

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

TELEFON +36 (20) 9665652
E-MAIL trustedadviser@trustedadviser.hu



Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS A MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP ÉVES JELENTÉSÉBEN SZEREPLŐ SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL

A Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: az „Alap”) 2020. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap 2020. 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 továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, 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.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati 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 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 Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb kérdések

Az éves jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2020. december 31.-ével végződő évre vonatkozóan. A 2020. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2021. április 29-i dátummal az Alap befektetői részére.



Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. Vezetősége (a továbbiakban: „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 jelentésben közölt számviteli információk 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 jelenenivalónk.

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 közvéetegy a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű 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 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 kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk 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 jelentésben közölt számviteli információkban 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.
- 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.

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

TELEFON
E-MAIL

+36 (20) 9665652
trustedadviser@trustedadviser.hu



Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

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

Budapest, 2021. április 29.

.....
Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2020. 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	8
	Működési költségek, díjak, adók.....	9
	Nettó jövedelem	9
	Felosztott és újra befektetett jövedelem	9
	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.....	16
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	16
VIII.2.	Gazdasági és ingatlanpiaci változások.....	17
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	27
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk.....	27
XI.	Tőkeáttételeire vonatkozó információk.....	28

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékszövetkezeti 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.

Vezető forgalmazó

Neve	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Székhelye	1122 Budapest, Pethényi köz 10.

További forgalmazó

Neve	MKB Nyrt.
Székhelye	1056 Budapest, Váci u. 38

Az alap ingatlanértékelője

Név	Limp Adrián
Cégnév	Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.
Székhely	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.
Cégjegyzékszám	01-09-263277

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhely	1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. 11.
MKVK nyilvántartási szám	002588
Cégjegyzékszám	01-09-279282
A könyvvizsgálatért felelős személy	Szovics Zsolt
MKVK tagszám	005784

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;
 - Opciós ügyletek;
 - Csereügyletek;
- h) Deviza.

II. Vagyongkimutatás

E Ft	2019.12.31*		2020.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	17 502 282	8,89%	19 052 026	8,66%
Banki egyenlegek	24 314 520	12,35%	35 065 094	15,94%
Ingatlanok**	120 791 102	61,34%	93 886 867	42,69%
Ingatlan társasági részesedés	0	0,00%	22 811 197	10,37%
Egyéb követelés	3 107 323	1,58%	4 249 413	1,95%
Származékos ügyletek eredménye	-455 896	-0,23%	-3 970 032	-1,81%
Aktív időbeli elhatárolás	114 397	0,06%	1 473 767	0,67%
Lekötött bankbetétek	34 831 200	17,69%	50 000 000	22,73%
Összes eszköz	200 204 928	101,67%	222 568 332	101,20%
Kötelezettségek	-3 279 484	-1,67%	-2 630 715	-1,20%
Saját tőke	196 925 444	100,00%	219 937 617	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

	2019.12.31*	2020.12.31*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	129 884 284 842	154 952 522 418
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,185653	1,250144
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	35 886 675 472	18 632 960 012
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,195729	1,272120
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	165 770 960 314	173 585 482 430
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,187834	1,252503

* 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	2019.12.31*		2020.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	24 314 520	12,35%	35 065 094	15,94%
Bankbetétek	34 831 200	17,69%	50 000 000	22,73%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	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	17 502 282	8,89%	19 052 026	8,66%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok**	120 791 102	61,34%	93 886 867	42,69%
Ingatlantársasági részesedés	0	0,00%	22 811 197	10,37%
Egyéb követelés	3 107 323	1,58%	4 249 413	1,95%
Származékos ügyletek eredménye	-455 896	-0,23%	-3 970 032	-1,81%
Aktív időbeli elhatárolás	114 397	0,06%	1 473 767	0,67%
Összes eszköz	200 204 928	101,67%	222 568 332	101,20%
Kötelezettségek	-3 279 484	-1,67%	-2 630 715	-1,20%
Saját tőke	196 925 444	100,00%	219 937 617	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	2019.12.31*		2020.12.31*		Változás
Pénzüpi eszközök	0,00%	100,00%	67 401 793	34,23%	84 518 884	38,87%	4,64%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
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%	17 447 837	8,86%	19 042 347	8,76%	-0,10%
Deviza	0,00%	40,00%	1 527 535	0,77%	7 997 581	3,68%	2,90%

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2019.12.31*		2020.12.31*		Változás
Irodák	0,00%	170,00%	40 131 659	20,38%	36 896 508	16,97%	-3,41%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	20 553 627	10,44%	23 187 924	10,67%	0,23%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	49 361 003	25,07%	32 849 559	15,11%	-9,96%
Ingatlantársasági részesedés	0,00%	100,00	0	0,00%	12 128 513	5,58%	5,58%
Telek	0,00%	50,00%	0	0,00%	795 000	0,36%	0,36%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	485 000	0,25%	0	0,00%	-0,25%
Összesen			196 908 454	100%	217 416 316	100%	

A befektetési alap eszközösszetételének változása

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

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2019. december 31-én 110.531.287.852 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 56,1%-os arányt képviselt. Ez az érték 2020. december 31-re 105.857.504.456 Ft-ra csökkent. 2020. december 31-én a teljes nettó eszközérték 48,7%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Eladás időpontja
Pátia Hotel	2020. július 14.
Zone Zalaegerszeg Bevásárlópark	2020. szeptember 30.
Zone Székesfehérvár Bevásárlópark	2020. szeptember 30.
Óbuda Gate Irodaház	2020. november 12.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 897.09	17 127.3
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	14 666.00	15 720.72
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	1 994.06	2 096.91
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 691.76	13 523.99
Kiskereskedelmi ingatlan				
Budapest, Üllői Út 201	161312	1997	23 038.32	23 868.85
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 048.47	4 056.47
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 636.80	9 636.80

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 153.36	6 153.36
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644.00	3 644.60
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101.43	4 101.43
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 828.50	4 828.50
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
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 744.01	5 744.01
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 792.80	9 320.00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/ 2,10670/5	2002	12 889.00	13 128.91
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18 218.75	18 218.75
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	41 604.21	41 604.21
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
Telek				
Budakeszi, Bianka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/13		29 587.00	29 587.00
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858.00	15 858.00

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	36 896 508		36 896 508
Kiskereskedelmi ingatlan	40 565 664	13 653 896	54 219 559
Logisztikai ingatlan	20 672 253	2 515 671	23 187 924
Telek	795 000		795 000
Összesen* (E Ft)	98 929 425	16 169 567	115 098 991

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, 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 2020. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2020.01.01-2020.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	32 599 601
Bérleti díjbevétele	9 610 447
Értékesített ing. számlázott eladási ára	20 717 350
Üzemeltetési díj bevétele	2 144 714
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	43 704
Továbbszámlázott bevétele	83 386
Pénzügyi műveletek bevételei	3 781 113
Kapott kamat	249 675
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	244 165
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	161 834
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	1 395 522
Határidős ügyletek nyeresége	1 729 917
Összesen	36 380 714

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 382 650 E Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

Egyéb ráfordítások

2020.01.01-2020.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	14 196 070
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	13 691 285
Bírság, kötbér, kártérítés	5 336
Értékvesztés, terven felüli écs.	0
Adók, illetékek	400 883
Befektetési alapok különadója	97 426
Különbféle egyéb ráfordítások	1 140

Működési költségek, díjak, adók

2020.01.01-2020.12.31	E Ft
Alapkezelői díj	2 835 795
Letétkezelői díj	118 116
Ingatlan értékelés díja	14 061
Értékcsökkenési leírás	1 804 348
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 112 774
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	798
Könyvvizsgálati díj	4 000
Ingatlanszakértői feladatok	49 541
Számviteli szolgáltatás	6 000
Jogi szolgáltatás	34 189
Forgalmazói jutalék	260 179
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	121 741
Ingatlanbiztosítási díj	17 716
Hatósági díjak	1 751
Földhasználati díj	95 793
Felügyeleti díj	69 826
Egyéb igénybevett szolgáltatás	46 437
Működési költségek összesen	7 593 065

Nettó jövedelem

2020.01.01-2020.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	32 599 601
Egyéb bevételek	382 650
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	7 593 065
Egyéb ráfordítások	14 196 070
Pénzügyi műveletek bevételei	3 781 113
Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 982 644
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	5 991 585

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 2020-ban így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2020.01.01.-2020.12.31.		E Ft
Induló tőke		173 783 449
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		481 274 417
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-307 490 968
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)		46 154 168
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete		54 394 677
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete		-43 563 011
Értékelési különbözet tartaléka		23 698 520
Előző év(ek) eredménye		5 632 397
Üzleti év eredménye		5 991 585
Saját tőke		219 937 617

Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14 525 543	2 556 992	17 082 535
Felépítmény befektetett eszköz	58 469 940	18 295 337	76 765 277
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	18 825	0	18 825
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	20 230	0	20 230
Ingatlanok tárgyi eszk. között	73 034 538	20 852 329	93 886 867

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	16 950 000	2 102 026	19 052 026
Befektetési jegy	16 950 000	2 102 026	19 052 026
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	10 200 000	2 095 647	12 295 647
Terra Ingatlan Befektetési Alap	6 750 000	6 379	6 756 379

Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban az alábbi ingatlan értékesítéseket zárta sikeresen az Alap:

Ingatlan	Nyereség
Pátia Hotel	0 Ft
Zone Zalaegerszeg Bevásárlópark	0 €
Zone Székesfehérvár Bevásárlópark	0 €
Óbuda Gate Irodaház	5 200 000 €

