

# MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2025. évi jelentés

## Tartalom

Tartalom .....	1
Általános információk .....	2
I. Vagyonkimutatás .....	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 Ingtalan 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.granitalapkezelo.hu](http://www.granitalapkezelo.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..  
Székhely 1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. 11.  
MKVK nyilvántartási szám 002588  
Cégjegyzékszám 01-09-279282  
A könyvvizsgálatért felelős személy Liptákné Oláh Éva  
MKVK tagszám 001251

**Gránit Alapkezelő Zrt.**

H-1134 Budapest, Váci út 17.  
Phone: +36 1 888 4120  
E-mail: [alapkezelo@granitalapkezelo.hu](mailto:alapkezelo@granitalapkezelo.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	Kategória	2024.12.31*		2025.12.31*	
		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%
	<b>Összes eszköz</b>	<b>332 564 992</b>	<b>101.64%</b>	<b>411 097 248</b>	<b>103.00%</b>
	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%
	<b>Saját tőke</b>	<b>327 205 292</b>	<b>100.00%</b>	<b>399 116 464</b>	<b>100.00%</b>

\* 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*
<b>„A” sorozat</b>		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	153 237 155	165 369 045
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.700094	1.797583
<b>„I” sorozat</b>		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	6 697 618	4 787 735
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.827671	1.956149
<b>„B” sorozat*</b>		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	14 630 738	24 870 275
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.24759	1.340163
<b>„C” sorozat*</b>		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	30 000 000	30 000 000
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1.125545	1.210711
<b>„D” sorozat*</b>		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	-	20 000 000
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	1.027669
<b>Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap</b>		
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 naptól adódóan.

#### IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2024.12.31*		2025.12.31*	
	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%
Ingatlanársasági 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%
<b>Összes eszköz</b>	<b>332 564 992</b>	<b>101.64%</b>	<b>411 097 248</b>	<b>103.00%</b>
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%
<b>Saját tőke</b>	<b>327 205 292</b>	<b>100.00%</b>	<b>399 116 464</b>	<b>100.00%</b>

\* 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%
<b>Összesen</b>			<b>100.00%</b>	<b>100.00%</b>	

\* 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 (m <sup>2</sup> )	Bruttó bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )
<b>Irodaház</b>				
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
<b>Kiskereskedelmi ingatlan</b>				
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 vételi éve	Nettó bérbeadható terület (m <sup>2</sup> )	Bruttó bérbe- adható terület (m <sup>2</sup> )
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
<b>Logisztikai ingatlan</b>				
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
<b>Lakóingatlan</b>				
Budapest XIV. Bosnyák utca 48-50.	***	2015	1 455	1 734
<b>Telek</b>				
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
<b>Összesen** (E Ft)</b>	<b>87.869.993</b>	<b>21.580.440</b>	<b>0</b>	<b>109.450.433</b>

\* 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

<b>2025.01.01-2025.12.31</b>	<b>E Ft</b>
<b>Belföldi értékesítés árbevétele</b>	<b>-13 171 854</b>
Bérelti 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
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>-23 853 209</b>
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
<b>Összesen</b>	<b>-36 833 932</b>

Egyéb bevételek

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

Egyéb ráfordítások

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

## Működési költségek, díjak, adók

	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

## 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
<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>18 913 064</b>

## 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
<b>Induló tőke</b>		<b>245 027 054</b>
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		944 369 854
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-699 342 800
<b>Tőkeváltozás (tőkenövekmény)</b>		<b>154 089 410</b>
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
<b>Saját tőke</b>		<b>399 116 464</b>

## 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
<b>Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>70,679,999</b>	<b>38,998,845</b>	<b>109,678,844</b>

	Bekerülési érték	Értékelési különbség	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
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

## Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

<b>2025.01.01-2025.12.31</b>	<b>E Ft</b>
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
<b>Pénzügyi műveletek ráfordításai</b>	<b>2 205 374</b>
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
<b>Pénzügyi műveletek bevételei</b>	<b>23 853 209</b>

## Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

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

Összesített adatok funkcionális kategóriánként 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								
<b>Összesen</b>	<b>5,915,278</b>	<b>7,063,850</b>	<b>9,408,193*</b>	<b>93%</b>	<b>8,60%</b>	<b>47,70</b>	<b>545,752</b>	<b>-6,4% / 0,4%</b>

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 Pest megyében, ahol az elérhető hozam jóval alacsonyabb. Az alapban legnagyobb hangsúllyal Budapesti városi üzleti parkok találhatóak az eszközosztályon belül, így az elérhető hozam is ezen eredmény szint körül alakul.

