

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

2025. 01. 01 - 2025. 12. 31.

Keltezés: Budapest időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

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

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
A.	Befektetett eszközök	153 127 429	172 076 124
	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	113 406 606	109 678 844
	1. Ingatlanok	68 001 768	67 354 845
	2. Ingatlanok értékelési különbözete	45 136 824	38 998 845
	3. Gépek berendezések, felszerelések	2 358	6 596
	4. Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
	5. Beruházások	52 672	128 292
	6. Beruházásokra adott előlegek	212 984	3 190 266
	7. Beruházások értékelési különbözete	0	0
	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	39 720 823	62 397 280
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
	2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	31 192 502	40 180 866
	3. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	8 528 321	22 216 414
B.	Forgóeszközök	177 793 264	230 832 145
	I. KÉSZLETEK	0	2 704 570
	1. Ingatlankészletek	0	2 382 676
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	321 894
	II. KÖVETELÉSEK	6 806 973	1 289 392
	1. Követelések	6 843 668	1 295 778
	2. Követelések értékvesztése (-)	-16 573	-6 587
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-20 122	201
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	
	III. ÉRTÉKPAPÍROK	47 150 135	104 382 699
	1. Értékpapírok	46 171 598	102 788 656
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	978 537	1 594 043
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0
	egyéb értékelési különbözet	978 537	1 594 043
	IV. PÉNZESZKÖZÖK	123 836 156	122 455 484
	1. Pénzeszközök	123 797 897	122 444 510
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	38 259	10 974
C.	Aktív időbeli elhatárolások	1 377 618	1 310 697
	1. Aktív időbeli elhatárolások	1 377 618	1 310 697
	2. Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	266 681	6 878 282
	Eszközök összesen	332 564 992	411 097 248
E.	Saját tőke	327 205 292	399 116 464
	I. INDULÓ TŐKE	204 565 511	245 027 054
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	820 006 785	944 369 854
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-615 441 274	-699 342 800
	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	122 639 781	154 089 410
	1. Befektetési jegyek értékkülönözete	4 142 556	13 696 145
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönözete	186 507 883	256 813 443
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönözete	-182 365 327	-243 117 298
	2. Értékelési különbözet tartaléka	58 020 703	61 003 680
	3. Előző év(ek) eredménye	48 326 123	60 476 521
	4. Üzleti év eredménye	12 150 399	18 913 064
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	1 593 203	8 110 275
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1 560 156	8 101 941
	III. Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	33 047	8 334
H.	Passzív időbeli elhatárolások	3 766 497	3 870 509
	Források összesen	332 564 992	411 097 248

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2024.12.31	2025.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele (81-82)	12 317 016	13 171 854
II.	Egyéb bevételek	92 967	224 033
III.	Eladott áruk beszerzési értéke (814)	1 663 815	1 388 793
IV.	Működési költségek	12 913 937	14 032 172
V.	Egyéb ráfordítások	609 484	709 693
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	25 739 412	23 853 209
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	10 811 760	2 205 374
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	12 150 399	18 913 064

Keltezés: Budapest időbélyegző szerint



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takaréknál 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, Váci út 17.
Adószám: 18522361-2-41
PSZÁF lajstromszám: 1211-13
Nyilvántartásba vétel napja: 2014. március 10.

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2025. december 31-én:

I sorozat	4 787 735 226 db
A sorozat	165 369 044 515 db
B sorozat	24 870 274 566 db
C sorozat	30 000 000 000 db
D sorozat	20 000 000 000 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482
B sorozat	HU0000722616
C sorozat	HU0000732441
D sorozat	HU0000737671

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2025. december 31-én:

I sorozat	1.956149
A sorozat	1.797583
B sorozat	1.340163
C sorozat	1.210711
D sorozat	1.027669

Üzleti év időtartama: 2025.01.01-2025.12.31.

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.granitalapkezelő.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:

Vezető értébecslők: Limp Adrián és Winkler Edina
Cégnev: Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Cégjegyzékszám: 01-09-263277
Székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Mikesy 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:

Cégnev: Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Cégjegyzékszám: 01-09-279282
Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em 11.
MKVK nyilvántartási szám: 002588
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Liptákné Oláh Éva
MKVK tagszám: 001251
Könyvvizsgálat éves díja: 6 000 000 Ft+ÁFA

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna
PM regisztrációs szám: 132444

II. A számviteli politika összefoglalása

A Gránit Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Magyar Posta Takaréknegatlan 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 tárgyév 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 árfolyamvesztést és árfolyamnyereséget 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 figyelembevételével – 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 értékkülönbözet 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 számviteli 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

2025.12.31. 109 678 844 e Ft

2024.12.31. 113 406 606 e Ft

Ingatlanok és tárgyi eszközök állományának bemutatása

(adatok e Ft-ban)

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14 026 080	7 126 992	21 153 072
Felépítmény befektetett eszköz	53 328 765	31 871 853	85 200 618
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	6 596	0	6 596
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	3 318 558	0	3 318 558
Tárgyi eszközök összesen	70 679 999	38 998 845	109 678 844

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

(adatok e Ft-ban)

Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Bekerülési érték	Piaci érték
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 816 473
Zone Bevárólópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	308 070
Zone Bevárólópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	3 648 976
Zone Bevárólópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 565 789
Zone Bevárólópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	949 498
Zone Bevárólópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	523 858
Zone Bevárólópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 319 811
Zone Bevárólópark - Szentes	Telek	0117/87	242 614	237 138
Zone Bevárólópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 837	366 169
Zone Bevárólópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	484 774
Tabán	Telek	7172	269 088	410 244
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	3 642 234
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 224	112 362
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 268	125 409
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 179	98 887
Soroksár	Telek	19584/55	838 958	1 165 045
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	2 451 745
Budakeszi	Telek	2756/55	280 500	355 000
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	858 545

Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	Bekerülési érték	Piaci érték
Budaörs	Telek	10670/2	540 161	709 542
Szentes, Alsórét tanya 251.	Telek	0117/88	729	771
Esztergom belterület 18232/7 hrsz	Telek	18232/7	149	137
Esztergom belterület 18232/6 hrsz	Telek	18232/6	1 956	1 790
TE-P200 parkolóhely	Telek		554	690
Szentes külterület 0117/91 hrsz	Telek	0117/91	126	116
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	7 721 303	7 727 270
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	9 770 329	11 773 970
Infopark G	Felépítmény	4082/21	6 661 490	10 463 610
InnoVe Business Park	Felépítmény	38236/738	1 699 382	8 030 497
Zone Bevásárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	884 424	983 020
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 338 588	2 806 474
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 217 348	2 346 021
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	798 880	1 438 055
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	792 354	1 152 632
Zone Bevásárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 153 362	1 936 819
Zone Bevásárlópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	951 925	1 110 875
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 005 246	1 213 971
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 354 139	2 290 106
Tabán	Felépítmény	7172	637 544	1 343 326
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 603 025	2 900 925
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 290 426	2 095 975
Budaörs	Felépítmény	10670/1	2 755 837	3 377 733
Budaörs	Felépítmény	10670/2	1 835 199	2 838 258
Budaörs	Felépítmény	10670/5	60 999	1 195
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	8 412 961	16 533 456
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	606 565	1 028 422
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	461 176	910 861
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	646 216	1 019 229
Parkolóhely ZE-P200	Felépítmény		4 979	6 210
Egyéb				6 595
Beruházásokra adott előleg				3 190 266
Összesen				109 678 844

Az ingatlanok piaci értékelése külső ingatlan értékbecslő értékelése figyelembevételével történik. Az értékbecslő a jövedelem alapú módszert alkalmazza az értékelés során 2024-ben átlagosan 8,99%-os, míg 2025-ben átlagban 8,00 % tőkésítési rátával számolt.

Az ingatlanok piaci értéke az ingatlanokhoz tartozó immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkentett értékével együttesen kerülnek meghatározásra és a becsült értékkel való összehasonlításra. Itt kerülnek kimutatásra az ingatlanok beruházásokhoz kapcsolódó adott előlegek, ami még a folyamatban lévő beruházáshoz kapcsolódik.

Az értékelési különbözet változása

(adatok e Ft-ban)

	2024	2025	Változás
Telek	7 585 054	7 126 992	-458 062
Felépítmény	37 551 770	31 871 853	-5 679 917
Értékelési különbözet összesen	45 136 824	38 998 845	-6 137 979

Befektetett pénzügyi eszközök

2025.12.31. 62 397 280 e Ft
2024.12.31. 39 720 823 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	Tulajdoni rész	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Részesedések összesen		26 993 794	13 187 072	40 180 866
- EURO-MALL Kft.	100%	7 811 114	10 456 501	18 267 615
- Vörösmarty1 Kft.	50%	3 824 817	859 978	4 684 795
- NÍVÓ Ingatlan Befektetési Kft.	100%	7 903 000	1 685 594	9 588 594
- SPC Zeta Property Development Company SRL részesedés	100%	7 454 863	184 999	7 639 862
Tartósan adott kölcsön összesen		22 195 709	20 705	22 216 414
- EURO-MALL Kft.		8 436 000	0	8 436 000
- SPC Zeta Property Development Company SRL részesedés		13 759 709	20 705	13 780 414
Kölcsön kamat hosszú lejáratú rész		0	0	0
BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		49 189 503	13 207 777	62 397 280

EURO-MALL Ingatlanbefektetési Kft.

1134 Budapest, Váci út 17.

jegyzett tőke: 900 000eFt

Vörösmarty1 Property Kft.

1133 Budapest, Váci út 110.

jegyzett tőke: 6 200eFt

NÍVÓ Ingatlan Befektetési Kft.

1134 Budapest, Váci út 17.

jegyzett tőke: 100 000eFt

SPC Zeta Property Development Company S.R.L.

Strada Gara Herastrau,

Nr.2. Parter, Camera 3. Bucuresti, Sector 2

jegyzett tőke: 110 000eRON

Az Alap SPC Zeta S.R.L. 100%-os tulajdoni részesedését szerezte meg 2025. decemberében. Az Alap a korábbi részvényesi kölcsönt visszafizette a korábbi tulajdonosnak, így nyújtott kölcsönt az ingatlantársaság részére. A társaságok részére nyújtott tartós kölcsönök piaci áron történtek.

Készletek

2025.12.31. 2 704 570 e Ft
2024.12.31. 0 e Ft

A készletek között került kimutatásra a tovább értékesítés céllal vásárolt lakások, tárolók és parkolók.

A készletek között nyilvántartott ingatlanok esetében is külső ingatlan értékbecslő értékelése figyelembevételével került sor a piaci ár megállapítására és a könyv szerinti érték és piaci érték közötti különbözet értékelési különbözetként került kimutatásra.

Követelések

2025.12.31. 1 289 392 e Ft
2024.12.31. 6 806 973 e Ft

A követelések 916 260 eFt vevőkövetelést, 83 278 eFt befektetési jegy forgalmazás miatti követelést, és 296 241 eFt egyéb követelést tartalmaznak.

	2024.12.31	2025.12.31	változás
Nyitó Értékvesztés	-90,186	-16,573	73,613
Képzés	-6,763	-3,459	-3,304
Visszaírás	80,376	13,445	-66,931
Felhasználás	0	0	0
Záró Értékvesztés a követeléseknél	-16,573	-6,587	9,985

A devizás követelésekre számított értékelési különbözet értéke 201 eFt.

