

**Magyar Posta Takarékos Ingatlan
Befektetési Alap**

*Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) 2018. évi éves jelentésének I-VII. pontjában található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2018. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a „számviteli törvény”), valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt.-től (a továbbiakban: „Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfeleltünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentés általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. április 29.



.....
Molnár Gábor
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



.....
Kovács Andrea
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 003950



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2018. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk.....	3
II.	Vagyonkimutatás	5
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	5
IV.	A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota.....	6
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	9
V.1.	Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti.....	9
V. 1. 1	Befektetésből származó jövedelem.....	9
V. 1. 2	Egyéb bevételek	9
V. 1. 3	Egyéb ráfordítások.....	10
V. 1. 4	Működési költségek, díjak, adók.....	10
V. 1. 5	Nettó jövedelem.....	10
V. 1. 6	Felosztott és újra befektetett jövedelem.....	11
V. 1. 7	Tőkeszámla változásai	11
V. 1. 8	Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése	11
V. 1. 9	Ingatlanértékesítések nyeresége.....	12
V. 1. 10	Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége	12
V. 1. 11	Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	12
V. 1. 12	Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban	13
V. 1. 13	Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan	13
V. 1. 14	Ingatlanok értékelésének módszertana	14
V. 1. 15	A Diófa Alapkezelő Zrt. és a Diófa Ingatlankezelő Kft. között az ingatlanalap terhére megkötött ügylet bemutatása	14
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből.....	14
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	15
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	17
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	17
VIII.2.	Gazdasági és ingatlanpiaci változások	17
	Gazdasági környezet	23
	Ingatlanbefektetési piac	23
	Budapesti irodapiac	23
	Kiskereskedelmi ingatlanpiac.....	23
	Ipari ingatlanpiac.....	23
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	23

X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk.....	23
XI.	Tőkeáttételre vonatkozó információk.....	24

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap alapadatai

Nyilvántartásba vétel dátuma (MNB)	2014. március 10.
Lajstromszáma	1211-13
Típusa	Nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap
Induló saját tőke	1 000 000 000,- Ft, amelyet 1 000 000 000 db 1,- Ft névértékű dematerializált befektetési jegy testesített meg
Kockázati szint	Mérsékelt
Referencia index	nincs
Ajánlott minimum befektetési időtáv	egy 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+180 nap

Alapkezelő

Neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1013 Budapest, Krisztina tér 2.
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.diofaalapkezo.hu

Letétkezelő

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

Vezető forgalmazó

Neve	Magyar Posta Befektetési Zrt.
Székhelye	1062 Budapest, Andrássy út 105.

További forgalmazó

Neve	Takarékbank Zrt.
Székhelye	1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Az alap ingatlanértékelője

Név	Rábai György
Cégnév	BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.
Székhelye	1103 Budapest, Kőér u. 2/a C épület
Cégjegyzékszám	01-09-944476

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhely	1068 Budapest, Dózsa György út 84/C .
MKVK nyilvántartási szám	000083
Cégjegyzékszám	01-10-044100
A könyvvizsgálatért felelős személy	Kovács Andrea
MKVK tagszám	003950

A portfólió lehetséges elemei**Ingatlan célú befektetések**

Az Alap eszközeit elsősorban olyan, stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek kiváló műszaki állapotban vannak, jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek. Emellett az Alap nem zárkózik el tőkenövekedési célú ingatlanbefektetésektől sem.

Nem ingatlan célú befektetések

- a) Pénzpiaci eszközök:
 - Lékötött 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) Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodások;
- d) Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - Belföldi és külföldi társaságok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között kötvények, kereskedelmi kötvények;
- e) Jelzáloglevelek:
 - Jelzálog-hitelintézet által kibocsátott névre szóló, átruházható értékpapírok;
- f) Kollektív befektetési értékpapírok;
- g) Származékos ügyletek:
 - 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;
 - Szabványosított határidős ügyletek;
 - Opció ügyletek;
 - Csereügyletek;
- h) Deviza.

II. Vagyongkimutatás

E Ft	2017.12.31*		2018.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	25 527 867	13,52%	52 255 637	24,65%
Banki egyenlegek	31 641 448	16,76%	2 851 493	1,35%
Ingatlanok	84 724 160	44,89%	117 962 267	55,65%
Részesedés	0	0,00%	0	0,00%
Beruházásra adott előleg	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelés	2 855 017	1,51%	2 064 756	0,97%
Származékos ügyletek eredménye	-46 039	-0,02%	510 266	0,24%
Aktív időbeli elhatárolás	68 172	0,04%	51 985	0,02%
Lekötött bankbetétek	46 508 544	24,64%	39 290 600	18,53%
Összes eszköz	191 279 169	101,34%	214 987 004	101,41%
Kötelezettségek	-2 521 266	-1,34%	-2 998 217	-1,41%
Saját tőke	188 757 903	100,00%	211 988 787	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján

	2017.12.29*	2018.12.28*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	148 758 914 605	162 360 369 126
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,116577	1,140681
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	20 060 258 973	22 894 058 293
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,106258	1,140306
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	168 819 173 578	185 254 427 419
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,115351	1,140635

* 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 nappól adódóan.

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2017.12.31*		2018.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	31 641 448	16,76%	2 851 493	1,35%
Bankbetétek	46 508 544	24,64%	39 290 600	18,53%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	25 133 806	13,32%	32 267 755	15,22%
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	394 061	0,21%	19 987 882	9,43%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok	84 724 160	44,89%	117 962 267	55,65%
Ingatlan társasági részesedés	0	0,00%	0	0,00%
Beruházásra adott előleg	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelés	2 855 017	1,51%	2 064 756	0,97%
Származékos ügyletek eredménye	-46 039	-0,02%	510 266	0,24%
Aktív időbeli elhatárolás	68 172	0,04%	51 985	0,02%
Összes eszköz	191 279 169	101,34%	214 987 004	101,41%
Kötelezettségek	-2 521 266	-1,34%	-2 998 217	-1,41%
Saját tőke	188 757 903	100,00%	211 988 787	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2017.12.29*		2018.12.28*		Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	100,00%	77 824 869	41,33%	51 949 794	24,58%	-16,75%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	16 547 366	8,79%	32 254 778	15,26%	6,48%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	8 979 142	4,77%	19 983 610	9,46%	4,69%
Deviza	0,00%	40,00%	264 805	0,14%	385 679	0,18%	0,04%
Irodák	0,00%	170,00%	33 249 455	17,66%	39 700 931	18,79%	1,13%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	15 143 438	8,04%	16 548 981	7,83%	-0,21%

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2017.12.29*		2018.12.28*		Változás
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	35 715 952	18,97%	49 916 261	23,62%	4,65%
Ingatlan társasági részesedés	0,00%	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	567 600	0,30%	567 600	0,27%	-0,03%
Összesen			188 292 626	100%	211 307 633	100%	

A befektetési alap eszközzszeretételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során. illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során. Az Alapba állampapírok, diszkont kincstárjegyek is kerültek az időszak során, a betét és betétjellegű eszközök, illetve a kollektív befektetési értékpapírok terhére.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2018. január 1-én 84 676 444 857 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 44,86%-os arányt képviselt. Ez az érték 2018. december 31-re 106 733 772 791 Ft-ra emelkedett. 2018. év végén az teljes nettó eszközérték 34,78%-a likvid eszköz, 51,51%-a ingatlan volt ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Budakalász Retail Park	2018. december 17.
Budaörs Retail Park	2018. december 17.
Soroksár Retail Park	2018. december 17.
Óbuda Gate irodaház	2018. július 09.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m²)	Bruttó bérbeadható terület (m²)
Irodaház				
Budapest, Kapás utca. 11-15.	13766/6	1992	5,914.92	6,389.13
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16,897.09	17,286.00
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	14,666.00	15,117.00
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	1,994.06	2,061.84
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12,691.76	13,691.68
Budapest, Árpád fejedelem útja 26-28.	14581	2001	12,732.10	13,949.99

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Kiskereskedelmi ingatlan				
Orosháza, Kisfaludy u. 1/a.	1418/3, 1418/4	2008	1,200.00	1,200.00
Ajka, Fő út 27.	5791/11	2007	1,215.00	1,215.00
Albertirsa, Vasút u. 4.	2952/5	2008	1,047.65	1,047.65
Dunaújváros, Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13	2006	2,547.05	2,547.05
Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/4 2730/2, 2730/4, 2730/6, 2730/7	2006	167.00	167.00
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/6, 2730/7	2009	13,710.32	13,710.32
Budapest, Ady Endre út 2.	161312	1997	23,038.32	23,038.32
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4,048.47	4,048.47
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9,636.80	9,636.80
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6,853.36	6,853.36
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3,676.60	3,676.60
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4,101.43	4,101.43
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4,864.50	4,864.50
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5,184.15	5,184.15
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4,216.00	4,216.00
Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	020056/20	2008	9,650.60	9,650.60
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5,734.00	5,734.00
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12 10670/1,106	2003	8,887.80	9,415.00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	70/2,10670/ 5	2002	12,889.00	13,128.91
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4,940.21	4,940.21
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19,058.75	19,058.75
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	32,412.84	32,412.84
Sopron, Szappanfűző krt. 14.	5776/144,	2006	4,059.00	4,059.00
Sopron, Szappanfűző krt. 14.	5776/238	2010	4,563.00	5,020.00
Sopron, Szappanfűző krt. 14.	5776/246	2012	5,037.00	5,037.00
Hotel				
Pécs, Rákóczi út 3.	18684/1	1972	6,363.00	6,363.00

* A logisztikai központ fejlesztése során 2004 és 2013 között 7 csarnokot adtak át.

