11.27	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	398.2	- 337 750 000
2024.11.27	2024.11.27	határidős vétel	25 000 000	deviza(EUR)	411.95	
2024.11.27	2024.11.27	határidős eladás	25 000 000	deviza(EUR)	398.08	
2024.11.27	2025.10.27	határidős eladás	1 000 000	deviza(EUR)	424.58	
2024.11.29	2024.11.29	határidős vétel	40 000 000	deviza(EUR)	410.99	
2024.11.29	2024.11.29	határidős eladás	40 000 000	deviza(EUR)	396.32	- 586 800 000
2024.12.02	2025.03.05	határidős eladás	57 300 000	deviza(EUR)	417.644	
2024.12.04	2024.12.04	határidős eladás	10 000 000	deviza(EUR)	398.92	
2024.12.04	2024.12.04	határidős vétel	10 000 000	deviza(EUR)	395.2	
2024.12.04	2024.12.04	határidős eladás	57 300 000	deviza(EUR)	397.1675	
2024.12.04	2025.10.27	határidős eladás	600 000	deviza(EUR)	428.95	
2024.12.10	2025.10.31	határidős eladás	4 010 000	deviza(EUR)	426.18	
2024.12.10	2025.12.10	határidős eladás	1 530 000	deviza(EUR)	427.75	
2024.12.10	2025.10.31	határidős eladás	1 010 000	deviza(EUR)	424.7	
2024.12.12	2025.10.31	határidős eladás	231 000	deviza(EUR)	422.32236	
2024.12.17	2025.01.08	határidős vétel	2 370 000	deviza(EUR)	409.28085	
2024.12.18	2025.12.17	határidős eladás	510 000	deviza(EUR)	426.18	
2024.12.19	2025.02.14	határidős eladás	3 000 000	deviza(EUR)	416.65	
2024.12.19	2025.12.17	határidős eladás	5 090 000	deviza(EUR)	427.6	
2024.12.31	2025.02.14	határidős vétel	3 000 000	deviza(EUR)	412.69	
2024.08.21	2024.08.21	határidős vétel	21 500 000	deviza(EUR)	394.71	
ÖSSZESEN:						-2 477 709 696

Nettó eszközérték

A 2024. december 31-i adatokat tartalmazó, 2025. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 2 427 227 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 2 427 227 e Ft-tal kevesebb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

A NEÉ számítás módszertanából eredő a befektetett pénzügyi eszközök között kimutatott ingatlantársasági részesedések értékelésének eltérő időpontja miatti különbség -339 537 e Ft. Az értékpapírok között az eltérő kamatszámítás miatt van különbség 42 391 e Ft összegben. A pénzeszközöknél a NEÉ számítás módszertanából eredő december 31-es tételek nincsenek benne, így az eltérés 8 661 e Ft. Összesen 286 058 Ft eltérést okoztak a 2024. januárban ismertté váló NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek, valamint az elhatárolások miatti tételek.

adatok e Ft-ban	2024.12.31.
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2025.01.02.)	324 778 065
Saját tőke beszámolóban	327 205 292
ELTÉRÉS	-2 427 227

V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegen kívüli függő kötelezettségei nincsenek.

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után nem tett a hozamra és a tőke megővésére vonatkozó ígéretet.

VI. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Az Alapkezelő nem tervezi az Alap megszüntetését vagy egyesülését más befektetési alappal.

Áttekintés ingatlan szektorok szerint**1) Kiskereskedelmi (retail) bérlők**

2024-ben a szinte minden kategóriában tudott növekedni a kiskereskedelmi bérlők forgalma.

A tipikusan „diszkont” szektorban tevékenykedők jól teljesítenek, de a ruházati és cipőkereskedelem szenved.

A fenitek alapján és a jelenleg rendelkezésre álló tájékoztatásaikból ítélve nem látunk jelentős hosszú távú cashflow kockázatot. A retail bérlőkkel aktív, rendszeres kommunikáció folyik, mivel a tőlük származó bevétel az Alap összebevételét tekintve jelentős.

2) Irodabérlők:

2024-ben az Alap által tulajdonolt irodaházakban több bérleti szerződés is lejárt. Ezekből van, amit sikerült meghosszabbítani több évvel, van, ahova új bérlő költözött be, viszont így is csökkent az irodák bérbeadottsága.

A megüresedő területek feltöltésén folyamatosan dolgozunk, illetve elkezdődött egyes irodaterületek átalakítási lehetőségének a vizsgálata. Az irodaházakra nézve a jövőben mérsékelt kockázatot jelent az állami szervezetek átköltözése a saját tulajdonú irodaházakba.

3) Irodaház éttermek:

Az Alap irodaházaiban az étterem üzemeltetőknek nőtt a bevétele a korábbi évekhez képest. Pozitív hatással volt az üzletmenetükre, hogy az irodabérlet csökkenti az otthoni munkavégzés lehetőségét (home office), ezáltal többen járnak az irodaházakban található éttermekbe. Az Alapnak az előző évekhez képest nem volt meghatározó bérleti díj bevétel kiesése az éttermek felől, ezért a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat.

4) Logisztika ingatlanok:

2024-re a logisztikai ingatlanok utáni kereslet tovább javult, jelenleg is folyamatos az érdeklődés további területek iránt, de egyes bérletkötések óvatosabbá váltak.

A kilátások pozitívak, az Alap jó elhelyezkedésű ingatlanaiban hosszú távon is tudjuk biztosítani a magas bérbeadottságot.

5) Lakóingatlanok:

Az Alapnak csak nagyon csekély kitétsége van a lakóingatlanpiac irányában, ugyanakkor az tovább növekedhet a jövőben adott feltételek mellett. Pozitívak a kilátások a lakóingatlanok értéknövekedésére nézve, továbbá a kereslet is stabil a bérleti piacon, így könnyű a hasznosítása az ingatlanoknak.

Alap nettó eszközértékének, forgalomba lévő darabszámoknak és az egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapokat követően:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték e Ft-ban	forgalomba lévő edb	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2023.12.31	"A"	259,596,105	161,664,295	1.605773
	"B"	15,684,413	13,525,972	1.159578
	"C"	31,346,876	30,000,000	1.044896
	"I"	11,896,689	6,976,876	1.705160
2024.12.31	"A"	260,517,506	153,237,154	1.700094
	"B"	18,253,166	14,630,738	1.247590
	"C"	33,766,353	30,000,000	1.125545
	"I"	12,241,040	6,697,618	1.827671

VII. KAPOTT, ILLETVE ADOTT FEDEZETEK, BIZTOSÍTÉKOK, ÓVADÉKOK, GARANCIA- ÉS KEZESSÉGVÁLLALÁSOK

Bérletkötőtől kapott óvadék

633 442eFt

VIII. AZ ALAP MŰKÖDÉSÉT BEMUTATÓ MUTATÓSZÁMOK

VAGYONI HELYZET MUTATÓI						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év eHUF	Tárgyév eHUF	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u> Eszközök összesen	<u>130,741,26</u> 5 331,209,42 3	<u>153,127,42</u> 9 332,564,99 2	39.47	46.04	116.65
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u> Eszközök összesen	<u>197,547,45</u> 1 331,209,42 3	<u>177,793,26</u> 4 332,564,99 2	59.64	53.46	89.63
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Befektetett eszközök	<u>322,086,62</u> 3 130,741,26 5	<u>327,205,29</u> 2 153,127,42 9	246.35	213.68	86.74
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u> Tárgyi eszközök	<u>322,086,62</u> 3 106,249,16 3	<u>327,205,29</u> 2 113,406,60 6	303.14	288.52	95.18
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u> Források összesen	<u>322,086,62</u> 3 331,209,42 3	<u>327,205,29</u> 2 332,564,99 2	97.25	98.39	101.18
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú kö.</u> Források összesen	<u>3,863,187</u> 331,209,42 3	<u>1,593,203</u> 332,564,99 2	1.17	0.48	41.07
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u> Források összesen	<u>3,863,187</u> 331,209,42 3	<u>1,593,203</u> 332,564,99 2	1.17	0.48	41.07

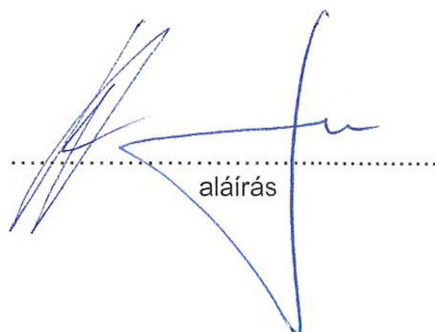
LIKVIDITÁSI MUTATÓK						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év eHUF	Tárgyév eHUF	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Likviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>197,547,45</u> 1 3,863,187	<u>177,793,26</u> 4 1,593,203	5113.59	11159.4 9	218.23
Likviditási mutató III.	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>194,087,89</u> 6 3,863,187	<u>170,986,29</u> 1 1,593,203	5024.04	10732.2 4	213.62
Likviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>93,604,419</u> 3,863,187	<u>123,836,15</u> 6 1,593,203	2422.98	7772.78	320.79

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év eHUF	Tárgyév eHUF	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u> Rövid lejáratú kötelezettségek	<u>3,459,555</u> 3,863,187	<u>6,806,973</u> 1,593,203	89.55	427.25	477.10
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u> Eszközök összesen	<u>3,459,555</u> 331,209,423	<u>6,806,973</u> 332,564,992	1.04	2.05	195.96

A tartósan befektetett eszközök aránya növekedett 2024-re, azonban a forgóeszközök aránya csökkent javuló tőkeerősség mellett. A likviditási mutatók növekedtek az előző évhez képest. A hitelfedezeti mutató javulást mutat 2024-re vonatkozóan, míg az eladósodottság romlott.