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2020.01.01-2020.12.31	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	1 401 099
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	84 971
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	804
Határidős ügyletek vesztesége	7 489 404
Fizetett kamat	6 366
Pénzügyi műveletek ráfordításai	8 982 644
Kapott kamat	249 675
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	244 165
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	161 834
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	1 395 522
Határidős ügyletek nyeresége	1 729 917
Pénzügyi műveletek bevételei	3 781 113

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2020.01.01-2020.12.31	E Ft
Anyagköltség	754 970
Bérelti díj	2 538
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	1 279 352
Ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb ráfordítás	0
Takarítás	75 914
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 112 774

Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Összes nettó bérleti díj bevétel		Bérbe- adottság	Ingatlan jövödelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	EUR	HUF (E Ft)	HUF (E Ft)	HUF (E Ft)					
Irodaingatlan	3 313 454	1 455 891	2 663 944	96%	7.52%	57 355	764 897	-8.94%	
Lakóingatlan									
Kiskereskedelmi ingatlan	2 743 263	2 217 801	3 217 967	97%	6.04%	32 822	546 195	9.57%	
Logisztikai ingatlan	2 569 325	747 503	1 684 253	96%	7.24%	22 523	310 086	12.65%	
Egyéb ingatlan									
Összesen	8 626 043	4 421 195	7 566 164	96%	6,71%	34 506	517 802	3.66%	

Összesített adatok az ingatlanportfólióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfólió		2020.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)		43,79
Bérlők száma		253
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)		3,96

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 portfoliójában 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 tárgydőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2018.12.28*	2019.12.31*	2020.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	211 307 633	196 908 454	217 416 317
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,140635	1,187834	1,252503

* 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 2020.12.31
H-210128 E - H-210128 EUR Erste	5 000 000	2020.01.27	339.45	2021.01.28	-129 274
H-210128 E - H-210128 EUR Erste	5 000 000	2020.11.13	355.91	2021.01.28	47 132
H-210208 M - H-210208 EUR MTB	10 000 000	2020.02.04	339.73	2021.02.08	-257 552
H-210212E - H-210212 EUR ERSTE	10 000 000	2020.02.10	318.33	2021.02.08	-242 721
H-210208 - H-210208 EUR ING	10 000 000	2020.10.02	360.76	2021.02.08	49 716
H-210208I - H-210208 EUR ING	9 340 000	2020.02.10	365.30	2021.02.12	-229 994
H-210212I - H-210212 EUR ING	2 500 000	2020.02.13	343.33	2021.02.12	-55 825
H-210212 - H-210212 EUR ERSTE	2 500 000	2020.10.02	360.81	2021.02.12	12 449
H-210212 - H-210212 EUR ERSTE	9 340 000	2020.11.13	356.10	2021.02.12	87 650
H-210218I - H-210218 EUR ING	26 500 000	2020.02.14	339.74	2021.02.18	118 266
H-210218E - H-210218 EUR ERSTE	15 000 000	2020.02.14	339.98	2021.02.18	-387 262
H-210218O - H-210218 EUR OTP	15 000 000	2020.02.14	339.70	2021.02.18	139 426
H-210219E - H-210219 EUR ERSTE	15 000 000	2020.03.19	721.28	2021.02.18	74 084
H-210208 - H-210208 EUR ING	26 500 000	2020.10.02	361.70	2021.02.18	-689 680
H-210218E - H-210218 EUR ERSTE	15 000 000	2020.11.13	356.33	2021.02.18	-390 906
H-210219E - H-210219 EUR ERSTE	30 000 000	2020.02.17	282.92	2021.02.19	-778 996
H-210219O - H-210219 EUR OTP	25 000 000	2020.02.17	407.84	2021.02.19	-657 156
H-210219E - H-210219 EUR ERSTE	10 000 000	2020.02.17	339.80	2021.02.19	-260 270
H-210218E - H-210218 EUR ERSTE	30 000 000	2020.03.19	180.32	2021.02.19	148 142
H-210913 O - H-210913 EUR OTP	13 550 000	2020.09.09	362.68	2021.09.13	-77 380
H-210913 I - H-210913 EUR ING	30 600 000	2020.09.09	362.90	2021.09.13	-172 686
H-210913 I - H-210913 EUR ING	30 000 000	2020.09.09	362.90	2021.09.13	-169 300

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2020.12.31
H-210128 E - H-210128 EUR Erste	5 000 000	2020.01.27	339.45	2021.01.28	-129 274
H-210128 E - H-210128 EUR Erste	5 000 000	2020.11.13	355.91	2021.01.28	47 132
H-211001 I - H-211001 EUR ING	20 000 000	2020.09.29	720.32	2021.10.01	41 383
H-211001 E - H-211001 EUR ERSTE	38 750 000	2020.09.29	191.41	2021.10.01	89 312
H-211001 - H-211001 EUR ERSTE	5 000 000	2020.10.01	365.55	2021.10.01	-11 638
H-211001 I - H-211001 EUR ING	15 000 000	2020.10.01	365.62	2021.10.01	-34 651
H-211001 - H-211001 EUR OTP	5 000 000	2020.10.01	365.74	2021.10.01	-11 401
H-211001 O - H-211001 O EUR OTP	13 800 000	2020.10.01	365.72	2021.10.01	-31 535
H-211006 - H-211006 EUR ING	26 500 000	2020.10.02	365.16	2021.10.06	-127 239
H-211006 - H-211006 EUR ING	2 500 000	2020.10.02	364.46	2021.10.06	-12 430
H-211006 - H-211006 EUR ING	10 000 000	2020.10.02	364.47	2021.10.06	-49 698
ÖSSZESEN					-3 970 032

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 2020. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,91%	100%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%
Biró Gergely	0,05%	0,00%

2020-ban jelentős átrendeződés történt az Alapkezelő tulajdonosi struktúrájában. A korábbi többségi tulajdonos Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. a teljes részvénycsomagját értékesítette a Tarragona Holding Zrt. részére. Hasonlóan tett a többi befektető is, így az év végére a Tarragona Holding Zrt. az összes részvény 95,91%-át birtokolta, aminek köszönhetően szavazati aránya elérte a 100%-ot.

A 2020-as évben az alapkezelő újabb intézményi és lakossági alapokkal bővítette befektetési alapjainak palettáját. 2020-ban indult új lakossági alapként a Takarékszövetkezet Aranyfűszék Abszolút Hozamú Alapok Alapja és a Takarékszövetkezet Lendület Vegyes Befektetési Alap, ezen kívül a hazai alapkezelői piacon elsők között ESG terméket is elérhetővé tettünk a befektetők számára Diófa Jövőképző ESG Részvény Befektetési Alap néven. 2020 során egy lakossági alap került megszüntetésre egyesüléssel, a Magyar Posta Takarékszövetkezet Pénzügyi Alap augusztusban beolvadt a Takarékszövetkezet Rövid Kötvény Alapba.

2020-as évben a tőkepiaci hangulatot elsősorban a koronavírus járvány alakulása határozta meg. A kezdeti sokkhatás jelentős tőkepiaci esést eredményezett márciusban, az év végére azonban a tőkepiacok többségén visszatértek az árfolyamok az év eleji szintre. Az alapkezelők számára így a legnagyobb kihívást az év elején a veszteségek minimalizálása, míg az év második felében a dinamikus árfolyamnövekedések minél hatékonyabb kihasználása jelentette.

Saját lakossági alapjaink többségénél sikerült a nettó eszközértéket növelni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A legnagyobb növekedés a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „A” sorozatánál volt megfigyelhető, míg a második legnagyobb állománynövekedés a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „I” sorozata és a Magyar Posta Takarékszövetkezet Harmónia Vegyes Alap esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2020 során összesen 29 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok átlag feletti teljesítményének és a pozitív értékesítésnek volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,43%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében változás volt, de a működésében 2020-ban 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:

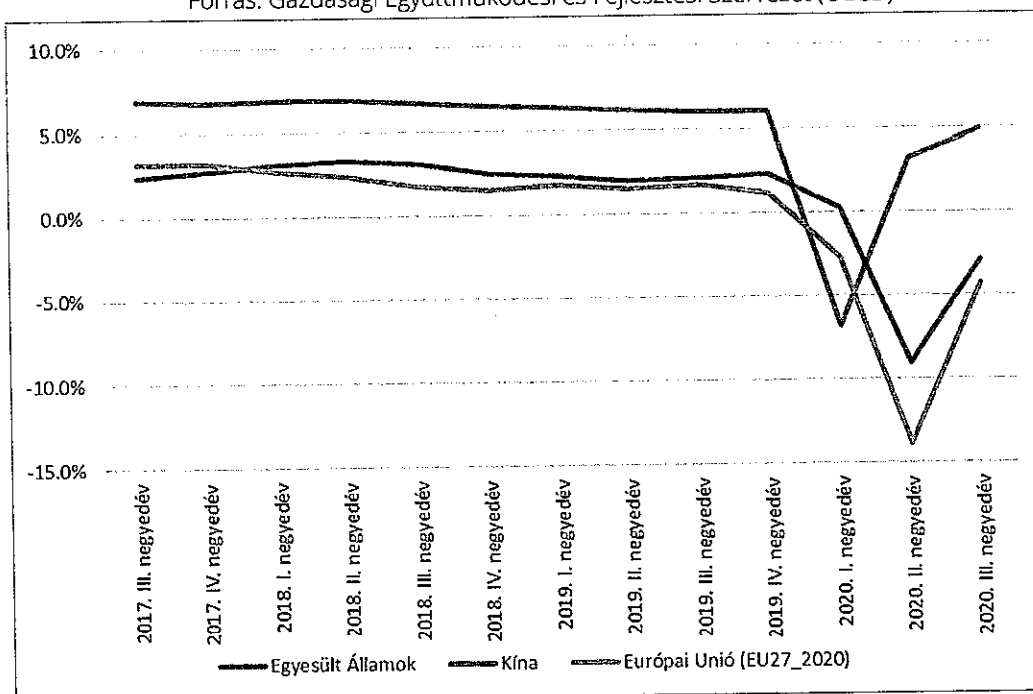
- Eurostat
- BRF 2020-as negyedéves jelentései (iroda piac) és sajtóközleményei
- CBRE 2020-as befektetési összefoglalói (Hungary Real Estate Market Outlook)
- Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD)
- Központi Statisztikai Hivatal (KSH)
- Magyar Nemzeti Bank (MNB)
- Nemzetközi Valutaalap (IMF)