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	39 700 930 822		39 700 930 822
Kiskereskedelmi ingatlan	31 851 520 328	27 337 215 101	59 188 735 429
Logisztikai ingatlan	14 185 738 848	2 363 242 440	16 548 981 288
Egyéb		567 600 000	567 600 000
Összesen	85 738 189 998	30 268 057 541	116 006 247 539

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, telek, illetve lakó- vegyes hasznosítású ingatlan.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

V.1. Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti

Az V. 1. fejezetben szereplő adatok a 2018. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2018.01.01-2018.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	8 643 251
Bérleti díjbevétele	6 490 778
Üzemeltetési díj bevétele	1 565 835
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	43 858
Továbbszámlázott bevétele	71 536
Pénzügyi műveletek bevételei	460 313
Kapott kamat	-5 029
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	168 252
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	114 758
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	61 532
Határidős ügyletek nyeresége	120 800
Összesen	9 103 564

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 10 930 E Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

Egyéb ráfordítások

2018.01.01-2018.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	431 407
Értékesített tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	0
Bírság, kötbér, kártérítés	16 273
Értékvesztés, terven felüli écs.	0
Adók, illetékek	314 697
Befektetési alapok különadója	96 270
Különböző egyéb ráfordítások	4 167

Működési költségek, díjak, adók

2018.01.01-2018.12.31	E Ft
Alapkezelői díj	1 335 121
Letétkezelői díj	130 563
Felügyeleti díj	50,382
Ingatlan értékelés díja	8 698
Értékcsökkenési leírás	1 494 946
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 021 191
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	6 962
Ingatlanadó	0
Könyvvizsgálói díj	3 214
Ingatlanszakértői feladatok	59 480
Számviteli szolgáltatás	6 000
Jogi szolgáltatás	21 409
Forgalmazói jutalék	1 893 343
Pénzügyi szolgáltatás díja és bankköltség	1 117
Ingatlanbiztosítási díj	21 154
Hatósági díjak	1 315
Földhasználati díj	25 226
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	53 579
Működési költségek összesen	7 133 700

Nettó jövedelem

2018.01.01-2018.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	8 172 008
Egyéb bevételek	10 930
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	7 133 700
Egyéb ráfordítások	431 407
Pénzügyi műveletek bevételei	460 313
Pénzügyi műveletek ráfordításai	447 753
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	630 390

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

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2018-ban így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2018.01.01.-2018.12.31.	E Ft
Induló tőke	185 445 608
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	333 437 068
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-147 991 460
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	26 543 179
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	26 543 179
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-14 111 363
Értékelési különbözet tartaléka	11 057 919
Előző év(ek) eredménye	2 624 642
Üzleti év eredménye	630 390
Saját tőke	211 988 787

Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	17 665 612	3 077 008	20 742 620
Felépítmény befektetett eszköz	71 741 586	4 542 127	76 283 713
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	32 813	0	32 813
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	539 913	0	539 913
Ingatlanok tárgyi eszk. között	89 979 924	7 619 135	97 599 059

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	51 774 840	480 797	52 255 637
Államkötvény	19 550 840	228 380	19 779 220
MÁK 2021/C	19 550 840	228 380	19 779 220
Diszkontkincstárjegy	12 432 633	55 902	12 488 535
D190925	4 971 650	22 105	4 993 755
D190731	7 460 983	33 797	7 494 780
Befektetési jegy	19 791 367	196 515	19 987 882
Torony Befektetési jegy	1 733 974	37 518	1 771 492
Konzum II. Ingatlan Alap "A"	7 617 630	-183 643	7 433 987
Konzum II. Ingatlan Alap "I"	122 506	382	122 888
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési jegy "A"	117 257	7 601	124 858
Finext Real Estate Opp Befektetési jegy	10 200 000	334 657	10 534 657

Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban ingatlanértékesítés nem történt.

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2018.01.01-2018.12.31	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	0
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	178
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	20 668
Határidős ügyletek vesztesége	426 905
Pénzügyi műveletek ráfordításai	447 753
Kapott kamat	-5 029
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	168 252
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	114 758
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	61 532
Határidős ügyletek nyeresége	120 800
Pénzügyi műveletek bevételei	460 313

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2018.01.01-2018.12.31	E Ft
Anyagköltség	622 430
Bérleti díj	9 587
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	1 242 932
Ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb ráfordítás	88 927
Takarítás	50 560
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 021 191

Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti 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	HUF	HUF/év					
Irodaingatlan	5 432 434	900 927 766	2 647 509 539	92%	8,15%	40 752	578 959	1,18%	
Lakóingatlan									
Kiskereskedelmi ingatlan	2 198 429	1 525 315 945	2 232 132 730	99%	7,47%	17 515	461 060	19,75%	
Logisztikai ingatlan	1 763 906	592 176 408	1 159 289 681	95%	7,66%	17 675	252 319	4,68%	
Egyéb ingatlan	0	-16 018 190	-16 018 190	0%	1,53%	-2 517	89 203	0,00%	
Összesen	9 394 768	3 002 401 929	6 022 913 761	94%	7,70%	22 783	431 412	10,4%	

Összesített adatok az ingatlanportfólióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfólió	2018.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	40,71
Bérleti száma	306
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)	4,50

Ingatlanok értékelésének módszertana

Megbízási szerződésének megfelelően a megbízott értékbecslő az értékbecsléseket a „kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól” szóló 78/2014 (III.14) Korm. rendelet előírásai alapján végzi el. A riportban a megbízott megvizsgálja a nemzetközileg is elfogadott értékbecslési módszerek (Piaci Összehasonlító Módszer, Hozam alapú módszer, Költség-módszer) alkalmazhatóságát és azok közül kiválasztja a legmegfelelőbbet az adott ingatlan szempontjai szerint. Továbbá vizsgálja az ingatlan elhelyezkedését, jelenlegi használatát és a potenciális vásárlók körét, valamint több különböző szempontból elemzi a pozitív és negatív tulajdonságait annak érdekében, hogy megállapítsa a piaci értékét.

A bérbeadott ingatlanok értékelésének elsődleges módszere a hozam alapú értékelés (DCF módszertannal).

A Diófa Alapkezelő Zrt. és a Diófa Ingatlankezelő Kft. között az ingatlanalap terhére megkötött ügylet bemutatása

A Diófa Ingatlan Befektetési Alap portfóliójában található ingatlanok üzemeltetésére az Alap az Alapkezelő 100%-os leányvállalatával, a Diófa Ingatlankezelő Zrt.-vel kötött megbízási szerződést 2014. december 9. napján. A fent nevezett megbízási szerződések alapján teljesített kifizetések teljes ingatlanportfólió nettó bérleti díj bevételének 4,8%-át adták a tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2016.12.30*	2017.12.29*	2018.12.28*
Nettó eszközérték (E Ft)	127 383 624	188 292 626	211 307 633
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,085503	1,115351	1,140635

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

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2018.12.31
H-190621 EUR OTP	30,000,000	2018.06.19	325.21	2019.06.21	98,412
H-190621 EUR ERSTE	30,000,000	2018.06.19	325.82	2019.06.21	107,985
H-191108 EUR ING	30,000,000	2018.11.06	324.15	2019.11.08	26,671
H-191108 EUR OTP	21,500,000	2018.11.06	324.23	2019.11.08	19,358
H-191108 EUR ERSTE	20,000,000	2018.11.06	324.41	2019.11.08	18,518
H-191108 EUR OTP8845	8,845,000	2018.11.06	324.19	2019.11.08	7,914
H-191120 EUR OTP	13,550,000	2018.11.16	323.89	2019.11.20	4,992
H-191204 EUR ING	30,600,000	2018.11.30	325.9	2019.12.04	67,881
H-191212 EUR ING	3,070,000	2018.12.10	325.11	2019.12.12	5,505
H-191216 EUR OTP	12,358,000	2018.12.12	325.59	2019.12.16	26,776
H-191216 EUR ING	20,000,000	2018.12.12	325.65	2019.12.16	43,386
H-191216 EUR ING13750	13,750,000	2018.12.12	325.62	2019.12.16	29,810
H-191220 EUR OTP	13,800,000	2018.12.18	325.12	2019.12.20	25,386
H-191220 EUR ING	15,000,000	2018.12.18	325.31	2019.12.20	27,672
ÖSSZESEN					510 266

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek:

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (Ft)
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	5,000,000	deviza (EUR)	310.05	0
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	15,000,000	deviza (EUR)	310.05	0
2018.02.22	2018.02.22	határidős vétel	5,000,000	deviza (EUR)	312.30	-11,250,000
2018.02.22	2018.02.22	határidős vétel	15,000,000	deviza (EUR)	312.30	-33,750,000
2017.06.20	2018.06.22	határidős eladás	30,000,000	deviza (EUR)	309.57	0
2018.06.19	2018.06.22	határidős vétel	30,000,000	deviza (EUR)	322.30	-381,900,000
2018.02.22	2018.08.27	határidős eladás	20,000,000	deviza (EUR)	312.85	0
2018.08.27	2018.08.27	határidős vétel	20,000,000	deviza (EUR)	312.85	120,800,000
2018.06.19	2019.06.21	határidős eladás	30,000,000	deviza (EUR)	325.82	0
2018.06.19	2019.06.21	határidős eladás	30,000,000	deviza (EUR)	325.21	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	30,000,000	deviza (EUR)	324.15	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	21,500,000	deviza (EUR)	324.23	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	20,000,000	deviza (EUR)	324.41	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	8,845,000	deviza (EUR)	324.19	0
2018.11.06	2019.11.20	határidős eladás	13,550,000	deviza (EUR)	323.89	0
2018.11.30	2019.12.04	határidős eladás	30,600,000	deviza (EUR)	325.90	0
2018.12.10	2019.12.12	határidős eladás	3,070,000	deviza (EUR)	325.11	0
2018.12.12	2019.12.16	határidős eladás	13,750,000	deviza (EUR)	325.62	0
2018.12.12	2019.12.16	határidős eladás	12,358,000	deviza (EUR)	325.59	0
2018.12.12	2019.12.16	határidős eladás	20,000,000	deviza (EUR)	325.65	0
2018.12.18	2019.12.20	határidős eladás	13,800,000	deviza (EUR)	325.12	0
2018.12.18	2019.12.20	határidős eladás	15,000,000	deviza (EUR)	325.31	0
Összesen:						-306 100 000

Az időszak alatt az Alap kizárólag a devizaárfolyamok változásából eredő kockázat csökkentése érdekében kötött határidős ügyleteket.