1. sz. melléklet: Cash Flow kimutatás
2. sz. melléklet: Portfólió jelentés
3. sz. melléklet: Mozgástábla

Budapest 2025. április 30.

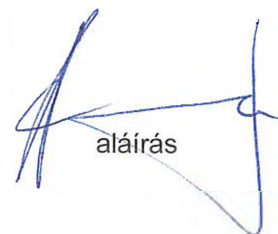


aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1134 Budapest, Váci út 17.

Cash flow kimutatás	2023.12.31	2024.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	22,294,095	-29,443,020
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	23,433,472	-12,225,151
2. Elszámolt amortizáció +	1,648,172	1,638,164
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	6,273	-73,613
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-2,538,147	6,211,683
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	111,857	-23,062,119
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	2,565,487	1,463,516
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-6,763,982	-2,269,983
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	297,271	367,599
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	3,533,692	-1,493,116
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-73,938,678	72,918,171
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-513,883	-962,208
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	8,553,553	8,858,370
17. Értékpapírok beszerzése -	-210,560,458	-888,085,136
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	123,355,312	937,589,965
19. Kapott hozamok +	5,226,798	15,517,180
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	51,080,145	-13,243,413
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	167,777,090	105,357,850
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-116,696,945	-118,601,263
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	-564,438	30,231,738

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2024.12.31
Saját tőke (e Ft)	327,205,292
NEE (e Ft) (2025.01.02)	324,778,065
Egy jegyre jutó NEE (Ft) A sorozat	1.700094
Darabszám (e db) A sorozat	153,237,155
Egy jegyre jutó NEE (Ft) B sorozat	1.247590
Darabszám (e db) B sorozat	14,630,738
Egy jegyre jutó NEE (Ft) C sorozat	1.125545
Darabszám (e db) C sorozat	30,000,000
Egy jegyre jutó NEE (Ft) I sorozat	1.827671
Darabszám (e db) I sorozat	6,697,618

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			1,593,206	0.48%	
	Alapkezelői díj miatt			-	0.00%	
	Letétkezelői díj miatt			-	0.00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt				0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt				0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			538,739	0.16%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			1,054,467	0.32%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			3,766,497	1.13%	
Kötelezettségek összesen:				5,359,703	1.61%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			1,935,028	0.58%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	990,650	0.30%	
		Takarékbank	HUF	2,385	0.00%	
	ERSTE EUR 66121385	ERSTE Bank ZRT	EUR	271,255	0.08%	
	Óvadéki betét HUF 68331243	ERSTE Bank ZRT	HUF	396,518	0.12%	
	TAKARÉK 7504	Takarékbank	HUF	2	0.00%	
	ERSTE EUR 68331236	ERSTE Bank ZRT	EUR	274,218	0.08%	
	ERSTE HUF 80648279	ERSTE Bank ZRT	HUF	-	0.00%	
	ERSTE EUR 83720341	ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0.00%	
	ERSTE EUR 81299328	ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0.00%	
	ERSTE EUR 148747	ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0.00%	
II/2.	Egyéb követelés :			7,165,978	2.15%	
	Vevők, előlegek		HUF	1,164,257	0.35%	
	Adott előlegek		HUF	-	0.00%	
	Egyéb		HUF	108,594	0.03%	
	Margin Call követelés		HUF	652,701	0.20%	
	Határidős ügyletek		EUR	266,681	0.08%	
	Belfegy forgalmazás		HUF	299,605	0.09%	
	ÉP követelések		HUF	4,674,140	1.41%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	121,901,128	36.65%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				121,901,128	36.65%
			Gránit	HUF	45,353,688	13.64%
			Gránit	HUF	10,500,000	3.16%
			MBH	HUF	42,547,440	12.79%
			MBH	HUF	20,500,000	6.16%
			MBH	HUF	3,000,000	0.90%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem		47,150,135	14.18%
	Befektetési jegyek	Torony Ingatlan Bef.A. B sorozat	HUF	465,820	812,332	0.24%
	Befektetési jegyek	Torony Ingatlan Bef.A. A sorozat	HUF	482,765	1,395,870	0.42%
	Befektetési jegyek	Terra Ingatlan Befektetési Alap	HUF	6,750,000	6,783,325	2.04%
	Befektetési jegyek	Gravitas Hungary Ingatlanalap	EUR	1,300	531,387	0.16%
	Kötvények	EXIM 2024/5	HUF	2,028,330	2,194,191	0.66%
	Kötvények	ROMANI 10/29/25	HUF	20,230	8,309,453	2.50%
	Kötvények	ROMANI 02/26/26	HUF	15,000	6,249,199	1.88%
	Kötvények	EUB 0 05/09/25	HUF	12,000	4,875,954	1.47%
	Kötvények	EUB 0 02/07/25	HUF	5,000	2,044,729	0.61%
	Kötvények	BTF 0 11/05/25	HUF	1,000	402,077	0.12%
	Kötvények	REPUN 1 1/4 10/22/25	HUF	9,607	3,909,347	1.18%
	Államkötvény	MÁK 2029/B	HUF	500,000	509,896	0.15%
	Államkötvény	MÁK 2032/B	HUF	500,000	511,287	0.15%
	Államkötvény	MÁK 2051/G	HUF	2,000,000	1,356,496	0.41%
	Államkötvény	MÁK 2027/B	HUF	1,000,000	1,021,997	0.31%
	Államkötvény	MÁK 2041/A	HUF	2,000,000	1,285,430	0.39%
	Államkötvény	MÁK 2033/A	HUF	1,000,000	749,842	0.23%
	Államkötvény	MÁK 2034/A	HUF	1,500,000	1,087,219	0.33%
	Államkötvény	MÁK 2035/A	HUF	2,000,000	2,093,588	0.63%
	Államkötvény	MÁK 2038/A	HUF	1,500,000	997,792	0.30%
	DKJ	D240821	HUF	29,200	28,724	0.01%
II/5.	Ingatlanok és egyéb eszközök				153,035,108	46.02%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.		113,191,264	34.04%
	Inno Business Park	Telek	38236/738	742,384	1,937,238	0.58%
	Zone Bevárárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330,697	347,376	0.10%
	Zone Bevárárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2,072,310	3,511,853	1.06%
	Zone Bevárárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970,067	1,542,988	0.46%

Zone Bevárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628,546	1,059,252	0.32%
Zone Bevárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429,769	493,347	0.15%
Zone Bevárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914,845	1,337,884	0.40%
Zone Bevárlópark - Szentés	Telek	0117/87	242,614	234,295	0.07%
Zone Bevárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374,837	384,876	0.12%
Zone Bevárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341,852	469,262	0.14%
Tabán	Telek	7172	269,088	373,291	0.11%
DÚP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2,184,027	3,807,929	1.15%
Sopron belterület	Telek	5776/238	80,224	117,541	0.04%
Sopron belterület	Telek	5776/246	96,268	131,196	0.04%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64,179	103,376	0.03%
Soroksár	Telek	19584/55	838,958	1,211,137	0.36%
Budakalász	Telek	1861/12	1,777,681	2,520,377	0.76%
Budakeszi	Telek	2756/55	280,500	355,000	0.11%
Budaörs	Telek	10670/1	843,558	923,236	0.28%
Budaörs	Telek	10670/2	540,161	746,132	0.22%
Szentés, Alsórét tanya 251.	Telek	0117/88	729	820	0.00%
Esztergom belterület 18232/7 hrsz	Telek	18232/7	149	146	0.00%
Esztergom belterület 18232/6 hrsz	Telek	18232/6	1,956	1,905	0.00%
Szentés külterület 0117/91 hrsz	Telek	0117/91	126	123	0.00%
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	7,721,304	9,432,070	2.84%
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	9,770,329	13,430,448	4.04%
Infopark G	Felépítmény	4082/21	6,661,490	11,995,133	3.61%
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	1,699,382	8,458,543	2.54%
Zone Bevásárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	884,424	1,108,443	0.33%
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1,338,588	2,701,011	0.81%
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1,217,348	2,311,858	0.70%
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	798,880	1,604,282	0.48%
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	792,354	1,085,499	0.33%
Zone Bevásárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1,153,362	1,963,340	0.59%
Zone Bevásárlópark - Szentés	Felépítmény	0117/87	951,925	1,097,555	0.33%
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1,005,246	1,275,989	0.38%
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1,354,139	2,216,827	0.67%
Tabán	Felépítmény	7172	637,544	1,205,555	0.36%
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1,603,025	2,725,727	0.82%
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1,290,426	2,154,649	0.65%
Budaörs	Felépítmény	10670/1	2,755,837	3,546,540	1.07%
Budaörs	Felépítmény	10670/2	1,835,199	2,984,621	0.90%
Budaörs	Felépítmény	10670/5	60,999	1,271	0.00%
DÚP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	8,412,961	17,188,679	5.17%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	606,565	1,075,821	0.32%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	646,216	1,066,267	0.32%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	461,176	950,556	0.29%
EURO-MALL Kft.	Ingatlanársaság		7,811,114	18,582,554	5.59%
Vörösmarty 1	Ingatlanársaság		3,824,817	4,322,196	1.30%
Nívó	Ingatlanársaság		7,903,000	8,287,752	2.49%
Egyéb				2,358	0.00%
Beruházásra adott előlegek				212,984	0.06%
Befejezetlen beruházások			-	-	0.00%
II/5.2. Egyéb				8,436,000	2.54%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:				1,377,618	0.41%
Eszközök összesen:				332,564,995	100%

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

3. sz. melléklet

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Beruházásokra adott előleg	Értékelési különbség	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	14,025,526	65,569,336	-	76,171	-	32,680		79,671,033
növekedés	-	962,208	-	2,991	1,079,967	212,984		2,045,166
csökkenés	-	-	-	317	1,027,295	32,680		1,060,292
záró bruttó érték	14,025,526	66,531,544	-	78,845	52,672	212,984	-	80,688,587
nyitó é.cs.	-	10,921,485	-	72,457	-			10,993,942
növekedés	-	1,633,972	-	4,192	-			1,638,164
csökkenés	-	-	-	317	-			317
záró é.cs.	-	12,555,457	-	76,332	-			12,631,789
							45,136,824	
nyitó nettó érték	14,025,526	54,647,851	-	3,714	-			68,677,091
záró nettó érték	14,025,526	53,976,087	-	2,513	52,672	212,984	45,136,824	113,406,606

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.



aláírás

Az értékhelyesbítést nem tartalmazza

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS A MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP ÉVES JELENTÉSÉBEN SZEREPLŐ SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL

A Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: az „Alap”) 2024. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap 2024. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Gránit Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

Az éves jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2024. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2024. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki ezen jelentés időpontjában az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Gránit Alapkezelő Zrt. vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős a megbízható és valós képet adó éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítéséért a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2024.04.30.



Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588



Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2024. évi jelentés

Tartalom

I.	Tartalom	1
I.	Általános információk	2
II.	Vagyonkimutatás	6
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	7
IV.	A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota	8
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	11
V. 1.	Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerint	11
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	17
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	18
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	19
VIII. 1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	19
VIII. 2.	Ingatlanpiaci változások	20
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	27
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	28
XI.	Tőkeáttételre vonatkozó információk	29

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap alapadatai

Nyilvántartásba vétel dátuma (MNB)	2014. március 10.
Lajstromszáma	1211-13
Típusa	Nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap
Induló saját tőke	1 000 000 000,- Ft, amelyet 1 000 000 000 db 1,- Ft névértékű dematerializált befektetési jegy testesített meg
Kockázati szint	Mérsékelt
Referencia index	nincs
Ajánlott minimum befektetési időtáv	2 év

„A” sorozat

ISIN azonosító	HU0000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

„I” sorozat

ISIN azonosító	HU0000714464
Folyamatos forgalmazás kezdete	2015. január 9.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+130 nap

„B” sorozat

ISIN azonosító	HU0000722616
Folyamatos forgalmazás kezdete	2022. december 22.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+130 nap

„C” sorozat

ISIN azonosító	HU0000732441
Folyamatos forgalmazás kezdete	2023. augusztus 3.
Típusa	Zártkörű, nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap
Befektetési jegyek visszaváltása	1) folyamatos forgalmazás első napját követő 1.133. munkanapig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.263. munkanap (amennyiben ez nem Forgalmazási Munkanap, a következő Forgalmazási Munkanap) 2) a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.133. munkanapot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 130. munkanap (amennyiben ez nem Forgalmazási Munkanap, a következő Forgalmazási Munkanap)

Alapkezelő

Neve	Gránit Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1134 Budapest, Váci út 17.
Cégjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III. /M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.granitalapkezes.hu

Letétkezelő

Neve	Erste Bank Hungary Zrt.
Székhelye	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

Vezető forgalmazó

Neve	MBH Befektetési Bank Zrt.
Székhelye	1117. Budapest, Magyar tudósok körútja 9/G.

További forgalmazó

Neve	MBH Bank Nyrt.
Székhelye	1056 Budapest, Váci u. 38
Neve	Equilor Befektetési Zrt.
Székhelye	1026 Budapest, Pasaréti út 122-124.
Neve	Gránit Bank Nyrt.
Székhelye	1095 Budapest, Lechner Ödön fasor 8.

Az alap ingatlanértékelője

Név	Limp Adrián és Winkler Edina
Cégnév	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhelye	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Cégjegyzékszám	01-09-263277

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft..
Székhely	1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. 11.
MKVK nyilvántartási szám	002588
Cégjegyzékszám	01-09-279282
A könyvvizsgálatért felelős személy	Liptákné Oláh Éva
MKVK tagszám	001251

A portfólió lehetséges elemei

Az Alap célja, hogy a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson mérsékelt kockázati szint mellett. Az Alap céljainak megvalósítása érdekében eszközeit elsősorban olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, illetve emellett megvalósíthat ingatlantársasági befektetéseket is.

a) Betét és betétjellegű eszközök:

- Lekötött betétek, látra szóló betétek, piaci indexált betét, folyószámlapénz;

b) Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:

- a magyar állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között a diszkontkincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, közép- és hosszú lejáratú, fix, illetve változó kamatozású államkötvények;
- a magyar jegybank által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;
- az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;
- nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;

c) Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:

- Belföldi és külföldi társaságok, vagy egyéb jogalanyok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;

d) Jelzáloglevelek:

- Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, valamint külföldi jelzálog-hitelintézetek által kibocsátott jelzáloglevelek;

e) Kollektív befektetési értékpapírok:

- Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket olyan ingatlanokba, amelyekbe az alap a befektetési politika szerint nem tervez közvetlen befektetést;
- Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet;

f) Származtatott ügyletek:

- Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és tőzsdén kívüli (OTC) származtatott ügyleteket. Fedezeti célúnak minősül minden olyan ügylet, ami az Alap valamely közvetlen, vagy közvetett kockázatának csökkentésére irányul. Fedezeti célból vehet fel forward, future short vagy long pozíciókat. Fedezeti célból vásárolhat warrantokat, írhat ki és vásárolhat egyszerű és összetett opciókat.;
- Szabványosított határidős ügyletek;
- Opció ügyletek;
- Csereügyletek;

g) Deviza;

h) Ingatlanok:

- jövedelem-termelő céllal vásárolt ingatlanok;
- tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;

i) Ingatlantársasági részesedés;

j) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;

k) Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap származtatott ügyletet csak fedezeti ügylet céljából köthet. Fedezeti célúnak minősül minden olyan ügylet, ami az Alap valamely közvetlen, vagy közvetett kockázatának csökkentésére irányul.

II. Vagyongkimutatás

E Ft	2023.12.31*		2024.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	100,483,475	31.20%	47 150 135	14.41%
Banki egyenlegek	2,470,242	0.77%	1 935 028	0.59%
Egyéb eszköz	3.559	0.00%	8 743 663	2.67%
Ingatlanok**	106,245,604	32.99%	113 191 264	34.59%
Ingatlantársasági részesedés	16,051,914	4.98%	31 192 502	9.53%
Származékos ügyletek eredménye	-	0.00%	-	0.00%
Egyéb követelés	13,075,235	4.06%	7 073 654	2.16%
Aktív időbeli elhatárolás	1,745,217	0.54%	1 377 618	0.42%
Lekötött bankbetétek	91,134,177	28.29%	121 901 128	37.26%
Összes eszköz	331,209,423	102.83%	332 564 992	101.64%
Kötelezettségek	-9,122,800	-2.83%	-5 359 700	-1.64%
Ebből: passzív időbeli elhatárolások	-5,259,613	-1.59%	-3 766 497	-1.15%
Saját tőke	322,086,623	100.00%	327 205 292	100.00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

** 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet 3.sz. melléklete szerinti tartalommal.

III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján

	2023.12.31**	2024.12.31*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	161 688 207 144	153 237 154 787
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.605153	1.700094
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	6 970 710 850	6 697 618 168
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.704356	1.827671
„B” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	12 231 733 657	14 630 738 147
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.158983	1.24759
„C” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	30 000 000 000	30 000 000 000
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.044347	1.125545
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	210 890 651 651	204 565 511 102
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.502777	1.587648

* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján, amely kis mértékben eltér számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, az eltérő elszámolási naptól adódóan.

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap „C” sorozat folyamatos forgalmazás kezdete 2023. augusztus 3-tól van.

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2023.12.31*		2024.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	2 470 242	0.77%	1 935 028	0.59%
Bankbetétek	91 134 177	28.29%	121 901 128	37.26%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	91 636 644	28.45%	37 627 221	11.50%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb átruházható értékpapírok	8 846 831	2.75%	9 522 914	2.91%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok**	106 212 924	32.98%	113 191 264	34.59%
Ingatlan társasági részesedés	16 051 914	4.98%	31 192 502	9.53%
Beruházásra adott előleg	32 680	0.01%	212 984	0.07%
Származékos ügyletek eredménye	0	0.00%	0	0.00%
Aktív időbeli elhatárolás	1 745 217	0.54%	1 377 618	0.42%
Egyéb eszközök	3 559	0.00%	8 530 679	2.61%
Egyéb követelés	13 075 235	4.06%	7 073 654	2.16%
Összes eszköz	331 209 423	102.83%	332 564 992	101.64%
Kötelezettségek	-9 122 800	-2.83%	-5 359 700	-1.64%
Ebből: passzív időbeli elhatárolások	-5 259 613	-1.59%	3 766 497	1.15%
Saját tőke	322 086 623	100.00%	327 205 292	100.00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

** 215/2000. (XII. 11.) Korm. rendelet 3.sz. melléklete szerinti tartalommal.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2023.12.31*	2024.12.31*	Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0.00%	100.00%	29.95%	40.92%	10.97%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	100.00%	13.00%	10.95%	-2.05%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	100.00%	15.90%	0.68%	-15.22%
Jelzáloglevelek	0.00%	25.00%	0.00%	0.00%	0.00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0.00%	20.00%	2.79%	2.93%	0.14%
Irodák	0.00%	170.00%	11.45%	11.26%	-0.18%
Ipari ingatlanok	0.00%	100.00%	10.10%	10.77%	0.67%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0.00%	170.00%	11.78%	12.85%	1.07%
Ingatlanársasági részesedés	0.00%	100.00%	4.94%	9.53%	4.59%
Földterület	0.00%	50.00%	0.11%	0.11%	0.00%
Összesen			100.00%	100.00%	

* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján.