Gazdasági környezet

Világgazdaság

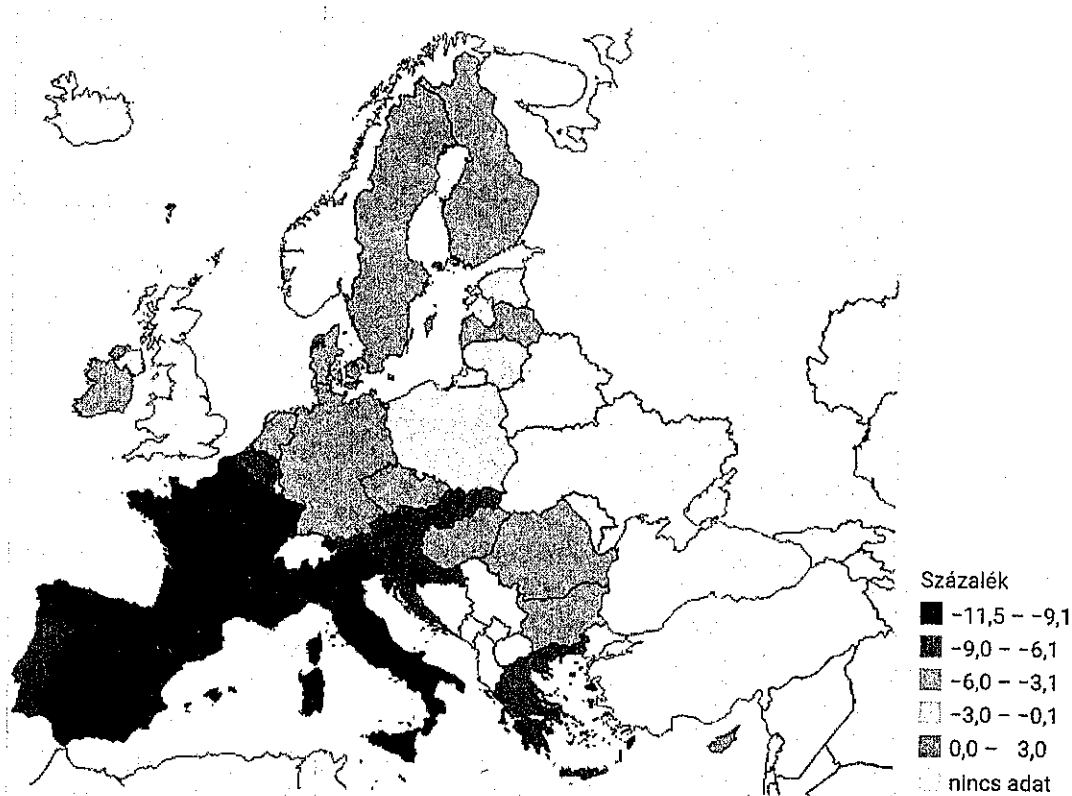
2020-ban a globális gazdaság teljesítményét nagymértékben befolyásolta a koronavírus járvánnyal kapcsolatos gazdasági intézkedések. Világgazdasági szinten elmondható, hogy az utóbbi években megfigyelhető konjunktúra után 2020-ban a legtöbb nagy nemzetgazdaságában visszaesett a bruttó hazai termék (GDP) volumene.

A GDP volumenváltozása a világgazdaság erőközpontjaiban
(az előző év azonos negyedéhez képest, szezonálisan kiigazított adatok alapján)
Forrás: Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD)



A kínai GDP esetében az I. negyedévben a 2019-es I. negyedévhez képest 6,8%-os visszaesés figyelhető meg, a II. és III. negyedévben azonban már a kínai gazdaság a 2019-es adatokhoz képest túlteljesített (a II. negyedévben 3,2%-kal, a III. negyedévben 4,9%-kal). Az Európai Unió és az Egyesült Államok gazdaságára a koronavírus hasonlóan hatott. Mindkét térség esetében megfigyelhető, hogy a márciusban szélesebb körben elterjedő vírus már negatívan az I. negyedévben hatott a gazdaságra. A gazdasági mélypont az EU és az USA esetében is a II. negyedévben érkezett el, ekkor az EU 13,9%-kal, az USA pedig 9%-kal múlt alul a 2019-es II. negyedéves teljesítményét. A III. negyedévben a mélypont után már élénkült az EU és az USA gazdaságának teljesítménye és megközelítette a 2019-es növekedési ütemet:

A GDP volumenváltozása az uniós tagországokban, 2020. I-III. negyedév
(az előző év azonos időszakához képest, szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok alapján)
Forrás: Eurostat



Az Európai Unió gazdasága 2020 I-III. negyedévében 7%-kal esett vissza a 2019-es azonos időszakhoz képest. A járvány az egyes tagállamok gazdaságaira eltérő hatást gyakorolt, a legnagyobb visszaesés három nagy déli ország, Franciaország, Olaszország és Spanyolország esetében figyelhető meg és legfőképp szigorúbb gazdasági korlátozásoknak köszönhető. Magyarország gazdasági teljesítmény szempontjából 2020 I-III. negyedévében az Európai Unió középmezőnyébe tartozott, a magyar gazdaság 2020-ban 5,5%-kal elmaradt az első kilenc hónapban a 2019-es azonos időszakú teljesítményétől.

2021-ben a koronavírus elleni vakcináknak köszönhetően a gazdasági korlátozások megszűnése és a világgazdaság nagymértékű növekedése várható. A Nemzetközi Valutaalap (IMF) előrejelzése szerint globális szinten 5,5%-os gazdasági növekedés várható 2021-ben, ami azt jelentené, hogy a 21.

században a leggyorsabb ütemben 2021-ben bővülne a világgazdaság. Az előrejelzés szerint a világgazdaság teljesítménye 2021 év végére érheti el a koronavírus járvány előtti szintet. A gazdasági helyreállítás céljából az Egyesült Államokban és Európában is a jelenlegi alacsony jegybanki alapkamat emelkedése nem várható. Számítani lehet emellett nagy összegű állami helyreállítási csomagokra, amelyek szintén a gazdaság élénkítéséhez járulhatnak hozzá.

Magyar gazdaság

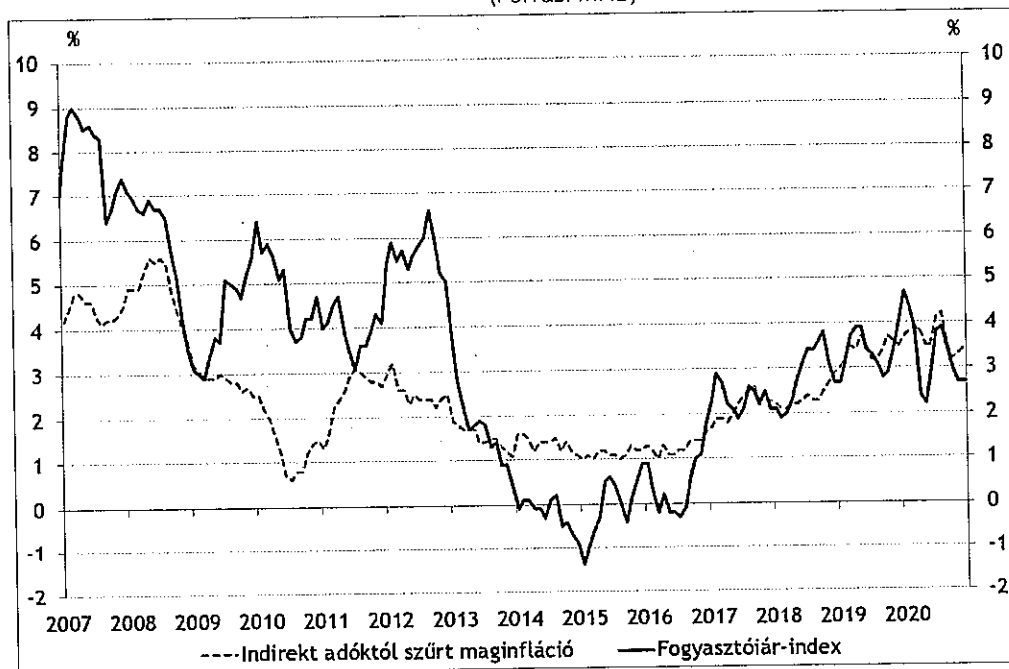
A magyar gazdaság teljesítménye az USA-nál és az EU-nál megfigyelhető trendeket követte. Az 2020 I. negyedévében 2019-es azonos időszakhoz hasonlóan, 2,2%-kal jobban teljesített. Ezt követte egy II. negyedéves jelentős, 13,6%-os visszaesés, amely főként a bevezetett gazdasági korlátozásoknak köszönhető. A II. negyedév után az év hátralevő részében a magyar gazdaság már javuló tendenciát mutatott, körülbelül 4%-kal maradt el a 2019-es második féléves teljesítményétől.

