

**Magyar Posta Takarékos Ingatlan
Befektetési Alap**

*Éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2019. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Jelentés az éves jelentés könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) 2019. évi éves jelentésének I-VII. pontjában található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2019. 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 könyvvizsgálatáért 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 közlése a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős 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 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 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 eredőé, 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 hívunk 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, 2020. április 28.



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

2019. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk.....	2
II.	Vagyonkimutatás	4
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	4
IV.	A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota	5
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	8
V.1.	Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti	8
	Befektetésből származó jövedelem	8
	Egyéb bevételek	8
	Egyéb ráfordítások	9
	Működési költségek, díjak, adók.....	9
	Nettó jövedelem	10
	Felosztott és újra befektetett jövedelem	10
	Tőkeszámla változásai	10
	Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése	10
	Ingatlanértékesítések nyeresége	11
	Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége	11
	Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek.....	11
	Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban	12
	Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan	12
	Ingatlanok értékelésének módszertana.....	13
	A Diófa Alapkezelő Zrt. és a Diófa Ingatlankezelő Kft. között az ingatlanalap terhére megkötött ügylet bemutatása.....	13
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből.....	13
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban.....	14
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők.....	15
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	15
VIII.2.	Gazdasági és ingatlanpiaci változások.....	16
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	22
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk.....	22
XI.	Tőkeáttételre vonatkozó információk.....	23

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékos 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.diofaalapkezelő.hu

Letétkezelő

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

Forgalmazó

Neve	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank 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:
 - Lekötött betétek, látra szóló betétek, piaci indexált betét, folyószámlapénz;
- b) Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - a magyar állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között a diszkontkincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, közép- és hosszú lejáratú, fix, illetve változó kamatozású államkötvények;
 - a magyar jegybank által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
 - az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;
 - nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
- c) 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	2018.12.31*		2019.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	52 255 637	24,65%	17 502 282	8,89%
Banki egyenlegek	2 851 493	1,35%	24 314 520	12,35%
Ingatlanok**	117 962 267	55,65%	120 791 102	61,34%
Egyéb követelés	2 064 756	0,97%	3 107 323	1,58%
Származékos ügyletek eredménye	510 266	0,24%	-455 896	-0,23%
Aktív időbeli elhatárolás	51 985	0,02%	114 397	0,06%
Lekötött bankbetétek	39 290 600	18,53%	34 831 200	17,69%
Összes eszköz	214 987 004	101,41%	200 204 928	101,67%
Kötelezettségek	-2 998 217	-1,41%	-3 279 484	-1,67%
Saját tőke	211 988 787	100,00%	196 925 444	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

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

	2018.12.28*	2019.12.31*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	162 360 369 126	129 884 284 842
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,140681	1,185653
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	22 894 058 293	35 886 675 472
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,140306	1,195729
Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	185 254 427 419	165 770 960 314
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,140635	1,187834

* 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.

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2018.12.31*		2019.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	2 851 493	1,35%	24 314 520	12,35%
Bankbetétek	39 290 600	18,53%	34 831 200	17,69%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	32 267 755	15,22%	0	0,00%
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	19 987 882	9,43%	17 502 282	8,89%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok**	117 962 267	55,65%	120 791 102	61,34%
Egyéb követelés	2 064 756	0,97%	3 107 323	1,58%
Származékos ügyletek eredménye	510 266	0,24%	-455 896	-0,23%
Aktív időbeli elhatárolás	51 985	0,02%	114 397	0,06%
Összes eszköz	214 987 004	101,41%	200 204 928	101,67%
Kötelezettségek	-2 998 217	-1,41%	-3 279 484	-1,67%
Saját tőke	211 988 787	100,00%	196 925 444	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2018.12.28*		2019.12.31*		Változás
Pénzügyi eszközök	0,00%	100,00%	51 949 794	24,58%	67 401 793	34,23%	9,65%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	32 254 778	15,26%	0	0,00%	-15,25%
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%	19 983 610	9,46%	17 447 837	8,86%	-0,60%
Deviza	0,00%	40,00%	385 679	0,18%	1 527 535	0,77%	0,59%
Irodák	0,00%	170,00%	39 700 931	18,79%	40 131 659	20,38%	1,59%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	16 548 981	7,83%	20 553 627	10,44%	2,61%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	49 916 260	23,62%	49 361 003	25,07%	1,45%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	567 600	0,28%	485 000	0,25%	-0,02%
Összesen			211 307 633	100%	196 908 454	100%	

A befektetési alap eszközösszetételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2019. január 1-én 106 733 773 eFt volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 51,47%-os arányt képviselt. Ez az érték 2019. december 31-re 110 531 289 eFt-ra emelkedett. 2019. év végén az teljes nettó eszközérték 34,22%-a likvid eszköz, 56,14%-a ingatlan volt ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Eladás időpontja
Kaposvár	2019. október 14.
Ajka, Orosháza Jysk kiskereskedelmi egységek	2019. november 22.
Albertirsa bevásárló park,	2019. november 22.
Dunaújváros bevásárló park	2019. November 22.
BBC Irodaház	2019. november 26.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16,897.09	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				
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/2, 2730/4, 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	2003	8,887.80	9,415.00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,106 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

Az ingatlanok tervezett tartási időtávja 5-10 év.

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	40 131 659		40 131 659
Kiskereskedelmi ingatlan	27 716 033	21 644 970	49 361 003
Logisztikai ingatlan	18 271 728	2 281 899	20 553 627
Egyéb		485 000	485 000
Összesen* (E Ft)	86 119 420	24 411 869	110 531 289

*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 2019. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	15 679 482
Bérleti díjbevétel	6 996 805
Értékesített ing. számlázott eladási ára	6 319 885
Üzemeltetési díj bevétele	1 985 353
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	83 794
Továbbszámlázott bevétel	293 645
Pénzügyi műveletek bevételei	1 001 319
Kapott kamat	144 460
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	259 699
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	333 376
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	37 971
Határidős ügyletek nyeresége	225 813
Összesen	16 680 801

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 197 566 E Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

Egyéb ráfordítások

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	3 903 444
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	3 171 150
Bírság, kötbér, kártérítés	195 049
Értékvesztés, terven felüli écs.	0
Adók, illetékek	429 783
Befektetési alapok különadója	103 660
Különféle egyéb ráfordítások	3 802

Működési költségek, díjak, adók

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Működési költségek összesen	8 436 651
Alapkezelői díj	1 448 817
Letétkezelői díj	129 176
Ingatlan értékelés díja	7 971
Értékcsökkenési leírás	1 814 376
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 591 966
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	58 381
Könyvvizsgálati díj	4 595
Ingatlanszakértői feladatok	72 827
Számviteli szolgáltatás	6 000
Jogi szolgáltatás	33 299
Forgalmazói jutalék	1 933 376
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	70 154
Ingatlanbiztosítási díj	23 075
Hatósági díjak	650
Földhasználati díj	93 537
Felügyeleti díj	40 334
Egyéb igénybevett szolgáltatás	108 117

Nettó jövedelem

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	15 679 482
Egyéb bevételek	197 566
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	8 436 651
Egyéb ráfordítások	3 903 444
Pénzügyi műveletek bevételei	1 001 319
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 160 907
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	2 377 365

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 2019-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2019.01.01.-2019.12.31.	E Ft
Induló tőke	165 724 333
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	410 081 769
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-244 357 436
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	31 201 111
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	38 790 464
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-29 860 604
Értékelési különbözet tartaléka	16 638 854
Előző év(ek) eredménye	3 255 032
Üzleti év eredménye	2 377 365
Saját tőke	196 925 444

Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	17 245 218	1 746 862	18 992 080
Felépítmény befektetett eszköz	69 924 688	11 621 509	81 546 197
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	28 179	0	28 179
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	19 896	0	19 896
Ingatlanok tárgyi eszk. között	87 217 981	13 368 371	100 586 352

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	16 928 910	573 372	17 502 282
Befektetési jegy	16 928 910	573 372	17 502 282
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési Jegy "A"	16 928 910	573 372	17 502 282
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	39 821	6 385	46 206
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	4 789 089	-619 361	4 169 728
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési Jegy "A"	1 900 000	38 749	1 938 749

Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban az alábbi ingatlan értékesítéseket zárta sikeresen az Alap:

Ingatlan	Nyereség
Kaposvár	9 900 000 Ft
Ajka, Orosháza Jysk kiskereskedelmi egységek	Közösen értékesítve összesen 1 429 795 €
Albertirsa bevásárló park	Közösen értékesítve összesen 1 429 795 €
Dunaújváros bevásárló park	Közösen értékesítve összesen 1 429 795 €
BBC Irodaház	4 527 151 €

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	26 191
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	40 229
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	18 604
Határidős ügyletek vesztesége	2 075 883
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 160 907
Kapott kamat	144 460
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	259 699
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	333 376
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	37 971
Határidős ügyletek nyeresége	225 813
Pénzügyi műveletek bevételei	1 001 319

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Anyagköltség	817 518
Bérleti díj	29 376
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	1 664 178
Ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb ráfordítás	0
Takarítás	80 944
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 592 016

Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Összes nettó bérleti díj bevétel		Bérbe- adottság	Ingatlan jöveldelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	EUR	HUF (E Ft)	HUF (E Ft)	HUF (E Ft)					
Irodaingatlan	4 045 186	1 397 113	2 734 128		95%	6.45%	46 356	646 175	11.6%
Lakóingatlan									
Kiskereskedelmi ingatlan	3 275 790	2 860 349	3 943 063		99%	7.92%	32 516	485 016	5.2%
Logisztikai ingatlan	1 882 120	663 920	1 285 998		96%	6.27%	17 200	274 904	9.0%
Egyéb ingatlan	0	-16 582	-16 582		0%	1.82%	-2 606	76 222	-14.6%
Összesen	9 203 096	4 904 800	7 946 607		95%	7.05%	30 403	453 741	5.2%

Összesített adatok az ingatlanportfólióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfólió	2019.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	38,48
Bérlők száma	340
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)	3,68

Ingatlanok értékelésének módszertana

Megbízási szerződésének megfelelően a megbízott értékelő az értékeléseket 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 értékelési 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 bevételeinek 4,8%-át adták a tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2017.12.29*	2018.12.28*	2019.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	188 292 626	211 307 633	196 908 454
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,115351	1,140635	1,187834

* 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 201.12.31
H-200106 EUR OTP1767615	21 060 000	2019.01.02	324.60	2020.01.06	-125 511
H-200106 EUR OTP1767590	9 500 000	2019.01.02	324.64	2020.01.06	-56 243
H-200106 EUR OTP1767527	9 500 000	2019.01.02	324.65	2020.01.06	-56 150
H-200106 EUR ING	20 000 000	2019.01.02	324.68	2020.01.06	-117 619
H-200122 EUR ERSTE	1 000 000	2019.01.18	320.51	2020.01.22	-10 105
H-200124 EUR OTP	795 600	2019.01.22	320.46	2020.01.24	-8 132
H-200211 EUR ERSTE	9 340 000	2019.02.07	321.40	2020.02.11	-87 147
H-200323 EUR ING	26 500 000	2019.03.20	314.80	2020.03.23	-428 382
H-200430 EUR OTP	3 000 000	2019.04.26	323.95	2020.04.30	-21 447
H-200923 EUR ERSTE	30 000 000	2019.09.19	334.57	2020.09.23	79 935
H-200923 EUR OTP	30 000 000	2019.09.19	334.50	2020.09.23	79 350
H-200925 EUR OTP	5 000 000	2019.09.23	336.89	2020.09.25	24 723
H-200925 EUR ERSTE	2 000 000	2019.09.23	336.90	2020.09.25	9 895
H-201109 EUR ERSTE	20 000 000	2019.11.06	333.34	2020.11.09	24 389
H-201109 EUR OTP	30 345 000	2019.11.06	333.41	2020.11.09	37 344
H-201109 EUR ING	30 000 000	2019.11.06	333.32	2020.11.09	36 517
H-201120 EUR OTP	13 550 000	2019.11.18	337.25	2020.11.20	68 574
H-201127 EUR ING	30 600 000	2019.11.22	335.86	2020.11.27	122 329
H-201216 EUR ING	38 750 000	2019.12.12	331.25	2020.12.16	-33 837
H-201221 EUR OTP	13 800 000	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 693
H-201221 EUR ING	15 000 000	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 928
ÖSSZESEN					-455 896

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 2019. 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%	0,00%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi	1,56%	0,00%
Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
A64 Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	0,05%	0,00%
Biró Gergely (egyéb befektető)		

2019-ben nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2019-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során újabb intézményi és lakossági alapokkal bővített.

A 2019-es évben általános emelkedés volt jellemző a tőkepiacokon, amelynek hatása az Alapkezelő részvényalapjainak hozamában is visszaköszönt. Az alapkezelők számára a vagyonmegtartást fenyegető legnagyobb kihívást a szabályozási változások és a MÁP plusz megjelenése jelentette. Saját alapjainkat tekintve jelentős kiáramlás volt tapasztalható a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Alap „A” sorozatából. A legnagyobb mértékű növekedést pedig a lakossági alapok közül a Takarékos Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Alap „I” sorozata produkálta.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2019 során összesen 24 milliárd forinttal csökkent, legfőképp a MÁP plusz megjelenésének hatására, melynek népszerűsége miatt június 3-i bevezetése óta a 2019-es év végéig a magyar alapkezelők lakossági alapjaiból több, mint 200 milliárd forint áramlott ki. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,59%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

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 alakulása és változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

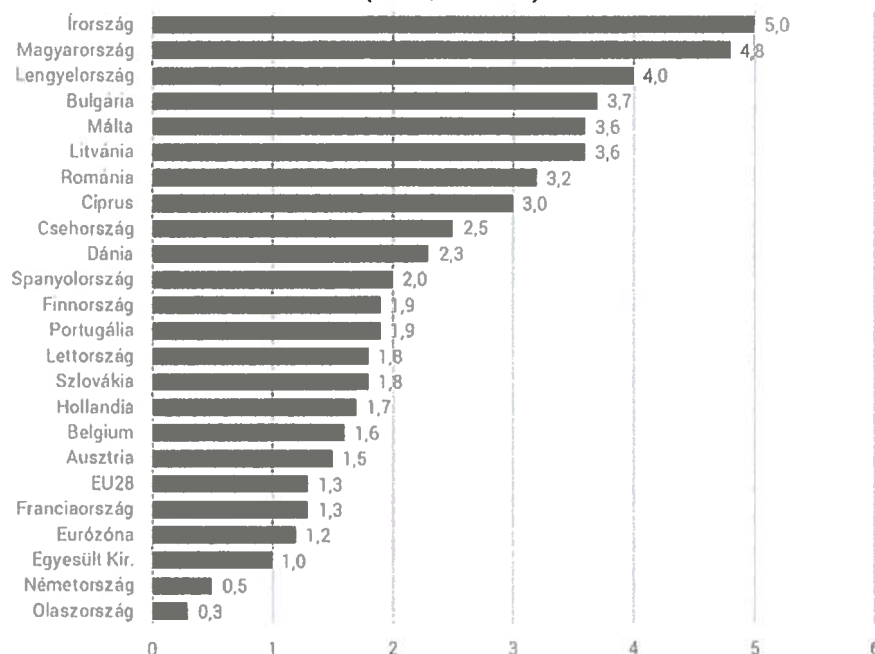
- KSH
- Eurostat
- Portfolio.hu
- BRF 2019-as negyedéves jelentései (iroda piac) és sajtóközleményei
- Cushman & Wakefield 2019-es befektetési összefoglalói (Office Market Snapshot)
- CBRE 2019-es befektetési összefoglalói (Investment Market Snapshot)
- Diófa Research
- Forestay Group szakmai prezentáció

Gazdasági környezet

Világgazdaság

A negyedik negyedév világgazdasági szempontból meghatározó eseménye, az amerikai-kínai kereskedelmi tárgyalások a pesszimista várakozásokkal ellentétben kedvezően alakultak, ami megnyugtatta a befektetői kedélyeket és lendületes részvénypiaci emelkedést eredményezett. A harmadik negyedévben még a vámháború eszkalálódásának veszélyével fenyegető kereskedelmi vitában sikerült kompromisszumra jutnia a feleknek, így a korábban hatályba léptetni kívánt vámemelések is elmaradtak, enyhítve ezzel a globális gazdasági növekedés kockázatait.

**Az európai gazdaságok növekedése a harmadik negyedévben
(év/év, százalék)**



Forrás: Eurostat, Portfolio

A monetáris politika is támogató maradt. A FED a negyedik negyedévben folytatta a kamatvágó ciklust és újabb 25 bázisponttal csökkentette a piaci kamatlábat, 2019-ben összességében 75 bázisponttal 1,75%-ra mérsékelve ezzel az irányadó rátát. A piaci várakozásokkal összhangban az EKB éléről távozó Mario Draghi jegybankelnök utódja, Christine Lagarde személye sem hozott változást a valutaövezet monetáris politikájában. Az új jegybankelnök személyével biztosítottak látszik a laza monetáris kondíciók fenntartása.

A negyedév eseményei közül még az előrehozott brit választásokat lehetne kiemelni. A Boris Johnson vezette konzervatív párt választási győzelmének - amivel kvázi megerősítést szereztek a britek a 2020. január 31-i hatállyal történő kiléptetéséhez - nem volt érdemi piaci hatása.

