

Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

Féléves Jelentés

2025.

Keltezés: Budapest, 2025. augusztus 14.

A **Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap** (a továbbiakban: Alap) 2025 első félévére (2024.12.31-2025.06.30.; a továbbiakban: tárgyidőszak) vonatkozó jelentése a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 131.§ és 132. § valamint az ezen bekezdésben hivatkozott 6. melléklet I–IV. szakaszában, és 7. melléklet 2-3. szakaszában megfogalmazott kötelező tartalmi elemek szerint készült az Alap 2025 első félévi működésének bemutatása érdekében.

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

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	alacsony
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

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.granitalapkezelő.hu

Letétkezelő

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

Vezető forgalmazó

Neve	MBH Befektetési Bank Zártkörűen Működő
Székhelye	Részvénytársaság
	1117.Budapest, Magyar tudósok körútja 9

További forgalmazó

Neve	MBH Bank Nyrt.
Székhelye	1056 Budapest, Váci u. 38.

Az alap ingatlanértékelője

Név

Cégnév

Székhelye

Cégjegyzékszám

Limp Adrián

Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó
Kft.

1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

01-09-263277

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév

Székhely

Cégjegyzékszám

MKVK nyilvántartási szám

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó kft.

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

01-09-279282

002588

Az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

II. VAGYONKIMUTATÁS

e Ft	2024.12.31*		2025.06.30*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	47 150 135	14.41%	70 349 862	18.82%
Banki egyenlegek	1 935 028	0.59%	2 532 844	0.68%
Egyéb eszköz	8 743 663	2.67%	8 463 935	2.26%
Ingatlanok**	113 191 264	34.59%	111 140 785	29.74%
Ingatlan társasági részesedés	31 192 502	9.53%	31 628 569	8.46%
Származékos ügyletek eredménye	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb követelés	7 073 654	2.16%	5 909 237	1.58%
Aktív időbeli elhatárolás	1 377 618	0.42%	991 398	0.27%
Lekötött bankbetétek	121 901 128	37.26%	149 550 580	40.01%
Összes eszköz	332 564 992	101.64%	380 567 210	101.82%
Kötelezettségek	-5 359 700	-1.64%	- 6 805 990	-1.82%
Ebből: passzív időbeli elhatárolások	-3 766 497	-1.15%	- 179 605	-0.05%
Saját tőke	327 205 292	100.00%	373 761 220	100.00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

III. A FORGALOMBAN LÉVŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA ÉS AZ EGY JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK

E db	2024.12.31*	2025.06.30*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (e db)	153 283 228	163 345 204
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,699606	1,749602
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (e db)	6 490 780	6 266 698
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,827087	1,892468
„B” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (e db)	14 630 738	29 102 103
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,247066	1,294152
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (e db)	204 404 746	228 451 708
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,586959	1,618899

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

IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

IV.1. A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján

E Ft	2024.12.31*		2025.06.30*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	1 935 028	0.59%	2 532 844	0.68%
Bankbetétek	121 901 128	37.26%	149 550 580	40.01%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	37 627 221	11.50%	56 684 646	15.17%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Egyéb átruházható értékpapírok	9 522 914	2.91%	13 665 216	3.66%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0.00%	0	0.00%
Ingatlanok**	113 191 264	34.59%	111 140 785	0.00%
Ingatlan társasági részesedés	31 192 502	9.53%	31 628 569	0.00%
Beruházásra adott előleg	212 984	0.07%	27 935	0.00%
Származékos ügyletek eredménye	0	0.00%	0	0.00%
Aktív időbeli elhatárolás	1 377 618	0.42%	991 398	0.27%
Egyéb eszközök	8 530 679	2.61%	8 436 000	2.26%
Egyéb követelés	7 073 654	2.16%	5 909 237	1.58%
Összes eszköz	332 564 992	101.64%	380 567 210	101.82%
Kötelezettségek	-5 359 700	-1.64%	- 6 805 990	-1.82%
Ebből: passzív időbeli elhatárolások	3 766 497	1.15%	- 179 605	0.00%
Saját tőke	327 205 292	100.00%	373 761 220	100.00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