A befektetési alap eszközösszetételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során.

Az Alap közvetlen tulajdonában álló ingatlanok és ingatlanársaságban lévő részesedések értéke 2023. december 31-én 121 607 813 351 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 38,4%-os arányt képviselt. Ez az érték 2024. december 31-re 144 426 601 749 Ft-ra nőtt.

2024. december 31-én a teljes nettó eszközérték 44,5%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlanársaságban lévő részesedés értékét is).

2024-ben az alap külső finanszírozást vett igénybe egy ingatlan megvásárlásához, ezzel az alap hitelállománya a teljes nettó eszközértéken belül 0%-ról 1,3%-ra nőtt.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 775	17 127
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 117	15 721
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2 034	2 097
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 450	13 524
Kiskereskedelmi ingatlan				
Budapest, Üllői Út 201*	161312	1997	23 734	23 734
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 056	4 056
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 637	9 637
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 817	6 153
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644	3 644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 101
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 829	4 829
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5 184	5 184
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4 216	4 216
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 751	5 751
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1, 10670/2, 10670/5	2002	12 889	13 120
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 940
Budapest, Vörösmarty tér 1.	24429/2/A/1 24429/2/A/2	2008	6 195	6 195
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 059	18 101
Budapest, Táblás u. 36.	38236/761	2004	41 485	41 657
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059	4 059
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	5 020	5 020
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037	5 037
Lakóingatlan				
Budapest, Budafoki út 185	***	2024	6 973	6 973
Telek				
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858	15 858

Az ingatlanok értéke a tárgyidőszak végén földrajzi és funkcionális kategóriánkénti megoszlásban (E Ft)

Ingatlan típusa	Budapest és agglomeráció	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	36 537 785 -		36 537 785
Kiskereskedelmi ingatlan	53 644 953	18 587 596	72 232 549
Logisztikai ingatlan	31 479 656	3 454 332	34 933 988
Lakóingatlan	8 210 000 -		8 210 000
Telek	355 000 -		355 000
Összesen** (E Ft)	130 227 394	22 041 928	152 269 322

* A Budapest és környéki kiskereskedelmi ingatlanok között fel van tüntetve az MPTIA által közvetetten, ingatlanársaságon keresztül tulajdonolt kiskereskedelmi egység is.

**A portfolióban nem található külföldi ingatlan, illetve vegyes hasznosítású ingatlan.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

V. 1. Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerint

Az V. 1. fejezetben szereplő adatok a 2024. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2024.01.01-2024.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	-12 317 016
Bérleti díjbevétele	-8 858 370
Értékesített ing. számlázott eladási ára	0
Üzemeltetési díj bevétele	-3 179 471
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	-28 547
Továbbszámlázott bevétele	-250 628
Pénzügyi műveletek bevételei	-25 739 412
Kapott osztalék	0
Kapott kamat	-10 686 088
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	-403 869
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	-4 880 023
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	-4 882 205
Határidős ügyletek nyeresége	-4 887 227
Összesen	-38 056 428

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 91 967 e Ft egyéb bevétele keletkezett. Az egyéb bevételek között 2024-ben 873 e Ft késedelmi kamat, 277 e Ft behajtási költségátalány, 80 376 e Ft terven felüli ÉCS, 8 210 e Ft kártérítés és 3 231 e Ft összegű különféle egyéb bevétel szerepel.

Egyéb ráfordítások

2024.01.01-2024.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	609 484
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	0
Bírság, kötbér, kártérítés	4 445
Értékvesztés, terven felüli écs.	6 763
Adók, illetékek	361 136
Befektetési alapok különadója	157 729
Különféle egyéb ráfordítások	63 379
Önellenőrzési pótlék	16 032

Működési költségek, díjak, adók

2024.01.01-2024.12.31	E Ft
Alapkezelői díj	6 227 370
Letétkezelői díj	211 612
Felügyeleti díj	113 902
Ingatlan értékelés díja	26 581
Értékcsökkenési leírás	1 638 164
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	3 313 029
Könyvvizsgálati díj	5 440
Ingatlanszakértői feladatok	76 443
Ingatlan ügynöki tevékenység	152 470
Számviteli szolgáltatás	30 000
Jogi szolgáltatás	83 480
Forgalmazói jutalék	0
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	8 405
Ingatlanbiztosítási díj	17 540
Hatósági díjak	532
Egyéb igénybevett szolgáltatás	1 006 809
KELER szolgáltatás díja	0
Üzleti ajándék, reprezentáció	2 160
Befektetési Alapok Különadója	0
Működési költségek összesen	12 913 937

Nettó jövedelem

2024.01.01-2024.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	12 317 016
Egyéb bevételek	92 967
Eladott áruk beszerzési értéke	1 663 815
Működési költségek	12 913 937
Egyéb ráfordítások	609 484
Pénzügyi műveletek bevételei	25 739 412
Pénzügyi műveletek ráfordításai	10 811 760
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	12 150 399

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2024-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2024.01.01.- 2024.12.31.	E Ft
Induló tőke	204 565 511
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	820 006 785
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-615 441 274
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	122 639 781
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	122 639 781
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-182 365 327
Értékelési különbözet tartaléka	58 020 703
Előző év(ek) eredménye	48 326 123
Üzleti év eredménye	12 150 399
Saját tőke	327 205 292

Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14,025,526	7,585,054	21,610,580
Felépítmény befektetett eszköz	53,976,242	37,551,770	91,528,012
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	2,358	0	2,358
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	265,656	0	265,656
Tárgyi eszközök összesen	68,269,782	45,136,824	113,406,606

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	46,171,598	978,537	47,150,135
Befektetési jegy	9,010,053	512,861	9,522,914
Torony Ingatlan BA A sorozat bef. jegy	1,080,000	315,870	1,395,870
Torony Ingatlan BA B sorozat bef. jegy	641,281	171,051	812,332
Terra Ingatlan BA	6,750,000	33,325	6,783,325
Gravitas Hungary Ingatlanalap	538,772	-7,385	531,387
Kötvények	27,568,031	416,919	27,984,950
EXIM 2025/5	2,051,163	143,028	2,194,191
ROMANI 10/29/25	8,267,472	41,981	8,309,453
ROMANI 02/26/26	6,101,300	147,899	6,249,199
EUB 0 05/09/25	4,836,356	39,598	4,875,954
EUB 0 02/07/25	2,038,839	5,890	2,044,729
BTF 0 11/05/25	397,305	4,772	402,077
REPHUN 1 1/4 10/22/25	3,875,596	33,751	3,909,347
Államkötvény	9,565,292	48,255	9,613,547
MÁK 2029/B	500,814	9,082	509,896
MÁK 2032/B	494,567	16,721	511,288
MÁK 2051/G	1,366,686	-10,192	1,356,494
MÁK 2027/B	1,010,571	11,426	1,021,997
MÁK 2041/A	1,294,951	-9,521	1,285,430
MÁK 2033/A	739,987	9,855	749,842
MÁK 2034/A	1,057,093	30,125	1,087,218
MÁK 2035/A	2,082,572	11,017	2,093,589
MÁK 2038/A	1,018,051	-20,258	997,793
Diszkont kincstárjegy	28,222	502	28,724
D250430	28,222	502	28,724

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2024.01.01-2024.12.31	E Ft
Fizetett kamat	42 199
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	85 702
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	3 318 922
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	0
Értékelés miatti árfolyam különbözet	0
Határidős ügyletek vesztesége	7 364 937
Pénzügyi műveletek ráfordításai	10 811 760
Kapott Osztalék	0
Kapott kamat	-10 686 088
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	-403 869
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	-4 880 023
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	-4 882 205
Határidős ügyletek nyeresége	-4 887 227
Pénzügyi műveletek bevételei	-25 739 412

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2024.01.01 - 2024.12.31	E Ft
Hirdetés, reklám-propaganda költség	57 713
Anyagköltség	438 623
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	1 793 690
Bérleti díj	1 800
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 291 826

Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Összes nettó bérleti díj bevétel	Bérbe-adottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	EUR	HUF (E Ft)	HUF (E Ft)			HUF/év	HUF	
Irodaingatlan	2 111 951	2 167 699	2 994 753	79%	8,20%	60 926	756 529	-0,18%
Lakóingatlan		18 351	18 351	74%	0,22%	2 632	1 177 399	-
Kiskereskedelmi ingatlan	3 398 144	4 168 446	5 501 586	97%	7,84%	47 909	684 320	9,60%
Logisztikai ingatlan	1 990 143	1 534 768	2 318 506	94%	6,64%	28 457	466 833	8,65%
Egyéb ingatlan								
Összesen	7 500 238	7 889 264	10 833 017	90%	7,49%	650 200	570 785	6,54%

Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan

A teljes ingatlanportfólió	2024.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	36,24
Bérlők száma	189
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)	4,11

Ingatlanok értékelésének módszertana

- A tárgyi eszközök (telkek, épületek, építmények stb.) között kell kimutatni – a bekerülési értéken (beszerzési áron) állományba vett – az Alap tulajdonában álló bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok nettó értékét és értékelési különbözetét.
- A készletek között kell kimutatni és bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt – rendeltetésszerűen használatba nem vett – ingatlanok (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) értékét, valamint értékelési különbözetének összegét.
- A nettó eszközérték számításánál, valamint mérlegkészítéskor az ingatlanokat az értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken kell értékelni.
- A devizában, valutában fennálló követelések év végi értékelésekor keletkezett nem realizált árfolyamvesztéseket illetve árfolyamnyereségeket a saját tőkén belüli értékelési különbözethez tartozókkal szemben a forintba és külföldi pénzültékre szoló követelések értékelési különbözete számlákon kell elszámolni egyidejűleg a többi devizás eszköz (valutakészlet devizabetét értékpapírok) és forrás (külföldi pénzültékre szoló kötelezettségek) értékelési különbözetének elszámolása mellett.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2022.12.31*	2023.12.31*	2024.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	234 557 000	316 921 607	324 381 886
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,426236	1,502777	1,586959

* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján, amely kis mértékben eltér számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, az eltérő elszámolási napból adódóan.