A Kínában megjelenő koronavírus okozta megbetegedések globális elterjedése miatt a 2020-as évre a nemzetközi és hazai előrejelzők folyamatosan csökkentik növekedési prognózaikat. Az EKB elnöke már az eurózána gazdaságainak 5%-os visszaesését valószínűsítette. A nemzetközi prognózisok (például a JP Morgan) a második negyedévben súlyos visszaesést, majd a második félévben jelentős visszapattnást feltételeznek.

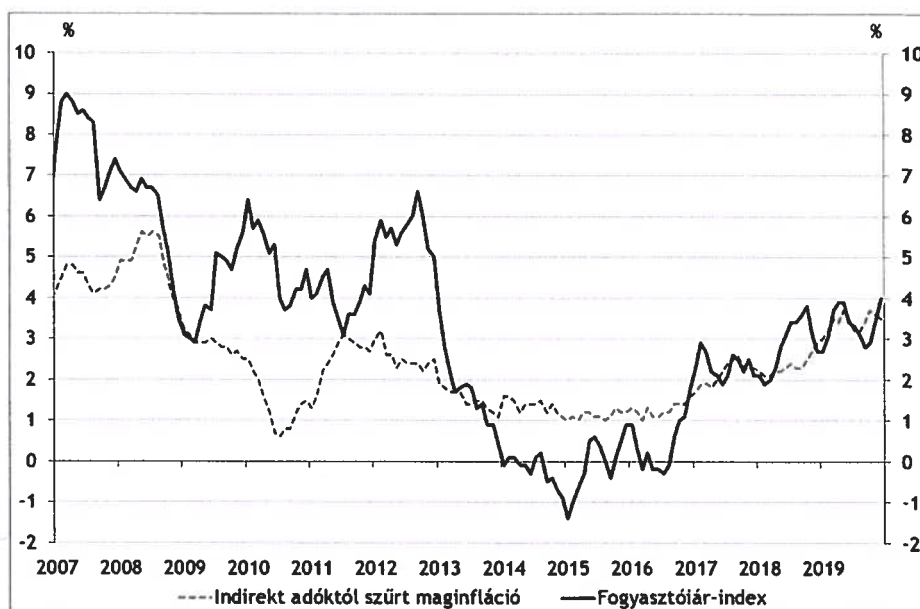
Magyar gazdaság

A magyar gazdaság teljesítménye a 2013-as növekedési pályára állást követően töltetlenül növekszik. A Közép-Kelet európai országok makrogazdasági mutatói kedvezően alakultak 2019-ben, habár a 2018. évi rekord szinteket nem érték el. A magyar, a lengyel és a román GDP növekedés várakozások szerint meghaladta a 4%-ot, míg a cseh és a szlovák gazdasági növekedés is 3% közelében volt. A Pénzügyminisztérium a koronavírus hatására +3,7 és -0,3% közötti, nagyon széles sávban határozta meg a várható magyar növekedést (illetve zsugorodást) 2020-ra. A pénzügyminiszter újabb megnyilatkozásai a visszaesést valószínűsítik.

Továbbra is a piaci alapú szolgáltatások szektora és a beruházási aktivitás volt a legjelentősebb tényező a növekedésben, de az ipari, építőipar és a mezőgazdaság szerepe sem elhanyagolható. Az infláció viszont 2019. decemberre 4,0%-ra emelkedett (éves szinten 3,4%-os emelkedés volt 2019-ben), részben az üzemanyagárak, szeszes italok, dohányárak és az élelmiszerárak növekedésének köszönhetően, de a maginfláció 3% fölötti értéke, 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 7,6% körüli reálkereset növekedéshez 3,5% körül stagnáló munkanélküliségi ráta társul, mely erős nyomást helyez számos területre.

A maginfláció és a fogyasztói árindex alakulása 2007-2019 között

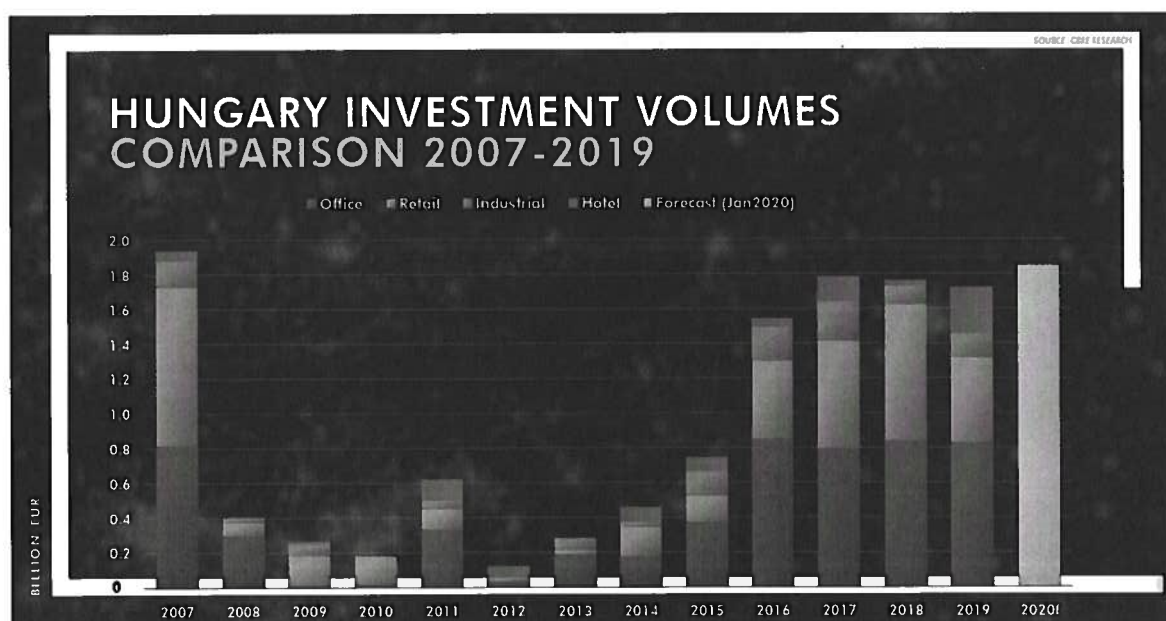


Az MNB az utolsó negyedévben is tartotta a laza monetáris politikát, amit a nemzetközi kamatkörnyezet és a lazítás irányába mutató külső jegybanki politika is támogatott. Az eladósodottsági mutatók továbbra is kedvezőek, és az inflációs kilátások sem indokolják a nemzetközi trendektől elszakadó monetáris irányváltást.

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 szinteket.

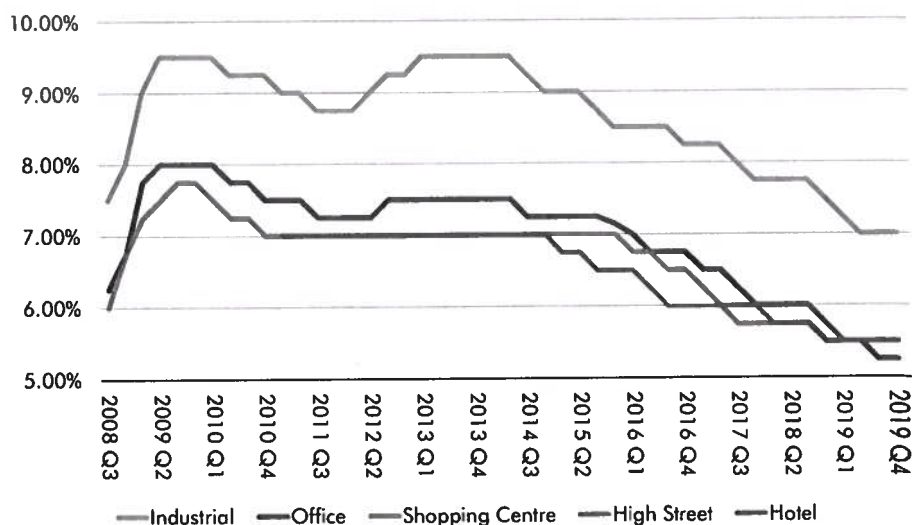
Ingatlan tranzakció volumenek 2006-2019 között



2019. évi kereskedelmi ingatlan befektetési volumen rekordközeli mértéket ért el, összességében €1,72 milliárd tranzakció valósult meg. Ez a szint majdnem egyezett a 2018-as volumennel (€1,75 milliárd) és csak némileg maradt el a 2017-es rekord adásvételi szinttől (€1,8 milliárd). A következők jellemezték a 2019. évi tranzakciókat:

- 55 db adásvétel, átlagosan €31 millió / tranzakció.
- A befektetések értékének az 58%-a az év második felében történt.
- a piaci szereplők között túlsúlyba kerültek a hazai befektetők és az éves tranzakciók közel 74%-át hajtották végre (OTP REF, Indotek Group, MEFG, Adventum, WING).
- a külföldi befektetők között több német alap is kereskedett, egyébként az amerikai tőke is jelen volt.
- a tranzakciók között jelentős egyedi, nagyméretű ügyletek is szerepeltek, melyek önmagukban is képesek eltolni az arányokat: 49% az irodaingatlan, 28% a kiskereskedelmi- és mindösszesen 8% az ipari ingatlanok részesedése (15% hotel).

Kereskedelmi ingatlanpiaci hozamszintek 2008-2019 között



A 2020 első negyedéves irodapiaci adatok még nem mutatják a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet nagyrészt megfelelt az elmúlt öt év első negyedéves volumeneinek, és az elérhető területek kínálati bérleti díjai alapján lényeges bérleti díj korrekció sem figyelhető meg. A csekély mértékben – 0,6 százalékponttal – emelkedő üresedés háttérében jellemzően tervezett költözések és lejáró bérleti szerződések álltak.

Kiemelkedő tranzakciók 2019-ben:

PROPERTY	SUBMARKET	SELLER / BUYER
Nordic Light Trio	Váci Corridor	Skanska / JR AMC investment trust
Roosevelt 7/8	CBD	GLL/OTP RE Fund
Váci Greens F	Váci Corridor	Atenor / Equilor
Corvin Technology & Science Park (I)	Central Pest	Futureal / OTP RE Fund
Central Business Center	Central Buda	Immofinanz / Convergence

Source: Cushman & Wakefield, Real Capital Analytics

Irodapiac

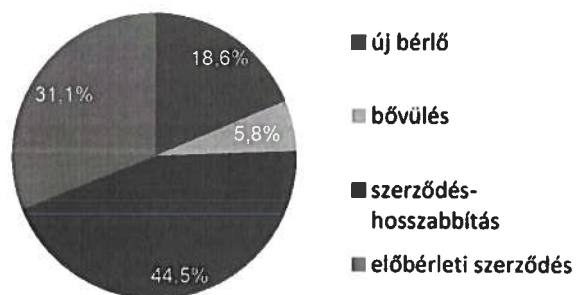
A 2019. év kimagasló volt az irodapiac számára. A következő főbb indikátorok és trendek voltak megfigyelhetők:

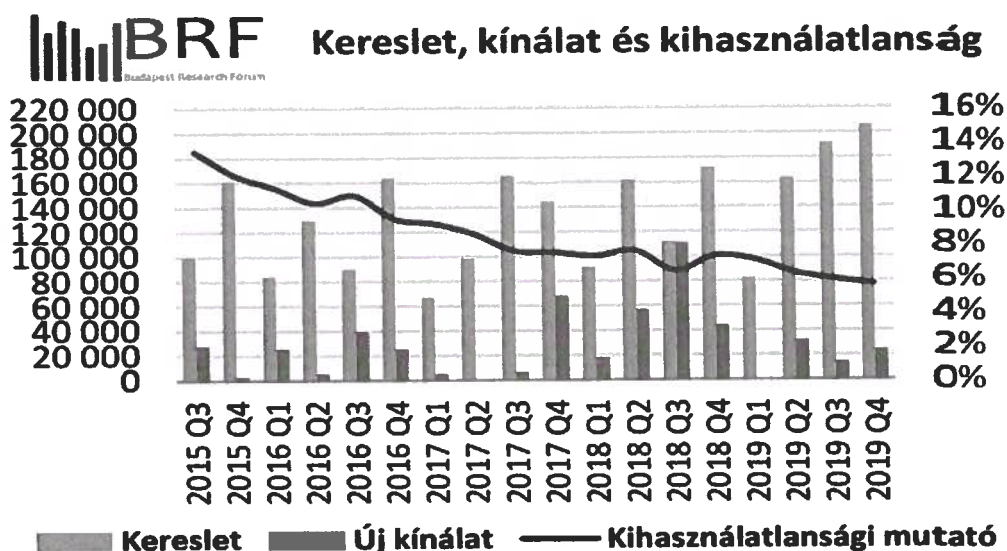
- Cégek bővülésének növekedése, limitált kínálat következtében tovább csökkent az üresedési ráta.
- 2019 Q4-ben két új irodaházzal (24.300 m²) bővült a modern állomány (Bartók Udvar 2 és Balance Hall).
- 514.000 m² irodaterület áll jelenleg fejlesztés alatt, melynek többsége spekulatív fejlesztés. A teljes volumen közel több mint 40%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel. Az építőipari kapacitás és munkaerőhiány következtében több projekt tervezett átadási ideje is csúszott, így az átadások többsége a második félévben várható
- Csökkenő üresedési ráta, 2019 Q4: 5,6% (-0,3%).
- A Váci úti folyosó továbbra is népszerű alpiac, a bérlői aktivitás 46%-a, a fejlesztések 30%-a itt koncentrálódik.
- Bruttó kereslet volumene 2019 Q4-ben 202.510 m², melynek többségét szerződés-hosszabbítások (45%) és előbérleti szerződések (31%) adták.
- Nettó abszorpció: 28.170 m², éves szinten: 128.380 m².
- 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.

2019 negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	24 310
Béirodaállomány (m ²)	3 083 050
Saját használatú iroda (m ²)	604 570
Teljes irodaállomány (m ²)	3 687 620
Kihasználatlanság (m ²)	207 740
Kihasználatlansági mutató (%)	5,6%
Előbérleti szerződés (m ²)	63 060
Új bérleti szerződés (m ²)	37 670
Bővülés (m ²)	11 740
Szerződéshosszabbítás (m ²)	90 040
Teljes kereslet (m ²)	202 510
Nettó abszorpció (m ²)	28 170



**Az iroda kereslet megoszlása
2019. IV. negyedévében**





Forrás: BRF

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	442 882	36 838	204 459
Változó javadalom	155 766	30 838	92 633
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	75	2	27

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

Az Alap a likviditás megteremtésének érdekében a likvid eszközök arányát 15% 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.

XII. Fordulónap utáni események

Áttekintés a COVID 19 vírusállapottal kapcsolatos pénzügyi hatásokról a Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap portfóliójára nézve.

Összességében nézve a Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap (MPTIA) pénzügyi állapotára hatása van a COVID-19 vírus helyzetnek. A vállalkozás folytonosságának az elve jelenleg nem sérül. A Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap (MPTIA) összes bérelőének számára részletes tájékoztatót küldtünk ki 2020. márciusában a kialakult COVID-19 vírus helyzetről Magyarországon.

1) Kiskereskedelmi (retail) bérlők

Az MPTIA-ban a Shopmark bevásárlóközpont a leginkább érintett a bérlői forgalom szinten, emellett a vidéki Zone retail park portfóliónál (13 ingatlan) is érezhető a hatás, de az ingatlanok szabadon álló jellege miatt kevésbé. 2020. március közepétől a legtöbb, nem alapellátást biztosító, bérlő forgalma csökkent, 2020.március 28-tól a Magyar Állam által hozott rendkívüli rendeletek (kijárási korlátozás) hatása miatt a forgalmuk jelentősen érintett.

A fentiek alapján és a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem látunk jelentős, hosszú távú cashflow kockázatot az MPTIA-nál. Célunk az érintett kiskereskedelmi bérlőkkel való egyedi megállapodás. Az érintett retail bérlőknél a bérleti díj kiesés vagy átcsoportosítás várhatóan a 2020. év néhány hónapját érinti. A retail bérlőkkel aktív, rendszeres kommunikáció folyik, mivel a bevétel kitettséjük a MPTIA összebevételét tekintve jelentős. Az érintett kiskereskedelmi bérlők számára a következő lehetőségek felajánlását mérlegeljük:

- a) bérleti díj kedvezmények átütemezése / előrehozatala,
- b) bérleti díj kedvezmény nyújtása jelentős szerződeshosszabbítás vagy későbbi bérleti díj emelés mellett.

Célunk az MPTIA befektetők érdekeinek a védelme, amelynek értelmében meg kívánjuk őrizni az ingatlanok értékét és bérbeadottságát, valamint megoldásokat találni a meglévő kiskereskedelmi bérlők közép- és hosszútávú fizetőképességének a helyreállítására, elkerülve a bérlői csődöket / fizetésektelenségeket.

2) Irodabérlők:

Mivel az irodapiac alapvetően nincs kitéve közvetlenül a vírushelyzetben eddig meghozott rendkívüli intézkedéseknek és rendeleteknek, így nem látunk jelentős kitettséget, valamint cashflow kockázatot az MPTIA-nál. Aktív kommunikáció folyik az Alap irodaházainak a bérlőivel, eddig mindössze néhány irodabérlő jelezte, hogy a vírushelyzet hatással van a bevételére, jellemzően a leginkább érintett szektorokból (légiközlekedés, hitelezés, rövid távú bérbeadás). Az Alap által birtokolt irodaházak iroda bérlői jellemzően pénzügyileg stabil, nemzetközi nagyvállalatok (például L'oreal, IBM, Mondelez), eddig nem kommunikáltak az MPTIA-nak, hogy működési vagy egyéb anyagi problémájuk lenne. 2020.márciusától az irodabérlők túlnyomó része a munkavállaló számára otthoni munkavégzést biztosít és javasol. Információink szerint a bérlők nemzetközi jellegéből adódóan fejlett & átfogó IT rendszerekkel rendelkeznek, amelyek támogatják a cégek működését a jelenlegi helyzetben is.