V.2. A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16,934	17,144
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15,117	15,117
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2,034	2,165
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12,450	13,728
Kiskereskedelmi ingatlan				
Budapest, Üllői út 201	161312	1997	23,734	23,734
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4,056	4,056
Budakeszi, Biana utca 1.	2756/44	2008	9,637	9,637
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6,817	6,817
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3,644	3,644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4,101	4,101
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4,829	4,829
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5,184	5,184
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/88	2008	4,216	4,216
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5,751	5,751
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8,793	9,320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/ 2,10670/5	2002	12,889	13,129
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4,812	4,940
Budapest, Vörösmarty tér 1	24429/2	2008	6,004	6,194
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19,059	19,059
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
Telek				
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55	-	15,858	15,858
Lakóingatlan				
Budapest, Barázda utca 5	3993/4	2024	4,882	4,882

Az ingatlanok tervezett tartási időtávja 5-10 év.

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	34 468 615 000	-	34 468 615 000
Kiskereskedelmi ingatlan	53 233 305 000	18 944 735 001	72 178 040 001
Logisztikai ingatlan	30 987 745 000	3 440 860 000	34 428 605 000
Telek	355 000 000	-	355 000 000
Lakó ingatlan	8 080 000 000	-	8 080 000 000
Összesen	127 124 665 000	22 385 595 001	149 510 260 001

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, illetve lakó ingatlan.

Bérleti adatok - Teljes ingatlanportfólió	2025. június 30.
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	32,18
Bérlők száma	202
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (%)	3,93

IV.3. A befektetési alap eszközösszetételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, állampapírokban, illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta a félév során.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2024. december 31-én 144 426 601 749 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 44,5%-os arányt képviselt. Ez az érték 2025. június 30-ra 145 194 513 658 Ft-ra nőtt. 2025. június 30-án a teljes nettó eszközérték 57,2%-a likvid eszköz, 41,1%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az alap tőkeáttétele 2025.06.30-án 1,11% volt.

IV.4. Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel 2024.12.31-2025.06.30		Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérleti díj bevétel (/év)**	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR					
Irodaingatlan	1 154 471 132	824 316	82,2%	8,64%	64 243	713 686	-3,04%
Kiskereskedelmi ingatlan	1 982 184 449	2 458 938	97,4%	8,30%	57 224	683 804	2,70%
Logisztikai ingatlan	749 792 605	1 385 115	95,3%	7,62%	35 146	460 079	1,29%
Telek	72 761 324	-	98,0%	1,80%	29 808	1 655 059	5,20%
Összesen	3 959 209 510	4 668 369	93,7%	7,85%	50 907	640 125	1,01%

*A 2014. évi XVI. törvény 7. számú melléklet 3.c) pontja alapján a fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj figyelembevételével, a bérbeadó által viselt költségek levonása nélkül

**A 2014. évi XVI. Törvény 7. számú melléklet 3.d) pontjában meghatározott nettó éves bérleti díj kiszámításakor az éves költségek terv adataira támaszkodva.

V. INGATLANPIACI KÖRKÉP

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

Az ingatlanpiaci és makrogazdasági összefoglaló elkészítéséhez felhasznált források:

Bloomberg

BRF

CBRE

Cushman & Wakefield

KSH

MNB

Colliers

Kereskedelmi ingatlan - befektetési piac

A magyar ingatlanbefektetési piac 2024-ben az elmúlt tíz év leggyengébb évét zárta, mivel a magas kamatok és a bizonytalan gazdasági környezet miatt a befektetők kivárással rendezkedtek be. Az egész éves befektetési volumen 387 millió eurót tett ki, ami jelentős visszaesést jelentett a korábbi évekhez képest. A hozamok emelkedése és a szigorúbb finanszírozási környezet miatt a külföldi tőkebefektetés volumene visszaesett, és a hazai befektetők dominálták a piacot.