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

Összesített adatok az ingatlanportfolióra 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 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.

### 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 következőn 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 naptól 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
<b>Összesen</b>					<b>6,878,282</b>

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 százalék volt az infláció éves mértéke, amely magasabb, mint az előző évi 3,7 százalék, ennek megfelelően 2025 során a jegybank nem változtatott irányadó kamatrátáján, az az egész év során 6,5 százalék 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 százalékot 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 százalékot 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 százalékot 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 ingatlanalakra vonatkozóan

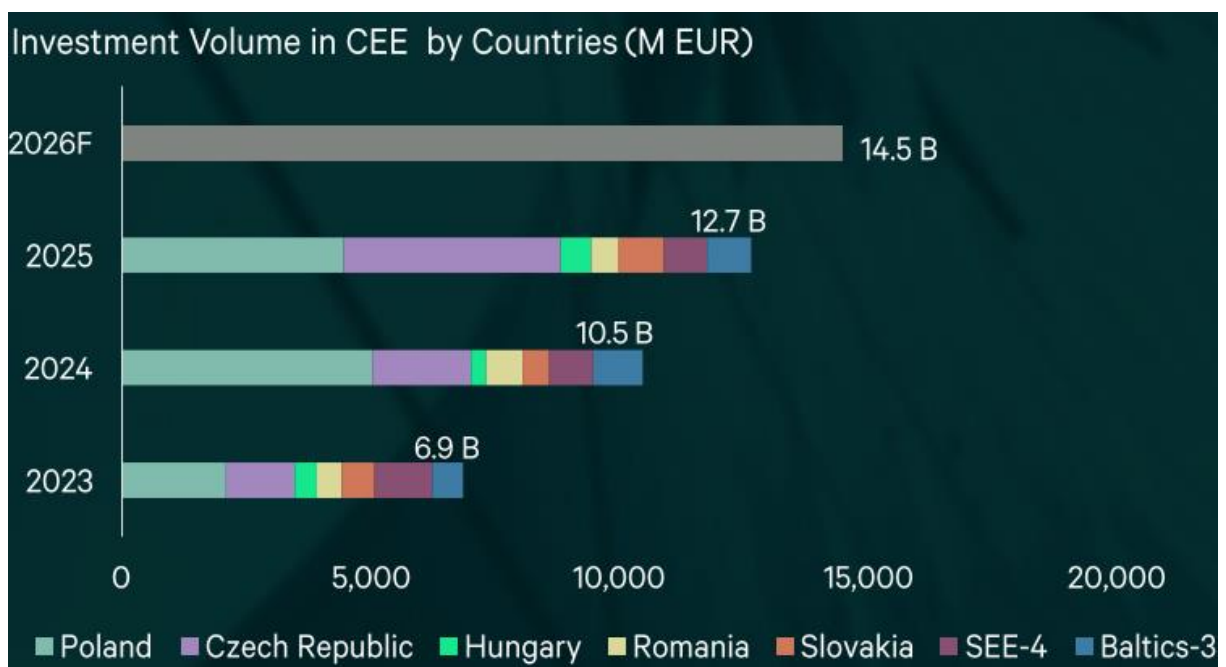
A 2025-ös év egy jellemzően nyugodt üzleti környezetet tudott biztosítani az alapon lévő ingatlanok tekintetében. A legnehezebb helyzetben továbbra is az irodapiac áll, amelyik küzd a kereslet átrendeződéstől, illetve a 2026-ban esedékes állami bérlők költözéseiből fennmaradt kínálati várakozásokkal. 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.