Értékpapírok

2025.12.31. 104 382 699 e Ft
2024.12.31. 47 150 135 e Ft

Értékpapírok mérleg sor tartalma:

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	102 788 656	1 594 043	104 382 699
Befektetési jegy	35 588 381	770 835	36 359 216
Torony Ingatlan BA A sorozat bef. jegy	24 180 000	638 619	24 818 619
Torony Ingatlan BA B sorozat bef. jegy	641 281	208 045	849 326
Terra Ingatlan BA	6 750 000	87 271	6 837 271
Amethyst Fund II SCS	4 017 100	-163 100	3 854 000
Kötvények	51 351 660	790 846	52 142 505
EXIM 2026/5	3 877 126	199 927	4 077 053
EXIM 2026/4	2 983 787	168 136	3 151 923
EXIM 2026/11	994 231	17 319	1 011 550
EXIM 2026/12	1 788 936	19 154	1 808 090
EXIM 2026/13	4 470 300	32 553	4 502 853
EXIM 2026/3	499 546	28 371	527 917
EXIM 2026/6	3 319 991	164 227	3 484 218
EXIM 2026/9	188 703	5 864	194 567
EXIM 2026/10	994 231	22 451	1 016 682
MFB 202604_1	1 669 128	30 617	1 699 745

(adatok e Ft-ban)

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
ROMANI 340910	805 670	23 111	828 780
ROMANI 280918	2 063 984	5 115	2 069 099
ROMANI 280307	1 904 269	23 537	1 927 805
ROMANI 280526	1 933 092	12 928	1 946 019
ROMANI 270419	9 691 825	82 093	9 773 917
ROMANI 260927	9 600 036	-178 939	9 421 097
ROMANI 390711	1 548 543	137 175	1 685 718
ROMANI 290927	1 266 275	18 001	1 284 276
MFBEU_2706	253 166	-6 154	247 012
ROMANI 270227	1 498 822	-14 639	1 484 183
Államkötvény	9 017 149	-32 752	8 984 397
MÁK 2029/B	1 502 464	13 129	1 515 593
MÁK 2032/B	494 567	10 908	505 475
MÁK 2051/G	1 366 687	-74 819	1 291 868
MÁK 2027/B	1 511 271	12 488	1 523 759
MÁK 2041/A	968 316	-9 762	958 554
MÁK 2033/A	739 988	28 819	768 807
MÁK 2034/A	351 286	14 345	365 631
MÁK 2035/A	2 082 572	-27 860	2 054 712
Diszkont kincstárjegy	3 871 667	40 061	3 911 728
D260819	3 871 667	40 061	3 911 728
Jelzáloglevél	2 959 800	25 053	2 984 853
MJ31NV01	2 959 800	25 053	2 984 853

Az Ingatlan Alapokban jegyzett befektetési jegyek értékelése a fordulónapi letétkezelő által megállapított nettó eszközérték alapján történik, amely eltérhet az adott Alap számviteli törvény által készített beszámolójában kimutatott saját tőke értékétől.

Származékos ügyletek

2025. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke: 6 878 282 eFt.

Nyitott határidős ügyletek	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Nettó eszközérték eFt
DEF/00003579	2026.01.28	1 710 000	424.36	64 580
DEF/00003583	2026.01.28	10 820 000	424.38	408 826
DEF/00003651	2026.04.08	970 000	425.15	34 098
DEF/00003652	2026.04.08	970 000	425.12	34 057
DEF/00003653	2026.02.27	1 500 000	425.09	55 111
DEF/00003678	2026.05.06	1 000 000	420.97	29 835
DEF/00003679	2026.05.06	8 502 000	420.61	252 238
DEF/00003680	2026.05.06	5 000 000	422.19	153 925
DEF/00003685	2026.05.06	1 000 000	420.56	29 608
DEF/00003688	2026.02.18	9 000 000	418.75	278 726
DEF/00003692	2026.02.18	8 000 000	418.65	247 095
DEF/00003696	2026.02.18	2 200 000	418.68	68 003

Nyitott határidős ügyletek	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Nettó eszközérték eFt
DEF/00003700	2026.05.06	1 600 000	422.06	49 106
DEF/00003701	2026.05.06	2 000 000	421.28	60 370
DEF/00003702	2026.05.13	2 000 000	421.1	59 820
DEF/00003704	2026.05.13	1 000 000	420.32	29 413
DEF/00003707	2026.05.13	1 000 000	420.4	29 088
DEF/00003710	2026.05.13	2 000 000	420.17	57 145
DEF/00003711	2026.05.13	2 000 000	419.94	56 851
DEF/00003717	2026.05.13	4 000 000	419.57	112 211
DEF/00003724	2026.05.20	47 800 000	419.39	1 321 827
DEF/00003732	2026.05.27	41 000 000	420.87	1 174 986
DEF/00003752	2026.06.10	700 000	419.91	19 154
DEF/00003767	2026.08.05	23 960 000	414.72	466 133
DEF/00003771	2026.08.05	5 000 000	414.59	97 006
DEF/00003782	2026.09.02	58 200 000	411.98	901 328
DEF/00003797	2026.09.24	20 500 000	405.15	165 613
DEF/00003838	2026.09.29	14 700 000	404.67	105 183
DEF/00003840	2026.01.28	3 410 600	393.52	23 732
DEF/00003850	2026.01.28	53 250 000	393.35	363 992
DEF/00003858	2026.09.29	5 000 000	403.8	29 034
DEF/00003866	2026.09.29	2 050 000	402.96	11 184
DEF/00003868	2026.11.04	7 594 300	403.78	32 218
DEF/00003873	2026.02.04	1 525 000	391.46	6 670
DEF/00003878	2026.11.11	35 000 000	399.53	1 425
DEF/00003881	2026.11.11	2 000 000	399.53	82
DEF/00003885	2026.11.11	2 530 000	399.43	67
DEF/00003894	2026.09.29	2 060 000	398.54	2 557
DEF/00003900	2026.02.25	12 500 000	386.69	-11 348
DEF/00003901	2026.11.25	12 500 000	398.81	-9 572
DEF/00003907	2026.02.20	5 000 000	387.96	2 067
DEF/00003908	2026.03.18	5 600 000	389.79	3 020
DEF/00003915	2026.03.18	55 000 000	388.75	10 247
DEF/00003916	2026.01.28	1 750 000	386.51	-188
DEF/00003917	2026.02.20	5 000 000	388.01	-1 305
DEF/00003919	2026.03.18	2 000 000	392.32	9 853
DEF/00003825	2026.10.14	1 515 000	345.66	16 091
DEF/00003827	2027.03.02	3 000 000	347.53	27 120
Összesen				6 878 282

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

2025.12.31. 122 455 484 e Ft
2024.12.31. 123 836 156 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	123 836 156	122 455 484
HUF bankszámlák	993 035	847 408
Lekötött betétek	121 901 128	120 584 906
Óvadéki betétszámlák	632 161	755 048
Devizabetétszámlák	271 573	257 148
Pénzeszközök értékelési különbözete	38 259	10 974

Aktív időbeli elhatárolások

2025.12.31. 1 310 697 e Ft
2024.12.31 1 377 618 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	1 377 618	1 310 697
Járó kamat	277 865	270 086
Bérleti díj miatti bevétel	21 365	446 433
Közmű továbbszámlázás miatti bevétel	269 095	120 165
Egyéb üzemeltetési bevétel	65 673	151 435
Forgalomarányos bérleti díj bevétel	259 477	276 060
Bérleti díjkedvezmény	359 013	0
Közüzem díj költségek	19 388	4 244
Beépítési és földhasználati díj	97 824	0
Egyéb költségek	7 918	42 274

Saját tőke

2025.12.31. 399 116 464 e Ft
2024.12.31. 327 205 292 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
SAJÁT TŐKE	327 205 292	399 116 464
INDULÓ TŐKE	204 565 511	245 027 054
- Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	820 006 785	944 369 854
- Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-615 441 274	-699 342 800
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	122 639 781	13 696 145
- Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	186 507 883	256 813 443
- Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-182 365 327	-243 117 298
Értékelési különbözet tartaléka	58 020 703	61 003 680
Előző évek eredménye	48 326 123	60 476 521
Üzleti év eredménye	12 150 399	18 913 064

Sorozatok	kibocsátott befektetési jegy (db)	visszavásárolt befektetési jegy (db)	2025.12.31. (db)	1 befektetési jegyre jutó NEE	Jegyzésre jogosultak köre
A sorozat	85,734,668,731	73,602,779,003	165,369,044,515	1.7975830	lakosság és szakmai
B sorozat	17,387,032,162	7,147,495,743	24,870,274,566	1.3401630	Szakmai
C sorozat			30,000,000,000	1.2107110	Szakmai befektetőként kizárólag az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.), az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint ezen társaságok által kezelt befektetési alapok jogosultak a jegyzésre.44896
D sorozat	20,000,000,000	-	20,000,000,000	1.0276690	Szakmai befektetőként kizárólag az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság (MFB Zrt.), az MFB Zrt. legalább többségi befolyása alatt álló gazdasági társaságok, valamint ezen társaságok által kezelt befektetési alapok jogosultak a jegyzésre
I sorozat	1,241,368,316	3,151,251,258	4,787,735,226	1.9561490	lakosság és szakmai

Az Alap eszközei a jogszabályai előírásoknak megfelelően nem kerülnek felosztásra az egyes sorozatok között. A sorozatok nettó eszközértékének megállapításához az Alapkezelő az Alap teljes portfóliójában lévő eszközök értékelésekor meghatározza a teljes portfólió bruttó eszközértékét, majd a bruttó eszközérték, illetve a költségek sorozatok közötti megosztására arányszámot használ, amely az előző napi sorozatonkénti bruttó eszközérték és az előző napi sorozatonkénti forgalmazás árfolyamértéke összegének, valamint az előző napi teljes bruttó eszközérték és az előző napi teljes forgalmazás árfolyamértéke összegének a hányadosa. További információk a nettó eszközérték számításról az Alap Kezelési Szabályzatának 27. pontjában érhetők el.

Céltartalékok

2025.12.31.	0 e Ft
2024.12.31.	0 e Ft

Az Alap céltartalékot nem képzett 2024-ban sem és 2025-ben sem.

Kötelezettségek**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2025.12.31. 8 101 941 e Ft
2024.12.31. 1 560 156 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 560 156	8 101 941
Bérlői óvadék	633 442	745 716
Szállítók	545 663	666 933
Vevő kötelezettség	7 254	0
ÁFA kötelezettség	68 107	105 425
Befektetési alapok különadója	39 256	48 438
Értékpapírok miatti kötelezettség	217 348	6 432 249
Egyéb kötelezettségek	49 086	103 180

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 745 716 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

Passzív időbeli elhatárolások

2025.12.31. 3 870 509 e Ft
2024.12.31. 3 766 497 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	3 766 497	3 870 509
Gázdíj	51 744	35 743
Áramdíj	36 483	86 032
Könyvvizsgálat	2 720	3 000
Vízdíjak	5 473	5 281
Csatornadíjak	5 770	7 304
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	93 155	210 614
Ingatlankezelés	68 613	71 668
Letétkezelési díj	17 844	21 962
Alapkezelő ált. felsz. Kezelési díj	523 066	625 030
Alapkezelési sikerdíj	1 718 902	1 798 935
Továbbszámlázott költségek	4 289	9 867
Egyéb üzemeltetési bevétel	156 515	183 509
Bérleti díj bevétel	1 080 337	780 452
Üzemeltetési díj bevétel	1 368	1 015
Kamat bevétel	218	30 097

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei az alapkezelési sikerdíj és bérleti díj bevételek elhatárolása.

