

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2025. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2025. évi teljesítménye

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

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

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

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

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vételi éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 775	17 172
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 117	15 721
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2 034	2 113
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 450	13 546
Kiskereskedelmi ingatlan				
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 056	4 056
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 637	9 637
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 153	6 153
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644	3 644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 108
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12 7871	2008	4 829	4 829
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5 184	5 184
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4 216	4 216
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 751	5 751
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/ 2, 10670/5	2002	12 889	14 116
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 940
Logisztikai ingatlan				

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vételi éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18 101	18 101
Budapest, Táblás u. 36.	38236/761	2004	41 485	41 657
Sopron, Szappanfűző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059	4 059
Sopron, Szappanfűző krt. 14.	5776/238	2010	5 020	5 020
Sopron, Szappanfűző krt. 14.	5776/246	2012	5 037	5 037
Lakóingatlan				
Budapest XIV. Bosnyák utca 48-50.	***	2015	1 455	1 734
Telek				
Budakeszi, Szőlőskert utca	2756/55		15 858	15 858

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

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

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

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2025. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,96%	100,00%
Gránit Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%

Hazánkban 2025-ben év során 4,4 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

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

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

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

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2025 során összesen 254 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az értékpapíralapokba történő beáramlásnak köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 5,53%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2024-hez képest, közel 50 bázispontos növekedést jelent.

Kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika

Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységének keretében méri és elemzi az Alapok kockázati kitétségeit, 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 stressztesztek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

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

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....

Gránit Alapkezelő Zrt.
(az Alap képviselőjére jogosult személy)