



# Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap

## KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025. december 31.

**I. AZ ALAP ADATAI**

Név: Magyar Posta Takarékos 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.granitalapkezelo.hu](http://www.granitalapkezelo.hu)

A letétkezelő és forgalmazó:

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

Az ingatlan értékelő:

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

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

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

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

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
Cégjegyzékszám: 01-09-279282  
Székhely: 1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. 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 Takarékos Ingatlan Befektetési Alap** számviteli politikája

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

figyelembevételével készült.

## A beszámoló formája és készítésének időpontja

Az Alap kettős könyvvezetést 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 árfolyamvesztéséget illetve 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 figyelembevételeivel – az eszköz állományba vételekor egyedileg kell megállapítani.

**c) A készletek elszámolása**

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

**d) A követelések értékelése**

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

**e) Az értékpapírok besorolása és értékelése**

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

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

**A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke**

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

**Kivételes nagyság vagy előfordulás**

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

**Kivételes nagyságú bevétel:** minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes 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 költség 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 költség 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
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>70 679 999</b>	<b>38 998 845</b>	<b>109 678 844</b>

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 - Szentés	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
DÚP - 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

Ingtatlanok	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
<b>Összesen</b>				<b>109 678 844</b>

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
<b>Értékelési különbözet összesen</b>	<b>45 136 824</b>	<b>38 998 845</b>	<b>-6 137 979</b>

**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 különbség	Piaci érték
<b>Részesedések összesen</b>		<b>26 993 794</b>	<b>13 187 072</b>	<b>40 180 866</b>
- 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
<b>Tartósan adott kölcsön összesen</b>		<b>22 195 709</b>	<b>20 705</b>	<b>22 216 414</b>
- 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
<b>BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>		<b>49 189 503</b>	<b>13 207 777</b>	<b>62 397 280</b>

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 különbséget 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 241eFt 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
<b>Záró Értékvesztés a követeléseknél</b>	<b>-16,573</b>	<b>-6,587</b>	<b>9,985</b>

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:

(adatok e Ft-ban)

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
<b>MINDÖSSZESEN</b>	<b>102 788 656</b>	<b>1 594 043</b>	<b>104 382 699</b>
<b>Befektetési jegy</b>	<b>35 588 381</b>	<b>770 835</b>	<b>36 359 216</b>
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
<b>Kötvények</b>	<b>51 351 660</b>	<b>790 846</b>	<b>52 142 505</b>
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

	Bekerülési érték	Értékelési különbség	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
<b>Államkötvény</b>	<b>9 017 149</b>	<b>-32 752</b>	<b>8 984 397</b>
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
<b>Diszkont kincstárjegy</b>	<b>3 871 667</b>	<b>40 061</b>	<b>3 911 728</b>
D260819	3 871 667	40 061	3 911 728
<b>Jelzáloglevél</b>	<b>2 959 800</b>	<b>25 053</b>	<b>2 984 853</b>
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
<b>Összesen</b>				<b>6 878 282</b>

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
<b>PÉNZESZKÖZÖK</b>	<b>123 836 156</b>	<b>122 455 484</b>
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
<b>AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b>1 377 618</b>	<b>1 310 697</b>
Járó kamat	277 865	270 086
Bérleti díj miatti bevétel	21 365	446 433
Közmű továbbszámolás miatti bevétel	269 095	120 165
Egyéb üzemeltetési bevétel	65 673	151 435
Forgalomarányos bérleti díj bevétel	259 477	276 060
Bérleti díjkezdvezmény	359 013	0
Közüzemi 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
<b>SAJÁT TŐKE</b>	<b>327 205 292</b>	<b>399 116 464</b>
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 értékkülönözete	186 507 883	256 813 443
- Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-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
<b>RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	<b>1 560 156</b>	<b>8 101 941</b>
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
<b>PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS</b>	<b>3 766 497</b>	<b>3 870 509</b>
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	e Ft
	2024.12.31	2025.12.31
<b>Belföldi értékesítés árbevétele</b>	<b>12,317,016</b>	<b>13,171,854</b>
Bérleti díj bevétel	8,858,370	9,557,286
Értékesített ing. Számlázott eladási ára	0	0
Üzemeltetési díj bevétel	3,179,471	3,389,363
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	28,547	34,073
Továbbszámlázott bevétel	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
<b>MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN</b>	<b>12 913 937</b>	<b>14 032 172</b>
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