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

2025.12.31. 13 171 854 e Ft
2024.12.31. 12 317 016 e Ft

	e Ft 2024.12.31	e Ft 2025.12.31
Belföldi értékesítés árbevétele	12,317,016	13,171,854
Bérleti díj bevétele	8,858,370	9,557,286
Értékesített ing. Számlázott eladási ára	0	0
Üzemeltetési díj bevétele	3,179,471	3,389,363
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	28,547	34,073
Továbbszámlázott bevétele	250,628	191,132

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

Működési költségek és az eladott áruk beszerzési értéke

2025.12.31. 14 032 172 e Ft
2024.12.31. 12 913 937 e Ft

A Működési költségek bemutatása:

	(adatok e Ft-ban) 2024.12.31	2025.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	12 913 937	14 032 172
Alapkezelői díj	7 946 272	8 723 705
Letétkezelői díj	211 612	241 066
Inegatlan értékelés díja	26 581	25 005
Értékcsökkenési leírás	1 638 164	1 706 143
Inegatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 291 826	2 293 361
Inegatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	152 470	77 668
Könyvvizsgálati díj	5 440	3 280
Inegatlanszakértői feladatok	116 996	158 346
Számviteli szolgáltatás	30 000	44 720
Jogi szolgáltatás	83 480	102 346
Egyéb szakértői díjak	313	32
Forgalmazói jutalék	0	10 000
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	8 405	3 623
Inegatlanbiztosítási díj	17 540	39 576
Hatósági díjak	111 512	214 292
Felügyeleti díj	113 902	129 825
Egyéb igénybevevett szolgáltatás	159 424	259 184

Jelentős működési költség növekedés következett be a hatósági díjak, egyéb igénybe vett szolgáltatások előző évi adataihoz képest.

Az Eladott áruk beszerzési értékének bemutatása:

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE ÖSSZESEN	1 663 815	1 388 793
Eladott áruk beszerzési értéke	1 504 527	1 254 128
Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	159 288	134 665

Egyéb bevételek

2025.12.31. 224 033 e Ft
2024.12.31. 92 967 e Ft

Az egyéb bevételek között 2025-ben NISZ idő előtti bérleti szerződés felmondása miatt 174 890 eFt egyszeri bevétel és 13 446 eFt összegű követelés értékvesztés visszairás összege szerepel.

Egyéb ráfordítások

2025.12.31. 709 693 e Ft
2024.12.31. 609 484 e Ft

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	609 484	709 693
Bírság, kötbér, kártérítés	20 477	1 183
Értékvesztés, terven felüli écs	6 763	3 511
Adók, illetékek	361 136	506 677
Befektetési alapok különadója	157 729	180 051
Különféle egyéb ráfordítások	63 379	18 271

Pénzügyi műveletek bevételei**2025.12.31. 23 853 209 e Ft****2024.12.31. 25 739 412 e Ft**

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	25 739 412	23 853 209
Kapott kamat	10 686 088	11 178 722
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	403 869	777 879
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	4 880 023	364 498
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	4 882 205	1 643 909
Határidős ügyletek nyeresége	4 887 227	9 888 201

Pénzügyi műveletek ráfordításai**2025.12.31. 2 205 374 e Ft****2024.12.31. 10 811 760 e Ft**

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	10 811 760	2 205 374
Fizetett kamat	42 199	269 589
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	85 702	38 160
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	3 318 922	1 561 422
Határidős ügyletek vesztesége	7 364 937	336 203

Nettó eszközérték

A 2025. december 31-i adatokat tartalmazó, 2026. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 2 281 491 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 2 281 491 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 -355 461 e Ft. Az értékpapírok között az eltérő kamatszámítás miatt van különbség 203 274 e Ft összegben. A pénzeszközöknél a NEÉ számítás módszertanából eredő december 31-es tételek nincsenek benne, így az eltérés 27 756 e Ft. Összesen -2 083 482 e Ft eltérést okoztak a 2025. januárban ismertté váló NEÉ-ben nem szerepeltetett követelés/kötelezettség tételek, valamint az elhatárolások miatti tételek.

adatok e Ft-ban	2025.12.31
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2026.01.05.)	396 834 973
Saját tőke beszámolóban	399 116 464
ELTÉRÉS	-2 281 491

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 megővására vonatkozó ígéretet.

VI. Tárgyévi legjelentősebb azonos érdekeltségi körbe tartozó féllel folytatott tranzakció:

Az Alap a tárgyév során a Torony Ingatlan Alapban jelentős összegben (24.8 milliárd Ft) további befektetési jegyeket szerzett azzal a céllal, hogy közvetett módon részt vehessen egy nemzetközi, fenntarthatósági minősítésekkel rendelkező „A” kategóriás irodaportfólió megvásárlásában. A befektetési tranzakció során a Torony Ingatlan Alap 100%-os tulajdonában lévő Invalora Magántőkealap vásárolt meg egy portfóliótársaságot, és ezzel az alatta található irodaportfóliót tartalmazó cégstruktúrát. A tranzakció piaci áron történt.

Az Alap 2025 decemberében jelentős akvizíciót bonyolított le, amelynek keretében megszerezte az SPC Zeta Property Development Company SRL 100%-os tulajdonrészét (bekerülési érték 7.4 milliárd Ft) az Alapkezelő által kezelt másik Magántőkealaptól, amellyel közvetett irányítást szerzett az ingatlantársaságon keresztül egy román ingatlanportfólió felett. A piaci alapon meghatározott tranzakciós ár magában foglalta az előző tulajdonos által az SPC Zetának adott kölcsön (bekerülési érték: 13.7 milliárd Ft) átvállalásának értékét is.

A mérlegkészítéskor még nem állt rendelkezésre az Ingatlanársaság auditált beszámolója, így a részesedés év végi értékelése során a bekerüléskor meghatározott piaci ár, illetve a tulajdonolt ingatlanokra független értébecslő által készített értébecslés szerinti érték került figyelembevételre.

VII. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

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

Az Alap 2026. januárban egy ingatlan társaság 100%-ot tulajdonrész megvásárlásával újabb – közvetett – ingatlan beszerzést valósított meg. A tranzakció keretében egy közel 20.000 m²-es budai lokációban elhelyezkedő A kategóriás házat vásárolt meg az alap.

Az Alap 2026. februárban vásárolta meg a Park Center Bevásárlópark portfóliót, amely összességében 12 épületet tartalmaz.

A Gravitás Ingatlan alap 2026 március végén adásvételi szerződést kötött az MPTIA-val, mint eladóval, amelynek keretében összesen 18 darab lakást, 17 darab parkolót, 10 darab tárolót és 6 darab irodát vásárolt, összesen bruttó 2.8 milliárd Ft értékben. A tranzakció piaci áron történt.

Áttekintés ingatlan szektorok szerint

1) Kiskereskedelmi (retail) bérlők

2025-ben mind a Shopmarkban, mind a Bevásárlóparkokban infláció feletti forgalombővülésről számoltak be a bérlők. Ennek fő okai: az erősödő belföldi vásárlási kedv a bérlőinknél is forgalomnövekedést okozott; az általunk indított akciók, marketingesemények növelték a látogatószámot, amely szintén hozzájárult a bérlői magasabb bevételi számokhoz.

Ha a különböző szegmenseket nézzük, akkor a tipikusan „diszkont” szektorban tevékenykedők jól teljesítenek, de a ruházati és cipőkereskedelem továbbra is 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:

2025-ben az általános irodapiaci helyzet stabilizálódott, enyhe javulás volt megfigyelhető év végére. Az üresedési ráta szektor szinten 12,5%-ra csökkent. Az Alap által tulajdonolt irodaházakban a lejáró bérleti szerződések jelentős részét sikerült meghosszabbítani, több új szerződést is kötöttünk. A bérbeadottsági ráta folyamatosan 90 % felett van jelentős mértékben hosszú lejárátú bérleti szerződésekkel.

A megüresedő területek feltöltésén folyamatosan dolgozunk, illetve elkezdődött egyes irodaterületek átalakítási lehetőségének a vizsgálata. 2026-ra mind a piac, mind saját portfóliónk tekintetében további javulásra számítunk.

3) Logisztika ingatlanok:

2025-ben a logisztikai ingatlanok piacán jelentős új beruházások valósultak meg, amely az üresedési ráta 14%-ra történő növekedését vonta maga után. Ugyanakkor mindez az Alap által tulajdonolt, ún. city logisztikai területen kevésbé éreztette hatását. A saját logisztikai parkjainkban a bérbeadottság folyamatosan 95% feletti. A bérlők jelentős része hosszú távú bérleti szerződéssel rendelkezik. Tavalyi év folyamán sikerült újabb 5 évvel meghosszabbítani a legnagyobb bérlő szerződését is emelt bérleti díjon.

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

4) Lakóingatlanok:

Az Alap közvetlenül vásárolt 18 db lakást 2025 folyamán, amelyet most továbbértékesít a Gravitas Ingatlanalap részére jelentős értéknövekedéssel. A lakások a vásárlásuk óta több, mint 20%-os felértékelődést értek el.

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

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték e Ft-ban	Forgalomban lévő db	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
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
2025.12.31	"A"	297 264 515	165 369 045	1,797583
	"B"	33 330 220	24 870 275	1,340163
	"C"	36 321 328	30 000 000	1,210711
	"D"	20 553 386	20 000 000	1,027669
	"I"	9 365 524	4 787 735	1,956149

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

Bérlőktől kapott óvadék

745 716 eFt

VIII. AZ ALAP MŰKÖDÉSÉT BEMUTATÓ MUTATÓSZÁMOK

VAGYONI HELYZET MUTATÓI						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év eHUF	Tárgyév eHUF	Előző év %	Tárgyév %	Változás %
Tartósan befektetett eszközök aránya	<u>Befektetett eszközök</u>	153,127,429	172,076,124	46,04	41,86	90,91
	Eszközök összesen	332,564,992	411,097,248			
Forgóeszközök aránya	<u>Forgóeszközök</u>	177,793,264	230,832,145	53,46	56,15	105,03
	Eszközök összesen	332,564,992	411,097,248			
Befektetett eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u>	327,205,292	399,116,464	213,68	231,94	108,55
	Befektetett eszközök	153,127,429	172,076,124			
Tárgyi eszközök fedezettsége	<u>Saját tőke</u>	327,205,292	399,116,464	2,89	3,64	125,95
	Tárgyi eszközök	113,406,606	109,678,844			
Tőkeerősség (Saját tőke arány)	<u>Saját tőke</u>	327,205,292	399,116,464	98,39	97,09	98,68
	Források összesen	332,564,992	411,097,248			
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	<u>Rövid lejáratú köt.</u>	1,593,203	8,101,941	0,48	1,97	411,39
	Források összesen	332,564,992	411,097,248			
Kötelezettségek aránya	<u>Kötelezettségek</u>	1,593,203	8,110,275	0,48	1,97	411,80
	Források összesen	332,564,992	411,097,248			

LIKVIDITÁSI MUTATÓK						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év eHUF	Tárgy év eHUF	Előző év %	Tárgy év %	Változás %
Lidviditási mutató I. (Current ratio)	<u>Forgóeszközök</u>	177,793,264	230,832,145	11159,49	2846,17	25,50
	Rövid lejáratú köt.	1,593,203	8,110,275			
Lidviditási mutató III.	<u>Pénzeszk.+értékpapírok</u>	170,986,291	226,838,183	10732,24	2796,92	26,06
	Rövid lejáratú köt.	1,593,203	8,110,275			
Lidviditási mutató IV.	<u>Pénzeszközök</u>	123,836,156	122,455,484	7772,78	1509,88	19,43
	Rövid lejáratú köt.	1,593,203	8,110,275			

PÉNZÜGYI STRUKTÚRA MUTATÓI						
Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év eHUF	Tárgy év eHUF	Előző év %	Tárgy év %	Változás %
Hitelfedezettségi mutató	<u>Követelések</u>	<u>6,806,973</u>	<u>1,289,392</u>	436,30	15,91	3,65
	Rövid lejáratú köt.	1,560,156	8,101,941			
Eladósodottság foka	<u>Kötelezettségek</u>	<u>1,593,203</u>	<u>8,110,275</u>	0,48	1,97	410,42
	Eszközök összesen	332,564,992	411,097,248			

A tartósan befektetett eszközök aránya növekedett 2025-re, azonban a forgóeszközök aránya csökkent javuló tőkeerősség mellett. A likviditási mutatók növekedtek az előző évhez képest. A hitelfedezeti mutató javulást mutat 2025-re vonatkozóan, míg az eladósodottság romlott.