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

2024. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke: 266 681 eFt.

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Értékelési különbözet eFt
DEF/00003442	2024.10.03	2025.01.08	4,010,000	404.29	(24,656)
DEF/00003445	2024.10.09	2025.01.15	9,000,000	402.93	(68,510)
DEF/00003451	2024.10.09	2025.01.15	8,000,000	402.95	(60,769)
DEF/00003458	2024.10.24	2025.01.29	1,710,000	406.17	(8,482)
DEF/00003459	2024.10.28	2025.10.29	29,000,000	419.55	(86,975)
DEF/00003462	2024.10.28	2025.10.29	53,250,000	419.50	(160,192)
DEF/00003465	2024.10.28	2025.10.29	5,000,000	419.50	(15,042)
DEF/00003480	2024.10.28	2025.01.29	10,820,000	407.81	(36,006)
DEF/00003481	2024.11.04	2025.11.05	974,300	423.52	146
DEF/00003482	2024.11.04	2025.10.29	4,990,600	423.75	1,168
DEF/00003483	2024.11.05	2025.10.31	7,991,400	425.04	13,253
DEF/00003484	2024.11.06	2025.10.31	1,997,000	424.63	5,751
DEF/00003485	2024.11.06	2025.02.14	6,000,000	414.66	17,160
DEF/00003486	2024.11.06	2025.02.10	4,963,000	414.76	14,899
DEF/00003487	2024.11.06	2025.05.12	4,000,000	419.07	12,739
DEF/00003488	2024.11.08	2025.05.12	4,931,500	413.13	(9,997)
DEF/00003489	2024.11.08	2025.11.05	6,620,000	420.77	(12,591)
DEF/00003492	2024.11.11	2025.02.12	25,000,000	411.23	(6,293)
DEF/00003494	2024.11.11	2025.11.05	1,525,000	424.74	657
DEF/00003495	2024.11.12	2025.10.27	985,800	410.80	(88)
DEF/00003498	2024.11.13	2025.02.14	4,000,000	412.56	2,799
DEF/00003500	2024.11.13	2025.10.27	1,971,500	423.19	1,540
DEF/00003501	2024.11.14	2025.10.27	3,000,000	421.70	(781)
DEF/00003504	2024.11.18	2025.11.12	35,000,000	424.13	44,071
DEF/00003508	2024.11.18	2025.02.19	22,800,000	412.39	18,363
DEF/00003523	2024.11.20	2025.02.12	830,000	413.11	1,079
DEF/00003524	2024.11.20	2025.05.12	3,000,000	416.50	3,779
DEF/00003525	2024.11.21	2025.10.27	2,000,000	424.24	5,165
DEF/00003526	2024.11.22	2025.02.14	2,000,000	414.15	4,970
DEF/00003531	2024.11.25	2025.11.26	25,000,000	427.53	83,008
DEF/00003535	2024.11.25	2025.02.14	5,000,000	413.97	13,567
DEF/00003536	2024.11.25	2025.02.19	25,000,000	414.94	76,628
DEF/00003537	2024.11.26	2025.02.28	40,000,000	414.36	84,951
DEF/00003541	2024.11.27	2025.10.27	1,000,000	424.58	2,104
DEF/00003544	2024.12.02	2025.03.05	57,300,000	417.64	293,096

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Értékelési különbözet eFt
DEF/00003556	2024.12.04	2025.10.27	600,000	428.95	3,120
DEF/00003557	2024.12.10	2025.10.31	4,010,000	426.18	6,007
DEF/00003558	2024.12.10	2025.12.10	1,530,000	427.75	2,261
DEF/00003559	2024.12.10	2025.10.31	1,010,000	424.70	1,416
DEF/00003560	2024.12.12	2025.10.31	231,000	422.32	112
DEF/00003561	2024.12.17	2025.01.08	2,370,000	409.28	2,099
DEF/00003562	2024.12.18	2025.12.17	510,000	426.18	239
DEF/00003563	2024.12.19	2025.12.17	5,090,000	427.60	25,783
DEF/00003564	2024.12.19	2025.02.14	3,000,000	416.65	15,133
DEF/00003565	2024.12.31	2025.02.14	3,000,000	412.69	-
ÖSSZESEN					266,681

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők

VIII. 1 Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2024. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,96%	100.00%
Gránit Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%

Az Alapkezelő irányításában 2024-ben változások következtek be. Módosult a felügyelő bizottság összetétele és a szervezeten belül is több strukturális változás ment végbe, egyes területek összevonásra vagy átalakításra kerültek.

Az elmúlt évek magas inflációs környezete után 2024-et már egy konszolidáltabb pénzügyi helyzet jellemezte, a magyar infláció az előző évi 17,6 százalékos szint után 3,7 százalékra csökkent. Ennek megfelelően a monetáris politikában is a lazítás volt meghatározó: a magyar alapkamat 10,75 százalékról 6,5 százalékra csökkent az év során, de a lengyel kivételével a többi régiós jegybank is lazított monetáris politikáján és a nagy jegybankok (Európai Központi Bank, Fed) is kamatvágásba kezdtek. Az alacsony inflációs környezet ellenére több tőzsde kiemelkedő teljesítményt nyújtott 2024-ben; a BUX közel harmadával, az S&P500 közel negyedével, míg a DAX közel ötödével növekedett az év során. Ugyanakkor az európai gazdaság továbbra is növekedési és versenyképességi problémákkal néz szembe, ami a tőkepiacokra is rányomja bélyegét.

Az év végén a piacokat nagyban meghatározta Donald Trump győzelme, ami a tőzsde emelkedéséhez és a dollár erősödéséhez vezetett.

A 2024-es év folyamán a Gránit Alapkezelő által kezelt alapok nagyrésze átnevezésre került. Januártól a Gránit EuróPlusz Abszolút Hozamú Befektetési Alap (korábban Diófa Optimus II. Befektetési Alap, majd Diófa EuróPlusz Befektetési Alap), új befektetési politikával és devizanemmel működik. Ezenkívül a Takarékszövetkezet BUX Indexkövető Részvény Befektetési Alap júliussal beolvadt a Gránit Fejlett Piaci Származtatott Részvény Befektetési Alapba (korábban Takarékszövetkezet Apollo Származtatott Részvény Befektetési Alap). Az Alapkezelő által kezelt alapoknak számottevő nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A 2024-es év során a vegyes részvény és kötvény alapok esetében jelentős beáramlás volt tapasztalható, ugyanakkor az ingatlanalapok esetében kis mértékű kiáramlás volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2024 során összesen 196 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az értékpapíralapokba történő beáramlásnak köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 5%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2023-hoz képest, több mint 20 bázispontos növekedést jelent.

VIII. 2 Ingatlanpiaci változások

Az Alapkezelő működésében nem történt olyan változás, amely érdemben befolyásolta volna az Alap teljesítményét. A befektetési politikát leginkább a gazdasági és ingatlanpiaci környezet alakulása és változása befolyásolta.

Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

- BRF
- CBRE
- Cushman & Wakefield
- KSH
- MNB
- ESTON

Európai befektetési piac

2024-ben az európai ingatlanbefektetési piac továbbra is kihívásokkal küzdött, miután az előző évben tapasztalt makrogazdasági bizonytalanságok és a magas kamatkörnyezet tovább nehezítette a finanszírozási feltételeket. A befektetési volumenek a legtöbb piacon visszaestek, különösen a hagyományosan erős nyugat-európai országokban, ahol a hozamok növekedése és a finanszírozási költségek emelkedése visszafogta a tranzakciós aktivitást.

A hozamok emelkedése kockázati prémiumot jelentett a befektetők számára, így sokan inkább kivártak vagy a biztonságosabb, hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkező ingatlanok felé fordultak.

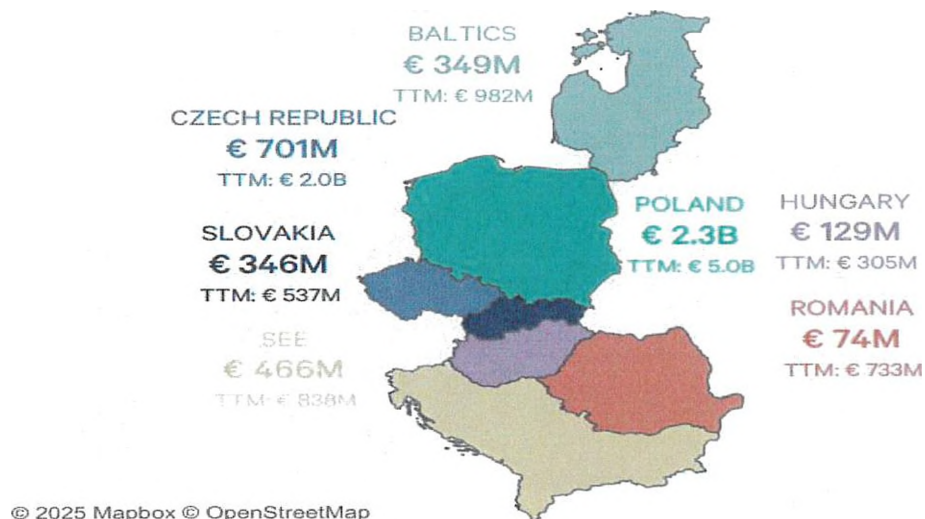


A magas energiaárak és a szigorodó fenntarthatósági előírások miatt az ESG (környezeti, társadalmi és vállalatirányítási) szempontok egyre nagyobb szerepet játszottak a befektetési döntésekben. Azok az ingatlanok, amelyek nem feleltek meg az új energiahatékonysági elvárásoknak, egyre nehezebben találtak vevőre, míg a prémium minőségű, ESG-kompatibilis épületek iránti kereslet erős maradt. A logisztikai szektor viszonylag stabil teljesítményt nyújtott, mivel a globális ellátási láncok újjászervezése és a belföldi termelés növekedése továbbra is támogatta ezt a piacot. A magasabb kamatkörnyezet ellenére 2024 második felében némi stabilizáció volt megfigyelhető a piacon, de az összesített éves befektetési volumen továbbra is elmaradt az előző évek szintjétől.