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 2018. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Takarékbank Zrt.	88,29%	93,58%
STATUS Capital Zrt.	5,05%	5,35%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi Vagyongazdálkodó Zrt. (egyéb befektető)	1,56%	0%
A64 Vagyongazdálkodó Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
Biró Gergely (egyéb befektető)	0,05%	0,00%

2018-ban nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2018-as évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során egy újabb alappal bővített. Júliusban elindult az Alapkezelő első dollár alapú terméke, a Takarékszövetkezet Dollár Ingatlan Alapok Alapja.

A tőkepiacokra és a kezelt állományokra a 2018-as évben a globálisan alacsony reálkamatok és a laza monetáris politikák voltak a legnagyobb hatással. Saját alapjainkat tekintve jelentős tőkekiáramlás volt tapasztalható az MPT Pénzpiaci Alapunkból, kisebb mértékű pedig a kötvény típusú alapjainkból, valamint az MPT Harmónia alapunkból. A legnagyobb mértékű növekedést az év sikerterméke, az MPT Ingatlan Alap produkálta, míg szintén jelentős mértékben növekedett a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Takarékszövetkezet Adria Közép-Európai Részvény Befektetési Alap állománya.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2018 során összesen 24 milliárd forinttal emelkedett, év végére pedig elérte a 249 milliárd forintot. Ez éves szinten 11%-os növekedést jelent. Az Alapkezelő az év végén az alapokban kezelt állományt tekintve 4,6%-os piaci részesedéssel rendelkezett, ami 0,49 százalékponttal magasabb az előző évi adatnál.

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

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

befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze a következő forrásokra támaszkodva:

- KSH
- Oxford Economics
- BRF 2018-as negyedéves jelentései (iroda piac és ipari ingatlan) és sajtóközleményei
- JLL befektetési ingatlanpiaci áttekintés (2018)
- Cushman & Wakefield 2018-as Ország összefoglaló (Country Snapshot)
- CBRE The View – 7th Edition – 2018-19

Gazdasági környezet

A magyar gazdaság teljesítménye a 2013-as növekedési pályára állást követően töltetlenül növekszik. A GDP volumen bővülése 2018-ban minden előrejelzést meghaladó 4,9%, mely felülmúlja a tavalyi 4,1%-os értéket és jelentősen meghaladja a közép-európai átlagot (4,3%). Továbbra is a piaci alapú szolgáltatások szektora a legjelentősebb tényező a növekedésben, de az építőipar és a mezőgazdaság szerepe sem elhanyagolható. A stabil belföldi felhasználás erősíti a bővülést, melyen belül a fogyasztás mintegy 5%-kal nőtt. Az év utolsó szakaszában beérkező uniós transzferek hatására magyar államháztartás közel 400 milliárd forint többletet mutat és a GDP arányos államadósság is 71% körüli értékre csökkent. Az infláció decemberre 2,7%-ra süllyedt szintén, részben az üzemanyagár csökkenésnek köszönhetően, de a maginfláció 3% közeli értéke, már akár monetáris szigorítást is előre vetíthet.

Versenyképesség szempontjából az egyik legnagyobb kihívás az öt éve GDP növekedést meghaladó ütemben emelkedő bruttó bérek. A versenyszektorban (közfoglalkoztatottak nélkül) mért 8% körüli reálkereset növekedéshez 3,8% körül stagnáló munkanélküliségi ráta társul, mely erős nyomást helyez számos területre.

2019-re hasonlóan pozitív előrejelzések láttak napvilágot, bár már mérsékeltebb 3,4% körüli GDP növekedést valószínűsítve. A belső folyamatok stabilnak tűnnek, kínálati oldalról a legerőteljesebb húzóerőt a háztartások fogyasztásához közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások jelenthetik, míg keresleti oldalról a fogyasztás és a nagyrészt az uniós forrásokra építő beruházások viszik tovább a növekedést. A külső környezeti hatások és bizonytalanságok, lásd megújuló kereskedelmi csatározások, brexit vagy az eurozónán belüli, gyengélkedő gazdaságok a jelen kedvező folyamatokat lassíthatják.

Ingatlanbefektetési piac

Az elmúlt évek erősödő gazdasági fundamentumai, valamint a javuló kilátások pozitív hatással voltak a hazai ingatlanbefektetési piacra is, melyet jól példáz az elmúlt öt év folyamatosan növekvő befektetési volumene, megközelítve ezzel a válsági előtti szintet.

A 2017-es 1,9 milliárd eurós magasságot nem érte el a 2018-as tranzakciók volumene, nagyjából 1,68 milliárd eurónál állt meg, ám számos sajátsággal bírt az éves teljesítmény:

- az év utolsó szakaszában jelentős állomány került értékesítésre, így a gyengébb évkezdetet egy kiugró éves eredmény zárta.

- a piaci szereplők között túlsúlyba kerültek a hazai befektetők és az éves tranzakciók közel 65%-át hajtották végre.
- a külföldi befektetők között a válság után először jelent meg egy német alap, egyébként az amerikai tőke volt domináns.
- a tranzakciók között jelentős egyedi, nagyméretű ügyletek szerepeltek, melyek önmagukban is képesek eltolni az arányokat: 49% az irodaingatlan, 44% a kiskereskedelmi- és mindösszesen 6% az ipari ingatlanok részesedése.

A legnagyobb tranzakciók mind az iroda, mind a kiskereskedelmi szektorban jelen voltak. Az irodapiacra összesen 25 ügylet volt, mintegy 818 millió euro értékben, köztük a Corvin irodák megvásárlása, a Skanska által újonnan fejlesztett Mill Park, vagy az Alkotás Point irodaház vétele. A kiskereskedelemben összesen 17 tranzakció zárult 2018-ban 732 millió euro értékben, két jelentősebb bevásárló központ, a Mamut és a MOM is gazdát cserélt, de meg kell említeni a biatorbágyi Premier Outlet Center értékesítését is.

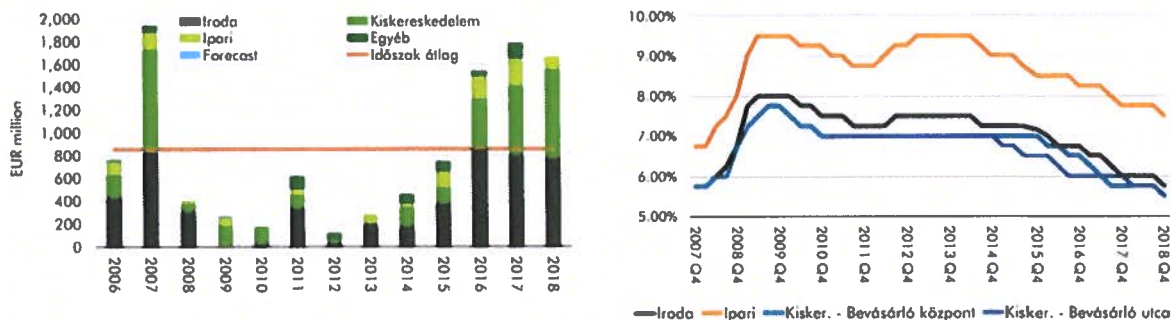
Kiemelkedő tranzakciók 2018-ban						
Negyedév	Szektor	Ingatlan megnevezése	Méret (m ²)	Vevő	Vevő anyasországa	Eladó
3	kiskereskedelem	Mammut	56 000	NEPI Rockcastle	Dél-Afrika	Lanebridge
3	kiskereskedelem	MOM Park	49 000	OTP Ingatlan Alap	Magyarország	Morgan Stanley
2	kiskereskedelem	Premier Outlet Center	24 000	DWS	Németország	LoneStar
3	iroda	Mill Park	36 000	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	Skanska
4	iroda	Corvin Irodák	75 000	OTP Ingatlan Alap	Magyarország	Futureal
3	iroda	Alkotás Point	28 050	MPTIA (Diófa Alapkezelő)	Magyarország	Heitman
1	iroda	Residence I-II.	18 000	LFPI	Franciaország	Raiffeisen Evolution
4	kiskereskedelem	Tristar portfólió	28 000	MPTIA (Diófa Alapkezelő)	Magyarország	Portico

Forrás: Cushman & Wakefield, CBRE

Piaci konszenzus, hogy a pozitív trend folytatódni fog 2019-ben is, ám a tranzakciós volumen elmaradhat a 2018-as szinttől.

A hozamszintek érdemi változása nem figyelhető meg, a tanácsadók várakozása szerint prémium irodák esetében 5,75%, kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,5-5,75%, míg a modern logisztikai területeknél 7,5%-os hozam lehet reális.