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

Budapest időbélyegző szerint.

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

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

Cash flow kimutatás	2024.12.31	2025.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-29 443 020	-13 983 617
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-12 225 151	-1 348 568
2. Elszámolt amortizáció +	1 638 164	1 706 143
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	-73 613	-9 986
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	6 211 683	2 982 976
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 ±	-23 062 119	-19 598 076
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	1 463 516	-4 404 113
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-2 269 983	6 517 073
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	367 599	66 920
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-1 493 116	104 012
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	72 918 171	-37 412 187
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-962 208	-1 056 761
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	8 858 370	9 557 286
17. Értékpapírok beszerzése -	-888 085 136	-144 063 054
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	937 589 965	87 445 996
19. Kapott hozamok +	15 517 180	10 704 346
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-13 243 413	50 015 133
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	105 357 850	194 668 630
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-118 601 263	-144 653 497
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) ±	30 231 738	-1 380 671

Keltezés: Budapest időbélyegző szerint

Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgnap (T)	2025.12.31
Saját tőke (e Ft)	399 116 464
NEÉ (e Ft) (2026.01.05)	396 834 973
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) A sorozat	1.797583
Darabszám (e db) A sorozat	165 369 045
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) B sorozat	1.340163
Darabszám (e db) B sorozat	24 870 275
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) C sorozat	1.210711
Darabszám (e db) C sorozat	30 000 000
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) D sorozat	1.027669
Darabszám (e db) C sorozat	20 000 000
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) I sorozat	1.956149
Darabszám (e db) I sorozat	4 787 735

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			8 110 274 650	1.97%	
	Alapkezelői díj miatt			-	0.00%	
	Letétkezelői díj miatt			-	0.00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			5 344 392	0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt				0.00%	
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			68 753 362	0.02%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			8 036 176 896	1.95%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			3 870 509 371	0.94%	
Kötelezettségek összesen:				11 980 784 021	2.91%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			1 870 578 527	0.46%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	847 408 152	0.21%	
	MBH Pénzforgalmi HUF 7487	MBH Bank Nyrt.	HUF	11	0.00%	
	ERSTE EUR 66121385	ERSTE Bank ZRT	EUR	239 086 856	0.06%	
	Óvadéki betét HUF 68331243	ERSTE Bank ZRT	HUF	478 612 762	0.12%	
	MBH Pénzforgalmi EUR 7504	MBH Bank Nyrt.	EUR	655	0.00%	
	ERSTE EUR 68331236	ERSTE Bank ZRT	EUR	288 874 851	0.07%	
	ERSTE USD 85806634	ERSTE Bank ZRT	USD	16 595 240	0.00%	
	ERSTE EUR 148747	ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0.00%	
II/2.	Egyéb követelés :			1 289 392 276	0.31%	
	Vevők követelés		HUF	909 873 592	0.22%	
	Adott előlegek		HUF	1 571 455	0.00%	
	Egyéb		HUF	294 669 484	0.07%	
	Befjegy forgalmazás		HUF	83 277 745	0.02%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	120 584 906 647	29.33%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				120 584 906 647	29.33%
			Gránit	HUF	7 000 000 000	1.70%
			Gránit	HUF	43 317 640 007	10.54%
			Gránit	EUR	1 541 600 000	0.37%
			MBH	HUF	6 000 000 000	1.46%
			MBH	HUF	8 000 000 000	1.95%
			MBH	HUF	54 725 666 640	13.31%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem		111 260 980 613	27.06%
	Befektetési jegyek	Torony Ingatlan Bef.A. B sorozat	HUF	465 819 569	849 326 025	0.21%
	Befektetési jegyek	Torony Ingatlan Bef.A. A sorozat	HUF	8 126 208 506	24 818 619 078	6.04%
	Befektetési jegyek	Terra Ingatlan Befektetési Alap	HUF	6 750 000 000	6 837 270 750	1.66%
	Befektetési jegyek	Amethyst Fund II SCSp	EUR	10 000 000	3 854 000 000	0.94%
	Kötvények	EXIM 2026/5	HUF	3 900 000 000	4 077 052 200	0.99%
	Kötvények	EXIM 2026/4	HUF	3 000 000 000	3 151 923 000	0.77%
	Kötvények	EXIM 2026/11	HUF	1 000 000 000	1 011 550 000	0.25%
	Kötvények	EXIM 2026/12	HUF	1 800 000 000	1 808 091 000	0.44%
	Kötvények	EXIM 2026/13	HUF	4 500 000 000	4 502 853 000	1.10%
	Kötvények	EXIM 2026/3	HUF	500 000 000	527 917 000	0.13%
	Kötvények	EXIM 2026/6	HUF	3 350 000 000	3 484 217 750	0.85%
	Kötvények	EXIM 2026/9	HUF	190 000 000	194 566 840	0.05%
	Kötvények	EXIM 2026/10	HUF	1 000 000 000	1 016 682 000	0.25%
	Kötvények	MFB 202604_1	HUF	1 700 000 000	1 699 745 000	0.41%
	Kötvények	ROMANI 340910	HUF	2 000 000	828 780 347	0.20%
	Kötvények	ROMANI 280918	HUF	5 000 000	2 069 098 908	0.50%
	Kötvények	ROMANI 280307	HUF	5 000 000	1 927 805 486	0.47%
	Kötvények	ROMANI 280526	HUF	5 000 000	1 946 019 491	0.47%
	Kötvények	ROMANI 270419	HUF	25 000 000	9 773 917 431	2.38%
	Kötvények	ROMANI 260927	HUF	23 672 000	9 421 097 405	2.29%
	Kötvények	ROMANI 390711	HUF	4 000 000	1 685 718 016	0.41%
	Kötvények	ROMANI 290927	HUF	3 000 000	1 284 275 742	0.31%
	Kötvények	MFBEU_2706	HUF	600 000	247 012 186	0.06%

	Kötvények	ROMANI 270227	HUF	4 540 000	1 484 182 987	0.36%
	Államkötvény	MÁK 2029/B	HUF	1 500 000 000	1 515 592 500	0.37%
	Államkötvény	MÁK 2032/B	HUF	500 000 000	505 475 000	0.12%
	Államkötvény	MÁK 2051/G	HUF	1 000 000 000	1 291 868 000	0.31%
	Államkötvény	MÁK 2027/B	HUF	2 000 000 000	1 523 758 500	0.37%
	Államkötvény	MÁK 2041/A	HUF	1 500 000 000	958 554 000	0.23%
	Államkötvény	MÁK 2033/A	HUF	2 000 000 000	768 806 000	0.19%
	Államkötvény	MÁK 2034/A	HUF	1 500 000 000	365 631 500	0.09%
	Államkötvény	MÁK 2035/A	HUF	500 000 000	2 054 712 000	0.50%
	DKJ	D240821	HUF	4 059 880 000	3 911 726 859	0.95%
	Jelzáloglevél	MJ31NV01	HUF	3 000 000 000	2 984 853 000	0.73%
	Származtatott ügyletek értékelési különbözete		HUF		6 878 281 612	1.67%
II/5.	Ingatlanok és egyéb eszközök				166 344 693 340	40.46%
II/5.1.	Ingtatlanok	Típus, cím	Hrsz.		106 481 982 701	25.90%
	Innove Business Park	Telek	38236/738	742 383 896	1 816 472 670	0.44%
	Zone Bevárárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 696 609	308 070 018	0.07%
	Zone Bevárárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310 067	3 648 975 784	0.89%
	Zone Bevárárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 066 830	1 565 789 084	0.38%
	Zone Bevárárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546 250	949 498 200	0.23%
	Zone Bevárárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 768 951	523 858 222	0.13%
	Zone Bevárárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 844 580	1 319 811 334	0.32%
	Zone Bevárárlópark - Szentes	Telek	0117/87	242 613 995	237 138 141	0.06%
	Zone Bevárárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 836 686	366 169 254	0.09%
	Zone Bevárárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852 273	484 773 931	0.12%
	Tabán	Telek	7172	269 088 313	410 243 701	0.10%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027 320	3 642 233 984	0.89%
	Sopron belterület	Telek	5776/238	80 223 530	112 362 372	0.03%
	Sopron belterület	Telek	5776/246	96 268 236	125 408 598	0.03%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 178 824	98 886 615	0.02%
	Soroksár	Telek	19584/55	838 957 828	1 165 044 712	0.28%
	Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681 200	2 451 744 645	0.60%
	Budakeszi	Telek	2756/55	280 500 000	355 000 000	0.09%
	Budaörs	Telek	10670/1	843 557 600	858 545 061	0.21%
	Budaörs	Telek	10670/2	540 161 500	709 541 861	0.17%
	Szentes, Alsórét tanya 251.	Telek	0117/88	729 338	770 800	0.00%
	Esztergom belterület 18232/7 hrsz	Telek	18232/7	149 489	136 817	0.00%
	Esztergom belterület 18232/6 hrsz	Telek	18232/6	1 955 995	1 790 183	0.00%
	TE-P200 parkolóhely	Telek		554 173	690 000	0.00%
	Szentes külterület 0117/91 hrsz	Telek	0117/91	126 329	115 620	0.00%
	Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	7 491 380 631	7 727 270 000	1.88%
	Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	9 688 572 515	11 773 970 000	2.86%
	Infopark G	Felépítmény	4082/21	6 540 092 755	10 463 610 000	2.55%
	Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	1 575 877 208	8 030 497 330	1.95%
	Zone Bevásárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	863 319 832	983 019 982	0.24%
	Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 306 711 090	2 806 474 216	0.68%
	Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 188 278 958	2 346 020 916	0.57%
	Zone Bevásárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	779 841 049	1 438 054 800	0.35%
	Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	773 441 530	1 152 631 778	0.28%
	Zone Bevásárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 126 511 012	1 936 818 666	0.47%
	Zone Bevásárlópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	929 194 520	1 110 875 439	0.27%
	Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	981 241 669	1 213 970 747	0.30%
	Zone Bevásárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 321 840 291	2 290 106 069	0.56%
	Tabán	Felépítmény	7172	634 503 486	1 343 326 299	0.33%
	Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 747 981 395	2 900 925 288	0.71%
	Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 251 998 955	2 095 975 355	0.51%
	Budaörs	Felépítmény	10670/1	2 752 045 098	3 377 733 199	0.82%
	Budaörs	Felépítmény	10670/2	1 780 936 645	2 838 257 839	0.69%
	Budaörs	Felépítmény	10670/5	59 202 482	1 194 740	0.00%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	6 053 281 013	16 533 456 016	4.02%
	Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	587 902 086	1 028 421 628	0.25%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	446 925 752	910 861 385	0.22%
	Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	626 350 178	1 019 229 402	0.25%
	Parkolóhely ZE-P200	Felépítmény		4 979 087	6 210 000	0.00%
	EURO-MALL Kft.	Ingtalantársaság		7 811 113 773	18 267 614 896	4.44%
	Vörösmarty 1	Ingtalantársaság		3 824 817 259	4 684 795 378	1.14%
	Nívó	Ingtalantársaság		7 903 000 000	9 588 593 114	2.33%
	SPC ZETA SRL	Ingtalantársaság		7 454 862 967	7 639 862 121	1.86%
	Tartósan adott kölcsön				13 780 413 870	3.35%
	Beruházásra adott előlegek				3 190 265 129	0.78%
	Egyéb berendezések				6 596 241	0.00%
	Eladásra vásárolt ingatlanok				2 704 569 890	0.66%
II/5.2.	Egyéb				8 436 000 000	2.05%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				1 310 697 184	0.32%
Eszközök összesen:					411 097 248 587	100%