Közép- és kelet-európai (CEE) befektetési piac

A közép-kelet-európai régió 2024-ben hasonló trendeket mutatott, mint a nyugat-európai piacok, bár egyes országok piacai – például Lengyelország és Csehország – jobban teljesítettek. A befektetési volumen a teljes régióban 51%-kal növekedett az előző évhez képest, de a piac még mindig jelentősen elmaradt a járvány előtti szintektől. A hozamok emelkedése és a bizonytalan gazdasági kilátások miatt a befektetők továbbra is óvatosan közelítettek a nagyobb tranzakciókhoz, és a kiválasztás stratégiája volt a domináns.

Investment by market



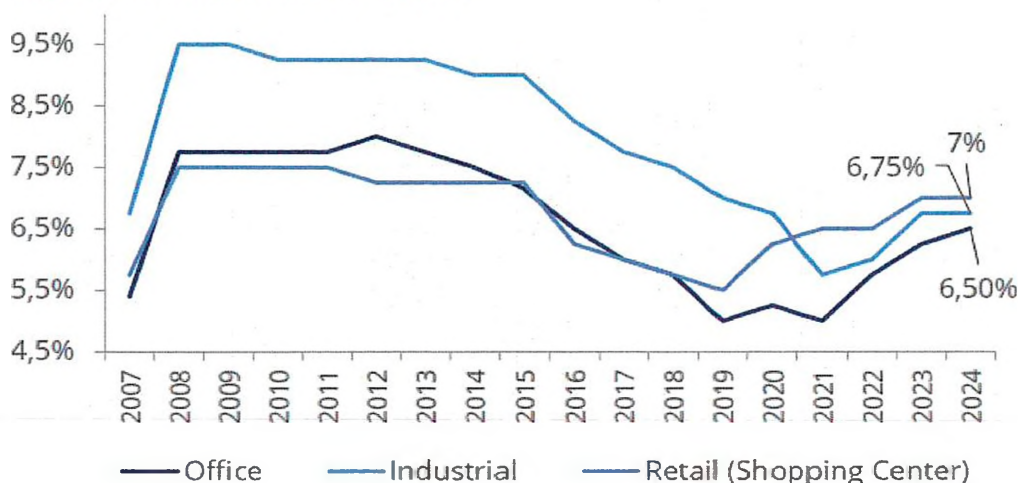
A régióban a hozamszintek általánosan emelkedtek, de országonként eltérő mértékben. Míg Lengyelországban és Csehországban az irodai és logisztikai piac továbbra is vonzó maradt a befektetők számára, Magyarországon és Romániában a hozamok növekedése nagyobb kockázati prémiumot jelentett, ami visszafogta az aktivitást. A logisztikai szektor továbbra is a legellenállóbbnak bizonyult, mivel a nagy nemzetközi bérlők és a stabil kereslet támogatta a piacot.

Magyar befektetési piac

A magyar ingatlanbefektetési piac 2024-ben az elmúlt tíz év leggyengébb évét zárta, mivel a magas kamatok és a bizonytalan gazdasági környezet miatt a befektetők kivárással rendezkedtek be. Az egész éves befektetési volumen 305 millió eurót tett ki, ami jelentős visszaesést jelentett a korábbi évekhez képest. A hozamok emelkedése és a szigorúbb finanszírozási környezet miatt a külföldi tőkebefektetés volumene visszaesett, és a hazai befektetők dominálták a piacot.

Az irodapiacra a hozamok 6,5%-ra emelkedtek, míg a kiskereskedelmi szektorban 7%-os, az ipari és logisztikai ingatlanok esetében pedig 6,75%-os hozamszint alakult ki, bár egyes tanácsadók egységesen 7%-os prime hozamszintről számoltak be. Ez a hozamprofil magasabb volt a nyugat-európai átlaghoz képest, ami a befektetők számára nagyobb kockázati prémiumot jelentett.

Figure 11. Prime Gross Yields



Sources: Colliers

A piacot továbbra is az opportunisták befektetések jellemezték, ahol a vásárlók főként olyan eszközöket kerestek, amelyeket kedvező áron lehetett megszerezni. Az ESG-követelmények szerepe Magyarországon is egyre nőtt, és a fenntartható fejlesztések iránti kereslet erősödött, különösen a prémium kategóriás ingatlanok esetében.

Összességében a magyar befektetési piac 2024-ben jelentős kihívásokkal szembesült, és a hozamok emelkedése, valamint a finanszírozási költségek magas szintje miatt a befektetői aktivitás erősen visszaesett. A külföldi tőke jelenléte mérséklődött, és a hazai szereplők vették át a piac irányítását. A hozamszintek stabilizálódtak az év végére, de a befektetők továbbra is óvatossá maradtak, és a következő évre vonatkozó kilátások is mérsékelt optimizmust mutatnak.

A magyar kiskereskedelmi ingatlanpiac 2024-ben stabil, de mérsékelt növekvő befektetési aktivitást mutatott. A hozamok nem csökkentek jelentősen, és a szektor teljesítménye szoros összefüggésben állt a gazdasági környezettel és a fogyasztói bizalom alakulásával. Az éves kiskereskedelmi ingatlan befektetési volumen körülbelül 94 millió eurót tett ki, ami jelentős, 56%-os növekedést jelentett a 2023-as 60 millió euróhoz képest, ugyanakkor még mindig elmaradt a korábbi évek szintjétől.

Irodapiac

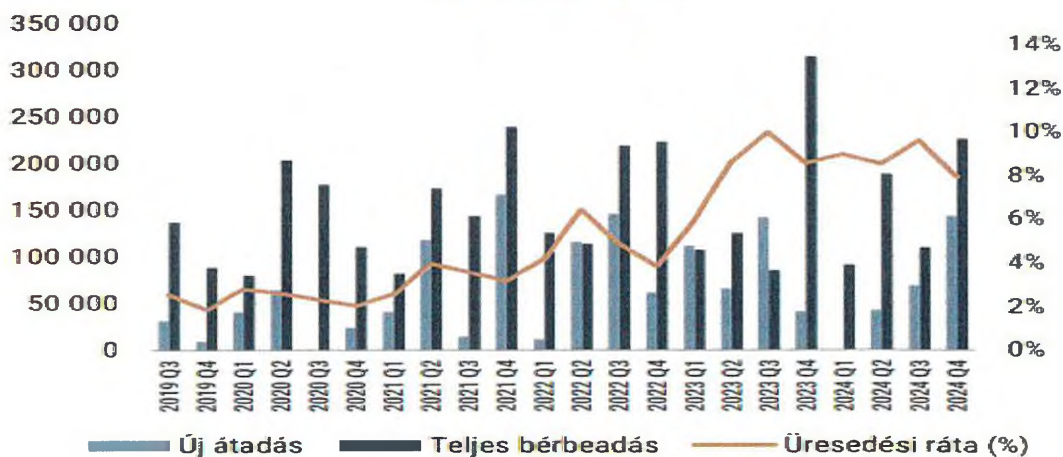
2024-ben az irodapiac bérbeadási aktivitása mérsékelt tovább erősödött 2023-hoz képest, a teljes éves kereslet 8%-kal haladta meg az előző évet. A tranzakciók jelentős részét a szerződésmegújítások tették ki, míg az új bérleti szerződések aránya 29,7% volt. A kihasználatlansági ráta enyhén, 14,1%-ra emelkedett. Az új átadások tovább növelhetik az üresedési rátát, különösen az alacsonyabb kategóriájú irodaházak esetében. A bérlők egyre inkább a fenntarthatósági szempontokat helyezik előtérbe, ami szükségessé teheti a régebbi, kevésbé hatékony irodák felújítását vagy funkcióváltását.

A legjelentősebb fejlesztések a budapesti irodapiacra találhatók, mint az MBH új központjának építése a Váci úti folyosón, valamint a Centerpoint III és a H2Offices. Jelenleg mintegy 117.582 négyzetméternyi spekulatív irodaterület átadása várható 2027 végéig, 2024-ben összesen 103.636 négyzetméternyi új irodaterületet adtak át. Az "A" kategóriás irodaterületek bérleti díjai stabilak maradtak, átlagosan 17 euró/négyzetméter/hó körül alakultak. A prémium kategóriás bérleti díjak a belvárosban 25,5 euró/négyzetméter/hó, míg az újonnan épült irodaházak esetében 19-21 euró/négyzetméter/hó körül mozognak.

Ipari-logisztikai piac

2024-ben az ipari-logisztikai ingatlanok iránti kereslet szempontjából is meghatározó ágazatok többségében csökkent a kibocsátás. Az ipari-logisztikai keresletet az új bérbeadások és előbérletek dominálták, mérsékelt nettó piaci felszívás mellett. Az évben az országos teljes kereslet 832.575 négyzetmétert tett ki, ami 7,3%-os csökkenést jelent éves szinten. A kihasználatlansági ráta a főváros környékén 7,9%-on, míg országosan 7,6%-on alakult a negyedik negyedév végére. Amennyiben a nettó piaci felszívás továbbra is az elmúlt negyedévekben megfigyelt szinten marad, a kihasználatlansági ráta további emelkedése várható.