Befektetési volumen* szektoronként előrejelzéssel (balra), ill. Budapest prémium kategóriás hozamszintjei előrejelzéssel (jobbra)

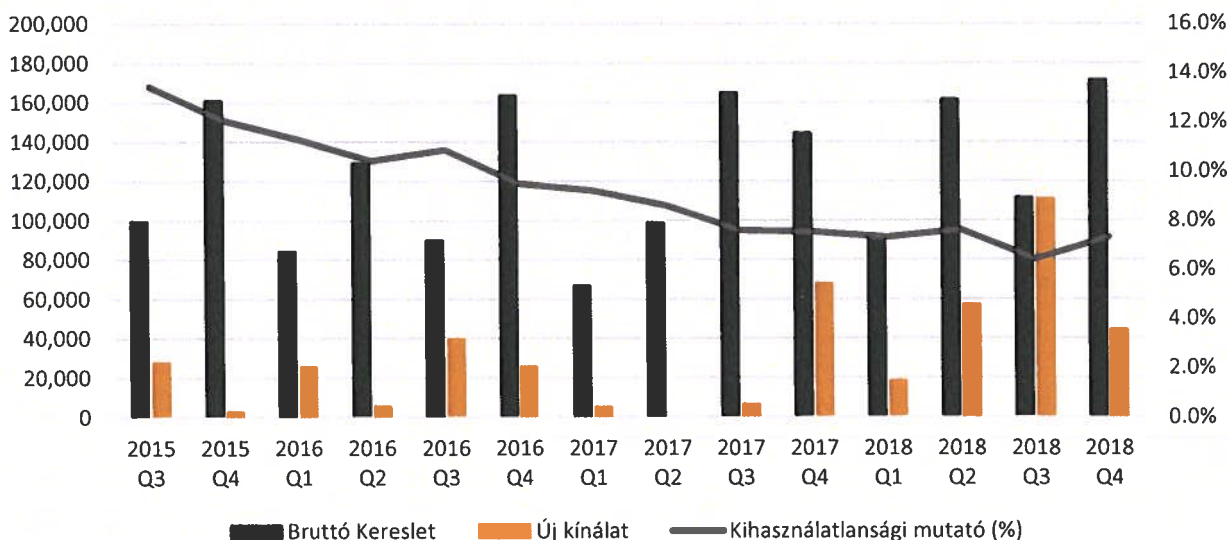


Forrás: CBRE Research

Irodapiac

2018 során rekord mennyiségű, 230.600 négyzetméter új iroda került átadásra, de a korábbi csúszások miatt, az éves új kínálat így is elmarad a tervezettől. A kimagasló kereslet alapján az építések üteme tovább fokozódik, jelenleg 484.000 négyzetméter terület áll építés alatt, melyből tereztetten 130.000nm 2019-ben átadásra kerül. Az „A” kategóriás irodapiac jelenleg 3.628.105 négyzetméter nagyságú, melyből 609.715nm a saját tulajdonú ingatlan.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Forrás: BRF

A kereslet kimagasló volt 2018-ban: 535.000nm feletti területre született bérleti megállapodás, melyre eddig 2015-ben volt csak példa. Továbbra is a Váci úti alpiac dominál a bérbeadások terén, és az összesített üresedési ráta 7,3%-on állt meg az év végére.

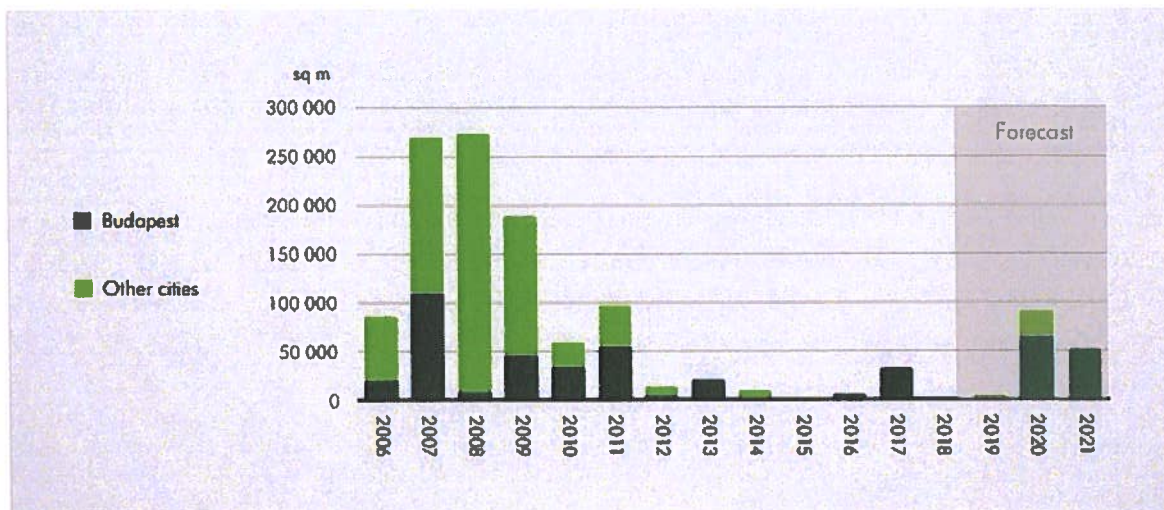
Ezen piaci körülmények tovább erősítik a tulajdonosok, befektetők pozícióját, melyet magasabb bérleti díj és kevesebb kedvezményes időszak formájában tudnak érvényesíteni. Ezzel szemben a kialakítási költségek emelkedése miatt a tulajdonosi hozzájárulások mértéke nőtt. Az „A” kategóriás irodák átlag kínálati bérleti díja eléri 14,8 euro/nm/hó szintet.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

Az irodapiachoz hasonlóan a kiskereskedelmi szektor is jól teljesített az elmúlt években, mely 2018 folyamán is folytatódott, a legutóbbi adatok alapján 5 százalékkal nőtt a forgalom. A növekvő bérek és a vásárlóerő következtében a cégek is bővítik működésüket, valamint új szereplők jelennek meg a piacon, így az üres területekre jelentős kereslet mutatkozik. A budapesti bevásárlóközpontokat szinte teljes bérbeadottság jellemez, mindössze 1,5 százalékot ér el az üres területek aránya. Ezzel párhuzamosan a bérleti díjak is emelkednek. Pozitívak a kilátások a jövőt illetően is, hiszen a stabil gazdasági fundamentumok és a növekvő bérek tovább erősítik a szektort. A vidéki kiskereskedelmi ingatlanpiac is stabilan működik, a diszkont láncok jól teljesítése és az ezek köré csoportosuló, jellemzően specializált láncok forgalma folyamatosan bővül. Mindez akár kellő alapul is szolgálhat a helyenként avult ingatlan környezet modernizálására is.

Budapesten a Shopmark teljeskörű felújítása jó példa erre, hiszen a fizikailag teljes mértékben felújított bevásárlóközpont a felfrissített arculathoz illeszkedő, megújított bérleti mixszel várja a vásárlókat. Új fejlesztés továbbra is szűkös, az Etele Plaza (55.000nm) fejlesztése zajlik 2020-as átadást megelőzően. A bevásárló központokban is egyre nagyobb hangsúlyt kap a klasszikus kereskedelmi tevékenységet kiegészítő szolgáltatások és szórakozási lehetőségek bővítése, ún. élményközpontok létrehozása.

A hazánkban megtalálható csaknem 2,2 millió négyzetméter (Budapest 977.000nm) kiskereskedelmi célú ingatlan majdnem fele raktáráruházként, jelentős része bevásárlóközpontként, míg kisebb hányada bevásárló parkként (ún. strip-mall) üzemel. 2018-mindösszesen egy kisebb (4.100nm) budapesti projekttel bővült a piac.



Retail Completion and Pipeline

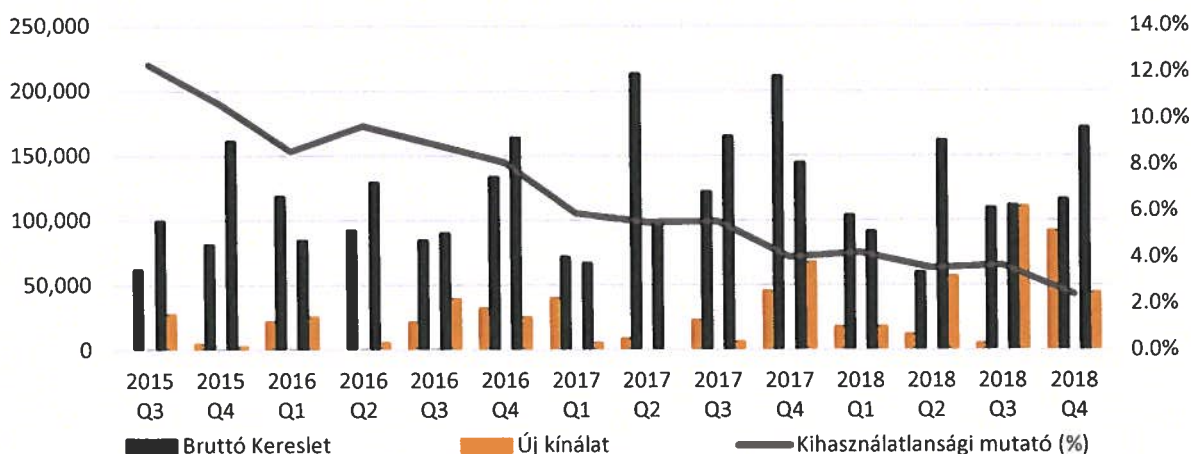
Source: CBRE Research

Ipari ingatlanpiac

A budapesti ipari ingatlanpiacon az elérhető területek szűkössége végett rendkívül alacsony, mindössze 2,4 százalékos az üresedés, mely felfelé ívelő erőként hat a bérleti díjakra, s így az ingatlanok értékére. Jelenleg a nagydobozos logisztika esetében 4,5 euro/nm/hó, míg városon belüli logisztikánál ezt akár egy euróval meghaladó kínálati díjakkal is találkozni.

2018-ban a fejlesztők mindössze 127.000 négyzetméter összterületű fejlesztést adtak át Budapesten és az agglomerációban, pedig ebben az Auchannak fejlesztett 91.000nm nagyságú csarnok is szerepel. A negyedik negyedéves 115.000nm bérbeadás ellenére is mindösszesen 385.000nm került bérbeadásra az évben. 2017-ben az éves érték 617 620nm volt.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Forrás: BRF

Az azonnal elérhető, egybefüggő és nagyméretű üres területek hiánya felértékeli az előbérleti szerződések szerepét, valamint a spekulatív fejlesztések számára is kedvező terepet jelent. Mindezzel együtt visszafogott az új területek fejlesztése, hiszen az építési költségek emelkedésének hatása alól ez az érzékeny szektor sem kivétel.

A vidéki piacon a betelepült, vagy frissen betelepülő, elsősorban termelő vállalatokra alapozva erősödött a fejlesztői aktivitás és szerepvállalás. A CBRE kimutatása szerint az 545.000 négyzetméter új terület kb. felét szakosodott ingatlanfejlesztő cégek hozták létre. A piac nagysága becsülten 9millió négyzetméter körüli, Budapesten és agglomerációjában pedig 2.178.000nm nagyságú.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	373 326	30 779	180 756
Változó javadalom	125 130	24 500	74 930
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	74	2	27

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

Az Alap a likviditás megteremtésének érdekében a likvid eszközök arányát 30% felett kívánja tartani.