Keltezés: Budapest időbélyegző szerint

Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

3. sz. melléklet

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Beruházásokra adott előleg	Értékelési különbözlet	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	14 025 526	66 531 544	-	78 844	52 672	212 984		80 901 570
növekedés	554	1 056 207	-	6 748	1 164 480	3 190 266		5 418 255
csökkenés	-	-	-	33 339	1 088 860	212 984		1 335 183
záró bruttó érték	14 026 080	67 587 751	-	52 253	128 292	3 190 266	-	84 984 642
nyitó é.cs.	-	12 555 457	-	76 332	-			12 631 789
növekedés	-	1 703 684	-	2 459	-			1 706 143
csökkenés	-	-	-	33 289	-			33 289
záró é.cs.	-	14 259 141	-	45 502	-			14 304 643
							38 998 845	
nyitó nettó érték	14 025 526	53 976 087	-	2 512	52 672	212 984		68 269 781
záró nettó érték	14 026 080	53 328 610	-	6 751	128 292	3 190 266	38 998 845	109 678 844

Az értékhelyesbítést nem tartalmazza

Keltezés: Budapest időbélyegző szerint

Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2025. évi jelentés

Tartalom

Tartalom	1
Általános információk	2
I. Vagyongkimutatás	6
II. Ez a bekezdés együtt értelmezendő a III. bekezdéssel	7
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	25
X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	26
XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk	28

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” és „D” sorozat

ISIN azonosító	C: HU0000732441 D: HU0000737671
Folyamatos forgalmazás kezdete	C: 2023. augusztus 3. D: 2025. augusztus 6.
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.granitalapkezekelo.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 vezető 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..
Székhelye	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

Gránit Alapkezelő Zrt.

H-1134 Budapest, Váci út 17.
Phone: +36 1 888 4120
E-mail: alapkezekelo@granitalapkezekelo.hu

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.

I. Vagyongkimutatás

E Ft	2024.12.31*		2025.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	47 150 135	14.41%	104 382 699	26.15%
Banki egyenlegek	1 935 028	0.59%	1 870 579	0.47%
Egyéb eszköz	8 743 663	2.67%	28 117 844	7.05%
Ingatlanok**	113 191 264	34.59%	106 481 983	26.68%
Ingatlanársasági részesedés	31 192 502	9.53%	40 180 866	10.07%
Származékos ügyletek eredménye	-	0.00%	6 878 282	1.72%
Egyéb követelés	7 073 654	2.16%	1 289 392	0.32%
Aktív időbeli elhatárolás	1 377 618	0.42%	1 310 697	0.33%
Lekötött bankbetétek	121 901 128	37.26%	120 584 906	30.21%
Összes eszköz	332 564 992	101.64%	411 097 248	103.00%
Kötelezettségek	-5 359 700	-1.64%	-11 980 784	-3.00%
Ebből: passzív időbeli elhatárolások	-3 766 497	-1.15%	-3 870 509	-0.97%
Saját tőke	327 205 292	100.00%	399 116 464	100.00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

Az ingatlanalapokban jegyzett befektetési jegyek értékelése a fordulónapi letétkezelő által megállapított nettó eszközérték alapján történik, amely eltérhet az adott alap számviteli törvény által készített beszámolójában kimutatott saját tőke értékétől.

- II. Ez a bekezdés együtt értelmezendő a III. bekezdéssel
- III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján

E Ft	2024.12.31**	2025.12.31*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	153 237 155	165 369 045
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.700094	1.797583
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	6 697 618	4 787 735
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.827671	1.956149
„B” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	14 630 738	24 870 275
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.24759	1.340163
„C” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	30 000 000	30 000 000
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.125545	1.210711
„D” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	-	20 000 000
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	1.027669
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	204 565 511	245 027 055
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.587648	1.619556

* 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.

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2024.12.31*		2025.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	1 935 028	0.59%	1 870 579	0.47%
Bankbetétek	121 901 128	37.26%	120 584 906	30.21%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	37 627 221	11.50%	65 038 630	16.30%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0.00%	-	0.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0.00%	-	0.00%
Egyéb átruházható értékpapírok	9 522 914	2.91%	39 344 069	9.86%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0.00%	-	0.00%
Ingatlanok**	113 191 264	34.59%	106 481 983	26.68%
Ingatlan társasági részesedés	31 192 502	9.53%	40 180 866	10.07%
Beruházásra adott előleg	212 984	0.07%	3 190 266	0.80%
Származékos ügyletek eredménye	0	0.00%	6 878 282	1.72%
Aktív időbeli elhatárolás	1 377 618	0.42%	1 310 697	0.33%
Egyéb eszközök	8 530 679	2.61%	24 927 580	6.25%
Egyéb követelés	7 073 654	2.16%	1 289 392	0.32%
Összes eszköz	332 564 992	101.64%	411 097 248	103.00%
Kötelezettségek	-5 359 700	-1.64%	-11 980 784	-3.00%
Ebből: passzív időbeli elhatárolások	3 766 497	1.15%	-3 870 509	-0.97%
Saját tőke	327 205 292	100.00%	399 116 464	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	2024.12.31*	2025.12.31*	Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0.00%	100.00%	40.92%	38.60%	-2.32%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	100.00%	10.95%	16.40%	5.45%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0.00%	100.00%	0.68%	0.00%	-0.68%
Jelzáloglevelek	0.00%	25.00%	0.00%	0.75%	0.75%
Kollektív befektetési értékpapírok	0.00%	20.00%	2.93%	9.17%	6.23%
Irodák	0.00%	170.00%	11.26%	8.02%	-3.24%
Ipari ingatlanok	0.00%	100.00%	10.77%	8.42%	-2.35%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0.00%	170.00%	12.85%	8.42%	-4.43%
Ingatlanársasági részesedés	0.00%	100.00%	9.53%	10.13%	0.60%
Földterület	0.00%	50.00%	0.11%	0.09%	-0.02%
Összesen			100.00%	100.00%	

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

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m²)	Bruttó bérbeadható terület (m²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 775	17 172
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 117	15 721
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2 034	2 113
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 450	13 546
Kiskereskedelmi ingatlan				
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	6 153	6 153
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644	3 644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 108
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12 7871	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

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,1067 0/2, 10670/5	2002	12 889	14 116
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 940
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18 101	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 XIV. Bosnyák utca 48-50.	***	2015	1 455	1 734
Telek				
Budakeszi, Szőlőskert utca	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	Külföld	Összesen
Irodaingatlan	31.800.720	0	0	31.800.700
Kiskereskedelmi ingatlan	22.913.713	18.276.720	0	41.190.433
Logisztikai ingatlan	30.100.560	3.303.720	0	33.404.280
Lakóingatlan	700.000	0	0	2.700.000
Telek	355.000	0	0	355.000
Összesen** (E Ft)	87.869.993	21.580.440	0	109.450.433

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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

V. 1. Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerint

Az V. 1. fejezetben szereplő adatok a 2025. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2025.01.01-2025.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	-13 171 854
Bérleti díjbevétel	-9 557 285
Értékesített ing. számlázott eladási ára	0
Üzemeltetési díj bevétele	-3 389 364
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	-34 073
Továbbszámlázott bevétel	-191 132
Pénzügyi műveletek bevételei	-23 853 209
Kapott osztalék	0
Kapott kamat	-11 178 722
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	-777 879
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	-364 498
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	-1 643 909
Határidős ügyletek nyeresége	-9 888 201
Összesen	-36 833 932

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 224 033 e Ft egyéb bevétele keletkezett.

Egyéb ráfordítások

2025.01.01-2025.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	709 693
Bírság, kötbér, kártérítés	1 183
Értékvesztés, terven felüli écs.	3 511
Adók, illetékek	506 677
Befektetési alapok különadója	180 051
Különbféle egyéb ráfordítások	18 271

Működési költségek, díjak, adók

	2024.12.31	2025.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	12,913,937	14,032,172
Alapkezelői díj	7,946,272	8,723,705
Letétkezelői díj	211,612	241,066
Ingatlan értékelés díja	26,581	25,005
Értékcsökkenési leírás	1,638,164	1,706,143
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2,291,826	2,293,361
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	152,470	77,668
Könyvvizsgálati díj	5,440	3,280
Ingatlanszakértői feladatok	116,996	158,346
Számviteli szolgáltatás	30,000	44,720
Jogi szolgáltatás	83,480	102,346
Egyéb szakértői díjak	313	32
Forgalmazói jutalék	0	10,000
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	8,405	3,623
Ingatlanbiztosítási díj	17,540	39,576
Hatósági díjak	111,512	214,292
Felügyeleti díj	113,902	129,825
Egyéb igénybevett szolgáltatás	159,424	259,184

Nettó jövedelem

2025.01.01-2025.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	13 171 854
Egyéb bevételek	224 033
Eladott áruk beszerzési értéke	1 388 793
Működési költségek	14 032 172
Egyéb ráfordítások	709 693
Pénzügyi műveletek bevételei	23 853 209
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 205 374
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	18 913 064

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2025-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2025.01.01.- 2025.12.31.		E Ft
Induló tőke		245 027 054
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		944 369 854
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-699 342 800
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)		154 089 410
Befektetési jegyek értékkülönbözete		13 696 145
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete		256 813 443
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete		-243 117 298
Értékelési különbözet tartaléka		61 003 680
Előző év(ek) eredménye		60 476 521
Üzleti év eredménye		18 913 064
Saját tőke		399 116 464

Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14,026,080	7,126,992	21,153,072
Felépítmény befektetett eszköz	53,328,765	31,871,853	85,200,618
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	6,596	0	6,596
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	3,318,558	0	3,318,558
Tárgyi eszközök összesen	70,679,999	38,998,845	109,678,844

	Bekerülési érték	Értékelési különbség	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	102,788,656	1,594,043	104,382,699
Befektetési jegy	35,588,381	770,835	36,359,216
Torony Ingatlan BA A sorozat bef. jegy	24,180,000	638,619	24,818,619
Torony Ingatlan BA B sorozat bef. jegy	641,281	208,045	849,326
Terra Ingatlan BA	6,750,000	87,271	6,837,271
Amethyst Fund II SCSp	4,017,100	-163,100	3,854,000
Kötvények	51,351,660	790,846	52,142,505
EXIM 2026/5	3,877,126	199,927	4,077,053
EXIM 2026/4	2,983,787	168,136	3,151,923
EXIM 2026/11	994,231	17,319	1,011,550
EXIM 2026/12	1,788,936	19,154	1,808,090
EXIM 2026/13	4,470,300	32,553	4,502,853
EXIM 2026/3	499,546	28,371	527,917
EXIM 2026/6	3,319,991	164,227	3,484,218
EXIM 2026/9	188,703	5,864	194,567
EXIM 2026/10	994,231	22,451	1,016,682
MFB 202604 1	1,669,128	30,617	1,699,745
ROMANI 340910	805,670	23,111	828,780
ROMANI 280918	2,063,984	5,115	2,069,099
ROMANI 280307	1,904,269	23,537	1,927,805
ROMANI 280526	1,933,092	12,928	1,946,019
ROMANI 270419	9,691,825	82,093	9,773,917
ROMANI 260927	9,600,036	-178,939	9,421,097
ROMANI 390711	1,548,543	137,175	1,685,718
ROMANI 290927	1,266,275	18,001	1,284,276
MFBEU 2706	253,166	-6,154	247,012
ROMANI 270227	1,498,822	-14,639	1,484,183
Államkötvény	9,017,149	-32,752	8,984,397
MÁK 2029/B	1,502,464	13,129	1,515,593
MÁK 2032/B	494,567	10,908	505,475
MÁK 2051/G	1,366,687	-74,819	1,291,868
MÁK 2027/B	1,511,271	12,488	1,523,759
MÁK 2041/A	968,316	-9,762	958,554
MÁK 2033/A	739,988	28,819	768,807
MÁK 2034/A	351,286	14,345	365,631
MÁK 2035/A	2,082,572	-27,860	2,054,712
Diszkont kincstárjegy	3,871,667	40,061	3,911,728
D260819	3,871,667	40,061	3,911,728
Jelzáloglevél	2,959,800	25,053	2,984,853
MJ31NV01	2,959,800	25,053	2,984,853