3) Irodaház éttermek:

Az MPTIA irodaházaiban az étterem üzemeltetők érintettek a leginkább a vírus pénzügyi hatásaira nézve. 2020. március második felében szinte az összes étterem és kávézó bezárt, mivel az irodabérlők otthoni munkavégzést (home office) rendeltek el és az üzemeltetők forgalma jelentősen csökkent. Az MPTIA bevétele szempontjából nem meghatározó az érintett bérleti díj bevétel, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat, a hangsúly az étterem szolgáltatáson van. Aktív egyeztetés folyik az üzemeltetőkkel pénzügyi megoldásokat tekintve (díjfizetések átütemezése, kedvezmények átcsoportosítása) hogy az Alap befektetőinek az érdekeit érvényesítve az étterem bérlők szempontjai is érvényesülhessenek. Meglátásunk szerint az irodaházakban középtávon is megmaradnak a megbízható, minőségi étterem üzemeltetők.

4) Logisztika ingatlanok:

A logisztikai ingatlanok bérlőinél is megjelent néhány bérleti díj csökkentési igény. A logisztikai bérlőket a kormányrendelet közvetlenül nem érinti, így az indokolható bérleti díj kiesés mértéke a retail szektornál egyértelműen kisebb. Az MPTIA bevétele szempontjából nem számottevő az érintett bérleti díj bevétel, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat. Az érintett logisztikai bérlőkkel aktív egyeztetés folyik pénzügyi megoldásokat tekintve (díjfizetések átütemezése, kedvezmények átcsoportosítása, esteleges bérleti szerződés hosszabbítása bérbeadói break opcióval kiegészítve), hogy az Alap befektetőinek az érdekeit érvényesítve áthidaló megoldást találjunk a problémás időszakra.

Budapest 2020. április 28.



Diófa Alapkezelő Zrt.



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2019. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk	2
II.	Vagyonkimutatás	4
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	4
IV.	A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota	5
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	8
V.1.	Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti	8
	Befektetésből származó jövedelem	8
	Egyéb bevételek	8
	Egyéb ráfordítások	9
	Működési költségek, díjak, adók	9
	Nettó jövedelem	10
	Felosztott és újra befektetett jövedelem	10
	Tőkeszámla változásai	10
	Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése	10
	Ingatlanértékesítések nyeresége	11
	Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége	11
	Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	11
	Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban	12
	Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan	12
	Ingatlanok értékelésének módszertana	13
	A Diófa Alapkezelő Zrt. és a Diófa Ingatlankezelő Kft. között az ingatlanalap terhére megkötött ügylet bemutatása	13
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	13
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	14
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	15
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	15
VIII.2.	Gazdasági és ingatlanpiaci változások	16
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	22
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	22
XI.	Tőkeáttételre vonatkozó információk	23

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékszövetkezeti 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.

Forgalmazó

Neve	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank 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:
 - Lekötött betétek, látra szóló betétek, piaci indexált betét, folyószámlapénz;
- b) Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - a magyar állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között a diszkontkincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, közép- és hosszú lejáratú, fix, illetve változó kamatozású államkötvények;
 - a magyar jegybank által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
 - az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;
 - nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
- c) 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. Vagyonkimutatás

E Ft	2018.12.31*		2019.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	52 255 637	24,65%	17 502 282	8,89%
Banki egyenlegek	2 851 493	1,35%	24 314 520	12,35%
Ingatlanok**	117 962 267	55,65%	120 791 102	61,34%
Egyéb követelés	2 064 756	0,97%	3 107 323	1,58%
Származékos ügyletek eredménye	510 266	0,24%	-455 896	-0,23%
Aktív időbeli elhatárolás	51 985	0,02%	114 397	0,06%
Lekötött bankbetétek	39 290 600	18,53%	34 831 200	17,69%
Összes eszköz	214 987 004	101,41%	200 204 928	101,67%
Kötelezettségek	-2 998 217	-1,41%	-3 279 484	-1,67%
Saját tőke	211 988 787	100,00%	196 925 444	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

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

	2018.12.28*	2019.12.31*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	162 360 369 126	129 884 284 842
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,140681	1,185653
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	22 894 058 293	35 886 675 472
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,140306	1,195729
Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	185 254 427 419	165 770 960 314
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,140635	1,187834

* 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.

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2018.12.31*		2019.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	2 851 493	1,35%	24 314 520	12,35%
Bankbetétek	39 290 600	18,53%	34 831 200	17,69%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	32 267 755	15,22%	0	0,00%
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	19 987 882	9,43%	17 502 282	8,89%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok**	117 962 267	55,65%	120 791 102	61,34%
Egyéb követelés	2 064 756	0,97%	3 107 323	1,58%
Származékos ügyletek eredménye	510 266	0,24%	-455 896	-0,23%
Aktív időbeli elhatárolás	51 985	0,02%	114 397	0,06%
Összes eszköz	214 987 004	101,41%	200 204 928	101,67%
Kötelezettségek	-2 998 217	-1,41%	-3 279 484	-1,67%
Saját tőke	211 988 787	100,00%	196 925 444	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2018.12.28*		2019.12.31*		Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	100,00%	51 949 794	24,58%	67 401 793	34,23%	9,65%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	32 254 778	15,26%	0	0,00%	-15,25%
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%	19 983 610	9,46%	17 447 837	8,86%	-0,60%
Deviza	0,00%	40,00%	385 679	0,18%	1 527 535	0,77%	0,59%
Irodák	0,00%	170,00%	39 700 931	18,79%	40 131 659	20,38%	1,59%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	16 548 981	7,83%	20 553 627	10,44%	2,61%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	49 916 260	23,62%	49 361 003	25,07%	1,45%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	567 600	0,28%	485 000	0,25%	-0,02%
Összesen			211 307 633	100%	196 908 454	100%	

A befektetési alap eszközösszetételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2019. január 1-én 106 733 773 eFt volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 51,47%-os arányt képviselt. Ez az érték 2019. december 31-re 110 531 289 eFt-ra emelkedett. 2019. év végén az teljes nettó eszközérték 34,22%-a likvid eszköz, 56,14%-a ingatlan volt ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Eladás időpontja
Kaposvár	2019. október 14.
Ajka, Orosháza Jysk kiskereskedelmi egységek	2019. november 22.
Albertirsa bevásárló park,	2019. november 22.
Dunaújváros bevásárló park	2019. November 22.
BBC Irodaház	2019. november 26.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16,897.09	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				
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/2, 2730/4, 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	2003	8,887.80	9,415.00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,106 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

Az ingatlanok tervezett tartási időtávja 5-10 év.

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	40 131 659		40 131 659
Kiskereskedelmi ingatlan	27 716 033	21 644 970	49 361 003
Logisztikai ingatlan	18 271 728	2 281 899	20 553 627
Egyéb		485 000	485 000
Összesen* (E Ft)	86 119 420	24 411 869	110 531 289

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, telek, illetve lakó- vagy egyéb 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 2019. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	15 679 482
Bérleti díjbevétele	6 996 805
Értékesített ing. számlázott eladási ára	6 319 885
Üzemeltetési díj bevétele	1 985 353
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	83 794
Továbbszámlázott bevétele	293 645
Pénzügyi műveletek bevételei	1 001 319
Kapott kamat	144 460
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	259 699
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	333 376
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	37 971
Határidős ügyletek nyeresége	225 813
Összesen	16 680 801

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 197 566 E Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

Egyéb ráfordítások

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	3 903 444
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	3 171 150
Bírság, kötbér, kártérítés	195 049
Értékvesztés, terven felüli écs.	0
Adók, illetékek	429 783
Befektetési alapok különadója	103 660
Különbféle egyéb ráfordítások	3 802

Működési költségek, díjak, adók

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Működési költségek összesen	8 436 651
Alapkezelői díj	1 448 817
Letétkezelői díj	129 176
Ingatlan értékelés díja	7 971
Értékcsökkenési leírás	1 814 376
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 591 966
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	58 381
Könyvvizsgálati díj	4 595
Ingatlanszakértői feladatok	72 827
Számviteli szolgáltatás	6 000
Jogi szolgáltatás	33 299
Forgalmazói jutalék	1 933 376
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	70 154
Ingatlanbiztosítási díj	23 075
Hatósági díjak	650
Földhasználati díj	93 537
Felügyeleti díj	40 334
Egyéb igénybevett szolgáltatás	108 117

Nettó jövedelem

2019.01.01-2019.12.31		E Ft
Értékesítés nettó árbevétele		15 679 482
Egyéb bevételek		197 566
Eladott áruk beszerzési értéke		0
Működési költségek		8 436 651
Egyéb ráfordítások		3 903 444
Pénzügyi műveletek bevételei		1 001 319
Pénzügyi műveletek ráfordításai		2 160 907
Fizetett, fizetendő hozamok		0
Tárgyévi eredmény		2 377 365

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 meghatározottnak megfelelően nem fizetett hozamot 2019-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2019.01.01.-2019.12.31.		E Ft
Induló tőke		165 724 333
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		410 081 769
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-244 357 436
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)		31 201 111
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete		38 790 464
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete		-29 860 604
Értékelési különbözet tartaléka		16 638 854
Előző év(ek) eredménye		3 255 032
Üzleti év eredménye		2 377 365
Saját tőke		196 925 444

Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	17 245 218	1 746 862	18 992 080
Felépítmény befektetett eszköz	69 924 688	11 621 509	81 546 197
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	28 179	0	28 179
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	19 896	0	19 896
Ingatlanok tárgyi eszk. között	87 217 981	13 368 371	100 586 352

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	16 928 910	573 372	17 502 282
Befektetési jegy	16 928 910	573 372	17 502 282
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési Jegy "A"	16 928 910	573 372	17 502 282
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	39 821	6 385	46 206
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	4 789 089	-619 361	4 169 728
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési Jegy "A"	1 900 000	38 749	1 938 749

Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban az alábbi ingatlan értékesítéseket zárta sikeresen az Alap:

Ingatlan	Nyereség
Kaposvár	9 900 000 Ft
Ajka, Orosháza Jysk kiskereskedelmi egységek	Közösen értékesítve összesen 1 429 795 €
Albertirsa bevásárló park	Közösen értékesítve összesen 1 429 795 €
Dunaújváros bevásárló park	Közösen értékesítve összesen 1 429 795 €
BBC Irodaház	4 527 151 €

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	26 191
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	40 229
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	18 604
Határidős ügyletek vesztesége	2 075 883
Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 160 907
Kapott kamat	144 460
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	259 699
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	333 376
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	37 971
Határidős ügyletek nyeresége	225 813
Pénzügyi műveletek bevételei	1 001 319

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2019.01.01-2019.12.31	E Ft
Anyagköltség	817 518
Bérleti díj	29 376
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	1 664 178
Ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb ráfordítás	0
Takarítás	80 944
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 592 016

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 (E Ft)	HUF (E Ft)	HUF (E Ft)					
Irodaingatlan	4 045 186	1 397 113	2 734 128	95%	6.45%	46 356	HUF		11.6%
Lakóingatlan							646 175		
Kiskereskedelmi ingatlan	3 275 790	2 860 349	3 943 063	99%	7.92%	32 516	485 016		5.2%
Logisztikai ingatlan	1 882 120	663 920	1 285 998	96%	6.27%	17 200	274 904		9.0%
Egyéb ingatlan	0	-16 582	-16 582	0%	1.82%	-2 606	76 222		-14.6%
Összesen	9 203 096	4 904 800	7 946 607	95%	7.05%	30 403	453 741		5.2%

Összesített adatok az ingatlanportfólióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfólió	2019.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	38,48
Bérlők száma	340
Bérleti szerződések biztosítási szintje (hó)	3,68

Ingatlanok értékelésének módszertana

Megbízási szerződésének megfelelően a megbízott értékelő az értékeléseket 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 értékelési 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 bevételeinek 4,8%-át adták a tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2017.12.29*	2018.12.28*	2019.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	188 292 626	211 307 633	196 908 454
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,115351	1,140635	1,187834

* 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 201.12.31
H-200106 EUR OTP1767615	21 060 000	2019.01.02	324.60	2020.01.06	-125 511
H-200106 EUR OTP1767590	9 500 000	2019.01.02	324.64	2020.01.06	-56 243
H-200106 EUR OTP1767527	9 500 000	2019.01.02	324.65	2020.01.06	-56 150
H-200106 EUR ING	20 000 000	2019.01.02	324.68	2020.01.06	-117 619
H-200122 EUR ERSTE	1 000 000	2019.01.18	320.51	2020.01.22	-10 105
H-200124 EUR OTP	795 600	2019.01.22	320.46	2020.01.24	-8 132
H-200211 EUR ERSTE	9 340 000	2019.02.07	321.40	2020.02.11	-87 147
H-200323 EUR ING	26 500 000	2019.03.20	314.80	2020.03.23	-428 382
H-200430 EUR OTP	3 000 000	2019.04.26	323.95	2020.04.30	-21 447
H-200923 EUR ERSTE	30 000 000	2019.09.19	334.57	2020.09.23	79 935
H-200923 EUR OTP	30 000 000	2019.09.19	334.50	2020.09.23	79 350
H-200925 EUR OTP	5 000 000	2019.09.23	336.89	2020.09.25	24 723
H-200925 EUR ERSTE	2 000 000	2019.09.23	336.90	2020.09.25	9 895
H-201109 EUR ERSTE	20 000 000	2019.11.06	333.34	2020.11.09	24 389
H-201109 EUR OTP	30 345 000	2019.11.06	333.41	2020.11.09	37 344
H-201109 EUR ING	30 000 000	2019.11.06	333.32	2020.11.09	36 517
H-201120 EUR OTP	13 550 000	2019.11.18	337.25	2020.11.20	68 574
H-201127 EUR ING	30 600 000	2019.11.22	335.86	2020.11.27	122 329
H-201216 EUR ING	38 750 000	2019.12.12	331.25	2020.12.16	-33 837
H-201221 EUR OTP	13 800 000	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 693
H-201221 EUR ING	15 000 000	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 928
ÖSSZESEN					-455 896

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 2019. 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%	0,00%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi	1,56%	0,00%
Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
A64 Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	0,05%	0,00%
Biró Gergely (egyéb befektető)		

2019-ben nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2019-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során újabb intézményi és lakossági alapokkal bővített.

A 2019-es évben általános emelkedés volt jellemző a tőkepiacokon, amelynek hatása az Alapkezelő részvényalapjainak hozamában is visszaköszött. Az alapkezelők számára a vagyonmegtartást fenyegető legnagyobb kihívást a szabályozási változások és a MÁP plusz megjelenése jelentette. Saját alapjainkat tekintve jelentős kiáramlás volt tapasztalható a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap „A” sorozatából. A legnagyobb mértékű növekedést pedig a lakossági alapok közül a Takarékné Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap „I” sorozata produkálta.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2019 során összesen 24 milliárd forinttal csökkent, legfőképp a MÁP plusz megjelenésének hatására, melynek népszerűsége miatt június 3-i bevezetése óta a 2019-es év végéig a magyar alapkezelők lakossági alapjaiból több, mint 200 milliárd forint áramlott ki. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,59%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

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 alakulása és változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

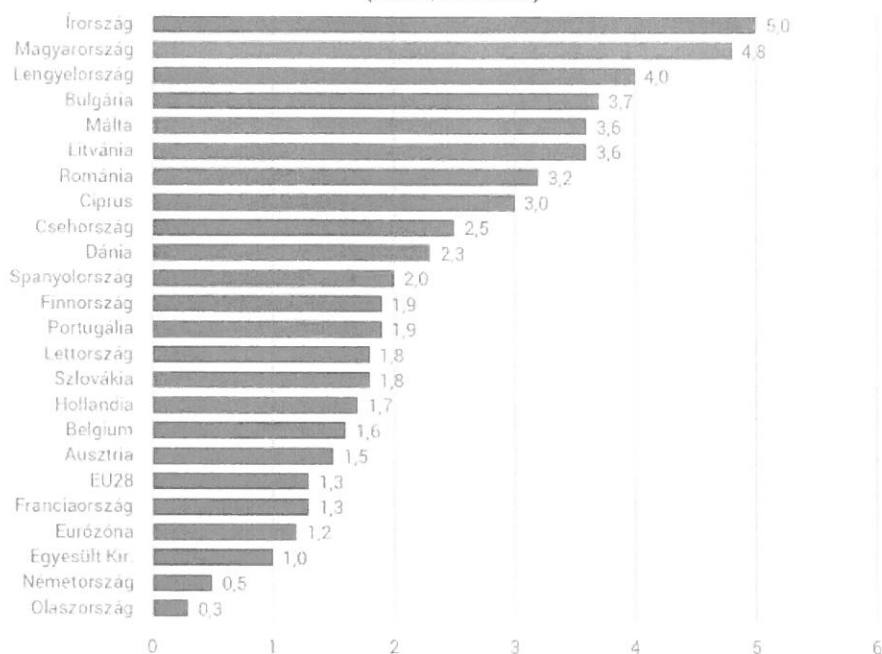
- KSH
- Eurostat
- Portfolio.hu
- BRF 2019-es negyedéves jelentései (iroda piac) és sajtóközleményei
- Cushman & Wakefield 2019-es befektetési összefoglalói (Office Market Snapshot)
- CBRE 2019-es befektetési összefoglalói (Investment Market Snapshot)
- Diófa Research
- Forestay Group szakmai prezentáció

Gazdasági környezet

Világgazdaság

A negyedik negyedév világgazdasági szempontból meghatározó eseménye, az amerikai-kínai kereskedelmi tárgyalások a pesszimista várakozásokkal ellentétben kedvezően alakultak, ami megnyugtatta a befektetői kedélyeket és lendületes részvénytőzsi emelkedést eredményezett. A harmadik negyedévben még a vámháború eszkalálódásának veszélyével fenyegető kereskedelmi vitában sikerült kompromisszumra jutnia a feleknek, így a korábban hatályba léptetni kívánt vámemelések is elmaradtak, enyhítve ezzel a globális gazdasági növekedés kockázatait.