A közép-kelet-európai régió országainak gazdaságai nagyon hasonlóan teljesítettek. 2020 I.-III. negyedévében Csehországban, Szlovákiában és Szlovéniában is 6% körüli GDP visszaesés figyelhető meg 2019 hasonló időszakához képest, ez a mutató Magyarország esetében 5,4%. A régióban az átlagnál kisebb gazdasági visszaesésről Lengyelország (2,6%) és Románia (4,6%) esetén beszélhetünk, míg a legnagyobb gazdasági visszaesés Horvátország (8,5%) esetében tapasztalható.

Versenyképesség szempontjából az egyik legnagyobb kihívást az öt éve GDP a növekedést meghaladó ütemben emelkedő bruttó bérek jelentik. A koronavírus miatt alkalmazott gazdasági megszorítások és GDP csökkenés ellenére is a versenyszektorban (közfoglalkoztatottak nélkül) 9,5% körüli reálkereset növekedést mért a KSH. A munkanélküliségi ráta az elmúlt évben kismértékben, 3,5%-ról 4,5%-ra növekedett. A nagy ütemben növekvő bérek és az alacsony munkanélküliség együttesen számos területre erős nyomást helyez.

A maginfláció és a fogyasztói árindex alakulása 2007 és 2020 között Magyarországon

(Forrás: MNB)

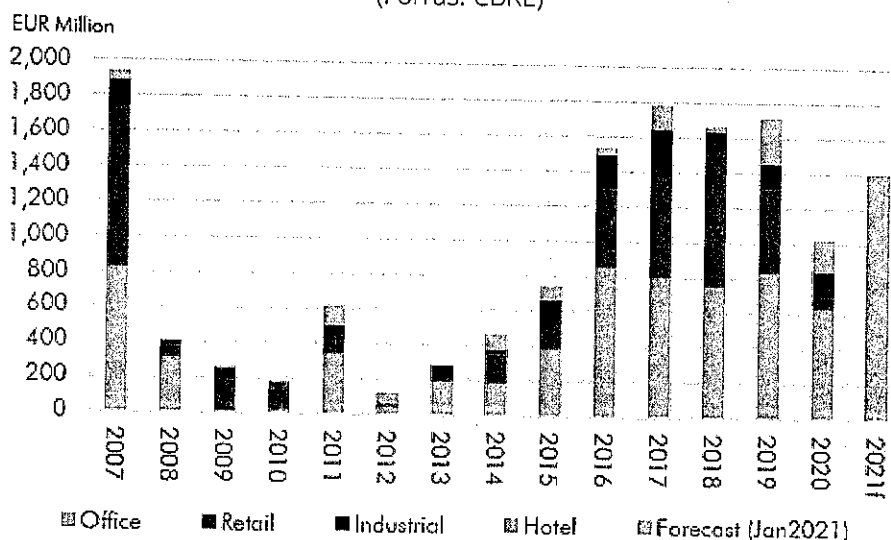


2020 egészét tekintve a fogyasztóiár-index 3,3%, míg az indirekt adóktól szűrt maginfláció 3,7% volt. Az árazási döntéseket 2020-ban a koronavírus járvány miatt nagyobb változékonyság jellemezte, mint az előző években. A nyári nagyobb mértékű áremelkedések után szeptembertől erős deflációs hatás volt megfigyelhető, amelynek intenzitása az év végére lecsökkent. Az MNB által meghatározott 3%-os inflációs céltól a jelenlegi infláció csak kismértékben tér el, így monetáris beavatkozás a jelenlegi helyzetben nem várható. Ugyanakkor az inflációra 2021-ben negatív hatással lehet a gazdaság helyreállításának céljából várhatóan jelentősen megnövekedő kormányzati támogatások és fejlesztések.

Ingatlanbefektetési piac

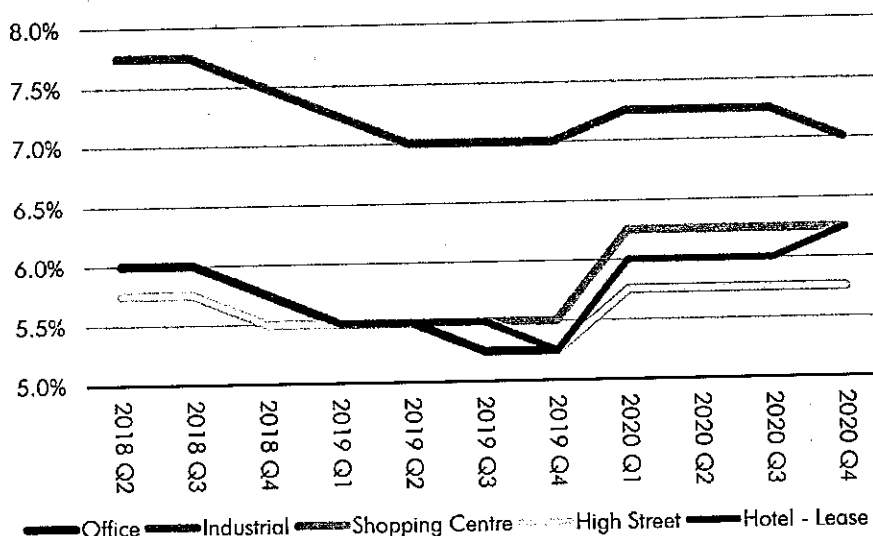
Az ingatlanbefektetések volumene 2020-ra a járvány hatására 40%-kal lecsökkent, de még így is magasabb volt, mint az éves volumenek átlaga 2010 óta. A legnagyobb befektetési volumen visszaesés a retail és a hotel szektor esetében figyelhető meg, a legjelentősebbnek számító iroda szektorban a visszaesés kisebb mértékű volt. A CBRE előrejelzései alapján 2021-re jelentős volumennövekedés várható az ingatlanbefektetések piacán, a piac volumene 1,02 milliárd euróról 1,4 milliárd euróra növekedhet.

Az ingatlanbefektetések volumene 2006 és 2020 között Magyarországon
(Forrás: CBRE)



A magyar ingatlanba fektetett tőke forrása közel egyenlően oszlik meg a magyar és külföldi befektetések között (a magyar befektetések aránya 53% volt 2020-ban). A legnagyobb külföldről érkező befektetett tőke Németországból, Szingapúrból, az Egyesült Királyságból és Franciaországból érkezett. Az előbbi négy ország befektetői együttesen a 2020-as magyar ingatlanbefektetések 44%-át valósították meg. Az előző éves trendekkel ellentétben 2020-ban a magyar ingatlanpiacon a külföldiek által befektetett tőke aránya emelkedett 2019-es arányhoz képest.

Az ingatlanpiaci hozamszintek alakulása 2018 és 2020 között Magyarországon (Forrás: CBRE)

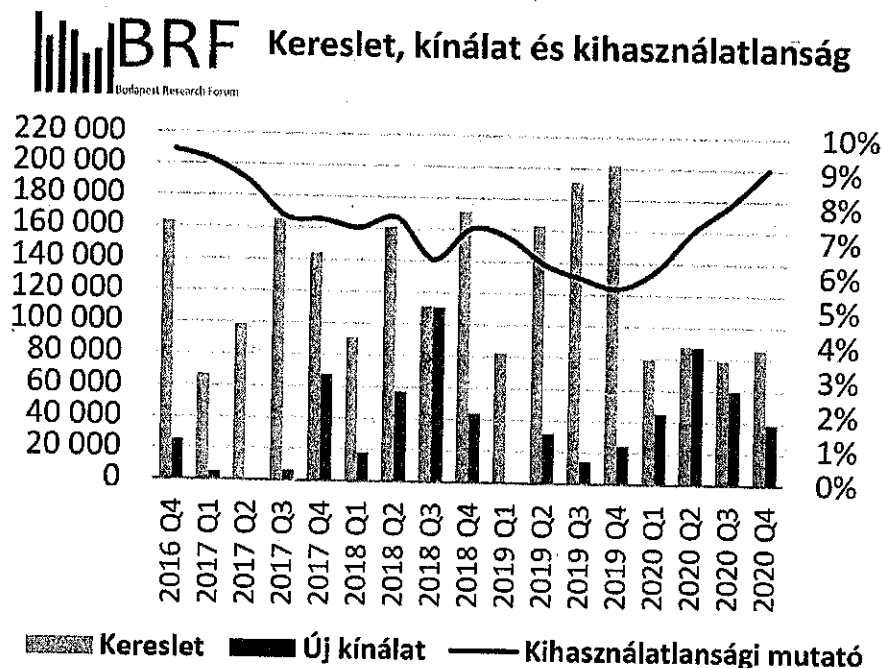


Az ingatlanpiaci hozamszintekről minden szektorban elmondható, hogy stagnáltak vagy kismértékben növekedtek 2020-ban a koronavírus járvány hatására. A legmagasabb hozamszintet továbbra is az ipari ingatlanok érik el, de egyértelműen ez az eszköz osztály volt tekinthető a leg„válságállóbbnak”. Az irodapiacra illetve az ipari ingatlanok piacán 2021-ben további hozamnövekedés várható, míg a retail és a hotel szektorban a járvány miatt csak hosszabb távon várható jelentős hozamemelkedés.