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2025.01.01-2025.12.31	E Ft
Fizetett kamat	269 589
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	38 160
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	1 561 422
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	0
Értékelés miatti árfolyam különbözet	0
Határidős ügyletek vesztesége	336 203
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 205 374
Kapott Osztalék	0
Kapott kamat	11 178 722
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	777 879
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	364 498
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	1 643 909
Határidős ügyletek nyeresége	9 888 201
Pénzügyi műveletek bevételei	23 853 209

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2025.01.01 - 2025.12.31	E Ft
Hirdetés, reklám-propaganda költség	65 085
Anyagköltség	351 988
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	1 870 318
Bérleti díj	5 970
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 293 361

Összesített adatok funkcionális kategóriáinkként 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	1,668,175	2,384,987	3,029,570	83%	9.83%	65,326	658,446	-13,5% / -8,4%
Lakóingatlan				0%	0%		1,508,380	NA / NA
Kiskereskedelmi ingatlan	2,303,697	2,887,544	3,800,545	97%	9.23%	50,85	544,623	1,7% / 4,6%
Logisztikai ingatlan	1,943,406	1,791,318	2,561,529	95%	7.67%	34,31	446,391	-4,7 / 1,4%
Egyéb ingatlan								
Összesen	5,915,278	7,063,850	9,408,193*	93%	8,60%	47,70	545,752	-6,4% / 0,4%

Az MPTIA irodaházai közül némelyek az elmúlt időszakban több leértékelési körön estek át, így magasabb hozamot termelnek, a piaci viszonyokat lekövető árazás mellett. A kiskereskedelmi portfólió nagyobb része vidéken található, ahol az ingatlanok árazása (főleg kisebb települések esetén) alacsonyabb, mint Budapest és Pestmegyében, ahol az elérhető hozam jóval alacsonyabb. Az alapban legnagyobb hangsúllyal Budapesti városi üzleti parkok találhatóak az eszközosztályon belül, így az elérhető hozam is ezen eredményszint körül alakul.

*Az összes nettó bérleti díj EUR értékei 2025 éves átlag EUR árfolyamon kerültek átszámításra, eltérően a számviteli kimutatásokkal.

Összesített adatok az ingatlanportfólióra vonatkozóan

A teljes ingatlanportfólió	2025.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	37
Bérlők száma	190
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)	4,2

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 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.

TER mutató (Total Expense Ratio)

A TER mutató, mint folyó díjterhelési mutató a befektetési alapok éves működési költségeinek és díjainak mértékét kifejező százalékos érték. Megmutatja, hogy az éves átlagos eszközértéknek hány százalékát teszik ki az alap fenntartásával kapcsolatos költségek.

A Magyarországon nyilvántartásba vett, nyilvános befektetési alapokra határozandó meg a mutató a befektetési alap sorozataira vonatkozóan.

Az Alapkezelő évente köteles elkészíteni a TER mutató kiszámítását, amelyet átad a Felügyelet részére és közzéteszi az Alap dokumentációjában is, mint folyó díjterhelési mutató.

A 2025-ös évre vonatkozóan a folyó díjterhelési mutató a következően alakult:

Sorozat megnevezése	ISIN	TER mutató
MPTIA „A”	HU0000713482	2.46%
MPTIA „B”	HU0000722616	1.49%
MPTIA „I”	HU0000714464	1.85%

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2023.12.31*	2024.12.31*	2025.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	316 921 607	324 381 886	399 116 464
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,502777	1,586959	1,628867

* 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

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Nettó eszközérték eFt
DEF/00003579	2025.01.27	2026.01.28	1,710,000	424.36	64,580
DEF/00003583	2025.01.27	2026.01.28	10,820,000	424.38	408,826
DEF/00003651	2025.04.07	2026.04.08	970,000	425.15	34,098
DEF/00003652	2025.04.08	2026.04.08	970,000	425.12	34,057
DEF/00003653	2025.04.09	2026.02.27	1,500,000	425.09	55,111
DEF/00003678	2025.05.05	2026.05.06	1,000,000	420.97	29,835
DEF/00003679	2025.05.07	2026.05.06	8,502,000	420.61	252,238
DEF/00003680	2025.05.08	2026.05.06	5,000,000	422.19	153,925
DEF/00003685	2025.05.09	2026.05.06	1,000,000	420.56	29,608
DEF/00003688	2025.05.12	2026.02.18	9,000,000	418.75	278,726
DEF/00003692	2025.05.12	2026.02.18	8,000,000	418.65	247,095
DEF/00003696	2025.05.12	2026.02.18	2,200,000	418.68	68,003
DEF/00003700	2025.05.12	2026.05.06	1,600,000	422.06	49,106
DEF/00003701	2025.05.12	2026.05.06	2,000,000	421.28	60,370
DEF/00003702	2025.05.13	2026.05.13	2,000,000	421.10	59,820
DEF/00003704	2025.05.13	2026.05.13	1,000,000	420.32	29,413
DEF/00003707	2025.05.14	2026.05.13	1,000,000	420.40	29,088
DEF/00003710	2025.05.15	2026.05.13	2,000,000	420.17	57,145
DEF/00003711	2025.05.15	2026.05.13	2,000,000	419.94	56,851
DEF/00003717	2025.05.16	2026.05.13	4,000,000	419.57	112,211
DEF/00003724	2025.05.19	2026.05.20	47,800,000	419.39	1,321,827
DEF/00003732	2025.05.26	2026.05.27	41,000,000	420.87	1,174,986
DEF/00003752	2025.06.06	2026.06.10	700,000	419.91	19,154
DEF/00003767	2025.08.04	2026.08.05	23,960,000	414.72	466,133
DEF/00003771	2025.08.04	2026.08.05	5,000,000	414.59	97,006
DEF/00003782	2025.09.01	2026.09.02	58,200,000	411.98	901,328
DEF/00003797	2025.09.23	2026.09.24	20,500,000	405.15	165,613
DEF/00003838	2025.10.27	2026.09.29	14,700,000	404.67	105,183
DEF/00003840	2025.10.27	2026.01.28	3,410,600	393.52	23,732
DEF/00003850	2025.10.27	2026.01.28	53,250,000	393.35	363,992
DEF/00003858	2025.10.29	2026.09.29	5,000,000	403.80	29,034
DEF/00003866	2025.10.31	2026.09.29	2,050,000	402.96	11,183
DEF/00003868	2025.11.03	2026.11.04	7,594,300	403.78	32,218
DEF/00003873	2025.11.03	2026.02.04	1,525,000	391.46	6,670
DEF/00003878	2025.11.10	2026.11.11	35,000,000	399.53	1,425
DEF/00003881	2025.11.10	2026.11.11	2,000,000	399.53	82
DEF/00003885	2025.11.10	2026.11.11	2,530,000	399.43	67

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Nettó eszközérték eFt
DEF/00003894	2025.11.18	2026.09.29	2,060,000	398.54	2,557
DEF/00003900	2025.11.24	2026.02.25	12,500,000	386.69	(11,348)
DEF/00003901	2025.11.24	2026.11.25	12,500,000	398.81	(9,572)
DEF/00003907	2025.12.15	2026.02.20	5,000,000	387.96	2,067
DEF/00003908	2025.12.15	2026.03.18	5,600,000	389.79	3,020
DEF/00003915	2025.12.16	2026.03.18	55,000,000	388.75	10,247
DEF/00003916	2025.12.16	2026.01.28	1,750,000	386.51	(188)
DEF/00003917	2025.12.16	2026.02.20	5,000,000	388.01	(1,305)
DEF/00003919	2025.12.18	2026.03.18	2,000,000	392.32	9,853
DEF/00003825	2025.10.10	2026.10.14	1,515,000	345.66	16,091
DEF/00003827	2025.10.15	2027.03.02	3,000,000	347.53	27,120
Összesen					6,878,282

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 2025. 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%

Hazánkban 2025-ben év során 4,4 százalékos volt az infláció éves mértéke, amely magasabb, mint az előző évi 3,7 százalékos, ennek megfelelően 2025 során a jegybank nem változtatott irányadó kamatrátáján, az az egész év során 6,5 százalékos volt. Ezzel szemben több régiós jegybank, így a cseh és a lengyel is lazított a monetáris politikáján, amivel – a növekvő kamatkülönbség miatt – nagy mértékben tudott erősödni a forint a főbb devizákkal szemben, az év során az euróval 6,3, míg a kifejezetten gyenge dollárral szemben 17,4 százalékos tudott erősödni a magyar fizetőeszköz. Pozitív évet tudhatnak maguk mögött mind a nemzetközi, mind a régiós tőzsdék. Az S&P 500 értéke, nagyrészt a mesterséges intelligencia körül kialakult felhajtásnak köszönhetően 16,6 százalékkal nőtt, míg Európában a Stoxx50 19, a német DAX index értéke pedig 22,5 százalékos emelkedett. Az európai piacok teljesítményéhez hozzájárult a korábbi évekhez képest magasabb ütemben növekvő európai gazdaság. Kifejezetten jó évet tudhatnak maguk mögött a régiós részvénypiacok, ezen belül is a BUX, amely értéke az év során 41,9 százalékos emelkedett. Az erős részvénypiacok ellenére az évet a piaci bizonytalanság és a tavalyihoz képest magasabb volatilitás határozta meg, többek között Donald Trump vámpolitikája, illetve a több kontinensen is megjelenő fegyveres konfliktusokból kifolyólag.

Az Alapkezelő által kezelt alapoknak számottevő nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A 2025-ös év során a vegyes-, részvény- és ingatlanalapok esetében jelentős beáramlás volt tapasztalható, ugyanakkor az abszolút hozamú alapok esetében kis mértékű kiáramlás volt megfigyelhető.

Az intézményi vagyonkezelés területén is történt előrelépés, mivel az Alapkezelő az év második felében elnyert két vagyonkezelési mandátumot, melyek együtt összesen közel 200 milliárd forinttal növelték az intézményi vagyonkezelésben lévő állományt 2026 január elsejével.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2025 során összesen 254 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 5,53%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2024-hez képest, közel 50 bázispontos növekedést jelent.