**Az európai gazdaságok növekedése a harmadik negyedévben
(év/év, százalék)**



Forrás: Eurostat, Portfolio

A monetáris politika is támogató maradt. A FED a negyedik negyedévben folytatta a kamatvágó ciklust és újabb 25 bázisponttal csökkentette a piaci kamatlábat, 2019-ben összességében 75 bázisponttal 1,75%-ra mérsékelve ezzel az irányadó rátát. A piaci várakozásokkal összhangban az EKB éléről távozó Mario Draghi jegybankelnök utódja, Christine Lagarde személye sem hozott változást a valutaövezet monetáris politikájában. Az új jegybankelnök személyével biztosítottak látszik a laza monetáris kondíciók fenntartása.

A negyedév eseményei közül még az előrehozott brit választásokat lehetne kiemelni. A Boris Johnson vezette konzervatív párt választási győzelmének - amivel kvázi megerősítést szereztek a britek a 2020. január 31-i hatállyal történő kiléptetéséhez - nem volt érdemi piaci hatása.

A Kínában megjelenő koronavírus okozta megbetegedések globális elterjedése miatt a 2020-as évre a nemzetközi és hazai előrejelzők folyamatosan csökkentik növekedési prognózaikat. Az EKB elnöke már az euró-zóna gazdaságainak 5%-os visszaesését valószínűsítette. A nemzetközi prognózisok (például a JP Morgan) a második negyedévben súlyos visszaesést, majd a második félévben jelentős visszapattanást feltételeznek.

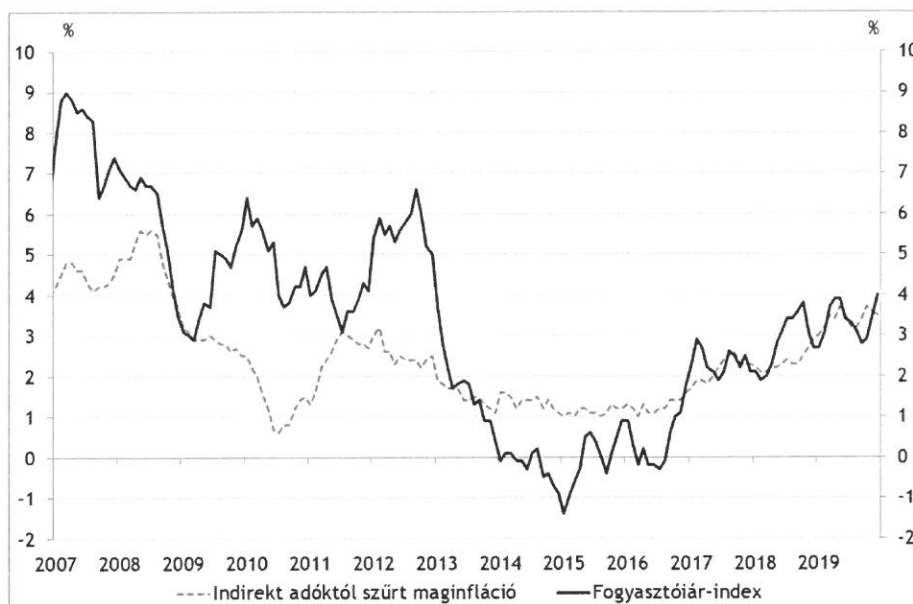
Magyar gazdaság

A magyar gazdaság teljesítménye a 2013-as növekedési pályára állást követően töltően növekszik. A Közép-Kelet európai országok makrogazdasági mutatói kedvezően alakultak 2019-ben, habár a 2018. évi rekord szinteket nem érték el. A magyar, a lengyel és a román GDP növekedés várakozások szerint meghaladta a 4%-ot, míg a cseh és a szlovák gazdasági növekedés is 3% közelében volt. A Pénzügyminisztérium a koronavírus hatására +3,7 és -0,3% közötti, nagyon széles sávban határozta meg a várható magyar növekedést (illetve zsugorodást) 2020-ra. A pénzügyminiszter újabb megnyilatkozásai a visszaesést valószínűsítik.

Továbbra is a piaci alapú szolgáltatások szektora és a beruházási aktivitás volt a legjelentősebb tényező a növekedésben, de az ipari, építőipar és a mezőgazdaság szerepe sem elhanyagolható. Az infláció viszont 2019. decemberre 4,0%-ra emelkedett (éves szinten 3,4%-os emelkedés volt 2019-ben), részben az üzemanyagárak, szeszes italok, dohányárak és az élelmiszerárak növekedésének köszönhetően, de a maginfláció 3% fölötti értéke, 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 7,6% körüli reálkereset növekedéshez 3,5% körül stagnáló munkanélküliségi ráta társul, mely erős nyomást helyez számos területre.

A maginfláció és a fogyasztói árindex alakulása 2007-2019 között

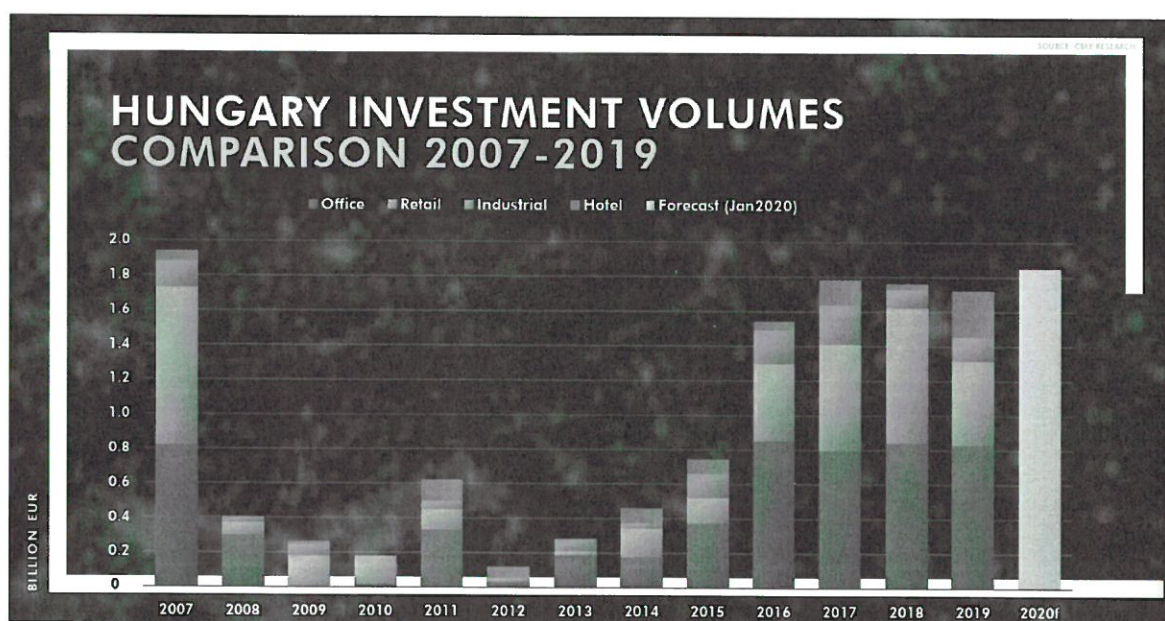


Az MNB az utolsó negyedévben is tartotta a laza monetáris politikát, amit a nemzetközi kamatkörnyezet és a lazítás irányába mutató külső jegybanki politika is támogatott. Az eladósodottsági mutatók továbbra is kedvezőek, és az inflációs kilátások sem indokolják a nemzetközi trendektől elszakadó monetáris irányváltást.

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 szinteket.

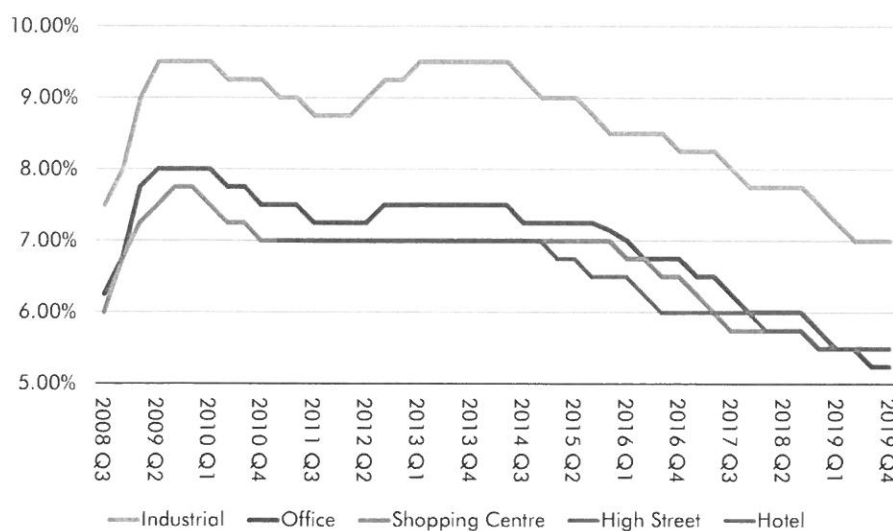
Ingatlan tranzakció volumenek 2006-2019 között



2019. évi kereskedelmi ingatlan befektetési volumen rekordközeli mértéket ért el, összességében €1,72 milliárd tranzakció valósult meg. Ez a szint majdnem egyezett a 2018-as volumennel (€1,75 milliárd) és csak némileg maradt el a 2017-es rekord adásvételi szinttől (€1,8 milliárd). A következők jellemezték a 2019. évi tranzakciókat:

- 55 db adásvétel, átlagosan €31 millió / tranzakció.
- A befektetések értékének az 58%-a az év második felében történt.
- a piaci szereplők között túlsúlyba kerültek a hazai befektetők és az éves tranzakciók közel 74%-át hajtották végre (OTP REF, Indotek Group, MEFG, Adventum, WING).
- a külföldi befektetők között több német alap is kereskedett, egyébként az amerikai tőke is jelen volt.
- a tranzakciók között jelentős egyedi, nagyméretű ügyletek is szerepeltek, melyek önmagukban is képesek eltolni az arányokat: 49% az irodaingatlan, 28% a kiskereskedelmi- és mindösszesen 8% az ipari ingatlanok részesedése (15% hotel).

Kereskedelmi ingatlanpiaci hozamszintek 2008-2019 között



A 2020 első negyedéves irodapiaci adatok még nem mutatják a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet nagyrészt megfelelt az elmúlt öt év első negyedéves volumeneinek, és az elérhető területek kínálati bérleti díjai alapján lényeges bérleti díj korrekció sem figyelhető meg. A csekély mértékben – 0,6 százalékponttal – emelkedő üresedés háttérében jellemzően tervezett költözések és lejáró bérleti szerződések álltak.

Kiemelkedő tranzakciók 2019-ben:

PROPERTY	SUBMARKET	SELLER / BUYER
Nordic Light Trio	Váci Corridor	Skanska / JR AMC investment trust
Roosevelt 7/8	CBD	GLL/OTP RE Fund
Váci Greens F	Váci Corridor	Atenor / Equilor
Corvin Technology & Science Park (I)	Central Pest	Futureal / OTP RE Fund
Central Business Center	Central Buda	Immofinanz / Convergence

Source: Cushman & Wakefield. Real Capital Analytics

Irodapiac

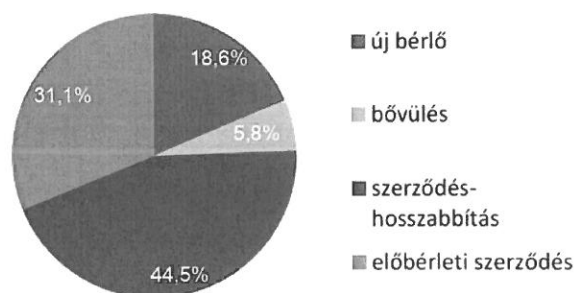
A 2019. év kimagasló volt az irodapiac számára. A következő főbb indikátorok és trendek voltak megfigyelhetők:

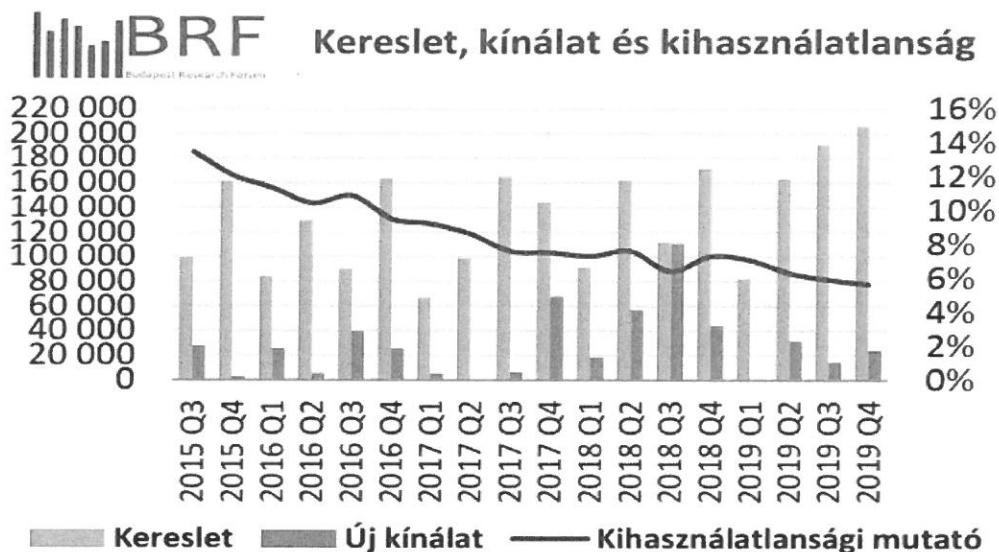
- Cégek bővülésének növekedése, limitált kínálat következtében tovább csökkent az üresedési ráta.
- 2019 Q4-ben két új irodaházzal (24.300 m²) bővült a modern állomány (Bartók Udvar 2 és Balance Hall).
- 514.000 m² irodaterület áll jelenleg fejlesztés alatt, melynek többsége spekulatív fejlesztés. A teljes volumen közel több mint 40%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel. Az építőipari kapacitás és munkaerőhiány következtében több projekt tervezett átadási ideje is csúszott, így az átadások többsége a második félévben várható
- Csökkenő üresedési ráta, 2019 Q4: 5,6% (-0,3%).
- A Váci úti folyosó továbbra is népszerű alpiac, a bérlői aktivitás 46%-a, a fejlesztések 30%-a itt koncentrálódik.
- Bruttó kereslet volumene 2019 Q4-ben 202.510 m², melynek többségét szerződés-hosszabbítások (45%) és előbérleti szerződések (31%) adták.
- Nettó abszorpció: 28.170 m², éves szinten: 128.380 m².
- 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.

2019 negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	24 310
Béirodaállomány (m ²)	3 083 050
Saját használatú iroda (m ²)	604 570
Teljes irodaállomány (m ²)	3 687 620
Kihasználatlanság (m ²)	207 740
Kihasználatlansági mutató (%)	5,6%
Előbérleti szerződés (m ²)	63 060
Új bérleti szerződés (m ²)	37 670
Bővülés (m ²)	11 740
Szerződeshosszabbítás (m ²)	90 040
Teljes kereslet (m ²)	202 510
Nettó abszorpció (m ²)	28 170



Az iroda kereslet megoszlása
2019. IV. negyedévében





Forrás: BRF

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	442 882	36 838	204 459
Változó javadalom	155 766	30 838	92 633
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	75	2	27

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

Az Alap a likviditás megteremtésének érdekében a likvid eszközök arányát 15% 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 kitettségét az így nyert információkat feldolgozza kockázatvállalási szabályokat alkot kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring rendszer illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének monitoringolása az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztetek valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

Az Alap kockázati profilja

Az Alap hozam/kockázati mutatója 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.

XII. Fordulónap utáni események

Áttekintés a COVID 19 vírusállapottal kapcsolatos pénzügyi hatásokról a Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap portfóliójára nézve.

Összességében nézve a Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap (MPTIA) pénzügyi állapotára hatása van a COVID-19 vírus helyzetnek. A vállalkozás folytonosságának az elve jelenleg nem sérül. A Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap (MPTIA) összes bérletének számára részletes tájékoztatót küldtük ki 2020. márciusában a kialakult COVID-19 vírus helyzetről Magyarországon.