Irodapiac

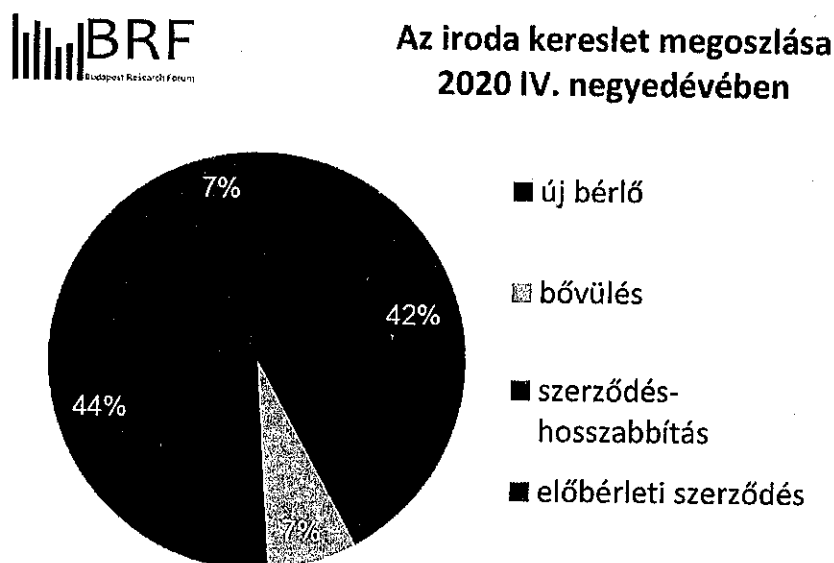
A budapesti irodapiacra tovább folytatódott az irodák fejlesztése és az új irodák építése. 2020-ban 15 új irodát adtak át Budapesten, az újonnan átadott irodaterület 231 900 négyzetméter volt. Az elkövetkező években további új irodaépítések várhatóak, 477 000 négyzetméter irodaterület áll jelenleg fejlesztés alatt Budapesten, ezen irodaterületek esetén a teljes volumen több mint 43%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel. A jelenleg futó építkezések közül a legnagyobb projektek Dél-Budán és a Váci úti folyosón kerülnek megvalósításra.

Kereslet, kínálat és kihasználtság 2016 és 2020 között a Budapesti irodapiacon
(Forrás: BRF)



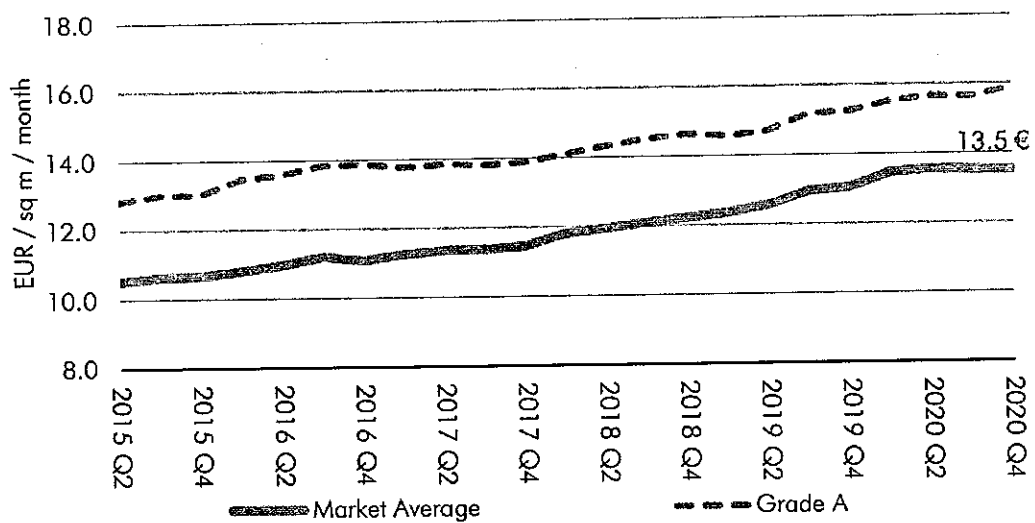
Az irodapiaci kereslet visszaesett 2020-ban, az év végén az üresedési ráta 9,1% volt. Ez 3,5 bázispontos emelkedést jelent 2019 rekord alacsony üresedési rátájához képest. Az irodák kihasználtsága várhatóan 2021 I. negyedévében éri el a mélypontot, ezután az előrejelzések szerint az irodapiaci kereslet (a gazdaság helyreállásával párhuzamosan) 2021 második felében fog ismét elkezdeni növekedni. Az irodai kereslet esetén a szerződéshosszabbítások aránya kismértékben meghaladta az új bérlők arányát.

Az iroda kereslet megoszlása 2020. IV. negyedévében a Budapesti irodapiacon
(Forrás: BRF)



Az elmúlt években megfigyelhető folytonos növekedés után az irodák bérleti díjának átlagos négyzetméter ára 2020-ban stagnált, értéke átlagosan 13,5 euró volt havonta. Az A kategóriás ingatlanok esetében a bérleti díj kismértékű emelkedése figyelhető meg, ebben a kategóriában az átlagos havi bérleti díj az év végére megközelítette a négyzetméterenként 16 eurót. A jelentős bérleti nyomás következtében az irodapiacra emelkedett a fit-out költségek és hosszabb idejű bérleti díj kedvezmények tapasztalhatók.

Az átlagos négyzetméter ár alakulása 2015 és 2020 között a Budapesti irodapiacra
(Forrás: CBRE)

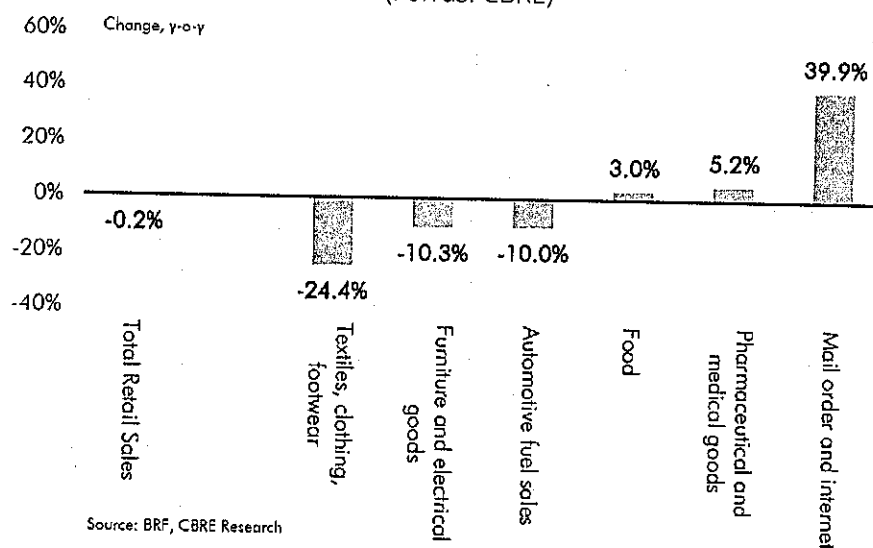


Retail Ingatlanpiac

A retail értékesítés 2020 év elején a világjárvány hatására visszaesett, az értékesítés mélypontja áprilisban volt megfigyelhető Magyarországon. Az év második felében a retail értékesítés növekedésnek indult, ami egészen a november közepében bevezetett kijárási korlátozásokig tartott. Ezután a vártan megfelelően újra csökkenni kezdett a retail értékesítés volumene. Ennek ellenére a 2020-ban a teljes retail volumen csak kismértékben (0,2%-kal) maradt el a 2019-es volumentól.

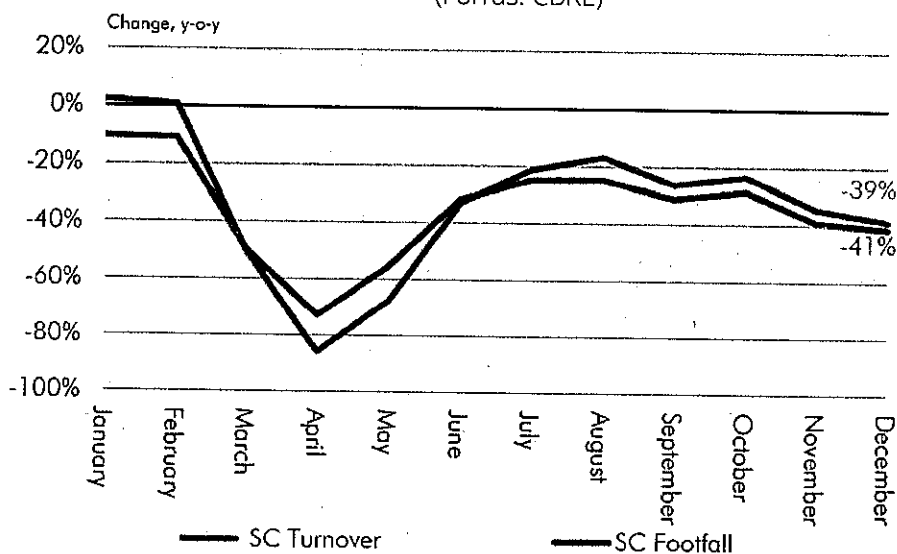
A szektorokat tekintve a legnagyobb visszaesés a textíliák, ruházati cikkek és lábbelik értékesítésének esetén figyelhető meg (24,4%). Kismértékben növekedett az élelmiszerek vásárlása (3%-kal), a nem élelmiszerek vásárlása kismértékben (0,4%-kal), míg az üzemanyag vásárlása jelentősen (10%-kal) csökkent. Bár még mindig elmarad az Európai Unió átlagától, jelentős ütemben növekedett az e-kereskedelem piaca Magyarországon (2020-ban elérte a teljes retail piac 9,4%-át). Ennek megfelelően a retail értékesítés esetében is messze a legnagyobb ütemben (39,9%-kal) az interneten keresztüli értékesítés és leveles rendelések növekedtek.