Ipari ingatlanpiaci mutatók a fővárosi agglomerációban



Forrás: BRF

2024 második felére a modern ipari állomány Magyarországon elérte az 5,55 millió négyzetmétert. A Budapest környéki és regionális területeken összesen 259.000 négyzetméternyi ipari-logisztikai terület volt építés alatt év végén. Vidéken a nagyobb fejlesztéseket a külföldi tulajdonú gyárak környékén találhatunk. A bérleti díjak nagyjából stabilak maradtak, a jellemző kínálati bérleti díjak 2024. június végén az 5,3–5,9 euro/négyzetméter/hó sávban mozogtak.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A bevásárlóközpontokban és retail parkokban tapasztalható bérleti díjak elérték a 2019-es szintet, míg a prémium helyszíneken enyhe növekedés is megfigyelhető volt. A budapesti high-street üzletek bérleti díjai 6,5%-os hozamszint mellett továbbra is vonzó lehetőséget kínáltak a befektetők számára. A budapesti másodlagos bevásárlóközpontokban a bérleti díjak visszatértek a 2019-es szintre, ami jelentős emelkedést jelent a koronavírus-járvány idején tapasztalt alacsonyabb díjakhoz képest. A regionális városok bevásárlóközpontjaiban is megfigyelhető volt egy enyhe bérletidíj-növekedés, ahol a díjsáv teteje 35-ről 40 euró/négyzetméter/hó szintre emelkedett.

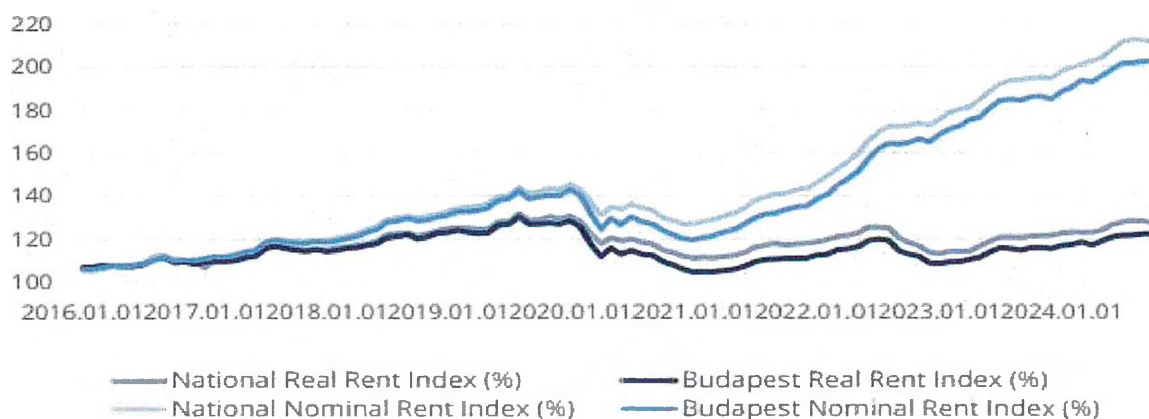
A kisebb, 100–150 négyzetméteres üzlethelyiségek bérleti díjai Budapesten és vidéken is stabilizálódtak vagy enyhén emelkedtek, míg az új belépők, mint a Primark és a Koton, új lendületet hoztak a piacra.

Lakó ingatlanpiac

A magyar lakóingatlanpiac 2024-ben a vártnál erősebb növekedést mutatott, a tranzakciós volumen 35-40%-kal bővült az előző évhez képest. A kereslet növekedése mögött a kamatkörnyezet javulása, a reálbérek emelkedése és a stabilabb gazdasági kilátások álltak. Az új építésű és használt lakások iránti kereslet egyaránt erős maradt, különösen Budapesten és a nagyobb városokban, ahol a kínálat továbbra is szűkös.

Az árak ennek következtében emelkedtek. A budapesti új építésű lakások átlagos négyzetméterára 1,48 millió forintot tett ki, míg a használt lakásoké 963 ezer forint volt. Vidéken az új építésű lakások esetében az átlagos ár 830 ezer forint/négyzetméter, míg a használt lakásoké 354 ezer forint/négyzetméter volt. Az áremelkedés leginkább a fővárosban és a nagyobb egyetemi városokban volt érezhető, ahol a kereslet meghaladta a kínálatot. Továbbá nagyobb emelkedés figyelhető meg az olyan megyeszékhelyeknél, ahol új beruházások vannak folyamatban, mint Szeged vagy Debrecen.

Figure 9. Rent index (2015=100%)



Source: CSO

A bérleti piac szintén stabil maradt, bár a növekedés az év második felében lassult. Októberben az országos bérleti díjak 0,5%-kal csökkentek az előző hónaphoz képest, míg Budapesten enyhe, 0,1%-os növekedést mutattak. Az éves bérletidíj-növekedés országosan 8,5%, Budapesten pedig 9% volt. A szűkülő önkormányzati lakás kínálat és a nagyobb városokba áramló belföldi és külföldi kereslet továbbra is nyomást gyakorolt a bérleti díjakra, különösen Budapesten. Az év végére a lakáspiacon tapasztalt kereslet-kínálati egyensúlyhiány tovább fokozta az árak növekedését, miközben a finanszírozási feltételek javulása és a gazdasági kilátások stabilizálódása további keresletet generált.

Ingatlanpiaci kilátások 2025-re

Európai/CEE befektetési piac

Az európai ingatlanpiacon 2025-ben a befektetői aktivitás fokozatos növekedése várható, ahogy az euróövezeti kamatszintek csökkenése javítja a finanszírozási feltételeket. A hozamok stabilizálódása és a kockázati prémiumok csökkenése elősegítheti a tranzakciós volument, különösen a logisztikai és kiskereskedelmi szegmensekben. Az ESG-követelmények továbbra is meghatározó tényezők maradnak az ingatlanok értékelésében.

A közép-kelet-európai régióban az ingatlanbefektetések várhatóan fokozatos élénkülést mutatnak, különösen Lengyelországban és Csehországban, ahol az aktivitás már 2024-ben növekedésnek indult. Magyarország versenyképessége szempontjából kulcsfontosságú lesz a hozamszintek stabilizálása és a külföldi tőke visszacsábítása, amelyre az európai kamatkörnyezet javulása kedvező hatással lehet.

Magyar befektetési piac

Magyarországon a befektetési volumen 2025-ben várhatóan fokozatos növekedést mutat, bár kiemelkedő ugrásra nem lehet számítani. A hazai befektetők továbbra is meghatározó szereplők maradnak, míg a külföldi tőke visszatérése a gazdaság erősödésétől és a finanszírozási feltételek javulásától függ. Az ipari-logisztikai ingatlanok és a retail szektor továbbra is vonzó befektetési célpontok lehetnek, míg az irodapiacra a fenntartható épületek iránti kereslet emelkedhet.

Irodapiac

Az irodapiac 2025-ben várhatóan bérleti piac marad, a kihasználatlansági ráta pedig az új átadások miatt enyhén növekedhet. A bérlők egyre inkább ESG-kompatibilis irodaterületeket keresnek, ami a régebbi épületek fejlesztését vagy funkcióváltását teheti szükségessé. A bérleti díjak stabilak maradhatnak, míg az „A” kategóriás és prémium irodák továbbra is keresettek lehetnek a vállalati fenntarthatósági céloknak megfelelően.

Ipari-logisztikai piac

Az ipari-logisztikai piac 2025-ben stabil növekedési pályán maradhat, a fejlesztések fókuszában továbbra is a külföldi nagyvállalatokhoz kapcsolódó logisztikai központok és ipari parkok állnak. Az új fejlesztések és az FDI-beruházások hatására a modern ipari ingatlanállomány tovább bővülhet.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A retail szektorban a fogyasztói bizalom erősödése és az új nemzetközi szereplők megjelenése élénkítheti a piacot. A retail parkok továbbra is stabil hozamokat biztosíthatnak a befektetők számára, míg a bevásárlóközpontok esetében a bérleti összetétel átalakulása lehet a fő trend

Lakóingatlanpiac

A lakóingatlanpiacon a kereslet továbbra is meghaladja a kínálatot, ami az árak további emelkedését vetíti előre. A budapesti új építésű lakások négyzetméterára meghaladhatja az 1,5 millió forintot, míg a vidéki átlagárak szintén emelkedhetnek. A tranzakciós volumen további növekedése várható, míg a bérleti díjak enyhén emelkedhetnek a szűkös kínálat és az erős kereslet miatt.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak	Ebből: Kockázatvállalásért és kockázatellenőrzésért felelős alkalmazottak
Rögzített javadalom	1,458,322	183,644	281,063	192,291
Változó javadalom	503,935	184,764	357,477	177,850
Nyereségrészesedés	-	-	-	-
Kedvezményezettek száma	157	4	8	12

Javadalmazások és juttatások kiszámításának módja:

Egyéni megállapodás alapján, a munkaszerződésben rögzítjük, ki lehet jogosult teljesítményjavadalmazásra. Azok közül, akik jogosultak lehetnek teljesítmény javadalmazásra, az üzleti területen dolgozók, az általuk kezelt portfólió teljesítményével kapcsolatos, a támogató területeken dolgozók pedig, az általuk vezetett projektek magas szintű végrehajtásával kapcsolatos feladatok szerepelnek a célkitűzésben. A jogosultak körében, a munkaszerződésben rögzítjük a teljesítmény javadalmazás maximálisan kifizethető mértékét, mely a havi bér háromszorosától a huszonnégyszereséig terjedhet.