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

### Egyéb bevételek

<b>2025.12.31.</b>	<b>224 033 e Ft</b>
<b>2024.12.31.</b>	<b>92 967 e Ft</b>

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

<b>2025.12.31.</b>	<b>709 693 e Ft</b>
<b>2024.12.31.</b>	<b>609 484 e Ft</b>

(adatok e Ft-ban)

	2024.12.31	2025.12.31
<b>EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK</b>	<b>609 484</b>	<b>709 693</b>
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
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI</b>	<b>25 739 412</b>	<b>23 853 209</b>
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
<b>PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI</b>	<b>10 811 760</b>	<b>2 205 374</b>
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
<b>NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2026.01.05.)</b>	<b>396 834 973</b>
Saját tőke beszámolóban	399 116 464
<b>ELTÉRÉS</b>	<b>-2 281 491</b>

## **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 értékbecslő által készített értékbecslés 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 m<sup>2</sup>-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 fentiek 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 lejáratú 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 befektett 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 %
Hitelfedezetségi 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
<b>I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-29 443 020</b>	<b>-13 983 617</b>
<b>(Működési cash-flow, 1-13. sorok)</b>		
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
<b>II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>72 918 171</b>	<b>-37 412 187</b>
<b>(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)</b>		
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
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás</b>	<b>-13 243 413</b>	<b>50 015 133</b>
<b>(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)</b>		
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
<b>IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±</b>	<b>30 231 738</b>	<b>-1 380 671</b>

Keltezés: Budapest időbélyegző szerint

Gránit Alapkezelő Zrt.  
(az Alap képviselőjére jogosult személy)

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

## 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%	
	Ingtalanértékelő 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%	
<b>Kötelezettségek összesen:</b>				<b>11 980 784 021</b>	<b>2.91%</b>	
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%
	Számzatottott ügyletek értékelési különbözete			HUF	6 878 281 612	1.67%
<b>II/5.</b>	<b>Ingtatlanok és egyéb eszközök</b>				<b>166 344 693 340</b>	<b>40.46%</b>
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 Bevásárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 696 609	308 070 018	0.07%
	Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310 067	3 648 975 784	0.89%
	Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 066 830	1 565 789 084	0.38%
	Zone Bevásárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546 250	949 498 200	0.23%
	Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 768 951	523 858 222	0.13%
	Zone Bevásárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 844 580	1 319 811 334	0.32%
	Zone Bevásárlópark - Szentes	Telek	0117/87	242 613 995	237 138 141	0.06%
	Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 836 686	366 169 254	0.09%
	Zone Bevásárlópark - 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%
<b>II/6.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások:</b>				<b>1 310 697 184</b>	<b>0.32%</b>
<b>Eszközök összesen:</b>					<b>411 097 248 587</b>	<b>100%</b>

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
<b>nyitó bruttó érték</b>	<b>14 025 526</b>	<b>66 531 544</b>	-	<b>78 844</b>	<b>52 672</b>	<b>212 984</b>		<b>80 901 570</b>
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
<b>záró bruttó érték</b>	<b>14 026 080</b>	<b>67 587 751</b>	-	<b>52 253</b>	<b>128 292</b>	<b>3 190 266</b>	-	<b>84 984 642</b>
<b>nyitó é.cs.</b>	-	<b>12 555 457</b>	-	<b>76 332</b>	-			<b>12 631 789</b>
növekedés	-	1 703 684	-	2 459	-			1 706 143
csökkenés	-	-	-	33 289	-			33 289
<b>záró é.cs.</b>	-	<b>14 259 141</b>	-	<b>45 502</b>	-			<b>14 304 643</b>
							<b>38 998 845</b>	
<b>nyitó nettó érték</b>	<b>14 025 526</b>	<b>53 976 087</b>	-	<b>2 512</b>	<b>52 672</b>	<b>212 984</b>		<b>68 269 781</b>
<b>záró nettó érték</b>	<b>14 026 080</b>	<b>53 328 610</b>	-	<b>6 751</b>	<b>128 292</b>	<b>3 190 266</b>	<b>38 998 845</b>	<b>109 678 844</b>

Az értékhelyesbítést nem tartalmazza

Keltezés: Budapest időbélyegző szerint

---

Gránit Alapkezelő Zrt.  
(az Alap képviselőjére jogosult személy)