Az Alap likvid eszközei döntően alacsony kockázatú, forintban denominált rövid lejáratú eszközök, melyek jellemző elemei a bankrendszerben elhelyezett betétek, diszkontkincstárjegyek, illetve állampapírok. Az Alap számára megengedett, hogy egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat (vállalati kötvények jelzáloglevelek), repo és fordított repo megállapodásokat, illetve kollektív befektetési értékpapírokat tartson a befektetési eszközei között. Az Alap alapvetően forinteszközök segítségével alakítja ki portfólióját, de megengedett számára, hogy devizában denominált rövid lejáratú és magas likviditású eszközökbe fektessen.

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 stressztesztek valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

Az Alap kockázati profilja

Az Alap hozam/kockázati mutatója 3-as. A skálán a legalacsonyabb szint sem jelent kockázatmentes befektetést. Az Alap 3. kategóriába sorolását a befektetési jegyek árfolyam-ingadozásának várható mértéke indokolja.

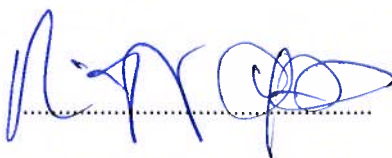
Az Alap célja, hogy a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson mérsékelt kockázati szint mellett. Ennek érdekében az Alap eszközeit olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek kiváló műszaki állapotban vannak, jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek.

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.

Budapest 2019. április 29.



Diófa Alapkezelő Zrt.

**Magyar Posta Takarékszövetkezet
Ingatlan
Befektetési Alap**

*Éves beszámoló
és független könyvvizsgálói jelentés*

2018. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2018. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 214.987.004 ezer Ft, a tárgyévi eredmény 630.390 ezer Ft nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt.-től (a továbbiakban: „Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb kérdések

Az Alap 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolóját másik könyvvizsgáló ellenőrizte, aki a 2017-es éves beszámolóra vonatkozóan 2018. április 19-én minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2018. évi éves jelentéséből és üzleti jelentéséből állnak, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetősége felelős az egyéb információkért, továbbá az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

A fentiekén túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az egyéb információkban, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás,

hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

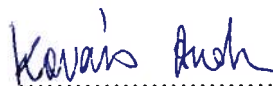
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. április 29.



Molnár Gábor
Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.
Nyilvántartási szám: 000083



Kovács Andrea
Kamarai tag könyvvizsgáló
Tagszám: 003950

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Lajstromszám: 1211-13



ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.
1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám: 01-10-041054

ÉVES BESZÁMOLÓ

2018. 01. 01. - 2018. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2019. április 29.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, flowing letters.

alíráás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1013 Budapest, Krisztina tér 2.

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2017.12.31	2018.12.31
A.	Befektetett eszközök	85 535 475	117 962 267
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	75 142 109	97 599 059
1.	Ingatlanok	71 256 680	89 407 198
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	3 814 289	7 619 135
3.	Gépek berendezések, felszerelések	34 443	32 813
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	32 780	349 185
6.	Beruházásokra adott előlegek	3 917	190 728
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	10 393 366	20 363 208
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9 582 051	9 835 893
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	811 315	10 527 315
B.	Forgóeszközök	105 721 561	96 462 486
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	2 043 702	2 064 756
1.	Követelések	2 047 159	2 066 705
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-3 457	-1 949
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	25 527 867	52 255 637
1.	Értékpapírok	24 546 616	51 774 840
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	981 251	480 797
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	118	90 140
	egyéb értékelési különbözet	981 133	390 657
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	78 149 992	42 142 093
1.	Pénzeszközök	77 979 303	41 711 564
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	170 689	430 529
C.	Aktív időbeli elhatárolások	68 172	51 985
1.	Aktív időbeli elhatárolások	68 172	51 985
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértéktartaléka (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-46 039	510 266
	Eszközök összesen	191 279 169	214 987 004
E.	Saját tőke	188 757 903	211 988 787
I.	INDULÓ TŐKE	169 214 898	185 445 608
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	274 740 711	333 437 068
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-105 525 813	-147 991 460
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	19 543 005	26 543 179
1.	Befektetési jegyek értékkülönözete	10 227 505	12 230 228
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönözete	19 010 381	26 341 591
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönözete	-8 782 876	-14 111 363
2.	Értékelési különbözet tartaléka	6 690 858	11 057 919
3.	Előző év(ek) eredménye	1 911 175	2 624 642
4.	Üzleti év eredménye	713 467	630 390
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	1 914 505	2 209 708
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 916 815	2 204 069
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-2 310	5 639
H.	Passzív időbeli elhatárolások	606 761	788 509
	Források összesen	191 279 169	214 987 004

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2017.12.31	2018.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	5 919 693	8 172 008
II.	Egyéb bevételek	11 332	10 929
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	5 385 637	7 133 700
V.	Egyéb ráfordítások	362 308	431 407
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	542 792	460 313
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 405	447 753
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	713 467	630 390

Keltezés: Budapest, 2019. április 29.


alírá



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2018. 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: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Adószám: 18522361-2-44
PSZÁF lajstromszám: 1211-13
Nyilvántartásba vétel napja: 2014. március 10.

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2018. december 31-én:

I sorozat	22 894 058 293 db
A sorozat	162 551 549 951 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2018. december 31-én:

I sorozat	1,140821
A sorozat	1,141056

Üzleti év időtartama: 2018.01.01-2018.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zárkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.
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.diofaalapkezelő.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:

Név: Rábai György

Cégnév: BDO M. o. Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.

Adószám: 22913704-4-42

Székhely: 1103 Budapest, Kőér u. 2/a. C. ép.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. fszt. 1.)
- Pallos Noémi (1188 Budapest, Katinka utca 10)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós (1055 Budapest, Nagy Ignác utca 13/a. III. 26.)
- Hrehovszki Hedvig Andrea (1138 Budapest, Párkány utca 4/A. V. 1.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Farkashalom utca 58.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Sólyom utca 5.)
- Gál Miklós (3713 Arnót, Rákóczi Ferenc utca 14.)

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

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-071057

Székhely: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/C

MKVK nyilvántartási szám: 000083

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Kovács Andrea

MKVK tagszám: 003950

Könyvvizsgálat éves díja: 3 300 000 Ft+ÁFA

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Darvas Gabriella

PM regisztrációs szám: 162966

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Magyar Posta Takarék 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

figyelembe vételével 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 árfolyamvesztést, 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 figyelembevételével – az eszköz állományba vételekor egyedileg kell megállapítani.

c) A készletek elszámolása

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

d) A követelések értékelése

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

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

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

A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során, az adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák - eredményt, saját tőkét

növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió forintot.

Kivételes nagyság, vagy előfordulás

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

Kivételes nagyságú bevétel: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számviteli szerinti bevételének az 70 %-át.

Kivételes nagyságú költség: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő költség, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 60 %-át.

Kivételes nagyságú ráfordítás: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő ráfordítás, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes költsége és ráfordítása együttes értékének 70 %-át.

Kivételes előfordulású bevétel: minden olyan bevétel, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű.

Kivételes előfordulású költség, ráfordítás: minden olyan költség vagy ráfordítás, amely az Alap üzletszerű működésével nincs szoros összefüggésben vagy közvetlen kapcsolatban, rendszeres üzletmenetén kívül esik, a bekövetkezése eseti jellegű. Minden esetben kivételes előfordulású költségnek, ráfordításnak kell tekinteni az alábbi eseményeket: természeti károk miatt bekövetkezett költségek, ráfordítások.

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

Tárgyi eszközök

2018.12.31. 97 599 059 e Ft

2017.12.31. 75 142 109_e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbség	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	17 665 612	3 077 008	20 742 620
Felépítmény befektetett eszköz	71 741 586	4 542 127	76 283 713
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	32 813	0	32 813
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	539 913	0	539 913
Ingatlanok tárgyi eszközök között	89 979 924	7 619 135	97 599 059

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

Ingatlanok		Hrsz.	Beszerzési érték	Piaci érték
Bérbeadási célú ingatlanok				117 962 267
Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6 103	4 519
Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7 196	8 458
Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3 534	4 169
Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22 162	26 114
Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6 103	7 197
Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7 644	9 006
Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4 754	5 404
Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5 718	6 543
Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26 338	29 268
Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	62 378	73 434
Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19 401	22 852
Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2 120	2 479
Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10 599	11 850
Kaposvár Fő u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2 545	2 612
Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	Telek	1418/4	32 365	35 545
Albertirsa u. 4.	Telek	2952/5	7 649	8 881
BBC	Telek	13766/6	184 370	224 581
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	820 911
Jysk Ajka	Telek	5791/11	9 416	9 815
Pátria Hotel	Telek	18684/1	346 733	264 735
Park Center - Ajka	Telek	5791/2	330 697	353 186
Park Center - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	2 297 322
Park Center - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 048 806
Park Center - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	699 984
Park Center - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	464 550
Park Center - Pécs	Telek	19916/18	914 845	967 744
Park Center - Szentes	Telek	0117/87	242 614	262 426
Park Center - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 931	399 759
Park Center - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 653 431	1 693 390
Park Center - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	369 639
Tabán	Telek	7172	269 058	267 804
Zala Park	Telek	2730	391 625	428 680
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 340 135
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 224	84 107
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 268	93 809
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 179	71 612
Óbuda Gate	Telek	14 581	1 138 692	166 601
Soroksár	Telek	19584/55	811 536	1 155 793
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	1 786 041
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	2 567 099
Budaörs	Telek	10670/2	540 162	1 645 759
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/1	25 986	19 239
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/2	16 633	19 552
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/3	8 125	9 586
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/4	51 062	60 167
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/5	14 044	16 562
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/6	17 616	20 754

Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/7	11 526	13 102
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/8	13 732	15 715
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/9	65 936	73 269
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/10	143 898	169 405
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/11	44 722	52 676
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/12	4 936	5 774
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/13	26 311	29 414
Kaposvár Fő u. 37-39	Felépítmény	372/3/A/4	43 355	44 488
Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	Felépítmény	1418/4	210 291	230 955
Albertirsa u. 4.	Felépítmény	2952/5	206 449	239 719
BBC	Felépítmény	13766/6	2 005 349	2 442 719
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 135	8 899 397
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 966 660	12 312 899
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	8 199 167
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 197 345	3 535 550
Jysk Ajka	Felépítmény	5791/11	233 593	243 485
Pátia Hotel	Felépítmény	18684/1	396 674	302 865
Park Center - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 045 047	1 116 115
Park Center - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 875	1 717 052
Park Center - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 446 085	1 563 462
Park Center - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 916	1 027 811
Park Center - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 366	1 012 145
Park Center - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 104 199	1 168 047
Park Center - Szentes	Felépítmény	0117/87	1 130 623	1 222 950
Park Center - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 989	1 273 057
Park Center - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 755	2 146 404
Park Center - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 588 188	1 717 282
Tabán	Felépítmény	7172	640 684	719 231
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	2 881 909
Óbuda Gate	Felépítmény	14 581	5 607 534	6 478 679
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 883 164	1 551 321
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 502 372	1 509 437
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 503	1 505 082
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 922	1 058 783
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 856	71 440
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	7 002 998	7 503 719
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 012	756 963
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 146	750 476
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 520	608 703
EURO-MALL Kft.	Ingatlanlátsaság		7 810 237	20 363 208
Beruházásra adott előlegek				190 728
Befejezetlen Beruházások				349 185

Befektetett pénzügyi eszközök**2018.12.31. 20 363 208 e Ft****2017.12.31. 10 393 366 e Ft**

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Ingatlanlátsaság	7 811 114	2 024 779	9 835 893
Kölcsön hosszú lejáratú rész	10 527 315	0	10 527 315
Részesedések	18 338 429	2 024 779	20 363 208

Az Alap 2016. április 28-án vásárolt 100%-os részesedést egy ingatlantársaságban, melynek fordulónapi könyv szerinti értéke 7 811 114 e Ft, értékelési különbözete pedig 2 024 779 e Ft.

Az Alap a Társaságnak 2016. április 28-án hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott az előző tulajdonos által nyújtott kölcsön kiváltásának fedezeteként. A kölcsön induló összege 1 691 315 e Ft volt, melyet 5 év alatt negyedéves törlesztési ütemezéssel, 3 havi BUBOR +3% kamattal kell visszafizetni. 2018-ban a Társaság visszatörlesztett 320 000 e Ft-ot, a fennálló tartozás 811 315 e Ft. A kölcsön éven túl esedékes része 491 315 e Ft.

Az Ingatlanársaság beruházásának fedezésére az Alap további kölcsönt nyújtott 2018-ban: februárban 5 600 000 eFt-ot, szeptemberben pedig 4 436 000 e Ft-ot. A kölcsön 10 éves, 2,3% fix kamatozású, késleltetett kamatfizetéssel, a törlesztés pedig a futamidő végén egyösszegben esedékes.

Követelések

2018.12.31. 2 064 756 e Ft
2017.12.31. 2 043 702 e Ft

A követelések 1 043 428 e Ft vevőkövetelést, 304 080 e Ft befektetési jegy forgalmazásból eredő követelést, 457 091 e Ft ingatlantársasággal szembeni követelést, valamint 262 106 e Ft egyéb, működésből eredő követelést tartalmaznak, fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke -1 949 e Ft.

Az Alap az ingatlantársaságának, az EURO-MALL Kft-nek hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott, ennek 2018. fordulónapi értéke 10 847 315 e Ft.

Értékpapírok

2018.12.31. 52 255 637 e Ft
2017.12.31. 25 527 867 e Ft

Értékpapírok mérlegsor tartalma:

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	51 774 840	480 797	52 255 637
Államkötvény	19 550 840	228 380	19 779 220
MÁK 2021/C	19 550 840	228 380	19 779 220
Diszkontkincstárjegy	12 432 633	55 902	12 488 535
D190925	4 971 650	22 105	4 993 755
D190731	7 460 983	33 797	7 494 780
Befektetési jegy	19 791 367	196 515	19 987 882
Torony Befektetési jegy	1 733 974	37 518	1 771 492
Konsum II. Ingatlan Alap "A"	7 617 630	-183 643	7 433 987
Konsum II. Ingatlan Alap "I"	122 506	382	122 888
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési Jegy "A"	117 257	7 601	124 858
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	10 200 000	334 657	10 534 657

Származékos ügyletek

2018. december 31-én az Alap nyitott származékos ügyleteinek piaci értéke 510 266 e Ft.

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2018.12.31.
H-190621 EUR OTP	30 000 000.00	2018.06.19	325.21	2019.06.21	98 412
H-190621 EUR ERSTE	30 000 000.00	2018.06.19	325.82	2019.06.21	107 985
H-191108 EUR ING	30 000 000.00	2018.11.06	324.15	2019.11.08	26 671
H-191108 EUR OTP	21 500 000.00	2018.11.06	324.23	2019.11.08	19 358
H-191108 EUR ERSTE	20 000 000.00	2018.11.06	324.41	2019.11.08	18 518
H-191108 EUR OTP8845	8 845 000.00	2018.11.06	324.19	2019.11.08	7 914
H-191120 EUR OTP	13 550 000.00	2018.11.16	323.89	2019.11.20	4 992
H-191204 EUR ING	30 600 000.00	2018.11.30	325.9	2019.12.04	67 881
H-191212 EUR ING	3 070 000.00	2018.12.10	325.11	2019.12.12	5 505
H-191216 EUR OTP	12 358 000.00	2018.12.12	325.59	2019.12.16	26 776
H-191216 EUR ING	20 000 000.00	2018.12.12	325.65	2019.12.16	43 386
H-191216 EUR ING13750	13 750 000.00	2018.12.12	325.62	2019.12.16	29 810
H-191220 EUR OTP	13 800 000.00	2018.12.18	325.12	2019.12.20	25 386
H-191220 EUR ING	15 000 000.00	2018.12.18	325.31	2019.12.20	27 672
ÖSSZESEN					510 266

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

	2017.12.31	2018.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	78 149 992	42 142 093
HUF bankszámlák	30 883 822	1 801 577
Lekötött betétek	46 334 115	38 864 000
Óvadéki betétszámlák	194 872	295 368
Devizabetétszámlák	566 494	750 619
Pénzeszközök értékelési különbözete	170 689	430 529

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

<u>2018.12.31.</u>	51 985 e Ft
2017.12.31.	68 172 e Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérlegsor 14 507 e Ft járó kamatot, 32 677 e Ft 2018. évet érintő bérleti díj és közműdíj továbbszámlázást valamint 4 801 e Ft 2019-es évet terhelő költséget tartalmaz.

SAJÁT TŐKE**2018.12.31. 211 988 787 e Ft****2017.12.31. 188 757 903 e Ft**

	2017.12.31	2018.12.31
SAJÁT TŐKE	188 757 903	211 988 787
INDULÓ TŐKE	169 214 898	185 445 608
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	274 740 711	333 437 068
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-105 525 813	-147 991 460
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	19 543 005	26 543 179
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	19 010 381	26 341 591
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-8 782 876	-14 111 363
Értékelési különbözet tartaléka	6 690 858	11 057 919
Előző évek eredménye	1 911 175	2 624 642
Üzleti év eredménye	713 467	630 390

KÖTELEZETTSÉGEK**Rövid lejáratú kötelezettségek****2018.12.31. 2 204 069 e Ft****2017.12.31. 1 916 815 e Ft**

	2017.12.31	2018.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 916 815	2 204 069
Bérlői óvadék	494 526	659 707
Garanciális visszatartás	22 211	3 907
Szállítók	713 514	1 012 263
Vevő kötelezettség	9	4 894
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	607 252	382 853
Értékpapír vásárlás kötelezettsége	0	0
Befektetési alapok különadója	21 468	24 671
Egyéb költségvetési kötelezettségek	57 835	115 774

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék, kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 659 707 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**2018.12.31 788 509 e Ft****2017.12.31. 606 761 e Ft**

	2017.12.31	2018.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	606 761	788 509
Gázdíj	18	0
Áramdíj	15 161	0
Könyvvizsgálat	2 000	1 014
Vízdíjak	18	0
Csatornadíjak	0	0
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	2 498	3 251
Ingatlankezelés	9 555	7 453
Egyéb üzemeltetési bevétel	412	42 840
Bérleti díj bevétel	493 884	636 345
Üzemeltetési díj bevétel	83 215	97 606

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2018-ban kiállított, de a 2019. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

Értékesítés nettó árbevétele

2018.12.31. 8 172 008 e Ft
2017.12.31. 5 919 693 e Ft

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

Működési költségek

2018.12.31. 7 133 700 e Ft
2017.12.31. 5 385 637 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2017.12.31	2018.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	5 385 637	7 133 700
Alapkezelői díj	939 804	1 335 121
Letétkezelői díj	106 762	130 563
Ingatlan értékelés díja	8 137	8 698
Értékcsökkenési leírás	1 122 944	1 494 946
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 295 661	2 021 191
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	3 312	6 962
Könyvvizsgálati díj	3 238	3 214
Ingatlanszakértői feladatok	35 623	59 480
Számviteli szolgáltatás	3 800	6 000
Jogi szolgáltatás	17 094	21 409
Forgalmazói jutalék	1 577 240	1 893 343
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	2 465	1 117
Ingatlanbiztosítási díj	19 294	21 154

Hatósági díjak	4 785	1 315
Földhasználati díj	129 607	25 226
Felügyeleti díj	41 332	50 382
Egyéb igénybevett szolgáltatás	74 539	53 579

Az értékcsökkenés elszámolásának módja az előző időszakhoz képest nem változott. Az elszámolt értékcsökkenési leírás teljes összege terv szerinti értékcsökkenés.