2025-ben magasabb tranzakciós volumen figyelhető meg. A piac már az idei első félévben túllépheti a tavalyi egész éves befektetési volument, idén várhatóan akár a 7-800 millió eurót is elérheti. Ugyanakkor továbbra is a hazai szereplők dominálhatják a piacot, a külföldi befektetők országspecifikus kockázatok miatt inkább más országokban keresnek lehetőségeket.

Irodapiac

2024-ben az irodapiac bérbeadási aktivitása mérsékelten tovább erősödött 2023-hoz képest, a teljes éves kereslet 8%-kal haladta meg az előző évet. A tranzakciók jelentős részét a

szerződésmegújítások tették ki, míg az új bérleti szerződések aránya 29,7% volt. A kihasználatlansági ráta enyhén, 14,1%-ra emelkedett. Az új átadások tovább növelhetik az üresedési rátát, különösen az alacsonyabb kategóriájú irodaházak esetében. A bérlők egyre inkább a fenntarthatósági szempontokat helyezik előtérbe, ami szükségessé teheti a régebbi, kevésbé hatékony irodák felújítását vagy funkcióváltását.

2025-ben az üresedési ráta további emelkedésére számít a piac, főleg a nem központi elhelyezkedésű irodaházak vannak veszélyben. Jelenleg mintegy 472 000 négyzetméternyi iroda van fejlesztés alatt, ugyanakkor ebből csak 20% a spekulatív fejlesztés. Idén eddig csak összesen 5 000 négyzetméternyi új irodaterület adtak át. Az "A" kategóriás ingatlanoknál a bérleti díjak 16,8 euró/négyzetméter/hó körül alakulnak. A prémium kategóriás bérleti díjak a belvárosban 25 euró/négyzetméter/hó, míg a nem központi helyszíneken 19 euró/négyzetméter/hó körül mozognak.

Ipari-logisztikai piac

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

2025 első felére a modern ipari állomány Magyarországon elérte az 5,70 millió négyzetmétert. A Budapest környéki és regionális területeken összesen 329,205 négyzetméternyi ipari-logisztikai terület volt építés alatt 2025 júliusában. A kihasználatlansági ráta a főváros környékén 10,5%-on, vidéken pedig 8,6 százalék körül alakult a második negyedév végére. A bérleti díjak nagyjából stabilak maradtak, a nagy raktárlogisztikai létesítmények esetében a bérleti díj 5,6 euró/négyzetméter/hó szinten stagnált, ugyanakkor a jövőben enyhe csökkenés várható a bérleti díjaknál.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

2024-ben a bevásárlóközpontokban és retail parkokban tapasztalható bérleti díjak elérték a 2019-es szintet, míg a prémium helyszíneken enyhe növekedés is megfigyelhető volt. A budapesti high-street üzletek bérleti díjai 6,5%-os hozamszint mellett továbbra is vonzó lehetőséget kínáltak a befektetők számára.

A budapesti másodlagos bevásárlóközpontokban a bérleti díjak visszatértek a 2019-es szintre, ami jelentős emelkedést jelent a koronavírus-járvány idején tapasztalt alacsonyabb díjakhoz képest. A regionális városok bevásárlóközpontjaiban is megfigyelhető volt egy enyhe bérletdíj-növekedés, ahol a díjsáv teteje 35-ről 40 euró/négyzetméter/hó szintre emelkedett.

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

2025 első felében a kiskereskedelmi piac enyhe növekedést mutatott, amit a kiskereskedelmi forgalom mérsékelt 2,3%-os növekedése is tükrözött az előző év azonos időszakához képest. A bevásárlóközpontokban stagnálás figyelhető meg a bérleti díjak tekintetében, míg a fellendülőben lévő turizmus fellendítette a bérleti díjakat a bevásárlóutcáknál, jelentős növekedést elérve év/év összehasonlításban. Ugyanakkor a plázastop törvény további szigorítása szűkítheti a mozgásterét a szektorban aktív befektetőknek.