Az egyéni célok meghatározása a közvetlen vezető, míg jóváhagyása az Elnök-vezérigazgató feladata. A célok teljesülésének megítélése, ellenőrzése és jóváhagyása a fentiekkel összhangban történik.

Javadalmazási politika felülvizsgálatának eredménye:

Minden évben felülvizsgálatra kerül a Javadalmazási politika. Illetve a belső ellenőrzés vizsgálja annak végrehajtását is. A 2024-re vonatkozó vizsgálat megállapította, hogy a végrehajtás megfelel a politikának.

Javadalmazási politika érdemi változásai:

A 2024-es év során érdemi változtatás nem történt a Javadalmazási politikában. Egy bekezdés került pontosításra a belső ellenőrzés javaslat alapján.

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

Az Alapkezelő a likvid eszközök arányát 30% felett kívánja tartani, ugyanakkor ettől a mértéktől eltérhet. A likviditás megteremtésének érdekében a 78/2014. (III.14.) számú Kormányrendelet 41 § (6) szerinti legalább 15%-os likvid eszköz arányt minden esetben köteles tartani.

Likvid eszköznek minősül a pénz, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, illetve a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön) és az azonnal visszaváltható, befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírja is.

Kockázatkezelés

Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységének keretében méri és elemzi az Alapok kockázati kitettségeit az így nyert információkat feldolgozza kockázatvállalási szabályokat alkot kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring rendszer illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének monitoringolása az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztetek valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

Az Alap kockázati profilja

Az Alap hozam/kockázati mutatója 2-es. A skálán a legalacsonyabb szint sem jelent kockázatmentes befektetést.

Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, mint például multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A stabil pénzáram megteremtése mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk

Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

A tárgyidőszakban az Alap nem alkalmazott külső finanszírozást, így eszközei között nem volt hitelállomány.

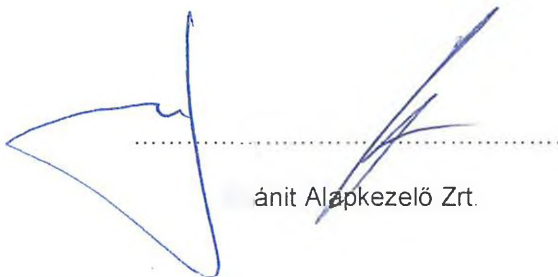
Az Alap származtatott ügyletet csak fedezeti ügylet céljából köthet. Fedezeti célúnak minősül minden olyan ügylet, ami az Alap valamely kockázatának csökkentésére irányul. Az Alap jogosult az eszközei terhére származtatott ügyleteihez biztosítékot nyújtani.

Az Alapkezelő az Alap tőkeáttételét az ABAK-rendelet 6-11. cikkének megfelelően a bruttó és kötelezettség módszer szerint számítja ki. A tőkeáttétel mértékét az Alap kitettsége és nettó eszközértéke közötti aránnyal fejezi ki. Az ABA bruttó módszer szerint számított kitettsége a 2011/61/EU irányelv 19. cikkével és az annak alapján elfogadott, felhatalmazáson alapuló jogi aktusokkal összhangban értékelt valamennyi pozíció abszolút értékének összege. Az Alap kitettségének bruttó módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 7. cikkének megfelelően. A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított maximális mértéke: 200%. Az Alap kötelezettség módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 8. cikkének megfelelően jár el. A kötelezettség módszer hasonló a bruttó módszer szerint számított kitettséghez, azonban a fő különbség, hogy a származtatott pozíciók nettósításra kerülnek, illetve a fedezetinek minősülő származtatott pozíciókat kizárja. A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított maximális mértéke: 200%.

A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított mértéke 2024.12.31-én: 100,00%.

A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított mértéke 2024.12.31-én: 116,41%.

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.



Gránit Alapkezelő Zrt.

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2024. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2024. évi teljesítménye

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokból tartotta az év során.

Az Alap közvetlen tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2023. december 31-én 121 607 813 351 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 38,4%-os arányt képviselt. Ez az érték 2024. december 31-re 144 426 601 749 Ft-ra nőtt.

2024. december 31-én a teljes nettó eszközérték 44,5%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is).

2024-ben az alap külső finanszírozást vett igénybe egy ingatlan megvásárlásához, ezzel az alap hitelállománya a teljes nettó eszközértéken belül 0%-ról 1,3%-ra nőtt.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 775	17 127
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 117	15 721
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2 034	2 097
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 450	13 524
Kiskereskedelmi ingatlan				
Budapest, Üllői Út 201*	161312	1997	23 734	23 734
Ajka, Fő út 29.	febr.91	2008	4 056	4 056
Budakeszi, Bionka utca 1.	2756/44	2008	9 637	9 637
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 817	6 153
Esztergom, Dobogókői út 84.	18232/3-4	2008	3 644	3 644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 101
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 829	4 829
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5 184	5 184
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4 216	4 216
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 751	5 751
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1, 10670/2, 10670/5	2002	12 889	13 120
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 940
Budapest, Vörösmarty tér 1.	24429/2/A/1, 24429/2/A/2	2008	6 195	6 195
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 059	18 101
Budapest, Táblás u. 36.	38236/761	2004	41 485	41 657
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059	4 059
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	5 020	5 020
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037	5 037
Lakóingatlan				
Budapest, Budafoki út 185	***	2024	6 973	6 973
Telek				
Budakeszi, Királyleányka u. - Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858	15 858

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A mérleg lezárása után lényeges esemény az alap tárgyévi gazdálkodásával kapcsolatban nem került felszínre.

Az alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapkezelő a törvényi szabályozásnak és Felügyeleti előírásoknak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések – nem járt környezeti terheléssel, és nem is fog, így erre külön figyelmet az alapkezelőnek fordítania nem kell.

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2024. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,96%	100.00%
Gránit Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%

Az Alapkezelő irányításában 2024-ben változások következtek be. Módosult a felügyelő bizottság összetétele és a szervezeten belül is több strukturális változás ment végbe, egyes területek összevonásra vagy átalakításra kerültek.

Az elmúlt évek magas inflációs környezete után 2024-et már egy konszolidáltabb pénzügyi helyzet jellemezte, a magyar infláció az előző évi 17,6 százalékos szint után 3,7 százalékra csökkent. Ennek megfelelően a monetáris politikában is a lazítás volt meghatározó: a magyar alapkamat 10,75 százalékról 6,5 százalékra csökkent az év során, de a lengyel kivételével a többi régiós jegybank is lazított monetáris politikáján és a nagy jegybankok (Európai Központi Bank, Fed) is kamatvágásba kezdtek. Az alacsony inflációs környezet ellenére több tőzsde kiemelkedő teljesítményt nyújtott 2024-ben; a BUX közel harmadával, az S&P500 közel negyedével, míg a DAX közel ötödével növekedett az év során. Ugyanakkor az európai gazdaság továbbra is növekedési és versenyképességi problémákkal néz szembe, ami a tőkepiacokra is rányomja bélyegét. Az év végén a piacokat nagyban meghatározta Donald Trump győzelme, ami a tőzsde emelkedéséhez és a dollár erősödéséhez vezetett.

A 2024-es év folyamán a Gránit Alapkezelő által kezelt alapok nagyrésze átnevezésre került. Januártól a Gránit EuróPlusz Abszolút Hozamú Befektetési Alap (korábban Diófa Optimus II. Befektetési Alap, majd Diófa EuróPlusz Befektetési Alap), új befektetési politikával és devizanemmel működik. Ezenkívül a Takarékszövetkezet BUX Indexkövető Részvény Befektetési Alap júliussal beolvadt a Gránit Fejlett Piaci Származtatott Részvény Befektetési Alapba (korábban Takarékszövetkezet Apollo Származtatott Részvény Befektetési Alap). Az Alapkezelő által kezelt alapoknak számottevő nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A 2024-es év során a vegyes részvény és kötvény alapok esetében jelentős beáramlás volt tapasztalható, ugyanakkor az ingatlanalapok esetében kis mértékű kiáramlás volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2024 során összesen 196 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az értékpapíralapokba történő beáramlásnak köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 5%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2023-hoz képest, több mint 20 bázispontos növekedést jelent.

Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Az Alapban található pénzügyi instrumentumok teljes egészében forgatási célú eszközök. Az Alap a likviditás megteremtésének érdekében a likvid eszközök arányát 30% felett kívánja tartani ugyanakkor ettől a mértéktől eltérhet.

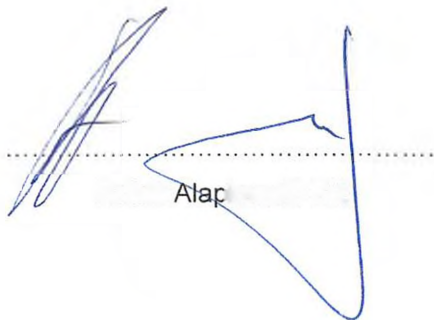
A likvid eszközök felhasználása elsősorban ingatlan tranzakciók finanszírozására, ingatlanokhoz kapcsolódó költségek fedezésére, valamint a hitelszerződéshez kapcsolódó kötelezettségek kiegyenlítésére történik. Az Alap csak fedezeti céllal köt származtatott ügyletet.

Kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika

Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységének keretében méri és elemzi az Alapok kockázati kitettségeit, az így nyert információkat feldolgozza, kockázatvállalási szabályokat alkot, kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring rendszer, illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének monitoringolása az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg, melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztetek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és másodpiaci (OTC) származtatott ügyleteket. Fedezeti célból vehet fel forward, future short vagy long pozíciókat. Fedezeti célból vásárolhat warrantokat, írhat ki és vásárolhat egyszerű és összetett opciókat.

Keltezés: Budapest, 2025. április 30.



Alap