Egyéb ráfordítások

	2017.12.31	2018.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	362 308	431 407
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	0	0
Bírság, kötbér, kártérítés	6 436	16 273
Értékvesztés, terven felüli écs	0	0
Adók, illetékek	277 345	314 697
Befektetési alapok különadója	78 366	96 270
Különböző egyéb ráfordítások	161	4 167

Pénzügyi műveletek bevételei

	2017.12.31	2018.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	542 792	460 313
Kapott kamat	117 078	-5 029
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	42 499	168 252
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	241 009	114 758
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	99 456	61 532
Határidős ügyletek nyeresége	42 750	120 800

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2017.12.31	2018.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	12 405	447 753
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	0	178
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	1	2
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	12 404	20 668
Határidős ügyletek vesztesége	0	426 905

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (e Ft)
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	310.05	0
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	310.05	0
2018.02.22	2018.02.22	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	312.30	-11 250
2018.02.22	2018.02.22	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	312.30	-33 750
2017.06.20	2018.06.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	309.57	0

2018.06.19	2018.06.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	322.30	-381 900
2018.02.22	2018.08.27	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	312.85	0
2018.08.27	2018.08.27	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	312.85	120 800
2018.06.19	2019.06.21	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	325.82	0
2018.06.19	2019.06.21	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	325.21	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	324.15	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	21 500 000	deviza (EUR)	324.23	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	324.41	0
2018.11.06	2019.11.08	határidős eladás	8 845 000	deviza (EUR)	324.19	0
2018.11.06	2019.11.20	határidős eladás	13 550 000	deviza (EUR)	323.89	0
2018.11.30	2019.12.04	határidős eladás	30 600 000	deviza (EUR)	325.90	0
2018.12.10	2019.12.12	határidős eladás	3 070 000	deviza (EUR)	325.11	0
2018.12.12	2019.12.16	határidős eladás	13 750 000	deviza (EUR)	325.62	0
2018.12.12	2019.12.16	határidős eladás	12 358 000	deviza (EUR)	325.59	0
2018.12.12	2019.12.16	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	325.65	0
2018.12.18	2019.12.20	határidős eladás	13 800 000	deviza (EUR)	325.12	0
2018.12.18	2019.12.20	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	325.31	0
Összesen:						-306 100

Nettó eszközérték

A 2018. december 31-i adatokat tartalmazó, 2019. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 390 359 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 390 359 e Ft-tal kevesebb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 69 461 e Ft eltérést okoztak a 2019. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett kötelezettség 396 513 e Ft, nem szerepeltetett követelések összege 327 052 e Ft. -459 820 e Ft eltérést okoz a NEÉ számítás módszertanából eredő, NEÉ-ben kimutatott, de a könyvekben meg nem jelentett tételek összege.

adatok e Ft-ban

NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2019.01.02.)	211 598 428
Saját tőke beszámolóban	211 988 787
ELTÉRÉS	-390 359

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 megóvására vonatkozó ígéretet.

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

Budapest, 2019. április 29.



aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1013 Budapest, Krisztina tér 2.

Cash flow kimutatás	2017.12.31	2018.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1 028 106	-14 355 964
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	2 491 756	4 969 963
2. Elszámolt amortizáció +	1 122 944	1 494 946
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-6 690 858	-11 057 919
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 ±	363 980	-10 228 597
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	700 081	-339 546
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	787 746	607 254
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	41 996	16 187
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	154 249	181 748
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-21 434 285	-40 145 208
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-20 146 966	-19 635 332
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	4 804 985	6 490 778
17. Értékpapírok beszerzése -	-63 569 305	-92 596 753
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	57 369 417	65 368 531
19. Kapott hozamok +	107 584	227 568
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	56 221 122	18 233 433
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	115 596 162	66 027 567
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-59 375 040	-47 794 134
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	33 758 731	-36 267 739

Keltezés: Budapest, 2019. április 29.


aláírás

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉLKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2018.12.31
Saját tőke (e Ft)	211 988 787
NEÉ (e Ft) (2018.01.02)	211 598 428
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) A sorozat	1.141056
Darabszám (e db) A sorozat	162 551 550
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) I sorozat	1.140821
Darabszám (e db) I sorozat	22 894 058

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Osszeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			2 209 708	1.03%
	Alapkezelői díj miatt			119 131	0.06%
	Letétkelzői díj miatt			10 455	0.00%
	Ingatlanértékelő díja miatt			-	0.00%
	Közzétételi ktg. miatt			-	0.00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1 313 781	0.61%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			766 341	0.36%
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			788 509	0.37%
				Kötelezettségek összesen:	2 998 217 1.39%
II.	ESZKÖZÖK			Osszeg/Forgalmi érték	(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz :			2 851 493	1.33%
		ERSTE Bank ZRT	HUF	1 801 577	0.84%
		ERSTE Bank ZRT	EUR	386 277	0.18%
		Óvadéki betét	HUF	295 368	0.14%
		Óvadéki betét	EUR	368 271	0.17%
II/2.	Egyéb követelés :			2 064 756	0.96%
	Vevők, előlegek		HUF	1 054 928	0.49%
	Fedezetkezelői követelés		HUF	248 657	0.12%
	Befektetési jegy forgalmazás		HUF	304 080	0.14%
	EURO MALL Kft. követelések		HUF	457 091	0.21%
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	39 290 600 18.28%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				- 0.00%
					- 0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				39 290 600 18.28%
		2018.06.21-2019.01.09	Takarékbank	EUR	3 215 100 1.50%
		2018.06.21-2019.01.09	Takarékbank	EUR	3 215 100 1.50%
		2018.06.21-2019.01.09	Takarékbank	EUR	3 215 100 1.50%
		2018.06.22-2019.01.09	Takarékbank	EUR	3 215 100 1.50%
		2018.06.22-2019.01.09	Takarékbank	EUR	3 215 100 1.50%
		2018.06.22-2019.01.09	Takarékbank	EUR	3 215 100 1.50%
		2018.10.31-2019.02.27	Takarékbank	HUF	10 000 000 4.65%
		2018.10.31-2019.02.27	Takarékbank	HUF	10 000 000 4.65%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem		52 765 903 24.54%
		Befektetési jegyek Torony Ingatlan Alap	HUF	1 771 492	0.82%
		Befektetési jegyek Konzum II. Ingatlan Alap "A"	HUF	7 433 987	3.46%
		Befektetési jegyek Konzum II. Ingatlan Alap "I"	HUF	122 888	0.06%
		Befektetési jegyek Biggeorge 11. Ingatlan	HUF	124 858	0.06%
		Befektetési jegyek Finext Real Estate Opp	HUF	10 534 657	4.90%
		Államkötvény MÁK 2021/C	HUF	19 779 220	9.20%
		Diszkontkincstárjegy D190925	HUF	4 993 755	2.32%
		Diszkontkincstárjegy D190731	HUF	7 494 780	3.49%
		Származtatott ügyletek	EUR	510 266	0.24%
II/5.	Ingatlanok			117 962 267	54.87%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.		117 962 267 54.87%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6 103	4 519 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7 196	8 458 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3 534	4 169 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22 162	26 114 0.01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6 103	7 197 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7 644	9 006 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4 754	5 404 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5 718	6 543 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26 338	29 268 0.01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	62 378	73 434 0.03%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19 401	22 852 0.01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2 120	2 479 0.00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10 599	11 850 0.01%
	Kaposvár Fő u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2 545	2 612 0.00%
	Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	Telek	1418/4	32 365	35 545 0.02%
	Albertirsa u. 4.	Telek	2952/5	7 649	8 881 0.00%
	BBC	Telek	13766/6	184 282	224 581 0.10%
	Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	820 911 0.38%
	Jysk Ajka	Telek	5791/11.	9 416	9 815 0.00%
	Pátria Hotel	Telek	18684/1	346 733	264 735 0.12%
	Zone Bevárólópark - Ajka	Telek	5791/2	330 578	353 186 0.16%
	Zone Bevárólópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 071 457	2 297 322 1.07%
	Zone Bevárólópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	969 717	1 048 806 0.49%

Zone Bevárólópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 317	699 984	0.33%
Zone Bevárólópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 616	464 550	0.22%
Zone Bevárólópark - Pécs	Telek	19916/18	914 468	967 744	0.45%
Zone Bevárólópark - Szentes	Telek	0117/87	242 527	262 426	0.12%
Zone Bevárólópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 796	399 759	0.19%
Zone Bevárólópark - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 652 835	1 693 390	0.79%
Zone Bevárólópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 729	369 639	0.17%
Tabán	Telek	7172	269 058	267 804	0.12%
Zala Park	Telek	2730	391 625	428 680	0.20%
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 340 135	1.09%
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	84 107	0.04%
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	93 809	0.04%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	71 612	0.03%
Óbuda Gate	Telek	14581	1 138 692	166 601	0.08%
Soroksár	Telek	19584/55	811 536	1 155 793	0.54%
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	1 786 041	0.83%
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	2 567 099	1.19%
Budaörs	Telek	10670/2	540 162	1 645 759	0.77%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/1	25 478	19 239	0.01%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/2	16 633	19 552	0.01%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/3	8 125	9 586	0.00%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/4	51 062	60 167	0.03%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/5	14 044	16 562	0.01%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/6	17 616	20 754	0.01%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/7	11 526	13 102	0.01%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/8	13 732	15 715	0.01%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/9	65 936	73 269	0.03%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/10	143 898	169 405	0.08%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/11	44 722	52 676	0.02%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/12	4 936	5 774	0.00%
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/13	26 311	29 414	0.01%
Kaposvár Fő u. 37-39	Felépítmény	372/3/A/4	43 355	44 488	0.02%
Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	Felépítmény	1418/4	210 291	230 955	0.11%
Albertirsa u. 4.	Felépítmény	2952/5	206 449	239 719	0.11%
BBC	Felépítmény	13766/6	2 004 089	2 442 719	1.14%
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 285	8 899 397	4.14%
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 988 928	12 312 899	5.73%
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	8 199 167	3.81%
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 187 451	3 535 550	1.64%
Jysk Ajka	Felépítmény	5791/11.	233 593	243 485	0.11%
Pátia Hotel	Felépítmény	18684/1	346 733	302 865	0.14%
Zone Bevárólópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 044 670	1 116 115	0.52%
Zone Bevárólópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 237	1 717 052	0.80%
Zone Bevárólópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 445 564	1 563 462	0.73%
Zone Bevárólópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 586	1 027 811	0.48%
Zone Bevárólópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 026	1 012 145	0.47%
Zone Bevárólópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 103 745	1 168 047	0.54%
Zone Bevárólópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	1 130 216	1 222 950	0.57%
Zone Bevárólópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 559	1 273 057	0.59%
Zone Bevárólópark - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 000	2 146 404	1.00%
Zone Bevárólópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 587 616	1 717 282	0.80%
Tabán	Felépítmény	7172	704 740	719 231	0.33%
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	2 881 909	1.34%
Óbuda Gate	Felépítmény	14581	5 607 534	6 478 679	3.01%
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 883 164	1 551 321	0.72%
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 502 372	1 509 437	0.70%
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 503	1 505 082	0.70%
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 922	1 058 783	0.49%
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 856	71 440	0.03%
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	6 997 196	7 503 719	3.49%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 023	756 963	0.35%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 157	750 476	0.35%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 528	608 703	0.28%
EURO-MALL Kft.	Ingtantartás		7 810 237	20 363 208	9.47%
Beruházásra adott előlegek				190 728	0.09%
Befejezetlen Beruházások				349 185	0.16%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok				-	0.00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:				51 985	0.02%
Eszközök összesen:				214 987 004	100.00%