A magyar retail értékesítés változása szektoronként 2020-ban az előző évhez képest
(Forrás: CBRE)



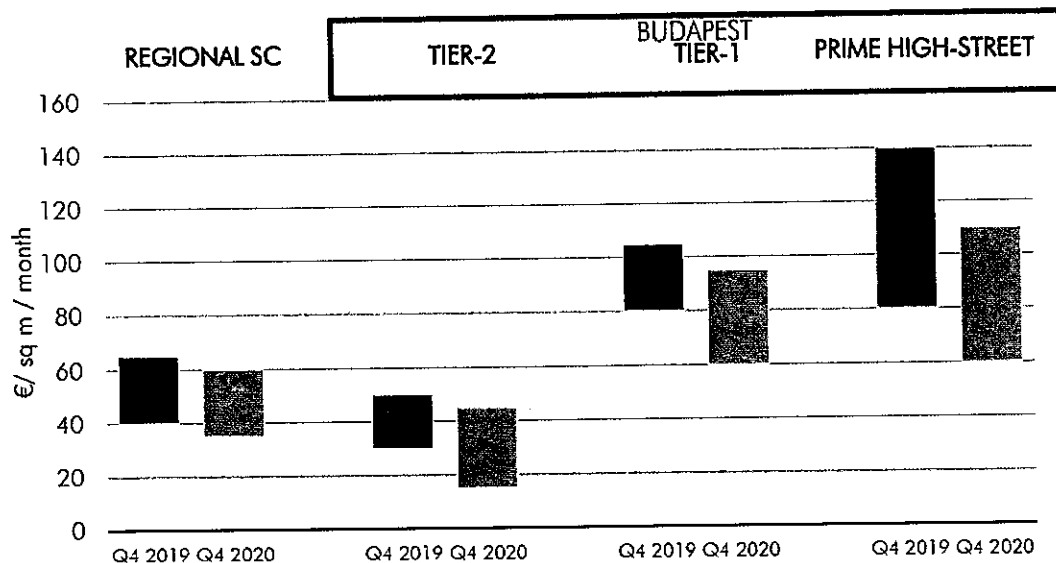
A budapesti bevásárlóközpontok látogatottsága jelentősen visszaesett a járvány hatására. A mélypont látogatottság esetében is áprilisban volt tapasztalható, majd nyáron a látogatottsági adatok kedvezőbbek voltak, de így is több, mint 20%-kal elmaradtak a 2019-es látogatottsági adatoktól. A bevásárlóközpontok látogatottságát kedvezően befolyásolta, hogy Magyarországon nyitva tarthattak a nem alapvető fogyasztási cikket forgalmazó kiskereskedelmi boltok is. Ezzel ellentétben komoly kiesést jelentett, a külföldi turisták hiánya, ami a 2019-hez viszonyított jelentős elmaradást részben magyarázza. A budapesti bevásárlóközpontokhoz jelentősen magasabb volt a hipermarketek átlagos területéhez viszonyított látogatottsága, amivel összefügg az alapvető fogyasztási cikkek értékesítésének stagnálásának. Szintén kisebb mértékű látogatottság visszaesés tapasztalható a vidéki bevásárlóközpontok esetén a budapesti bevásárlóközpontokhoz képest.

A budapesti bevásárlóközpontok látogatottsága és forgalma 2020-ban az előző évhez képest
(Forrás: CBRE)



A retail ingatlanok bérleti díja 2020-ban eltérő mértékben változott. A vidéki illetve B kategóriás kiskereskedelmi üzletek bérleti díjai kismértékben estek vissza. A visszaesés nagyobb mértékű volt az A kategóriás kiskereskedelmi ingatlanok esetén, míg a legnagyobb bérleti díj csökkenés a kiemelt elhelyezkedésű budapesti kiskereskedelmi egységeknél figyelhető meg. A bérleti díjak várhatóan 2021-ben a bevásárlóközpontok látogatottságának növekedésével ismét emelkedni fognak, az emelkedésnek az üteme nagymértékben függ a koronavírus elleni oltások hatékonyságától és a korlátozások feloldásának ütemétől.

A magyar retail ingatlan bérleti díjak kategóriánként 2020 IV. negyedévében az előző évhez képest
(Forrás: CBRE)

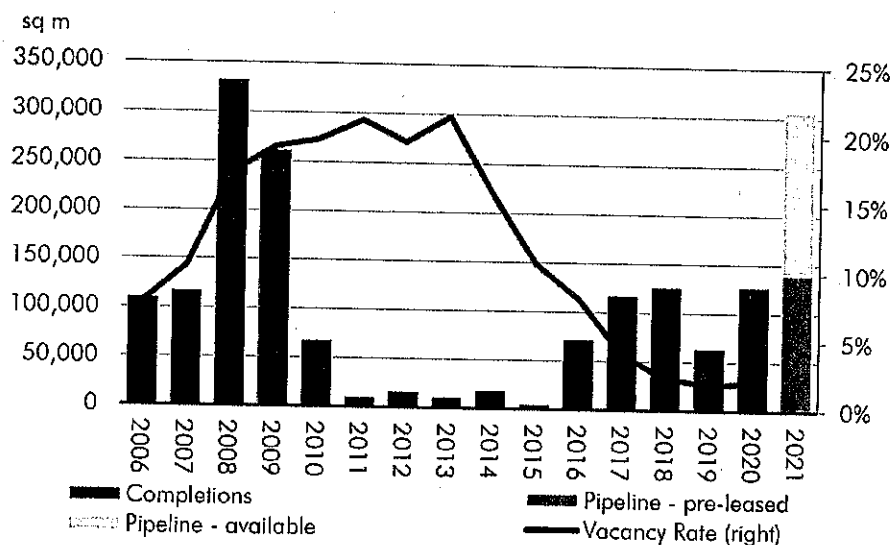


A budapesti retail piac kínálata az elmúlt évek stagnálása után 2021-ben ismét bővülni fog a várhatóan 2021 év végén átadott Etele Plázával. A pláza átadása után 55 000 négyzetméternyi kiskereskedelmi ingatlanterülettel fog növekedni a Budapest ezen szektorának ingatlan állománya.

Logisztikai ingatlanpiac

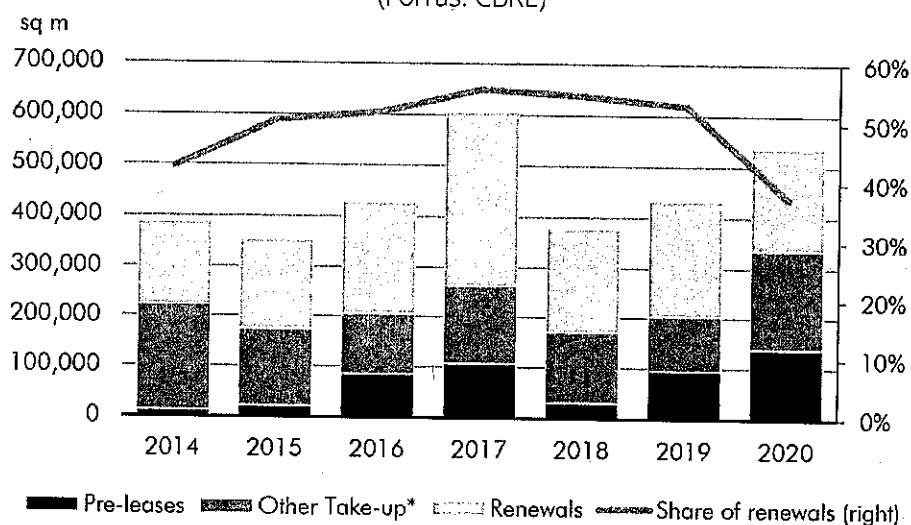
Budapesten és agglomerációjában 2020-ban 8 új ipari ingatlant adtak át, aminek köszönhetően a logisztikai ingatlanpiaci kínálat 127 900 négyzetméterrel növekedett. Az újonnan átadott ingatlanok esetén a bérbe adottság körülbelül 95% volt főleg az előre megkötött bérleti szerződések magas hányadának köszönhetően. 2021-ben a logisztikai ingatlanpiac további bővülése várható, jelenleg 307 000 négyzetméter területnyi ipari ingatlan áll fejlesztés alatt. Ezek az ingatlanok a tervek szerint 2021-ben mind átadásra kerülnek, ami a második legtöbb új ipari ingatlan területet jelentené egy éven belül.

Az ipari ingatlanállomány változása Budapesten és agglomerációjában 2006 és 2020 között
(Forrás: CBRE)



A nagymértékű kínálat bővítés háttérében az elmúlt években megfigyelhető keresletnövekedés áll. Az e-kereskedelem dinamikus növekedésének köszönhetően bővül a logisztikai ingatlanok kereslete is. Mivel az e-kereskedelem volumenét a koronavírus járvány csak tovább növelte, a logisztikai ingatlanok kereslete az elmúlt évben tovább növekedett (az előző évhez képest 29%-kal). A teljes piacon az üresedési ráta továbbra is 2%-on stagnál, amely a többi ingatlanpiaci szektorhoz képest kiemelkedően alacsony. 2021-ben az üresedési ráta emelkedése várható a számottevő új kínálatnak köszönhetően, ám ez várhatóan nem lesz jelentős, hiszen az új ipari ingatlanok 43%-ára már most kötöttek bérleti szerződést. A bérleti díjak esetén 2020-ban általánosságban stagnálás volt megfigyelhető ebben a szektorban.