VIII. 2 Ingatlanpiaci változások

Az Alapkezelő működésében 2025-ben 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:

- MNB
- KSH
- Bloomberg
- BRF
- CBRE

Összesített hatások az ingatlanalapra vonatkozóan

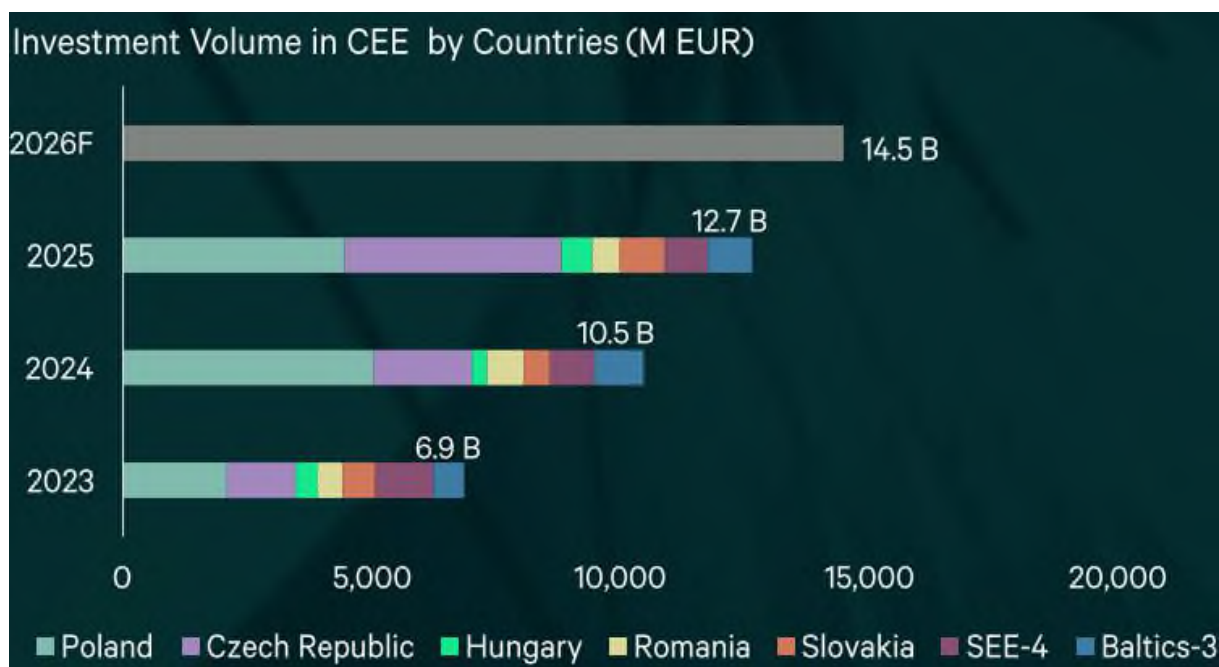
A 2025-ös év egy jellemzően nyugodt üzleti környezetet tudott biztosítani az alapon lévő ingatlanok tekintetében. A legnehezebb helyzetben továbbra is az irodapiac áll, amelyik küzd a kereslet átrendeződéstől, illetve a 2026-ban esedékes állami bérlők költözéseiből fennmaradt kínálati várározásokkal. Az alapra jelen üzleti évben még kevésbé hatottak az év végével, illetve a következő év elején megvalósuló tranzakciók, amelyek várhatóan tovább javítják az alap jövedelmezőségét a közvetlen és ingatlantársasági befektetéseken keresztül.

Ingatlanbefektetési piac

A geopolitikai bizonytalanságok és a lassabb gazdasági növekedés továbbra is érezteti hatását, ugyanakkor az ingatlanpiaci kilábalás folyamatban van. A hozamszintek a korábbi évekhez képest magasabb szinten stabilizálódtak: a prime irodahozamok (CBD) 7,00%-on , a prime ipari és logisztikai hozamok szintén 7,00%-on , míg a kiskereskedelmi (Retail Park) hozamok 7,35%-os szinten állnak.

A közép-kelet-európai régióban (CEE) a befektetési volumen növekedésnek indult, 2025-ben elérte a 12,7 milliárd eurót, 2026-ra pedig további bővülést, mintegy 14,5 milliárd eurót prognosztizálnak. Magyarországon a befektetési volumen 2025-ben megközelítette a 930 millió eurót, ami jelentős javulás a korábbi mélyponthoz képest. A hazai piacon továbbra is az irodaszektor a legmeghatározóbb, amely átlagosan a volumen 51%-át adja. A kiskereskedelmi szektor átlagos részesedése 18% , míg az ipari és logisztikai szegmens – bár Európában nagy népszerűségnek örvend – itthon késleltetve jelenik meg a befektetési volumenben, átlagosan 14%-os részesedéssel.

Ingatlan befektetések volumene a CEE régióban országok szerinti bontásban (2023 – 2026)



2023-as mélypontot követően – amikor a befektetési volumen csupán 440 millió euró körül alakult – 2025-ben jelentős fordulat következett be. A magyarországi tranzakciók összértéke 2025-re megközelítette a 930 millió eurót, ami több mint kétszerese a két évvel korábbi szintnek. Ez a növekedés illeszkedik a regionális trendekbe: a közép-kelet-európai (CEE) piac forgalma is dinamikusán bővült, 2025-ben elérve a 12,7 milliárd eurót.

A tanácsadói előrejelzések és a piaci hangulat alapján 2026-ban a növekedés folytatódására lehet számítani. Az elemzők a régiós volumen további, mintegy 14%-os bővülését várják (14,5 milliárd euróig), ami a hazai piacon is további aktivitásnövekedést és új tranzakciók zárását vetíti előre.

Irodapiac

A budapesti irodaállomány bővülése 2025-ben történelmi mélypontra lassult: mindössze 55 ezer négyzetméternyi új terület került átadásra, ami az elmúlt évtized legalacsonyabb értéke, és jelentős visszaesést mutat a korábbi évekhez képest. A bővülés üteme várhatóan 2026-ban is visszafogott marad, a kínálat korlátozottan növekszik.

Jelenleg a teljes fejlesztési állomány (pipeline) 543 ezer négyzetmétert tesz ki a 2028-ig terjedő időszakra. Ennek az állománynak a jelentős része azonban nem a közeljövőben realizálódik: a spekulatív fejlesztések helyett a piac fókuszában egyre inkább a székházprojektek és az energiahatékonyságot célzó felújítások állnak. A jelentősebb volumenű új átadások a jelenlegi piaci előrejelzések szerint a 2027-es és 2028-as évekre tolnak.

Új irodaátadások és üresedési ráta alakulása Budapesten (2023 – 2027f)



A budapesti irodapiac üresedési rátája 2025 végére 12,5%-os szintre mérséklődött. Bár az új fejlesztések korlátozott száma miatt az új kínálat szűkös („tight supply”), a piacra jelentős mennyiségű, mintegy 400 000 négyzetméternyi másodlagos, úgynevezett „second-hand” irodaterület beáramlása várható a közeljövőben. Ez a felszabaduló állomány – amely részben az állami szektor és a nagyvállalatok új székházakba költözéséből adódik – a befektetők számára új kihívást („looming second-hand vacancy”) jelenthet.

A bérleti oldalon a korábbi évek bizonytalansága után stabilizálódás figyelhető meg: a „return to office” (irodába való visszatérés) trendje erősödik, és a munkahelyteremtés további keresletet generál a piacon, ellensúlyozva a korábbi területcsökkentési törekvéseket.

Budapesti irodakereslet és bérbeadási aktivitás (2022–2025)

Az átlagos bérleti díj 2025 végén 15,5 EUR/m² körül alakult a budapesti irodapiacra. Az „A” kategóriás ingatlanok esetében ez az érték 17,5 EUR/m²-re emelkedett, míg az újonnan épült, prémium (Prime) irodák esetében a bérleti díjak már a 19,5 EUR/m²-es szintet is elérik. Ezek az értékek stabil emelkedést mutatnak a korábbi évekhez képest, amit elsősorban az inflációs nyomás és a bérlők magasabb minőségi, illetve ESG (fenntarthatósági) elvárásai hajtottak fel. Ugyanakkor jelentős bérleti díj csökkenés volt megfigyelhető az elmúlt években a „régén” „A” kategóriába sorolt, de ma már 10-20 irodaházak esetén. Az alacsonyabb energetikai jellemzők miatti versenyhátrányt a bérleti díjkedvezményekkel próbálják a tulajdonosok ellensúlyozni, amely 2-3 euro/m² díjcsökkentést okozott. Az elkövetkező években vélhetően ezen irodaházak jelentős energetikai korszerűsítése fog lezajlani.

Az Alapkezelő elkötelezett az ESG célok előmozdításában, számos „zöld” minősítéssel rendelkezik több ingatlanja, évente 100 millió nagyságrendben költ zöld megoldásokra.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A korábbi évek inflációs nyomása után 2024-től kezdődően a kiskereskedelmi piacot a fogyasztói bizalom visszatérése és a reálbérek növekedése határozza meg. A kiskereskedelmi forgalom volumene a 2023-as mélypont után stabilizálódott, 2026-ra pedig az elemzők már dinamikus, mintegy 4,4%-os forgalombővülést prognosztizálnak.

A kínálati oldalon jelentős változás nem történt: a klasszikus bevásárlóközpontok (plázák) piacán évek óta nincs érdemi új átadás („Limited new supply”), és a közeljövőben sem várható nagyméretű új házak nyitása. A fejlesztői aktivitás súlypontja egyértelműen áttevődött a költséghatékonyabb és a vásárlók által kedvelt retail parkok („big box” formátumok) irányába, amelyek jobban teljesítenek a jelenlegi gazdasági környezetben.

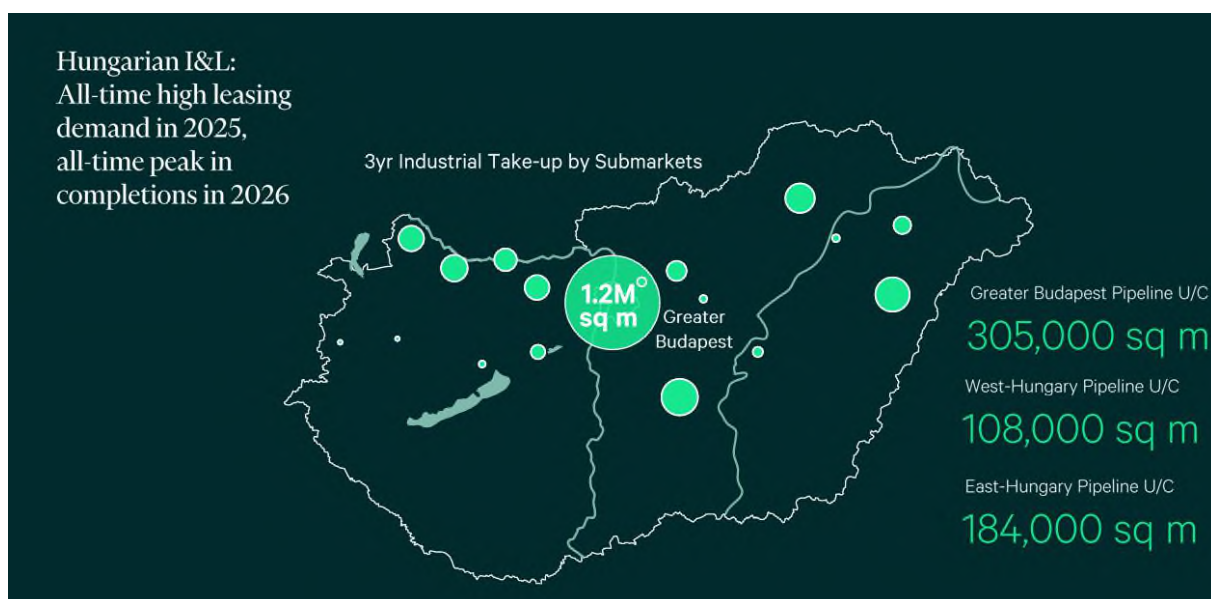
A jelenlegi kiskereskedelmi ingatlanállomány szerkezete stabil, továbbra is Budapest és az agglomeráció dominanciája jellemző. A piaci hozamok a szektorban 7,35% körül alakulnak (Retail Park), ami vonzó befektetési célponttá teszi ezt a szegmenst.