Keltezés: Budapest, 2019. április 29.


aláírás

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	12 553 956	60 797 910	-	61 765	32 780	73 446 411
növekedés	5 111 659	14 523 855	-	8 505	20 126 731	39 770 750
csökkenés	4	181	-	-	19 810 326	19 810 511
záró bruttó érték	17 665 611	75 321 584	-	70 270	349 185	93 406 650
nyitó é.cs.	-	2 095 186	-	27 322	-	2 122 508
növekedés	-	1 484 811	-	10 529	-	1 495 340
csökkenés	-	-	-	394	-	394
záró é.cs.	-	3 579 997	-	37 457	-	3 617 454
nyitó nettó érték	12 553 956	58 702 724	-	34 443	32 780	71 323 903
záró nettó érték	17 665 611	71 741 587	-	32 813	349 185	89 789 196

Keltezés: Budapest, 2019. április 29.


 aláírás



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2018. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap 2018. évi teljesítménye

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap 2015. január 9-től két sorozattal működik. A 2018. december 28-ai, közzétett nettó eszközérték kimutatás szerint az „A” sorozat nettó eszközértéke 185 201 394 918,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 162 360 369 126, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,140681 Ft volt. Az „I” sorozat nettó eszközértéke 26 106 237 653,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 22 894 058 293, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,140306 Ft.

Az Alapban 2018. december 31-én az alábbi ingatlanok találhatók:

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Kapás utca. 11-15.	13766/6	1992	5,914.92	6,389.13
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16,897.09	17,286.00
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	14,666.00	15,117.00
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	1,994.06	2,061.84
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12,691.76	13,691.68
Budapest, Árpád fejedelem útja 26-28.	14581	2001	12,732.10	13,949.99
Kiskereskedelmi ingatlan				
Orosháza, Kisfaludy u. 1/a.	1418/3, 1418/4	2008	1,200.00	1,200.00
Ajka, Fő út 27.	5791/11	2007	1,215.00	1,215.00
Albertirsa, Vasút u. 4.	2952/5	2008	1,047.65	1,047.65
Dunaújváros, Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13	2006	2,547.05	2,547.05
Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/4 2730/2, 2730/4, 2730/6, 2730/7	2006	167.00	167.00
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	161312	2009	13,710.32	13,710.32
Budapest, Ady Endre út 2.	5791/2	1997	23,038.32	23,038.32
Ajka, Fő út 29.	2756/44	2008	4,048.47	4,048.47
Budakeszi, Bianka utca 1.	0134/84-86	2008	9,636.80	9,636.80
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	18232/3-4	2008	6,853.36	6,853.36
Esztergom, Dobogókői út 84	1352/3	2008	3,676.60	3,676.60
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4,101.43	4,101.43
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	19916/18	2008	4,864.50	4,864.50
Pécs, Siklósi út 68/a	0117/87, 0117/89	2008	5,184.15	5,184.15
Szentes, Csongrádi út 67.		2008	4,216.00	4,216.00

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	020056/20	2008	9,650.60	9,650.60
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5,734.00	5,734.00
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12 10670/1,106	2003	8,887.80	9,415.00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	70/2,10670/5	2002	12,889.00	13,128.91
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4,940.21	4,940.21
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19,058.75	19,058.75
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	32,412.84	32,412.84
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4,059.00	4,059.00
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	4,563.00	5,020.00
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5,037.00	5,037.00
Hotel				
Pécs, Rákóczi út 3.	18684/1	1972	6,363.00	6,363.00

A 2018. év során vásárolt ingatlanokat a következő táblázat mutatja be:

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja*
Budakalász Retail Park	2018. december 17.
Budaörs Retail Park	2018. december 17.
Soroksár Retail Park	2018. december 17.
Óbuda Gate irodaház	2018. július 09.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A mérleg fordulónapja után nem következett be a 2018. évi beszámolót érintő változás.

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 2018. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Takarékbank Zrt.	88,29%	93,58%
STATUS Capital Zrt.	5,05%	5,35%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi		
Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,56%	0%
A64 Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
Biró Gergely (egyéb befektető)	0,05%	0,00%

2018-ban nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2018-as évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során egy újabb alappal bővített. Júliusban elindult az Alapkezelő első dollár alapú terméke, a Takarékszövetkezet Dollár Ingatlan Alapok Alapja.

A tőkepiacokra és a kezelt állományokra a 2018-as évben a globálisan alacsony reálkamatok és a laza monetáris politikák voltak a legnagyobb hatással. Saját alapjainkat tekintve jelentős tőkeáramlás volt tapasztalható az MPT Pénzpiaci Alapunkból, kisebb mértékű pedig a kötvény típusú alapjainkból, valamint az MPT Harmónia alapunkból. A legnagyobb mértékű növekedést az év sikerterméke, az MPT Ingatlan Alap produkálta, míg szintén jelentős mértékben növekedett a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Takarékszövetkezet Adria Közép-Európai Részvény Befektetési Alap állománya.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2018 során összesen 24 milliárd forinttal emelkedett, év végére pedig elérte a 249 milliárd forintot. Ez éves szinten 11%-os növekedést jelent. Az Alapkezelő az év végén az alapokban kezelt állományt tekintve 4,6%-os piaci részesedéssel rendelkezett, ami 0,49 százalékponttal magasabb az előző évi adatnál.

Ingatlanpiaci környezet

Az elmúlt évek erősödő gazdasági fundamentumai, valamint a javuló kilátások pozitív hatással voltak a hazai ingatlanbefektetési piacra is, melyet jól példáz az elmúlt öt év folyamatosan növekvő befektetési volumene, megközelítve ezzel a válsági előtti szintet.

A 2017-es 1,9 milliárd eurós magasságot nem érte el a 2018-as tranzakciók volumene, nagyjából 1,68 milliárd eurónál állt meg, ám számos sajátsággal bírt az éves teljesítmény:

- az év utolsó szakaszában jelentős állomány került értékesítésre, így a gyengébb évkezdetet egy kiugró éves eredmény zárta.
- a piaci szereplők között túlsúlyba kerültek a hazai befektetők és az éves tranzakciók közel 65%-át hajtották végre.

- a külföldi befektetők között a válság után először jelent meg egy német alap, egyébként az amerikai tőke volt domináns.
- a tranzakciók között jelentős egyedi, nagyméretű ügyletek szerepeltek, melyek önmagukban is képesek eltolni az arányokat: 49% az irodaingatlan, 44% a kiskereskedelmi- és mindösszesen 6% az ipari ingatlanok részesedése.

A legnagyobb tranzakciók mind az iroda, mind a kiskereskedelmi szektorban jelen voltak. Az irodapiacra összesen 25 ügylet volt, mintegy 818 millió euro értékben, köztük a Corvin irodák megvásárlása, a Skanska által újonnan fejlesztett Mill Park, vagy az Alkotás Point irodaház vétele. A kiskereskedelemben összesen 17 tranzakció zárult 2018-ban 732 millió euro értékben, két jelentősebb bevásárló központ, a Mamut és a MOM is gazdát cserélt, de meg kell említeni a biatorbágyi Premier Outlet Center értékesítését is.

Piaci konszenzus, hogy a pozitív trend folytatódni fog 2019-ben is, ám a tranzakciós volumen elmaradhat a 2018-as szinttől.

A hozamszintek érdemi változása nem figyelhető meg, a tanácsadók várakozása szerint prémium irodák esetében 5,75%, kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,5-5,75%, míg a modern logisztikai területeknél 7,5%-os hozam lehet reális.

Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

Az Alapban található pénzügyi instrumentumok teljes egészében forgatási célú eszközök. Az Alap a likviditás megteremtésének érdekében a likvid eszközök arányát 30% felett kívánja tartani.

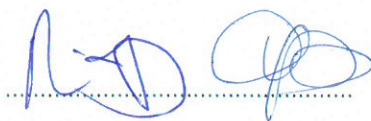
A likvid eszközök felhasználása elsősorban ingatlan tranzakciók finanszírozására, ingatlanokhoz kapcsolódó költségek fedezésére, valamint a hitelszerződéshez kapcsolódó kötelezettségek kiegyenlítésére történik. Az Alap csak fedezeti céllal köt származtatott ügyletet.

Kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika

Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységének keretében méri és elemzi az Alapok kockázati kitettségeit, az így nyert információkat feldolgozza, kockázatvállalási szabályokat alkot, kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring rendszer, illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének monitoringolása az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg, melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztetek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

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

Budapest, 2019. április 29.



Diófa Alapkezelő Zrt.