Az ipari ingatlanok bérbeadása Budapesten és agglomerációjában 2014 és 2020 között
(Forrás: CBRE)



IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	471 080	38 335	210 530
Változó javadalom	153 953	26 631	86 259
Nyerésrészesezés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	77	3	23

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.

Budapest 2021. április 29.


Díófa Alapkezelő Zrt.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 222.568.332 eFt, a saját tőke 219.937.617 eFt a tárgyévi eredmény 5.991.585 eFt nyereség –, és az ugyanezen időponttal végződő 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 a Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap 2020. 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”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk az alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt-től a 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 Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb kérdések

A Társaság 2019. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves beszámolóját másik könyvvizsgáló ellenőrizte, aki erre az éves beszámolóra vonatkozóan 2020. április 28-án minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap 2020. évi üzleti jelentéséből állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. Vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy



egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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 a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2020. 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.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelenlétünk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, 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 beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek 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 összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- 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 hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2021. április 29.



Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784

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

2020. 01. 01. - 2020. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2021. április 29.

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

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2019.12.31	2020.12.31
A.	Befektetett eszközök	120,791,102	116,698,064
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	100,586,352	93,886,867
1.	Ingatlanok	87,169,906	72,995,483
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	13,368,371	20,852,329
3.	Gépek berendezések, felszerelések	28,179	18,825
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	0	18,579
6.	Beruházásokra adott előlegek	19,896	1,651
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	20,204,750	22,811,197
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9,997,435	12,343,778
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	10,207,315	10,467,419
B.	Forgóeszközök	79,755,325	108,366,533
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	3,107,323	4,249,413
1.	Követelések	3,102,641	4,297,600
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	4,682	-48,187
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	17,502,282	19,052,026
1.	Értékpapírok	16,928,910	16,950,000
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	573,372	2,102,026
	értékelési különbözethozamokból, osztalékból	0	0
	egyéb értékelési különbözethozamokból	573,372	2,102,026
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	59,145,720	85,065,094
1.	Pénzeszközök	58,171,973	84,799,887
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	973,747	265,207
C.	Aktív időbeli elhatárolások	114,397	1,473,767
1.	Aktív időbeli elhatárolások	114,397	1,473,767
2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-455,896	-3,970,032
	Eszközök összesen	200,204,928	222,568,332
E.	Saját tőke	196,925,444	219,937,617
I.	INDULÓ TŐKE	165,724,333	173,783,449
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	410,081,769	481,274,417
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-244,357,436	-307,490,968
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	31,201,111	46,154,168
1.	Befektetési jegyek értékülkülönbözete	8,929,860	10,831,666
	Kibocsátott bef. jegyek értékülkülönbözete	38,790,464	54,394,677
	Visszavásárolt bef. jegyek értékülkülönbözete	-29,860,604	-43,563,011
2.	Értékelési különbözethozamok tartaléka	16,638,854	23,698,520
3.	Előző év(ek) eredménye	3,255,032	5,632,397
4.	Üzleti év eredménye	2,377,365	5,991,585
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	1,463,049	1,692,023
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1,451,307	1,656,535
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	11,742	35,488
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1,816,435	938,692
	Források összesen	200,204,928	222,568,332

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

A tétel megnevezése	2019.12.31	2020.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	15,679,482
II.	Egyéb bevételek	197,566
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0
IV.	Működési költségek	8,436,651
V.	Egyéb ráfordítások	3,903,444
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	1,001,319
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	2,160,907
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	2,377,365

Keltezés: Budapest, 2021. április 29.

aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

1013 Budapest, Krisztina tér 2.

Cash flow kimutatás	2019.12.31	2020.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-6,245,382	-5,227,284
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	11,714,165	19,835,444
2. Elszámolt amortizáció +	1,814,376	1,804,348
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-16,638,854	-23,698,520
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	-3,147,583	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	835,698	-261,714
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-1,355,936	-874,959
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-432,762	205,230
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-62,412	-1,359,370
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	1,027,926	-877,743
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	45,727,434	22,214,276
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-2,740,435	-1,310,580
15. Ingatlanok eladása +	6,319,885	13,691,285
16. Befolyt bérleti díjak +	6,996,805	9,610,447
17. Értékpapírok beszerzése -	-3,747,641	-37,502,975
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	38,593,571	37,481,885
19. Kapott hozamok +	305,249	244,214
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-23,021,643	9,640,922
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	89,093,574	86,796,861
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-112,115,217	-76,835,939
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	-320,000
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	16,460,409	26,627,914

Keltezés: Budapest, 2021. április 29.

 aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (I)	2020.12.31
Saját tőke (e Ft)	219,937,617
NEE (e Ft) (2021.01.04)	217,735,977
Egy Jegyre jutó NEE (Ft) A sorozat	1,250,545
Darabszám (e db) A sorozat	155,149,703
Egy Jegyre jutó NEE (Ft) I sorozat	1,272,653
Darabszám (e db) I sorozat	18,633,746

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			1,692,023	0.76%	
	Alapkezelői díj miatt			290,104	0.13%	
	Letétkezelői díj miatt			11,767	0.01%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			-	0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt			-	0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			745,283	0.33%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			644,869	0.29%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			938,692	0.42%	
Kötelezettségek összesen:				2,630,715	1.18%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			35,065,094	15.75%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	25,166,290	11.31%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	8,028,582	3.61%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	299,187	0.13%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	1,253,126	0.56%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	317,909	0.14%	
II/2.	Egyéb követelés :			4,249,413	1.91%	
	Vevők, előlegek		HUF	956,966	0.43%	
	Adott előlegek		HUF	19,190	0.01%	
	Értékpapír követelés		HUF	100,000	0.04%	
	Egyéb		HUF	11,203	0.01%	
	Margin Call követelés		HUF	2,276,265	1.02%	
	Befektetési jegy forgalmazás		HUF	540,036	0.24%	
	EURO MALL Kft. követelések		HUF	345,753	0.16%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	50,000,000	22.47%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				50,000,000	22.47%
		2020.12.23-2021.01.20	Takarékbank	HUF	12,500,000	5.62%
		2020.12.23-2021.01.20	Takarékbank	HUF	12,500,000	5.62%
		2020.12.23-2021.01.06	Takarékbank	HUF	12,500,000	5.62%
		2020.12.23-2021.01.06	Takarékbank	HUF	12,500,000	5.62%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	EUR	-	0.00%
		Befektetési jegyek Finext Real Estate Opp	HUF	15,081,994	6.78%	
		Befektetési jegyek Terra Ingatlan Befektetési Alap	HUF	12,295,647	5.52%	
		Származtatott ügyletek	EUR	6,756,379	3.04%	
II/5.	Ingatlanok			3,970,032	-1.78%	
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	116,698,064	52.43%	
	Innoce Business Park	Telek	38236/738	742,384	1,162,777	0.52%
	Zone Bevárópark - Ajka	Telek	5791/2	330,697	245,752	0.11%
	Zone Bevárópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2,072,310	2,925,362	1.31%
	Zone Bevárópark - Dunaujváros	Telek	0134/84, 85, 86	970,067	1,202,095	0.54%
	Zone Bevárópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628,546	757,738	0.34%
	Zone Bevárópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429,769	320,772	0.14%
	Zone Bevárópark - Pécs	Telek	19916/18	914,845	1,091,926	0.49%
	Zone Bevárópark - Szentes	Telek	0117/87	242,614	177,399	0.08%
	Zone Bevárópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374,931	293,036	0.13%
	Zone Bevárópark - Szombathely	Telek	10427/10	341,852	365,400	0.16%
	Tabán	Telek	7172	269,088	358,061	0.16%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2,184,027	2,689,771	1.21%
	Sopron belterület	Telek	5776/238	80,225	87,631	0.04%
	Sopron belterület	Telek	5776/246	96,270	97,368	0.04%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64,180	76,928	0.03%
	Soroksár	Telek	19584/55	811,536	917,631	0.41%
	Budakalász	Telek	1861/12	1,777,681	2,007,569	0.90%
	Budakeszi	Telek	2756/13	520,000	520,000	0.23%
	Budakeszi	Telek	2756/55	275,000	275,000	0.12%
	Budaörs	Telek	10670/1	843,558	902,980	0.41%
	Budaörs	Telek	10670/2	540,162	607,340	0.27%
	Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8,593,134	10,114,101	4.54%
	Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11,966,660	14,258,327	6.41%
	Infopark G	Felépítmény	4082/21	8,076,406	11,209,490	5.04%
	Innoce Business Park	Felépítmény	38236/738	3,197,345	5,007,920	2.25%
	Zone Bevárópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1,045,047	776,612	0.35%
	Zone Bevárópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1,548,875	2,186,458	0.98%
	Zone Bevárópark - Dunaujváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1,446,085	1,791,971	0.81%
	Zone Bevárópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922,916	1,140,938	0.51%