A hazai makrogazdasági helyzet alakulása

2025 első félévében kifejezetten gyengén teljesített a magyar gazdaság, a szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok szerint 0,1 százalékkal alulmúlta az előző év azonos időszakát. Az első negyedévi adatok alapján a gazdaság éves szinten 0,4 százalékkal csökkent, míg második negyedévben valamivel jobban teljesített, éves szinten 0,2 százalékkal felülmúlta az előző év azonos időszakát, azonban ez is elmarad a kormány év eleji várakozásaitól. A gazdaság növekedéséhez leginkább a szolgáltatások járultak hozzá, míg az akkumulátor- és járműgyártás miatt továbbra is gyengélkedő ipar, illetve az aszályok és állatbetegségek által megtépázott mezőgazdaság visszavetette azt.

Az infláció az év első 6 hónapjában végig a jegybanki célsáv fölött tartózkodott, így a jegybanknak nem volt lehetősége az irányadó kamatláb csökkentésére, az továbbra is 6,50 százalékon áll. Az első negyedévben a GDP-arányos költségvetési hiány 3,9 százalék volt, ami kedvezőbb az előző évi 5,3 százaléknál. Májusban és júniusban is javult a költségvetési egyensúly, részben az állami vállalatoktól beérkező osztalék, illetve a jelentős társasági adóbevétel miatt is.

A félév során a forint árfolyama jelentősen, 2,9 százalékkal erősödött az euróval szemben, 411,23 forintos árfolyamról egészen 399,3-ig. A vámháború általi bizonytalanságnak köszönhetően kivételes erősödést mutatott a magyar fizetőeszköz a dollárral szemben, az év első félévében összesen 13,63 százalékot erősödött, 394,12-es árfolyamról egészen 340,41-ig. A BUX index összesen 23,12 százalékot tudott erősödni, többek között az OTP 24,94, illetve a Magyar Telekom 39,72 százalékos felértékelődésének köszönhetően.

Nemzetközi makrogazdasági helyzet bemutatása

2025 első félévében az Egyesült Államok gazdasága felemás képet mutatott, az első negyedévben negyedéves alapon évesítve 0,5 százalékos csökkenést lehetett megfigyelni, amelyért leginkább a vámháború miatt kialakuló importnövekedés volt felelős, az év második negyedévében azonban negyedéves szinten évesítve 3 százalékkal növekedett az amerikai gazdaság, a pozitív értéket valamivel visszavetette a beruházások csökkenése. Az Európai Unióban éves alapon 1,6, illetve 1,5 százalékkal növekedett a gazdaság, míg negyedéves alapon az első negyedévben 0,5, a másodikban pedig 0,2 százalékos volt a GDP növekedése.

Az Egyesült Államok inflációja csökkenő pályán haladt a félév során, a januári éves szinten 3 százalékos pénzromlás után áprilisra 2,3 százalékra csökkent, míg a félév utolsó 2 hónapjában növekedést lehetett megfigyelni, májusban 2,4, míg júniusban 2,7 százalék volt az infláció az USA-ban. A vámháború hatásai továbbra is megemelik az inflációs nyomást, így az amerikai jegybank az első félévben nem változtatott irányadó kamatrátáján, az továbbra is a 4,25-4,50 százalékos sávban mozog. Az Európai Központi Bank a célsávba visszatérő infláció miatt 4 alkalommal is csökkentette az alapkamatot, így az az év eleji 3 százalékról 2 százalékra mérséklődött.

A korábbi évek dinamikájától eltérően az év első félévében az európai részvénypiacok felülteljesítették az amerikai piacokat. Az S&P 500 index 5,05 százalékot értékelődött fel a félév során, míg EuroStoxx 50 8,91, a német DAX pedig 20,09 százalékot erősödött.

Keltezés: Budapest, 2025. augusztus 14.

.....

Gránit Alapkezelő Zrt.