1) Kiskereskedelmi (retail) bérlők

Az MPTIA-ban a Shopmark bevásárlóközpont a leginkább érintett a bérlői forgalom szinten, emellett a vidéki Zone retail park portfóliónál (13 ingatlan) is érezhető a hatás, de az ingatlanok szabadon álló jellege miatt kevésbé. 2020. március közepétől a legtöbb, nem alapellátást biztosító, bérlő forgalma csökkent, 2020.március 28-tól a Magyar Állam által hozott rendkívüli rendeletek (kijárási korlátozás) hatása miatt a forgalmuk jelentősen érintett.

A fenitek alapján és a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem látunk jelentős, hosszú távú cashflow kockázatot az MPTIA-nál. Célunk az érintett kiskereskedelmi bérlőkkel való egyedi megállapodás. Az érintett retail bérlőknél a bérleti díj kiesés vagy átcsoportosítás várhatóan a 2020. év néhány hónapját érinti. A retail bérlőkkel aktív, rendszeres kommunikáció folyik, mivel a bevétel kitettségük a MPTIA összebevételét tekintve jelentős. Az érintett kiskereskedelmi bérlők számára a következő lehetőségek felajánlását mérlegeljük:

- a) bérleti díj kedvezmények átütemezése / előrehozatala,
- b) bérleti díj kedvezmény nyújtása jelentős szerződeshosszabbítás vagy későbbi bérleti díj emelés mellett.

Célunk az MPTIA befektetők érdekeinek a védelme, amelynek értelmében meg kívánjuk őrizni az ingatlanok értékét és bérbeadottságát, valamint megoldásokat találni a meglévő kiskereskedelmi bérlők közép- és hosszútávú fizetőképességének a helyreállítására, elkerülve a bérlői csődöket / fizetési képtelenségeket.

2) Irodabérlők:

Mivel az irodapiac alapvetően nincs kitéve közvetlenül a vírushelyzetben eddig meghozott rendkívüli intézkedéseknek és rendeleteknek, így nem látunk jelentős kitettséget, valamint cashflow kockázatot az MPTIA-nál. Aktív kommunikáció folyik az Alap irodaházainak a bérlőivel, eddig mindössze néhány irodabérlő jelezte, hogy a vírushelyzet hatással van a bevételére, jellemzően a leginkább érintett szektorokból (légi közlekedés, hitelezés, rövid távú bérbeadás). Az Alap által birtokolt irodaházak iroda bérlői jellemzően pénzügyileg stabil, nemzetközi nagyvállalatok (például L'oreal, IBM, Mondelez), eddig nem kommunikáltak az MPTIA-nak, hogy működési vagy egyéb anyagi problémájuk lenne. 2020.márciusától az irodabérlők túlnyomó része a munkavállaló számára otthoni munkavégzést biztosít és javasol. Információink szerint a bérlők nemzetközi jellegéből adódóan fejlett & átfogó IT rendszerekkel rendelkeznek, amelyek támogatják a cégek működését a jelenlegi helyzetben is.

3) Irodaház éttermek:

Az MPTIA irodaházaiban az étterem üzemeltetők érintettek a leginkább a vírus pénzügyi hatásaira nézve. 2020. március második felében szinte az összes étterem és kávézó bezárt, mivel az irodabérlők otthoni munkavégzést (home office) rendeltek el és az üzemeltetők forgalma jelentősen csökkent. Az MPTIA bevétele szempontjából nem meghatározó az érintett bérleti díj bevétel, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat, a hangsúly az étterem szolgáltatáson van. Aktív egyeztetés folyik az üzemeltetőkkel pénzügyi megoldásokat tekintve (díjfizetések átütemezése, kedvezmények átcsoportosítása) hogy az Alap befektetőinek az érdekeit érvényesítve az étterem bérlők szempontjai is érvényesülhessenek. Meglátásunk szerint az irodaházakban középtávon is megmaradnak a megbízható, minőségi étterem üzemeltetők.

4) Logisztika ingatlanok:

A logisztikai ingatlanok bérlőinél is megjelent néhány bérleti díj csökkentési igény. A logisztikai bérlőket a kormányrendelet közvetlenül nem érinti, így az indokolható bérleti díj kiesés mértéke a retail szektornál egyértelműen kisebb. Az MPTIA bevétele szempontjából nem számottevő az érintett bérleti díj bevétel, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat. Az érintett logisztikai bérlőkkel aktív egyeztetés folyik pénzügyi megoldásokat tekintve (díjfizetések átütemezése, kedvezmények átcsoportosítása, esteleges bérleti szerződés hosszabbítása bérbeadói break opcióval kiegészítve), hogy az Alap befektetőinek az érdekeit érvényesítve áthidaló megoldást találjunk a problémás időszakra.

Budapest 2020. április 28.



Diófa Alapkezelő Zrt.

**Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan
Befektetési Alap**

*Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés*

2019. december 31.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Jelentés az éves beszámoló könyvvizsgálatáról

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2019. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök összesen 200.204.928 ezer Ft, a tárgyévi eredmény 2.377.365 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 2019. 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 könyvvizsgálatáért 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 információk

Az egyéb információk az Alap 2019. 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van az Alap 2019. 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 fentieken 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 közlétegye 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 eredőé, 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, minősítenünk 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, 2020. április 28.



.....
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

2019. 01. 01. - 2019. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.


aláírás

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

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2018.12.31	2019.12.31
A.	Befektetett eszközök	117 962 267	120 791 102
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	97 599 059	100 586 352
1.	Ingatlanok	89 407 198	87 169 906
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	7 619 135	13 368 371
3.	Gépek berendezések, felszerelések	32 813	28 179
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	349 185	0
6.	Beruházásokra adott előlegek	190 728	19 896
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	20 363 208	20 204 750
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9 835 893	9 997 435
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	10 527 315	10 207 315
B.	Forgóeszközök	96 462 486	79 755 325
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	2 064 756	3 107 323
1.	Követelések	2 066 705	3 102 641
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-1 949	4 682
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	52 255 637	17 502 282
1.	Értékpapírok	51 774 840	16 928 910
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	480 797	573 372
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	90 140	0
	egyéb értékelési különbözet	390 657	573 372
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	42 142 093	59 145 720
1.	Pénzeszközök	41 711 564	58 171 973
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	430 529	973 747
C.	Aktív időbeli elhatárolások	51 985	114 397
1.	Aktív időbeli elhatárolások	51 985	114 397
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	510 266	-455 896
	Eszközök összesen	214 987 004	200 204 928
E.	Saját tőke	211 988 787	196 925 444
I.	INDULÓ TŐKE	185 445 608	165 724 333
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	333 437 068	410 081 769
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-147 991 460	-244 357 436
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	26 543 179	31 201 111
1.	Befektetési jegyek értékkülönözete	12 230 228	8 929 860
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönözete	26 341 591	38 790 464
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönözete	-14 111 363	-29 860 604
2.	Értékelési különbözet tartaléka	11 057 919	16 638 854
3.	Előző év(ek) eredménye	2 624 642	3 255 032
4.	Üzleti év eredménye	630 390	2 377 365
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	2 209 708	1 463 049
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	2 204 069	1 451 307
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	5 639	11 742
H.	Passzív időbeli elhatárolások	788 509	1 816 435
	Források összesen	214 987 004	200 204 928

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2018.12.31	2019.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	8 172 008	15 679 482
II.	Egyéb bevételek	10 929	197 566
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	7 133 700	8 436 651
V.	Egyéb ráfordítások	431 407	3 903 444
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	460 313	1 001 319
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	447 753	2 160 907
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	630 390	2 377 365

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.


Aláírás



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takarékszövetkezet 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 2019. december 31-én:

I sorozat	35 886 675 472 db
A sorozat	129 884 284 842 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2019. december 31-én:

I sorozat	1,195729
A sorozat	1,185653

Üzleti év időtartama: 2019.01.01-2019.12.31.

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.diofaalapkezo.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: Limp Adrián

Cégnév: Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-263277

Székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. fszt. 1.)
- Pallos Noémi (1133 Budapest, Kárpát utca 3. III. 6.)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós András (1021 Budapest, Budakeszi út 71. G. ép I.6.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Irinyi János utca 24.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Sólyom utca 5.)
- Gál Miklós (3713 Arnót, Rákóczi Ferenc utca 14.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)

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: 4 100 000 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 Takarékos Ingatlan Befektetési Alap számviteli politikája

- a 2000. évi C. törvény a számvitelről (továbbiakban Szt.)
- 2014.évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról

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

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 forintba 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 értékkülönbség összegének elszámolásával a Letétkezelő által meghatározott piaci értéken kell értékelni.

A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke

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

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

Kivételes nagyság, vagy előfordulás

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

Kivételes nagyságú bevétel: minden esetben az egy gazdasági eseményből (szerződésből) eredő bevétel, amely eléri vagy meghaladja az adott évre vonatkozó összes számvitel 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

2019.12.31. 100 586 352 e Ft

2018.12.31. 97 599 059 e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbség	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	17 245 218	1 746 862	18 992 080
Felépítmény befektetett eszköz	69 924 688	11 621 509	81 546 197
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	28 179	0	28 179
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	19 896	0	19 896
Ingatlanok tárgyi eszközök között	87 217 981	13 368 371	100 586 352

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

Ingatlanok		Hrsz.	Beszerzési érték	Piaci érték
				117 962
Bérbeadási célú ingatlanok				267
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 042 839
Pátria Hotel	Telek	18684/1	346 733	226 209
Zone Bevárarlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	218 486
Zone Bevárarlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	2 638 615
Zone Bevárarlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 074 881
Zone Bevárarlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	729 777
Zone Bevárarlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	296 336
Zone Bevárarlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 003 400
Zone Bevárarlópark - Szentés	Telek	0117/87	242 614	163 503
Zone Bevárarlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 931	280 399
Zone Bevárarlópark - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 653 431	2 047 968
Zone Bevárarlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	295 639
Tabán	Telek	7172	269 088	324 751
Zala Park	Telek	2730	391 625	605 595
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 356 182
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	79 325
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	88 139
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	73 062
Óbuda Gate	Telek	14 581	1 138 692	1 160 826
Soroksár	Telek	19584/55	811 536	1 002 868
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	1 872 126
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	841 219
Budaörs	Telek	10670/2	540 162	569 935
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 134	9 221 508
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 966 660	12 939 858
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	9 717 288
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 197 345	4 493 371
Pátria Hotel	Felépítmény	18684/1	396 674	258 791
Zone Bevárarlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 045 047	690 444
Zone Bevárarlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 875	1 972 139
Zone Bevárarlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 446 085	1 602 331
Zone Bevárarlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 916	1 071 557
Zone Bevárarlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 366	645 646
Zone Bevárarlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 104 199	1 211 084
Zone Bevárarlópark - Szentés	Felépítmény	0117/87	1 130 623	761 953
Zone Bevárarlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 989	892 947
Zone Bevárarlópark - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 755	2 595 838

Zone Bevárólópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 588 188	1 373 487
Tabán	Felépítmény	7172	644 706	914 699
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	4 071 263
Óbuda Gate	Felépítmény	14 581	5 607 534	5 829 672
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 883 033	1 856 130
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 502 008	1 581 808
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 151	3 193 273
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 623	2 269 166
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 849	1 223
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	7 002 998	10 368 838
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 012	713 923
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 146	705 109
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 520	621 030
EURO-MALL Kft.			7 810 237	20 204 750
	Ingyenlányaság			750
Beruházásra adott előlegek				19 896
Befejezetlen Beruházások				0

Befektetett pénzügyi eszközök**2019.12.31. 20 204 750 e Ft****2018.12.31. 20 363 208 e Ft**

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbség	Piaci érték
Ingyenlányaság	7 811 114	2 186 321	9 997 435
Kölcsön hosszú lejáratú rész	10 207 315	0	10 207 315
Részesedések	18 018 429	2 186 321	20 204 750

Az Alap 2016. április 28-án vásárolt 100%-os részesedést egy ingatlan társaságban, melynek fordulónapi könyv szerinti értéke 7 811 114 e Ft, értékelési különbsége 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 Ingatlan társaság beruházásának fedezésére az Alap további kölcsönt nyújtott 2018-ban: februárban 5 600 000 e Ft-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**2019.12.31. 3 107 323 e Ft****2018.12.31. 2 064 756 e Ft**

A követelések 1 236 107 e Ft vevőkövetelést, 24 520 e Ft adott előleget, 694 587 e Ft ingatlantársasággal szembeni követelést, 1 143 782 e Ft határidős óvadék követelést, valamint 3 645 e Ft egyéb, működésből eredő követelést tartalmaznak, fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke 4 682 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

2019.12.31. 17 502 282 e Ft

2018.12.31. 52 255 637 e Ft

Értékpapírok mérleg sor tartalma:

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	16 928 910	573 372	17 502 282
Befektetési jegy	16 928 910	573 372	17 502 282
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési Jegy "A"	39 821	6 385	46 206
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	10 200 000	1 147 599	11 347 599
Konzum II Ingatlan Alap "A"	4 789 089	-619 361	4 169 728
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	1 900 000	38 749	1 938 749

Származékos ügyletek

2019. december 31-én az Alap nyitott származékos ügyleteinek piaci értéke -455 896 eFt.

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2019.12.31.
H-200106 EUR OTP1767615	21 060 000.00	2019.01.02	324.60	2020.01.06	-125 511
H-200106 EUR OTP1767590	9 500 000.00	2019.01.02	324.64	2020.01.06	-56 243
H-200106 EUR OTP1767527	9 500 000.00	2019.01.02	324.65	2020.01.06	-56 150
H-200106 EUR ING	20 000 000.00	2019.01.02	324.68	2020.01.06	-117 619
H-200122 EUR ERSTE	1 000 000.00	2019.01.18	320.51	2020.01.22	-10 105
H-200124 EUR OTP	795 600.00	2019.01.22	320.46	2020.01.24	-8 132
H-200211 EUR ERSTE	9 340 000.00	2019.02.07	321.40	2020.02.11	-87 147
H-200323 EUR ING	26 500 000.00	2019.03.20	314.80	2020.03.23	-428 382
H-200430 EUR OTP	3 000 000.00	2019.04.26	323.95	2020.04.30	-21 447
H-200923 EUR ERSTE	30 000 000.00	2019.09.19	334.57	2020.09.23	79 935
H-200923 EUR OTP	30 000 000.00	2019.09.19	334.50	2020.09.23	79 350
H-200925 EUR OTP	5 000 000.00	2019.09.23	336.89	2020.09.25	24 723
H-200925 EUR ERSTE	2 000 000.00	2019.09.23	336.90	2020.09.25	9 895
H-201109 EUR ERSTE	20 000 000.00	2019.11.06	333.34	2020.11.09	24 389
H-201109 EUR OTP	30 345 000.00	2019.11.06	333.41	2020.11.09	37 344

H-201109 EUR ING	30 000 000.00	2019.11.06	333.32	2020.11.09	36 517
H-201120 EUR OTP	13 550 000.00	2019.11.18	337.25	2020.11.20	68 574
H-201127 EUR ING	30 600 000.00	2019.11.22	335.86	2020.11.27	122 329
H-201216 EUR ING	38 750 000.00	2019.12.12	331.25	2020.12.16	-33 837
H-201221 EUR OTP	13 800 000.00	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 693
H-201221 EUR ING	15 000 000.00	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 928
ÖSSZESEN					-455 896

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	42 142 093	59 145 720
HUF bankszámlák	1 801 577	21 506 918
Lekötött betétek	38 864 000	33 864 000
Óvadéki betétszámlák	295 368	569 018
Devizabetétszámlák	750 619	2 232 037
Pénzeszközök értékelési különbözete	430 529	973 747

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2019.12.31.	114 397 e Ft
2018.12.31.	51 985 e Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérlegsor 8 543 e Ft járó kamatot, 22 893 e Ft 2019. évet érintő bérleti díj és közműdíj továbbszámlázást valamint 82 893 e Ft 2020-as évet terhelő költséget tartalmaz.