## Ingyatlanbefektetési 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.

### Ingyatlan 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 dinamikusan 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 bérlői 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/m<sup>2</sup> körül alakult a budapesti irodapiacra. Az „A” kategóriás ingatlanok esetében ez az érték 17,5 EUR/m<sup>2</sup>-re emelkedett, míg az újonnan épült, prémium (Prime) irodák esetében a bérleti díjak már a 19,5 EUR/m<sup>2</sup>-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/m<sup>2</sup> 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.

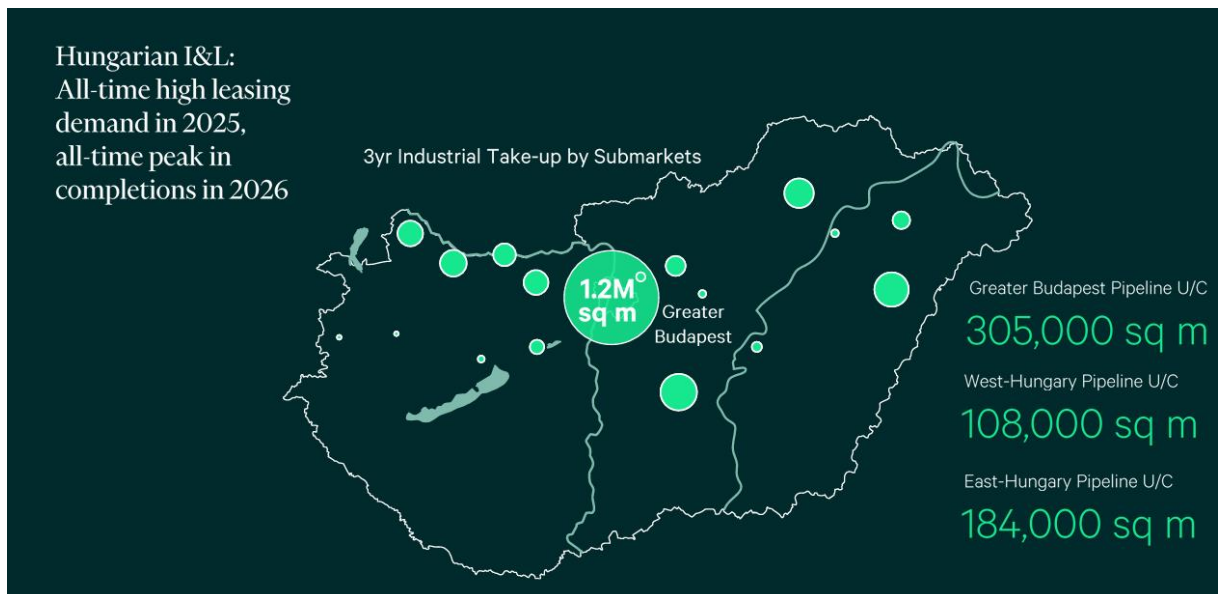
A jelenlegi kiskereskedelmi ingatlanállomány szerkezete stabil, továbbra is Budapest és az agglomeráció dominanciája jellemző. A piaci hozamok a szektorban 7,35% körül alakulnak (Retail Park), ami vonzó befektetési célponttá teszi ezt a szegmenst.

## 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 csúcst 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 bérlők 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 huszonnégyszereséig terjedhet.

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

### Javadalmazási politika felülvizsgálatának eredménye:

Minden évben felülvizsgálatra kerül a Javadalmazási politika. Illetve a belső ellenőrzés vizsgálja annak végrehajtását is. A 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 költségghatékony 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 kitétsége és nettó eszközértéke közötti aránnyal fejezi ki. Az ABA bruttó módszer szerint számított kitétsége 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 kitétségének bruttó módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 7. cikkének megfelelően. A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított maximális mértéke: 200%. Az Alap kitétségének kötelezettség módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 8. cikkének megfelelően jár el. A kötelezettség módszer hasonló a bruttó módszer szerint számított kitétséghez, 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)