I&L (Ipari és Logisztikai) ingatlanpiac

A logisztikai és ipari ingatlanszektor továbbra is a magyar ingatlanpiac legdinamikusabban fejlődő ágazata. A korábbi évek várakozásaival ellentétben a bővülés üteme nem lassult, sőt: a „nearshoring” (termelésközelítés) és az e-kereskedelem iránti kereslet újabb fejlesztési hullámot indított el.

A budapesti modern ipari ingatlanállomány átlépte a 4 millió négyzetmétert, országos szinten pedig meghaladta az 5,3 millió négyzetmétert. A fejlesztési kedv töretlen: még 2025-ben is jelentős volumenű új csarnokot adtak át, 2026-ra rekordmennyiségű, történelmi csúcsot jelentő új kínálat piacra lépése várható.

Tény és jövőbeli logisztikai és ipari ingatlanátadások területe (2023 – 2026)



A jelentős új kínálat hatására a piaci egyensúly eltolódott: az üresedési ráta a korábbi rekordalacsony szintről emelkedésnek indult, és 2025 végére 11,4%-ra nőtt (Budapest és környéke), 2026-ra pedig további mérsékelt emelkedés várható (kb. 13% környékére). A bérleti díjak a kereslet-kínálat változása ellenére stabilak maradtak, a prime hozamszint 7,00%-on áll.

Továbbra is meghatározó trend az ESG-szemponatok érvényesülése: az új átadások szinte kivétel nélkül magas energiahatékonyságú, „zöld” minősítésű épületek, ami a bérlok számára is elsődleges kiválasztási szemponttá vált az üzemeltetési költségek optimalizálása 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	1 552 859	113 751	242 915	246 419
Változó javadalom	535 270	34 551	147 551	61 466
Nyereségrészesedés	-	-	-	-
Kedvezményezett száma	146	2	7	13

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 huszonnégyeszereséig 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 2025-re vonatkozó vizsgálat megállapította, hogy a végrehajtás megfelel a politikának.

Javadalmazási politika érdemi változásai:

A 2025-ös év során a Javadalmazási politika felülvizsgálatakor – a belső ellenőri megállapítás alapján – kikerült az értékesítési munkakörök esetében a teljesítmény javadalmazás felső korlátja. Ezek mellett pár pontosítás, technikai módosítás került bele a dokumentumba.

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.

Az MPTIA-ban a 78/2014. Korm. rendelet 41. § (6) bekezdése szerinti likvid eszközök aránya 2025-ben 50,83%-ról 47,56%-ra mérséklődött. Az év során az Alapot nettó tőkebeáramlás jellemezte, melynek következtében a beáramlott források döntő része a likvid eszközök állományában realizálódott, ezzel hozzájárulva annak folyamatos növekedéséhez. Decemberében azonban az Alap közel 10%-át kitevő ingatlantranzakciók valósultak meg, amelyek 2025-re összességében több mint 3 százalékponttal csökkentették a likviditási rátát. A mérséklődés ellenére, továbbra is jelentősen az előírt limit felett volt az Alap likviditási szintje.



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.

Az SFDR 6. cikke szerinti Fenntarthatósági kockázatok az Alapkezelő az Alap befektetési döntéshozatalába integrálásakor úgy tekinti, hogy azok az eszközök egyéb kockázatai között jelennek meg és az Alapkezelő a Fenntarthatósági kockázatok kezelését a már meglévő befektetési döntéshozatali és kockázatkezelési folyamata részének tekinti.

Az Alapkezelő úgy tekinti, hogy a Fenntarthatósági kockázatok az Alapok hozamát biztosító ingatlanok és pénzügyi eszközök egyéb kockázatai között megjelennek. Az Alapokban levő ingatlanok és pénzügyi eszközök értéke, árfolyama nemcsak a kedvezőtlen makrogazdasági, politikai, tőkepiaci, egyedi vállalati események stb., hanem a Fenntarthatósági kockázatok hatására is jelentősen csökkenhet, tehát a Fenntarthatósági kockázatok az Alapok hozamára valószínűsíthetően negatív hatást gyakorolnak. Az Alapkezelő a befektetési döntések meghozatala előtt elsősorban hozam és kockázati szempontokat mérlegel, azonban e kockázatokon belül megjelennek az adott eszköz Fenntarthatósági kockázatai is. Az Alapkezelő folyamatosan értékeli az Alapul szolgáló befektetéseket a kibocsátók szintjén, és – ahol releváns – az eszközallokáció és a regionális vagy ágazati szintű allokáció szintjén is. Ezen rendszeres felülvizsgálatok során a Fenntarthatósági kockázatok a befektetés megtérülését befolyásoló számos hozam és kockázati szempont elemek egyikeként mérlegelésre kerülhetnek.

A Fenntarthatósági kockázatok integrálása

A fenntarthatóság szempontjából káros hatások átláthatósága a pénzügyi termékek szintjén

Az Alapkezelő az SFDR rendelet 4. cikk (1) bekezdésének b) pontját alkalmazza, vagyis intézményi szinten nem veszi figyelembe a befektetési döntéseknek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásait.

Az Alapkezelő az SFDR rendelet (18) preambulumbekkezdésére hivatkozva, a Alapkezelő méretére és nagyságrendjére tekintettel nem dolgozott ki külön eljárást a befektetési döntéseinek a fenntarthatósági tényezőkre [1] gyakorolt főbb káros hatásainak figyelembevételére.

Az Alapkezelő ugyanakkor elkötelezett az SFDR rendelet céljainak teljesülése mellett, továbbá jelentős erőfeszítéseket tesz azok megvalósulásáért. Azonban tekintettel az SFDR rendelet által előírt közzétételi kötelezettségek információigényére és részletezettségére – mely beszerzéséhez és előállításához a jelenlegi hazai, de még a nemzetközi szolgáltatók, illetve szakmai infrastruktúra sem tud költségkímélő és teljeskörű megoldást kínálni – a befektetők hozamának növelését és érdekeinek védelmét szem előtt tartva, továbbá a megtévesztő és nem transzparens tájékoztatás elkerülése érdekében amíg nem változnak azon – az Alapkezelőtől független – feltételek, melyekkel a befektetők tájékoztatása maradéktalanul és világos módon teljesíthető, addig az Alapkezelő nem veszi figyelembe a befektetési döntéseinek a fenntarthatósági tényezőkre gyakorolt káros hatásait.

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 kitettségének 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 2025.12.31-én: 100,00%.

A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított mértéke 2025.12.31-én: 116,41%.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2025. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2025. évi teljesítménye

Az Alap közvetlen tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2025. december 31-én 146,6 milliárd Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 44,5%-os arányt képviselt.

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokból tartotta az év során. Az Alap jelentős lépéseket tett az ingatlanok vásárlására vonatkozóan 2025-ben, mely során 18 db lakás, 17 db parkoló került megvásárlásra Zugló városrészben található társasházban. Év végén az Alap elkönnyvelhette első külföldi befektetését is, amely egy budapesti irodaház lett 20.700 m² bérbeadható területtel. Emellett az ingatlanportfólióból értékesítésre került 15 db a 11. kerületben található lakóingatlan.

Az ingatlanérték 2025. december 31-re 166,5 milliárd Ft-ra nőtt, amely a teljes nettó eszközértékre vetítve 41,98%-ra módosult.

2025-ben az Alap nem vett igénybe további külső finanszírozást, de az alap mérete nőtt, ezzel az alap hitelállománya a teljes nettó eszközértéken belül 1,3%-ról 0,99%-ra csökkent.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 775	17 172
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 117	15 721
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2 034	2 113
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 450	13 546
Kiskereskedelmi ingatlan				
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	6 153	6 153
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644	3 644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 108
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12 7871	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	14 116
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 940
Logisztikai ingatlan				

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18 101	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 XIV. Bosnyák utca 48-50.	***	2015	1 455	1 734
Telek				
Budakeszi, Szőlőskert utca	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 2025. 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%

Hazánkban 2025-ben év során 4,4 százalékos volt az infláció éves mértéke, amely magasabb, mint az előző évi 3,7 százalékos, ennek megfelelően 2025 során a jegybank nem változtatott irányadó kamatrátáján, az az egész év során 6,5 százalékos volt. Ezzel szemben több régiós jegybank, így a cseh és a lengyel is lazított a monetáris politikáján, amivel – a növekvő kamatkülönbözet miatt – nagy mértékben tudott erősödni a forint a főbb devizákkal szemben, az év során az euróval 6,3, míg a kifejezetten gyenge dollárral szemben 17,4 százalékos tudott erősödni a magyar fizetőeszköz. Pozitív évet tudhatnak maguk mögött mind a nemzetközi, mind a régiós tőzsdék. Az S&P 500 értéke, nagyrészt a mesterséges intelligencia körül kialakult felhajtásnak köszönhetően 16,6 százalékkal nőtt, míg Európában a Stoxx50 19, a német DAX index értéke pedig 22,5 százalékos emelkedett. Az európai piacok teljesítményéhez hozzájárult a korábbi évekhez képest magasabb ütemben növekvő európai gazdaság. Kifejezetten jó évet tudhatnak maguk mögött a régiós részvénytőzsdék, ezen belül is a BUX, amely értéke az év során 41,9 százalékos emelkedett. Az erős részvénytőzsdék ellenére az évet a piaci bizonytalanság és a tavalyihoz

képest magasabb volatilitás határozta meg, többek között Donald Trump vámpolitikája, illetve a több kontinensen is megjelenő fegyveres konfliktusokból kifolyólag.

Az Alapkezelő által kezelt alapoknak számottevő nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A 2025-ös év során a vegyes-, részvény- és ingatlanalapok esetében jelentős beáramlás volt tapasztalható, ugyanakkor az abszolút hozamú alapok esetében kis mértékű kiáramlás volt megfigyelhető.

Az intézményi vagyonkezelés területén is történt előrelépés, mivel az Alapkezelő az év második felében elnyert két vagyonkezelési mandátumot, melyek együtt összesen közel 200 milliárd forinttal növelték az intézményi vagyonkezelésben lévő állományt 2026 január elsejével.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2025 során összesen 254 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 5,53%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2024-hez képest, közel 50 bázispontos növekedést jelent.

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, időbélyegző szerint

.....

Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2025. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 411.097.248 eFt, a saját tőke 399.116.464 eFt, a tárgyévi eredmény 18.913.064 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 Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2025. 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 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 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 kérdések

Az Alap a 2025. évre vonatkozó éves beszámolóját, üzleti jelentését és éves jelentését nem nyújtotta be határidőben elektronikusan a Magyar Nemzeti Bank részére a 44/2025. (XII. 4.) MNB rendelet 4. mellékletének B) pontjában meghatározottak szerint.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2025. 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 Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2025. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2025. 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 közze tegye 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 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 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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, Dátum időbélyegző szerint

Szovics Zsolt

Digitally signed by Szovics
Zsolt
Date: 2026.06.02 18:56:42
+02'00'

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

Elektronikusan aláírta:

Liptákné Oláh Éva
2026-06-02 18:04:12 +0200



Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251

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”) 2025. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap 2025. 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 2025. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2025. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki ezen jelentés időpontjában az Alap befektetői részére.

Az Alap a 2025. évre vonatkozó éves beszámolóját, üzleti jelentését és éves jelentését nem nyújtotta be határidőben elektronikusan a Magyar Nemzeti Bank részére a 44/2025. (XII. 4.) MNB rendelet 4. mellékletének B) pontjában meghatározottak szerint.

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 közvéleménye 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 könyvvizsgálataért 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk 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, Dátum időbélyegző szerint

Szovics Zsolt
Digitally signed by
Szovics Zsolt
Date: 2026.06.02 18:57:32
+02'00'

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

Elektronikusan aláírta:

Liptákné Oláh Éva
2026-06-02 18:02:35 +0200



Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251