SAJÁT TŐKE

2019.12.31.	196 925 444 e Ft
2018.12.31.	211 988 787 e Ft

	2018.12.31	2019.12.31
SAJÁT TŐKE	211 988 787	196 925 444
INDULÓ TŐKE	185 445 608	165 724 333
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	333 437 068	410 081 769
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-147 991 460	-244 357 436
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	26 543 179	31 201 111
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	26 341 591	38 790 464
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-14 111 363	-29 860 604
Értékelési különbözet tartaléka	11 057 919	16 638 854
Előző évek eredménye	2 624 642	3 255 032
Üzleti év eredménye	630 390	2 377 365

KÖTELEZETTSÉGEK**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2019.12.31.	1 451 307 e Ft
2018.12.31.	2 204 069 e Ft

	2018.12.31	2019.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 204 069	1 451 307
Bérlői óvadék	659 707	634 111
Garanciális visszatartás	3 907	0
Szállítók	1 012 263	497 760
Vevő kötelezettség	4 894	1 536
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	382 853	132 279
Értékpapír vásárlás kötelezettsége	0	0
Befektetési alapok különadója	24 671	23 654
Egyéb költségvetési kötelezettségek	115 774	161 967

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék, kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 634 111 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2019.12.31	1 816 435 e Ft
2018.12.31.	788 509 e Ft

	2018.12.31	2019.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	788 509	1 816 435
Gázdíj	0	6 163
Áramdíj	0	5 424
Könyvvizsgálat	1 014	2 000
Vízdíjak	0	1 338
Csatornadíjak	0	1 729
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	3 251	9 100
Ingatlankezelés	7 453	585
Letétkezelési díj	0	11 182
Forgalmazási díj	0	133 237
Egyéb üzemeltetési bevétel	42 840	23 330
Bérleti díj bevétel	636 345	1 482 991
Üzemeltetési díj bevétel	97 606	139 356

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2019-ben kiállított, de a 2020. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**Értékesítés nettó árbevétele**

2019.12.31. 15 679 482 e Ft

2018.12.31. 8 172 008 e Ft

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

Működési költségek

2019.12.31. 8 436 651 e Ft

2018.12.31. 7 133 700 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2018.12.31	2019.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	7 133 700	8 436 651
Alapkezelői díj	1 335 121	1 448 817
Letétkezelői díj	130 563	129 176
Ingatlan értékelés díja	8 698	7 971
Értékcsökkenési leírás	1 494 946	1 814 376
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 021 191	2 591 966
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	6 962	58 381
Könyvvizsgálati díj	3 214	4 595
Ingatlanszakértői feladatok	59 480	72 827
Számviteli szolgáltatás	6 000	6 000
Jogi szolgáltatás	21 409	33 299
Forgalmazói jutalék	1 893 343	1 933 376
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	1 117	70 154
Ingatlanbiztosítási díj	21 154	23 075
Hatósági díjak	1 315	650
Földhasználati díj	25 226	93 537
Felügyeleti díj	50 382	40 334
Egyéb igénybevett szolgáltatás	53 579	108 117

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

Egyéb ráfordítások

	2018.12.31	2019.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	431 407	3 903 444
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	0	3 171 150
Bírság, kötbér, kártérítés	16 273	195 049
Értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	0	0
Adók, illetékek	314 697	429 783
Befektetési alapok különadója	96 270	103 660
Különböző egyéb ráfordítások	4 167	3 802

Pénzügyi műveletek bevételei

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	460 313	1 001 319
Kapott kamat	-5 029	144 460
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	168 252	259 699
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	114 758	333 376
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	61 532	37 971
Határidős ügyletek nyeresége	120 800	225 813

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	447 753	2 160 907
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	178	26 191
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	2	40 229
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	20 668	18 604
Határidős ügyletek vesztesége	426 905	2 075 883

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (e Ft)
2019.03.20	2019.03.23	határidős eladás	26 500 000	deviza (EUR)	314.80	0
2019.04.26	2019.04.30	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	323.95	0
2018.06.19	2019.06.21	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	323.80	0
2019.06.19	2019.06.21	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	324.01	6 150
2019.06.28	2019.07.02	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	323.41	0
2019.07.18	2019.07.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	326.39	0
2018.06.19	2019.07.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	324.01	-71 550
2019.06.19	2019.07.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	324.13	0
2019.07.18	2019.07.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	326.44	69 450
2019.07.31	2019.08.02	határidős vétel	2 500 000	deviza (EUR)	326.20	0
2019.06.28	2019.08.02	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	323.515	-6 713
2019.08.16	2019.08.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	325.07	0
2019.08.16	2019.08.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	325.00	-2 100
2019.07.18	2019.08.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	326.60	0
2019.07.18	2019.08.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	326.65	0
2019.08.16	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	325.33	-39 750
2019.08.16	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	325.16	-4 950
2019.09.19	2019.09.23	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	332.70	0
2019.09.19	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	334.50	54 000
2019.09.19	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	334.57	0
2019.09.19	2019.09.23	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	332.70	-56 100
2019.09.23	2019.09.25	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	336.89	0
2019.07.31	2019.10.29	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	326.72	-867 663
2019.08.22	2019.10.29	határidős eladás	7 500 000	deviza (EUR)	328.18	0
2019.11.06	2019.11.08	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	331.80	0

2019.11.06	2019.11.08	határidős vétel	30 345 000	deviza (EUR)	331.80	0
2019.11.06	2019.11.08	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	331.80	0
2019.11.18	2019.11.20	határidős eladás	13 550 000	deviza (EUR)	335.60	0
2019.11.18	2019.11.20	határidős vétel	13 550 000	deviza (EUR)	337.25	22 358
2019.10.25	2019.11.29	határidős eladás	10 000 000	deviza (EUR)	329.08	0
2019.11.25	2019.11.29	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	329.22	1 350
2019.11.22	2019.12.04	határidős vétel	30 600 000	deviza (EUR)	334.15	0
2019.02.07	2019.12.11	határidős eladás	9 340 000	deviza (EUR)	321.40	0
2018.12.10	2019.12.12	határidős eladás	3 070 000	deviza (EUR)	325.11	0
2018.12.18	2019.12.16	határidős vétel	12 358 000	deviza (EUR)	325,59	0
2019.12.12	2019.12.16	határidős vétel	38 750 000	deviza (EUR)	329.40	0
2019.12.12	2019.12.16	határidős eladás	38 750 000	deviza (EUR)	331.25	71 688
2019.01.02	2020.01.02	határidős eladás	21 060 000	deviza (EUR)	324.60	0
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	9 500 000	deviza (EUR)	324.64	0
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	9 500 000	deviza (EUR)	324.65	0
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	324.68	0
2019.01.18	2020.01.18	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	320.51	0
2019.01.22	2020.01.24	határidős eladás	795 600	deviza (EUR)	320.46	0
2019.09.23	2020.09.25	határidős eladás	2 000 000	deviza (EUR)	336.90	0
2019.11.06	2020.11.09	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	333.34	0
2019.11.06	2020.11.09	határidős eladás	30 345 000	deviza (EUR)	333,41	0
2019.11.06	2020.11.09	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	333.32	0
2019.11.22	2020.11.27	határidős eladás	30 600 000	deviza (EUR)	335.86	0
2019.12.12	2020.12.16	határidős eladás	38 750 000	deviza (EUR)	331.25	0
2019.12.18	2020.12.19	határidős vétel	13 800 000	deviza (EUR)	330.62	0
2019.12.18	2020.12.20	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	330.70	0
2019.12.18	2020.12.21	határidős eladás	13 800 000	deviza (EUR)	332.50	0
2019.12.18	2020.12.21	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	332.50	0
Összesen:						-823 830

Nettó eszközérték

A 2019. december 31-i adatokat tartalmazó, 2020. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 1 571 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 1 571 e Ft-tal több, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 1 571 e Ft eltérést okoztak a 2019. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett kötelezettség 814 973 e Ft, nem szerepeltetett követelések összege 791 433 e Ft. 21 969 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 (2020.01.02.)	196 927 014
Saját tőke beszámolóban	196 925 444
ELTÉRÉS	1 570

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 megővésére vonatkozó ígéretet.

VI. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Áttekintés a COVID-19 vírusállapottal kapcsolatos pénzügyi hatásokról a Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap portfóliójára nézve

A Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap pénzügyi állapotára hatása van a COVID-19 vírus helyzetnek, azonban a vállalkozás folytonosságának az elve jelenleg nem sérül.

2020. március közepétől kezdve heti rendszerességgel összehívásra kerül az MPTIA kockázatkezelési és likviditási munkacsoportja, amelyben az Alapkezelő vezérigazgatósága, a kockázatkezelési vezető, az értékpapír front office vezetője és munkatársai, az alapkezelés és üzletfejlesztés vezetői, valamint az ingatlan front office vezetője is részt vesznek. A munkacsoport közelről figyeli a piaci, szabályozási és gazdasági fejleményeket és azoknak az Alapra gyakorolt (vagy várható) hatásait elemzi és kockázatkezelési lépésekben dönt. Az Alapkezelő folyamatosan vizsgálja a vírus okozta társadalmi és gazdasági hatásokat, ezeknek az Alap meglévő portfóliójára gyakorolt hatásait

Áttekintés ingatlan szektorok szerint

1) Kiskereskedelmi (retail) bérlők

2020. március közepétől a legtöbb, nem alapellátást biztosító, bérlő forgalma csökkent, 2020. március 28-tól a Magyar Állam által hozott rendkívüli rendeletek (kijárási korlátozás) hatása miatt a forgalmuk jelentősen érintett.

A fentiek alapján és a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem látunk jelentős, hosszú távú cashflow kockázatot. A retail bérlőkkel aktív, rendszeres kommunikáció folyik, mivel a bevétel kitettségük az Alap összebevételét tekintve jelentős.

Célunk az Alap befektetők érdekeinek a védelme, amelynek értelmében meg kívánjuk őrizni az ingatlanok értékét és bérbeadottságát, valamint megoldásokat találni a meglévő

kiskereskedelmi bérlők közép- és hosszútávú fizetőképességének a helyreállítására, elkerülve a bérlői csődöket / fizetéseket.

2) Irodabérlők:

Mivel az irodapiac alapvetően nincs kitéve közvetlenül a vírushelyzetben eddig meghozott rendkívüli intézkedéseknek és rendeleteknek, így nem látunk jelentős kitétséget, valamint cashflow kockázatot az Alapnál. Aktív kommunikáció folyik az Alap irodaházainak a bérlőivel, eddig mindössze néhány irodabérlő jelezte, hogy a vírushelyzet hatással van a bevételeire, jellemzően a leginkább érintett szektorokból (légi közlekedés, hitelezés, rövid távú bérbeadás).

3) Irodaház éttermek:

Az Alap irodaházaiiban az étterem üzemeltetők érintettek a leginkább a vírus pénzügyi hatásaira nézve. 2020. március második felében szinte az összes étterem és kávézó bezárt, mivel az irodabérlők otthoni munkavégzést (home office) rendeltek el és az üzemeltetők forgalma jelentősen csökkent. Az Alap bevétele szempontjából nem meghatározó az érintett bérleti díj bevétele, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat.

4) Logisztika ingatlanok:

A logisztikai ingatlanok bérlőinél is megjelent néhány bérleti díj csökkentési igény. A logisztikai bérlőket a kormányrendelet közvetlenül nem érinti, így az indokolható bérleti díj kiesés mértéke a retail szektornál egyértelműen kisebb. Az Alap bevétele szempontjából nem számottevő az érintett bérleti díj bevétele, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat.

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az

Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019.12.31	"A"	153 997 731 941	1.185700
	"I"	42 910 721 699	1.195700
2020.04.20	"A"	144 688 288 600	1.207807
	"I"	45 026 940 831	1.221383

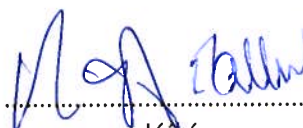
Az Alap összetétele 2019.12.31. és 2020.04.20. között érdemben nem változott. Az Alapkezelő a vírus hatására kialakult helyzet fényében vizsgálja a portfólió összetételét, a kiskereskedelmi és hotel ingatlan kitétségének csökkentését és a vírus okozta közép- és hosszú távú pénzügyi hatásokat is. Ennek megfelelően várhatóan változni fog a portfólió összetétele a következő hónapokban.

A válság hatására csökkenhet az ingatlanpiaci bérbeadási és adásvételi tranzakciók száma és a kereslet visszaesése az ingatlan árakra kedvezőtlen hatást gyakorolhat. További kockázatot jelent a negatív piaci folyamatok tartóssá válása esetén a romló bérlői fizetési képesség és hajlandóság, valamint a kihasználtság csökkenése következtében romló ingatlanpiaci hozamszint.

Az Alapkezelő nem tervezi az Alap megszüntetését vagy egyesülését más befektetési alappal.

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

Budapest, 2020. április 28.


.....
aláírás

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

Cash flow kimutatás	2018.12.31	2019.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-14 355 964	-6 245 382
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	4 969 963	11 714 165
2. Elszámolt amortizáció +	1 494 946	1 814 376
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-11 057 919	-16 638 854
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	-3 147 583
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-10 228 597	835 698
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-339 546	-1 355 936
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	607 254	-432 762
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	16 187	-62 412
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	181 748	1 027 926
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-40 145 208	45 727 434
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-19 635 332	-2 740 435
15. Ingatlanok eladása +	0	6 319 885
16. Befolyt bérleti díjak +	6 490 778	6 996 805
17. Értékpapírok beszerzése -	-92 596 753	-3 747 641
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	65 368 531	38 593 571
19. Kapott hozamok +	227 568	305 249
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	18 233 433	-23 021 643
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	66 027 567	89 093 574
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-47 794 134	-112 115 217
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) ±	-36 267 739	16 460 409

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.


aláírás

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (1)	2019.12.31
Saját tőke (e Ft)	196 925 444
NEÉ (e Ft) (2020.01.02)	196 927 014
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) A sorozat	1.186085
Darabszám (e db) A sorozat	129 829 140
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) I sorozat	1.196222
Darabszám (e db) I sorozat	35 895 193

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			1 463 049	0.73%	
	Alapkezelői díj miatt			117 677	0.06%	
	Letétkezelői díj miatt			11 182	0.01%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			-	0.00%	
	Közvetítési ktg. miatt			-	0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1 308 767	0.65%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			25 423	0.01%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			1 816 435	0.91%	
Kötelezettségek összesen:				3 279 484	1.64%	
II. ESZKOZÖK				Összeg/forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			24 314 520	12.14%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	21 506 918	10.74%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	1 460 296	0.73%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	271 319	0.14%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	697 221	0.35%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	310 018	0.15%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	68 748	0.03%	
II/2.	Egyéb követelés :			3 107 323	1.55%	
	Vevők, előlegek		HUF	1 235 037	0.62%	
	Adott előlegek		HUF	24 520	0.01%	
	Értékpapír követelés		HUF	1 149 534	0.57%	
	Egyéb		HUF	3 644	0.00%	
	EURO MALL Kft. követelések		HUF	694 588	0.35%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	34 831 200	17.40%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				15 000 000	7.49%
		2019.11.27-2020.01.08	Takarékbank	HUF	5 000 000	2.50%
		2019.12.04-2020.01.08	Takarékbank	HUF	2 500 000	1.25%
		2019.12.04-2020.01.15	Takarékbank	HUF	7 500 000	3.75%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				19 831 200	9.91%
		2019.07.10-2020.01.10	Takarékbank	EUR	19 831 200	9.91%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem		17 046 386	8.51%
	Befektetési jegyek	Konzum II. Ingatlan Alap "A"	HUF	4 169 728	2.08%	
	Befektetési jegyek	Biggeorge 11. Ingatlan	HUF	46 207	0.02%	
	Befektetési jegyek	Finext Real Estate Opp	HUF	11 347 599	5.67%	
	Befektetési jegyek	Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok	HUF	1 938 748	0.97%	
	Származtatott ügyletek		EUR	455 896	-0.23%	
II/5.	Ingatlanok				120 791 102	60.33%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.		120 791 102	60.33%
	Innoce Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 042 839	0.52%
	Pátria Hotel	Telek	18684/1	346 733	226 209	0.11%
	Zone Bevárárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	218 486	0.11%
	Zone Bevárárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	2 638 615	1.32%
	Zone Bevárárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 074 881	0.54%
	Zone Bevárárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	729 777	0.36%
	Zone Bevárárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	296 336	0.15%
	Zone Bevárárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 003 400	0.50%
	Zone Bevárárlópark - Szentes	Telek	0117/87	242 614	163 503	0.08%
	Zone Bevárárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 931	280 399	0.14%
	Zone Bevárárlópark - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 653 431	2 047 968	1.02%
	Zone Bevárárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	295 639	0.15%
	Tabán	Telek	7172	269 088	324 751	0.16%
	Zala Park	Telek	2730	391 625	605 595	0.30%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 356 182	1.18%
	Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	79 325	0.04%
	Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	88 139	0.04%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	73 062	0.04%
	Óbuda Gate	Telek	14581	1 138 692	1 160 826	0.58%
	Soroksár	Telek	19584/55	811 536	1 002 868	0.50%
	Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	1 872 126	0.94%
	Budaörs	Telek	10670/1	843 558	841 219	0.42%
	Budaörs	Telek	10670/2	540 162	569 935	0.28%
	Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 134	9 221 508	4.61%
	Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 966 660	12 939 858	6.46%
	Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	9 717 288	4.85%
	Innoce Business Park	Felépítmény	38236/738	3 197 345	4 493 371	2.24%
	Pátria Hotel	Felépítmény	18684/1	396 674	258 791	0.13%
	Zone Bevárárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 045 047	690 444	0.34%

Zone Bevárarlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 875	1 972 139	0.99%
Zone Bevárarlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 446 085	1 602 331	0.80%
Zone Bevárarlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 916	1 071 557	0.54%
Zone Bevárarlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 366	645 646	0.32%
Zone Bevárarlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 104 199	1 211 084	0.60%
Zone Bevárarlópark - Szentcs	Felépítmény	0117/87	1 130 623	761 953	0.38%
Zone Bevárarlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 989	892 947	0.45%
Zone Bevárarlópark - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 755	2 595 838	1.30%
Zone Bevárarlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 588 188	1 373 487	0.69%
Tabán	Felépítmény	7172	644 706	914 699	0.46%
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	4 071 263	2.03%
Óbuda Gate	Felépítmény	14581	5 607 534	5 829 672	2.91%
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 883 033	1 856 130	0.93%
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 502 008	1 581 808	0.79%
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 151	3 193 273	1.60%
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 623	2 269 166	1.13%
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 849	1 223	0.00%
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	7 002 998	10 368 838	5.18%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 012	713 923	0.36%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 146	705 109	0.35%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 520	621 030	0.31%
EURO-MALL Kft.	Ingatlantársaság		7 810 237	20 204 750	10.09%
Beruházásra adott előlegek				19 896	0.01%
Befejezetlen Beruházások				-	0.00%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok				-	0.00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:				114 397	0.06%
Eszközök összesen:			200 204 928	100.00%	

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.


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	17 665 611	75 321 584	-	70 270	349 185	93 406 650
növekedés	-	2 740 435	-	4 318	2 744 753	5 489 506
csökkenés	420 394	3 145 317	-	-	3 093 938	6 659 649
záró bruttó érték	17 245 217	74 916 702	-	74 588	-	92 236 507
nyitó é.cs.	-	3 579 997	-	37 457	-	3 617 454
növekedés	-	1 805 424	-	8 952	-	1 814 376
csökkenés	-	393 408	-	-	-	393 408
záró é.cs.	-	4 992 013	-	46 409	-	5 038 422
nyitó nettó érték	17 665 611	71 741 587	-	32 813	349 185	89 789 196
záró nettó érték	17 245 217	69 924 689	-	28 179	-	87 198 085

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.



aláírás

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

2019. 01. 01. - 2019. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.


aláírás

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

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2018.12.31	2019.12.31
A.	Befektetett eszközök	117 962 267	120 791 102
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	97 599 059	100 586 352
1.	Ingatlanok	89 407 198	87 169 906
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	7 619 135	13 368 371
3.	Gépek berendezések, felszerelések	32 813	28 179
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	349 185	0
6.	Beruházásokra adott előlegek	190 728	19 896
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	20 363 208	20 204 750
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9 835 893	9 997 435
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	10 527 315	10 207 315
B.	Forgóeszközök	96 462 486	79 755 325
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	2 064 756	3 107 323
1.	Követelések	2 066 705	3 102 641
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-1 949	4 682
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPÁPIROK	52 255 637	17 502 282
1.	Értékpapírok	51 774 840	16 928 910
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	480 797	573 372
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	90 140	0
	egyéb értékelési különbözet	390 657	573 372
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	42 142 093	59 145 720
1.	Pénzeszközök	41 711 564	58 171 973
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	430 529	973 747
C.	Aktív időbeli elhatárolások	51 985	114 397
1.	Aktív időbeli elhatárolások	51 985	114 397
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértéktévesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	510 266	-455 896
	Eszközök összesen	214 987 004	200 204 928
E.	Saját tőke	211 988 787	196 925 444
I.	INDULÓ TŐKE	185 445 608	165 724 333
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	333 437 068	410 081 769
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-147 991 460	-244 357 436
II.	TŐKEVALTOZÁS (tőkenövekmény)	26 543 179	31 201 111
1.	Befektetési jegyek értékkülönözete	12 230 228	8 929 860
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönözete	26 341 591	38 790 464
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönözete	-14 111 363	-29 860 604
2.	Értékelési különbözet tartaléka	11 057 919	16 638 854
3.	Előző év(ek) eredménye	2 624 642	3 255 032
4.	Üzleti év eredménye	630 390	2 377 365
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	2 209 708	1 463 049
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	2 204 069	1 451 307
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	5 639	11 742
H.	Passzív időbeli elhatárolások	788 509	1 816 435
	Források összesen	214 987 004	200 204 928

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2018.12.31	2019.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	8 172 008	15 679 482
II.	Egyéb bevételek	10 929	197 566
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	7 133 700	8 436 651
V.	Egyéb ráfordítások	431 407	3 903 444
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	460 313	1 001 319
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	447 753	2 160 907
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	630 390	2 377 365


Aláírás



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2019. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takarékszövetkezet 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 2019. december 31-én:

I sorozat	35 886 675 472 db
A sorozat	129 884 284 842 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2019. december 31-én:

I sorozat	1,195729
A sorozat	1,185653

Üzleti év időtartama: 2019.01.01-2019.12.31.

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.diofaalapkezeslo.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: Limp Adrián

Cégnév: Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-263277

Székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. fszt. 1.)
- Pallos Noémi (1133 Budapest, Kárpát utca 3. III. 6.)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós András (1021 Budapest, Budakeszi út 71. G. ép I.6.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Irinyi János utca 24.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Sólyom utca 5.)
- Gál Miklós (3713 Arnót, Rákóczi Ferenc utca 14.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)

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: 4 100 000 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 Takarékné 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 tartálékával szemben a forintba 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

2019.12.31. 100 586 352 e Ft

2018.12.31. 97 599 059 e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	17 245 218	1 746 862	18 992 080
Felépítmény befektetett eszköz	69 924 688	11 621 509	81 546 197
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	28 179	0	28 179
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	19 896	0	19 896
Ingatlanok tárgyi eszközök között	87 217 981	13 368 371	100 586 352

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
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 042 839
Pátria Hotel	Telek	18684/1	346 733	226 209
Zone Bevárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	218 486
Zone Bevárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	2 638 615
Zone Bevárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 074 881
Zone Bevárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	729 777
Zone Bevárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	296 336
Zone Bevárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 003 400
Zone Bevárlópark - Szentés	Telek	0117/87	242 614	163 503
Zone Bevárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 931	280 399
Zone Bevárlópark - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 653 431	2 047 968
Zone Bevárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	295 639
Tabán	Telek	7172	269 088	324 751
Zala Park	Telek	2730	391 625	605 595
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 356 182
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	79 325
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	88 139
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	73 062
Óbuda Gate	Telek	14 581	1 138 692	1 160 826
Soroksár	Telek	19584/55	811 536	1 002 868
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	1 872 126
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	841 219
Budaörs	Telek	10670/2	540 162	569 935
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 134	9 221 508
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 966 660	12 939 858
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	9 717 288
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 197 345	4 493 371
Pátria Hotel	Felépítmény	18684/1	396 674	258 791
Zone Bevárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 045 047	690 444
Zone Bevárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 875	1 972 139
Zone Bevárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 446 085	1 602 331
Zone Bevárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 916	1 071 557
Zone Bevárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 366	645 646
Zone Bevárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 104 199	1 211 084
Zone Bevárlópark - Szentés	Felépítmény	0117/87	1 130 623	761 953
Zone Bevárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 989	892 947
Zone Bevárlópark - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 755	2 595 838

Zone Bevárarlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 588 188	1 373 487
Tabán	Felépítmény	7172	644 706	914 699
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	4 071 263
Óbuda Gate	Felépítmény	14 581	5 607 534	5 829 672
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 883 033	1 856 130
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 502 008	1 581 808
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 151	3 193 273
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 623	2 269 166
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 849	1 223
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	7 002 998	10 368 838
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 012	713 923
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 146	705 109
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 520	621 030
EURO-MALL Kft.			7 810 237	20 204
	Ingatlantársaság			750
Beruházásra adott előlegek				19 896
Befejezetlen Beruházások				0

Befektetett pénzügyi eszközök**2019.12.31. 20 204 750 e Ft****2018.12.31. 20 363 208 e Ft**

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbség	Piaci érték
Ingatlantársaság	7 811 114	2 186 321	9 997 435
Kölcsön hosszú lejáratú rész	10 207 315	0	10 207 315
Részesedések	18 018 429	2 186 321	20 204 750

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 Ingatlantársaság beruházásának fedezésére az Alap további kölcsönt nyújtott 2018-ban: februárban 5 600 000 e Ft-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**2019.12.31. 3 107 323 e Ft****2018.12.31. 2 064 756 e Ft**

A követelések 1 236 107 e Ft vevőkövetelést, 24 520 e Ft adott előleget, 694 587 e Ft ingatlantársasággal szembeni követelést, 1 143 782 e Ft határidős óvadék követelést, valamint 3 645 e Ft egyéb, működésből eredő követelést tartalmaznak, fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke 4 682 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

2019.12.31. 17 502 282 e Ft

2018.12.31. 52 255 637 e Ft

Értékpapírok mérlegsor tartalma:

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	16 928 910	573 372	17 502 282
Befektetési jegy	16 928 910	573 372	17 502 282
Biggeorge 11. Ingatlan Befektetési Jegy "A"	39 821	6 385	46 206
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	10 200 000	1 147 599	11 347 599
Konsum II Ingatlan Alap "A"	4 789 089	-619 361	4 169 728
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	1 900 000	38 749	1 938 749

Származékos ügyletek

2019. december 31-én az Alap nyitott származékos ügyleteinek piaci értéke -455 896 eFt.

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2019.12.31.
H-200106 EUR OTP1767615	21 060 000.00	2019.01.02	324.60	2020.01.06	-125 511
H-200106 EUR OTP1767590	9 500 000.00	2019.01.02	324.64	2020.01.06	-56 243
H-200106 EUR OTP1767527	9 500 000.00	2019.01.02	324.65	2020.01.06	-56 150
H-200106 EUR ING	20 000 000.00	2019.01.02	324.68	2020.01.06	-117 619
H-200122 EUR ERSTE	1 000 000.00	2019.01.18	320.51	2020.01.22	-10 105
H-200124 EUR OTP	795 600.00	2019.01.22	320.46	2020.01.24	-8 132
H-200211 EUR ERSTE	9 340 000.00	2019.02.07	321.40	2020.02.11	-87 147
H-200323 EUR ING	26 500 000.00	2019.03.20	314.80	2020.03.23	-428 382
H-200430 EUR OTP	3 000 000.00	2019.04.26	323.95	2020.04.30	-21 447
H-200923 EUR ERSTE	30 000 000.00	2019.09.19	334.57	2020.09.23	79 935
H-200923 EUR OTP	30 000 000.00	2019.09.19	334.50	2020.09.23	79 350
H-200925 EUR OTP	5 000 000.00	2019.09.23	336.89	2020.09.25	24 723
H-200925 EUR ERSTE	2 000 000.00	2019.09.23	336.90	2020.09.25	9 895
H-201109 EUR ERSTE	20 000 000.00	2019.11.06	333.34	2020.11.09	24 389
H-201109 EUR OTP	30 345 000.00	2019.11.06	333.41	2020.11.09	37 344

H-201109 EUR ING	30 000 000.00	2019.11.06	333.32	2020.11.09	36 517
H-201120 EUR OTP	13 550 000.00	2019.11.18	337.25	2020.11.20	68 574
H-201127 EUR ING	30 600 000.00	2019.11.22	335.86	2020.11.27	122 329
H-201216 EUR ING	38 750 000.00	2019.12.12	331.25	2020.12.16	-33 837
H-201221 EUR OTP	13 800 000.00	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 693
H-201221 EUR ING	15 000 000.00	2019.12.18	332.50	2020.12.21	2 928
ÖSSZESEN					-455 896

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	42 142 093	59 145 720
HUF bankszámlák	1 801 577	21 506 918
Lekötött betétek	38 864 000	33 864 000
Óvadéki betétszámlák	295 368	569 018
Devizabetétszámlák	750 619	2 232 037
Pénzeszközök értékelési különbözete	430 529	973 747

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2019.12.31.	114 397 e Ft
2018.12.31.	51 985 e Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérlegsor 8 543 e Ft járó kamatot, 22 893 e Ft 2019. évet érintő bérleti díj és közműdíj továbbszámlázást valamint 82 893 e Ft 2020-as évet terhelő költséget tartalmaz.

SAJÁT TŐKE

2019.12.31.	196 925 444 e Ft
2018.12.31.	211 988 787 e Ft

	2018.12.31	2019.12.31
SAJÁT TŐKE	211 988 787	196 925 444
INDULÓ TŐKE	185 445 608	165 724 333
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	333 437 068	410 081 769
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-147 991 460	-244 357 436
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	26 543 179	31 201 111
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	26 341 591	38 790 464
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-14 111 363	-29 860 604
Értékelési különbözet tartaléka	11 057 919	16 638 854
Előző évek eredménye	2 624 642	3 255 032
Üzleti év eredménye	630 390	2 377 365

KÖTELEZETTSÉGEK**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2019.12.31. 1 451 307 e Ft

2018.12.31. 2 204 069 e Ft

	2018.12.31	2019.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	2 204 069	1 451 307
Bérlői óvadék	659 707	634 111
Garanciális visszatartás	3 907	0
Szállítók	1 012 263	497 760
Vevő kötelezettség	4 894	1 536
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	382 853	132 279
Értékpapír vásárlás kötelezettsége	0	0
Befektetési alapok különadója	24 671	23 654
Egyéb költségvetési kötelezettségek	115 774	161 967

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék, kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 634 111 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2019.12.31 1 816 435 e Ft

2018.12.31. 788 509 e Ft

	2018.12.31	2019.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	788 509	1 816 435
Gázdíj	0	6 163
Áramdíj	0	5 424
Könyvvizsgálat	1 014	2 000
Vízdíjak	0	1 338
Csatornadíjak	0	1 729
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	3 251	9 100
Ingatlankezelés	7 453	585
Letétkezelési díj	0	11 182
Forgalmazási díj	0	133 237
Egyéb üzemeltetési bevétel	42 840	23 330
Bérleti díj bevétel	636 345	1 482 991
Üzemeltetési díj bevétel	97 606	139 356

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2019-ben kiállított, de a 2020. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**Értékesítés nettó árbevétele**

2019.12.31. 15 679 482 e Ft

2018.12.31. 8 172 008 e Ft

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

Működési költségek

2019.12.31. 8 436 651 e Ft

2018.12.31. 7 133 700 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2018.12.31	2019.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	7 133 700	8 436 651
Alapkezelői díj	1 335 121	1 448 817
Letétkezelői díj	130 563	129 176
Ingatlan értékelés díja	8 698	7 971
Értékcsökkenési leírás	1 494 946	1 814 376
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 021 191	2 591 966
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	6 962	58 381
Könyvvizsgálati díj	3 214	4 595
Ingatlanszakértői feladatok	59 480	72 827
Számviteli szolgáltatás	6 000	6 000
Jogi szolgáltatás	21 409	33 299
Forgalmazói jutalék	1 893 343	1 933 376
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	1 117	70 154
Ingatlanbiztosítási díj	21 154	23 075
Hatósági díjak	1 315	650
Földhasználati díj	25 226	93 537
Felügyeleti díj	50 382	40 334
Egyéb igénybevett szolgáltatás	53 579	108 117

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

Egyéb ráfordítások

	2018.12.31	2019.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	431 407	3 903 444
Értékesített tárgyi eszköz könyv sz. értéke	0	3 171 150
Bírság, kötbér, kártérítés	16 273	195 049
Értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	0	0
Adók, illetékek	314 697	429 783
Befektetési alapok különadója	96 270	103 660
Különbféle egyéb ráfordítások	4 167	3 802

Pénzügyi műveletek bevételei

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	460 313	1 001 319
Kapott kamat	-5 029	144 460
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	168 252	259 699
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	114 758	333 376
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	61 532	37 971
Határidős ügyletek nyeresége	120 800	225 813

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	447 753	2 160 907
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	178	26 191
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	2	40 229
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	20 668	18 604
Határidős ügyletek vesztesége	426 905	2 075 883

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (e Ft)
2019.03.20	2019.03.23	határidős eladás	26 500 000	deviza (EUR)	314.80	0
2019.04.26	2019.04.30	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	323.95	0
2018.06.19	2019.06.21	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	323.80	0
2019.06.19	2019.06.21	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	324.01	6 150
2019.06.28	2019.07.02	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	323.41	0
2019.07.18	2019.07.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	326.39	0
2018.06.19	2019.07.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	324.01	-71 550
2019.06.19	2019.07.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	324.13	0
2019.07.18	2019.07.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	326.44	69 450
2019.07.31	2019.08.02	határidős vétel	2 500 000	deviza (EUR)	326.20	0
2019.06.28	2019.08.02	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	323.515	-6 713
2019.08.16	2019.08.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	325.07	0
2019.08.16	2019.08.22	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	325.00	-2 100
2019.07.18	2019.08.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	326.60	0
2019.07.18	2019.08.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	326.65	0
2019.08.16	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	325.33	-39 750
2019.08.16	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	325.16	-4 950
2019.09.19	2019.09.23	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	332.70	0
2019.09.19	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	334.50	54 000
2019.09.19	2019.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	334.57	0
2019.09.19	2019.09.23	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	332.70	-56 100
2019.09.23	2019.09.25	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	336.89	0
2019.07.31	2019.10.29	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	326.72	-867 663
2019.08.22	2019.10.29	határidős eladás	7 500 000	deviza (EUR)	328.18	0
2019.11.06	2019.11.08	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	331.80	0

2019.11.06	2019.11.08	határidős vétel	30 345 000	deviza (EUR)	331.80	0
2019.11.06	2019.11.08	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	331.80	0
2019.11.18	2019.11.20	határidős eladás	13 550 000	deviza (EUR)	335.60	0
2019.11.18	2019.11.20	határidős vétel	13 550 000	deviza (EUR)	337.25	22 358
2019.10.25	2019.11.29	határidős eladás	10 000 000	deviza (EUR)	329.08	0
2019.11.25	2019.11.29	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	329.22	1 350
2019.11.22	2019.12.04	határidős vétel	30 600 000	deviza (EUR)	334.15	0
2019.02.07	2019.12.11	határidős eladás	9 340 000	deviza (EUR)	321.40	0
2018.12.10	2019.12.12	határidős eladás	3 070 000	deviza (EUR)	325.11	0
2018.12.18	2019.12.16	határidős vétel	12 358 000	deviza (EUR)	325.59	0
2019.12.12	2019.12.16	határidős vétel	38 750 000	deviza (EUR)	329.40	0
2019.12.12	2019.12.16	határidős eladás	38 750 000	deviza (EUR)	331.25	71 688
2019.01.02	2020.01.02	határidős eladás	21 060 000	deviza (EUR)	324.60	0
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	9 500 000	deviza (EUR)	324.64	0
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	9 500 000	deviza (EUR)	324.65	0
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	324.68	0
2019.01.18	2020.01.18	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	320.51	0
2019.01.22	2020.01.24	határidős eladás	795 600	deviza (EUR)	320.46	0
2019.09.23	2020.09.25	határidős eladás	2 000 000	deviza (EUR)	336.90	0
2019.11.06	2020.11.09	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	333.34	0
2019.11.06	2020.11.09	határidős eladás	30 345 000	deviza (EUR)	333,41	0
2019.11.06	2020.11.09	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	333.32	0
2019.11.22	2020.11.27	határidős eladás	30 600 000	deviza (EUR)	335.86	0
2019.12.12	2020.12.16	határidős eladás	38 750 000	deviza (EUR)	331.25	0
2019.12.18	2020.12.19	határidős vétel	13 800 000	deviza (EUR)	330.62	0
2019.12.18	2020.12.20	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	330.70	0
2019.12.18	2020.12.21	határidős eladás	13 800 000	deviza (EUR)	332.50	0
2019.12.18	2020.12.21	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	332.50	0
Összesen:						-823 830

Nettó eszközérték

A 2019. december 31-i adatokat tartalmazó, 2020. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 1 571 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 1 571 e Ft-tal több, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 1 571 e Ft eltérést okoztak a 2019. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett kötelezettség 814 973 e Ft, nem szerepeltetett követelések összege 791 433 e Ft. 21 969 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 (2020.01.02.)	196 927 014
Saját tőke beszámolóban	196 925 444
ELTÉRÉS	1 570

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 megővésére vonatkozó ígéretet.

VI. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Áttekintés a COVID-19 vírusállapottal kapcsolatos pénzügyi hatásokról a Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap portfóliójára nézve

A Magyar Posta Ingatlanbefektetési Alap pénzügyi állapotára hatása van a COVID-19 vírus helyzetnek, azonban a vállalkozás folytonosságának az elve jelenleg nem sérül.

2020. március közepétől kezdve heti rendszerességgel összehívásra kerül az MPTIA kockázatkezelési és likviditási munkacsoportja, amelyben az Alapkezelő vezérigazgatósága, a kockázatkezelési vezető, az értékpapír front office vezetője és munkatársai, az alapkezelés és üzletfejlesztés vezetői, valamint az ingatlan front office vezetője is részt vesznek. A munkacsoport közelről figyeli a piaci, szabályozási és gazdasági fejleményeket és azoknak az Alapra gyakorolt (vagy várható) hatásait elemzi és kockázatkezelési lépésekben dönt. Az Alapkezelő folyamatosan vizsgálja a vírus okozta társadalmi és gazdasági hatásokat, ezeknek az Alap meglévő portfóliójára gyakorolt hatásait

Áttekintés ingatlan szektorok szerint

1) Kiskereskedelmi (retail) bérlők

2020. március közepétől a legtöbb, nem alapellátást biztosító, bérlő forgalma csökkent, 2020. március 28-tól a Magyar Állam által hozott rendkívüli rendeletek (kijárási korlátozás) hatása miatt a forgalmuk jelentősen érintett.

A fenitek alapján és a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem látunk jelentős, hosszú távú cashflow kockázatot. A retail bérlőkkel aktív, rendszeres kommunikáció folyik, mivel a bevétel kitettségük az Alap összebevételét tekintve jelentős.

Célunk az Alap befektetők érdekeinek a védelme, amelynek értelmében meg kívánjuk őrizni az ingatlanok értékét és bérbeadottságát, valamint megoldásokat találni a meglévő

kiskereskedelmi bérlők közép- és hosszútávú fizetőképességének a helyreállítására, elkerülve a bérlői csődöket / fizetéseképtelenségeket.

2) Irodabérlők:

Mivel az irodapiac alapvetően nincs kitéve közvetlenül a vírushelyzetben eddig meghozott rendkívüli intézkedéseknek és rendeleteknek, így nem látunk jelentős kitétséget, valamint cashflow kockázatot az Alapnál. Aktív kommunikáció folyik az Alap irodaházainak a bérlőivel, eddig mindössze néhány irodabérlő jelezte, hogy a vírushelyzet hatással van a bevételére, jellemzően a leginkább érintett szektorokból (légiközlekedés, hitelezés, rövid távú bérbeadás).

3) Irodaház éttermek:

Az Alap irodaházaiiban az étterem üzemeltetők érintettek a leginkább a vírus pénzügyi hatásaira nézve. 2020. március második felében szinte az összes étterem és kávézó bezárt, mivel az irodabérlők otthoni munkavégzést (home office) rendeltek el és az üzemeltetők forgalma jelentősen csökkent. Az Alap bevétele szempontjából nem meghatározó az érintett bérleti díj bevétel, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat.

4) Logisztika ingatlanok:

A logisztikai ingatlanok bérlőinél is megjelent néhány bérleti díj csökkentési igény. A logisztikai bérlőket a kormányrendelet közvetlenül nem érinti, így az indokolható bérleti díj kiesés mértéke a retail szektornál egyértelműen kisebb. Az Alap bevétele szempontjából nem számottevő az érintett bérleti díj bevétel, a jelenleg rendelkezésre álló információkból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat.

Az elmúlt időszak rendkívüli eseményei okán az alábbi táblázatban bemutatásra kerül az

Alap nettó eszközértékének és egy jegyre jutó árfolyamának a változása a fordulónapot követően:

Dátum	Sorozat	Nettó eszközérték	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2019.12.31	"A"	153 997 731 941	1.185700
	"I"	42 910 721 699	1.195700
2020.04.20	"A"	144 688 288 600	1.207807
	"I"	45 026 940 831	1.221383

Az Alap összetétele 2019.12.31. és 2020.04.20. között érdemben nem változott. Az Alapkezelő a vírus hatására kialakult helyzet fényében vizsgálja a portfólió összetételét, a kiskereskedelmi és hotel ingatlan kitétségének csökkentését és a vírus okozta közép- és hosszú távú pénzügyi hatásokat is. Ennek megfelelően várhatóan változni fog a portfólió összetétele a következő hónapokban.

A válság hatására csökkenhet az ingatlanpiaci bérbeadási és adásvételi tranzakciók száma és a kereslet visszaesése az ingatlan árakra kedvezőtlen hatást gyakorolhat. További kockázatot jelent a negatív piaci folyamatok tartóssá válása esetén a romló bérleti fizetési képesség és hajlandóság, valamint a kihasználtság csökkenése következtében romló ingatlanpiaci hozamszint.

Az Alapkezelő nem tervezi az Alap megszüntetését vagy egyesülését más befektetési alappal.

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

Budapest, 2020. április 28.



aláírás

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

Cash flow kimutatás	2018.12.31	2019.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-14 355 964	-6 245 382
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	4 969 963	11 714 165
2. Elszámolt amortizáció +	1 494 946	1 814 376
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-11 057 919	-16 638 854
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	-3 147 583
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-10 228 597	835 698
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-339 546	-1 355 936
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	607 254	-432 762
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	16 187	-62 412
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	181 748	1 027 926
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-40 145 208	45 727 434
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-19 635 332	-2 740 435
15. Ingatlanok eladása +	0	6 319 885
16. Befolyt bérleti díjak +	6 490 778	6 996 805
17. Értékpapírok beszerzése -	-92 596 753	-3 747 641
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	65 368 531	38 593 571
19. Kapott hozamok +	227 568	305 249
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	18 233 433	-23 021 643
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	66 027 567	89 093 574
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-47 794 134	-112 115 217
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) ±	-36 267 739	16 460 409

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2019.12.31
Saját tőke (e Ft)	196 925 444
NEÉ (e Ft) (2020.01.02)	196 927 014
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) A sorozat	1.186085
Darabszám (e db) A sorozat	129 829 140
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) I sorozat	1.196222
Darabszám (e db) I sorozat	35 895 193

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			1 463 049	0.73%	
	Alapkezelői díj miatt			117 677	0.06%	
	Letétkezelői díj miatt			11 182	0.01%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			-	0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt			-	0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			1 308 767	0.65%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			25 423	0.01%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			1 816 435	0.91%	
Kötelezettségek összesen:				3 279 484	1.64%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			24 314 520	12.14%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	21 506 918	10.74%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	1 460 296	0.73%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	271 319	0.14%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	697 221	0.35%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	310 018	0.15%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	68 748	0.03%	
II/2.	Egyéb követelés :			3 107 323	1.55%	
	Vevők, előlegek		HUF	1 235 037	0.62%	
	Adott előlegek		HUF	24 520	0.01%	
	Értékpapír követelés		HUF	1 149 534	0.57%	
	Egyéb		HUF	3 644	0.00%	
	EURO MALL Kft. követelések		HUF	694 588	0.35%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	34 831 200	17.40%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				15 000 000	7.49%
		2019.11.27-2020.01.08	Takarékbank	HUF	5 000 000	2.50%
		2019.12.04-2020.01.08	Takarékbank	HUF	2 500 000	1.25%
		2019.12.04-2020.01.15	Takarékbank	HUF	7 500 000	3.75%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				19 831 200	9.91%
		2019.07.10-2020.01.10	Takarékbank	EUR	19 831 200	9.91%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem		17 046 386	8.51%
		Befektetési jegyek Konzum II. Ingatlan Alap "A"	HUF	4 169 728	2.08%	
		Befektetési jegyek Biggeorge 11. Ingatlan	HUF	46 207	0.02%	
		Befektetési jegyek Finext Real Estate Opp	HUF	11 347 599	5.67%	
		Befektetési jegyek Díófa Kolosszus Ingatlan Alapok	HUF	1 938 748	0.97%	
		Származtatott ügyletek	EUR	-	455 896	-0.23%
II/5.	Ingatlanok				120 791 102	60.33%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.		120 791 102	60.33%
	Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 042 839	0.52%
	Pátria Hotel	Telek	18684/1	346 733	226 209	0.11%
	Zone Bevárarlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	218 486	0.11%
	Zone Bevárarlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	2 638 615	1.32%
	Zone Bevárarlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 074 881	0.54%
	Zone Bevárarlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	729 777	0.36%
	Zone Bevárarlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	296 336	0.15%
	Zone Bevárarlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 003 400	0.50%
	Zone Bevárarlópark - Szentos	Telek	0117/87	242 614	163 503	0.08%
	Zone Bevárarlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 931	280 399	0.14%
	Zone Bevárarlópark - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 653 431	2 047 968	1.02%
	Zone Bevárarlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	295 639	0.15%
	Tabán	Telek	7172	269 088	324 751	0.16%
	Zala Park	Telek	2730	391 625	605 595	0.30%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 356 182	1.18%
	Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	79 325	0.04%
	Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	88 139	0.04%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	73 062	0.04%
	Óbuda Gate	Telek	14581	1 138 692	1 160 826	0.58%
	Soroksár	Telek	19584/55	811 536	1 002 868	0.50%
	Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	1 872 126	0.94%
	Budaörs	Telek	10670/1	843 558	841 219	0.42%
	Budaörs	Telek	10670/2	540 162	569 935	0.28%
	Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 134	9 221 508	4.61%
	Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 966 660	12 939 858	6.46%
	Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	9 717 288	4.85%
	Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 197 345	4 493 371	2.24%
	Pátria Hotel	Felépítmény	18684/1	396 674	258 791	0.13%
	Zone Bevárarlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 045 047	690 444	0.34%

Zone Bevárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 875	1 972 139	0.99%
Zone Bevárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 446 085	1 602 331	0.80%
Zone Bevárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 916	1 071 557	0.54%
Zone Bevárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 366	645 646	0.32%
Zone Bevárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 104 199	1 211 084	0.60%
Zone Bevárlópark - Szentcs	Felépítmény	0117/87	1 130 623	761 953	0.38%
Zone Bevárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 989	892 947	0.45%
Zone Bevárlópark - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 755	2 595 838	1.30%
Zone Bevárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 588 188	1 373 487	0.69%
Tabán	Felépítmény	7172	644 706	914 699	0.46%
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	4 071 263	2.03%
Óbuda Gate	Felépítmény	14581	5 607 534	5 829 672	2.91%
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 883 033	1 856 130	0.93%
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 502 008	1 581 808	0.79%
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 151	3 193 273	1.60%
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 623	2 269 166	1.13%
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 849	1 223	0.00%
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	7 002 998	10 368 838	5.18%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 012	713 923	0.36%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 146	705 109	0.35%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 520	621 030	0.31%
EURO-MALL Kft.	Ingtalantársaság		7 810 237	20 204 750	10.09%
Beruházásra adott előlegek				19 896	0.01%
Befejezetlen Beruházások				-	0.00%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok				-	0.00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:				114 397	0.06%
Eszközök összesen:			200 204 928	100.00%	

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.

 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	17 665 611	75 321 584	-	70 270	349 185	93 406 650
növekedés	-	2 740 435	-	4 318	2 744 753	5 489 506
csökkenés	420 394	3 145 317	-	-	3 093 938	6 659 649
záró bruttó érték	17 245 217	74 916 702	-	74 588	-	92 236 507
nyitó é.cs.	-	3 579 997	-	37 457	-	3 617 454
növekedés	-	1 805 424	-	8 952	-	1 814 376
csökkenés	-	393 408	-	-	-	393 408
záró é.cs.	-	4 992 013	-	46 409	-	5 038 422
nyitó nettó érték	17 665 611	71 741 587	-	32 813	349 185	89 789 196
záró nettó érték	17 245 217	69 924 689	-	28 179	-	87 198 085

Keltezés: Budapest, 2020. április 28.


aláírás



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2019. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap 2019. évi teljesítménye

A Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap 2015. január 9-től két sorozattal működik. A 2019. december 31-ei, közzétett nettó eszközérték kimutatás szerint az „A” sorozat nettó eszközértéke 153 997 731 941,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 129 884 284 842, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,185653 Ft volt. Az „I” sorozat nettó eszközértéke 42 910 721 699,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 35 886 675 472, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,195729 Ft.

Az Alapban 2019. 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, 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				
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/2, 2730/4, 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	2003	8,887.80	9,415.00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,106 70/2,10670/ 5	2002	12,889.00	13,128.91
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4,940.21	4,940.21

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
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 2019. év során értékesített ingatlanokat a következő táblázat mutatja be:

Ingatlan	Eladás időpontja
Kaposvár	2019. október 14.
Ajka, Orosháza Jysk kiskereskedelmi egységek	2019. november 22.
Albertirsa bevásárló park,	2019. november 22.
Dunaújváros bevásárló park	2019. November 22.
BBC Irodaház	2019. november 26.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

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 2019. 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%	0,00%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi		
Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,56%	0,00%
A64 Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
Biró Gergely (egyéb befektető)	0,05%	0,00%

2019-ben nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2019-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során újabb intézményi és lakossági alapokkal bővített.

A 2019-es évben általános emelkedés volt jellemző a tőkepiacokon, amelynek hatása az Alapkezelő részvényalapjainak hozamában is visszaköszönt. Az alapkezelők számára a vagyonmegtartást fenyegető legnagyobb kihívást a szabályozási változások és a MÁP plusz megjelenése jelentette. Saját alapjainkat tekintve jelentős kiáramlás volt tapasztalható a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap „A” sorozatából. A legnagyobb mértékű növekedést pedig a lakossági alapok közül a Takarékné Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap „I” sorozata produkálta.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2019 során összesen 24 milliárd forinttal csökkent, legfőképp a MÁP plusz megjelenésének hatására, melynek népszerűsége miatt június 3-i bevezetése óta a 2019-es év végéig a magyar alapkezelők lakossági alapjaiból több, mint 200 milliárd forint áramlott ki. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,59%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

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 szinteket.

2019. évi kereskedelmi ingatlan befektetési volumen rekordközeli mértéket ért el, összességében €1,72 milliárd tranzakció valósult meg. Ez a szint majdnem egyezett a 2018-as volumennel (€1,75 milliárd) és csak némileg maradt el a 2017-es rekord adásvételi szinttől (€1,8 milliárd). A következők jellemezték a 2019. évi tranzakciókat:

- 55 db adásvétel, átlagosan €31 millió / tranzakció.
- A befektetések értékének az 58%-a az év második felében történt.
- a piaci szereplők között túlsúlyba kerültek a hazai befektetők és az éves tranzakciók közel 74%-át hajtották végre (OTP REF, Indotek Group, MEFG, Adventum, WING).
- a külföldi befektetők között több német alap is kereskedett, egyébként az amerikai tőke is jelen volt.
- a tranzakciók között jelentős egyedi, nagyméretű ügyletek is szerepeltek, melyek önmagukban is képesek eltolni az arányokat: 49% az irodaingatlan, 28% a kiskereskedelmi- és mindösszesen 8% az ipari ingatlanok részesedése (15% hotel).

A 2020 első negyedéves irodapiaci adatok még nem mutatják a COVID-19 világjárvány miatt bekövetkezett gazdasági változásokat. A piaci kereslet nagyrészt megfelelt az elmúlt öt év első negyedéves volumeneinek, és az elérhető területek kínálati bérleti díjai alapján lényeges bérleti díj korrekció sem figyelhető meg. A csekély mértékben – 0,6 százalékponttal – emelkedő üresedés hátterében jellemzően tervezett költözések és lejáró bérleti szerződések álltak.

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.

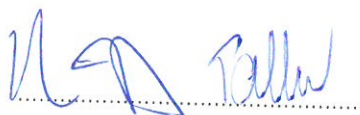
Kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika

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 stressztesztek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

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

Budapest, 2020. április 28.



Diófa Alapkezelő Zrt.