Zone Bevárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936,366	701,592	0.32%
Zone Bevárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1,104,199	1,317,932	0.59%
Zone Bevárlópark - Szentcs	Felépítmény	0117/87	1,130,623	826,709	0.37%
Zone Bevárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1,193,989	966,662	0.43%
Zone Bevárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1,588,188	1,697,585	0.76%
Tabán	Felépítmény	7172	644,706	1,011,177	0.45%
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1,883,033	2,131,204	0.96%
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1,502,008	1,698,501	0.76%
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3,202,151	3,427,718	1.54%
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2,150,623	2,418,091	1.09%
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71,849	1,241	0.00%
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	7,002,998	11,842,402	5.32%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722,012	788,681	0.35%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770,146	778,944	0.35%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545,520	689,845	0.31%
EURO-MALL Kft.	Ingtantársaság		7,810,237	22,811,197	10.25%
Beruházásra adott előlegek				1,651	0.00%
Befejezetlen beruházások				18,579	0.01%
II/5.2. Építés alatt álló ingatlanok				-	0.00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:				1,473,767	0.66%
Eszközök összesen:			222,568,332		100.00%

Keltezés: Budapest, 2021. április 29.

 
aláírás

Lajstromszám: 1211-13

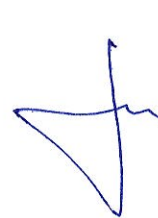
ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	17,245,217	74,916,702	-	74,588	-	92,236,507
növekedés	810,900	499,680	-	1,276	-	1,311,856
csökkenés	3,530,574	10,960,011	-	5,670	-	14,496,255
záró bruttó érték	14,525,543	64,456,371	-	70,194	-	79,052,108
nyitó é.cs.	-	4,992,013	-	46,409	-	5,038,422
növekedés	-	1,795,699	-	8,649	-	1,804,348
csökkenés	-	801,281	-	3,689	-	804,970
záró é.cs.	-	5,986,431	-	51,369	-	6,037,800
nyitó nettó érték	17,245,217	69,924,689	-	28,179	-	87,198,085
záró nettó érték	14,525,543	58,469,940	-	18,825	-	73,014,308

Keltezés: Budapest, 2021. április 29.


aláírás



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2020. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap 2020. évi teljesítménye

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. december 31-én 110.531.287.852 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 56,1%-os arányt képviselt. Ez az érték 2020. december 31-re 105.857.504.456 Ft-ra csökkent. 2020. december 31-én a teljes nettó eszközérték 48,7%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Az Alapban 2020. december 31-én az alábbi ingatlanok találhatóak:

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	17 127.3
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	14 666.00	15 720.72
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	1 994.06	2 096.91
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 691.76	13 523.99
Kiskereskedelmi ingatlan				
Budapest, Ady Endre út 2.	161312	1997	23 038.32	23 868.85
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 048.47	4 056.47
Budakeszi, Biana utca 1.	2756/44	2008	9 636.80	9 636.80
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 153.36	6 153.36
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644.00	3 644.60
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101.43	4 101.43
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 828.50	4 828.50
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
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 744.01	5 744.01
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 792.80	9 320.00
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/ 2,10670/5	2002	12 889.00	13 128.91
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18 218.75	18 218.75
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	41 604.21	41 604.21
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

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Telek				
Budakeszi, Blanka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/13		29 587.00	29 587.00
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858.00	15 858.00

A 2020. év során értékesített ingatlanokat a következő táblázat mutatja be:

Ingatlan	Eladás időpontja
Pátria Hotel	2020. július 14.
Zone Zalaegerszeg Bevásárlópark	2020. szeptember 30.
Zone Székesfehérvár Bevásárlópark	2020. szeptember 30.
Óbuda Gate Irodaház	2020. november 12.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

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

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

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2020. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,91%	100%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%
Biró Gergely	0,05%	0,00%

2020-ban jelentős átrendeződés történt az Alapkezelő tulajdonosi struktúrájában. A korábbi többségi tulajdonos Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. a teljes részvénycsomagját értékesítette a Tarragona Holding Zrt. részére. Hasonlóan tett a többi befektető is, így az év végére a Tarragona Holding Zrt. az összes részvény 95,91%-át birtokolta, aminek köszönhetően szavazati aránya elérte a 100%-ot.

A 2020-as évben az alapkezelő újabb intézményi és lakossági alapokkal bővítette befektetési alapjainak palettáját. 2020-ban indult új lakossági alapként a TakaréK Aranyfészék Abszolút Hozamú Alapok Alapja és a TakaréK Lendület Vegyes Befektetési Alap, ezen kívül a hazai alapkezelői piacon elsőként ESG terméket is elérhetővé tettünk a befektetők számára Diófa Jövőképek ESG Részvény Befektetési Alap néven. 2020 során egy lakossági alap került megszüntetésre egyesüléssel, a Magyar Posta TakaréK Pénzpiaci Alap augusztusban beolvadt a TakaréK Rövid Kötvény Alapba.

2020-as évben a tőkepiaci hangulatot elsősorban a koronavírus járvány alakulása határozta meg. A kezdeti sokkhatás jelentős tőkepiaci esést eredményezett márciusban, az év végére azonban a tőkepiacok többségén visszatértek az árfolyamok az év eleji szintre. Az alapkezelők számára így a legnagyobb kihívást az év elején a veszteségek minimalizálása, míg az év második felében a dinamikus árfolyamnövekedések minél hatékonyabb kihasználása jelentette.

Saját lakossági alapjaink többségénél sikerült a nettó eszközértéket növelni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A legnagyobb növekedés a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Alap „A” sorozatánál volt megfigyelhető, míg a második legnagyobb állománynövekedés a TakaréK Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Alap „I” sorozata és a Magyar Posta TakaréK Harmónia Vegyes Alap esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2020 során összesen 29 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok átlag feletti teljesítményének és a pozitív értékesítésnek volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,43%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

Ingatlanpiaci környezet

Az ingatlanbefektetések volumene 2020-ra a járvány hatására 40%-kal lecsökkent, de még így is magasabb volt, mint az éves volumenek átlaga 2010 óta. A legnagyobb befektetési volumen visszaesés a retail és a hotel szektor esetében figyelhető meg, a legjelentősebbnek számító iroda szektorban a visszaesés kisebb mértékű volt. A CBRE előrejelzései alapján 2021-re jelentős volumennövekedés várható az ingatlanbefektetések piacán, a piac volumene 1,02 milliárd euróról 1,4 milliárd euróra növekedhet.

A magyar ingatlanba fektetett tőke forrása közel egyenlően oszlik meg a magyar és külföldi befektetések között (a magyar befektetések arány 53% volt 2020-ban). A legnagyobb külföldről érkező befektetett tőke Németországból, Szingapúrból, az Egyesült Királyságból és Franciaországból érkezett. Az előbbi négy ország befektetői együttesen a 2020-as magyar ingatlanbefektetések 44%-át valósították meg. Az előző éves trendekkel ellentétben 2020-ban a magyar ingatlanpiacon a külföldiek által befektetett tőke aránya emelkedett 2019-es arányhoz képest.

Az ingatlanpiaci hozamszintekről minden szektorban elmondható, hogy stagnáltak vagy kismértékben növekedtek 2020-ban a koronavírus járvány hatására. A legmagasabb hozamszintet továbbra is az ipari ingatlanok érik el, de egyértelműen ez az eszköz osztály volt tekinthető a leg„válságállóbbnak”. Az irodapiacon illetve az ipari ingatlanok piacán 2021-ben további hozamnövekedés várható, míg a retail és a hotel szektorban a járvány miatt csak hosszabb távon várható jelentős hozamemelkedés.

Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

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

Kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika

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

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

Budapest, 2021. április 29.


Diófa Alapkezelő Zrt.



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2020. 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 2020. december 31-én:

I sorozat	18 632 960 012 db
A sorozat	154 952 522 418 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2020. december 31-én:

I sorozat	1,272120
A sorozat	1,250144

Üzleti év időtartama: 2020.01.01-2020.12.31.

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:

- Pallos Noémi (1133 Budapest, Kárpát utca 3. 3. em. 6.)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós (1021 Budapest, Budakeszi út 71. G. ép. 1. em. 6.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)
- Balázs Bence Péter (1038 Budapest, Pusztakúti út 10. B. ép. 2. em. 5.)
- Barlai Róbert (1039 Budapest, Mátyás király út 84.)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)
- Mikešy Ámos (1148 Budapest, Bolgárkertész utca 20.)

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

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-279282

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

MKVK nyilvántartási szám: 002588

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Szovics Zolt

MKVK tagszám: 005784

Könyvvizsgálat éves díja: 4 000 000 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 forintra és külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete számlákon kell elszámolni, egyidejűleg a többi devizás eszköz (valutakészlet, devizabetét, értékpapírok) és forrás (külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek) értékelési különbözetének elszámolása mellett.

b) Az értékcsökkenési leírás módszere

A tárgyi eszközök **terv szerinti értékcsökkenésének** meghatározása a bruttó érték alapján, lineáris módon történik úgy, hogy az eszköz hasznos élettartama végén várható maradványértékkel csökkentett bekerülési (beszerzési, előállítási) értékét kell a tervezett használati időre felosztani. A hasznos élettartamot és maradványértéket – az elhasználódási időt figyelembevételével – az eszköz állományba vételekor egyedileg kell megállapítani.

c) A készletek elszámolása

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

d) A követelések értékelése

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

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

A nettó eszközérték számításánál, illetve mérlegkészítéskor az Szt. előírásai, valamint az Alap Kezelési szabályzatában meghatározott értékelési elvek szerinti 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 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

2020.12.31.	93 886 867 e Ft
2019.12.31.	100 586 352 e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbség	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14 525 543	2 556 992	17 082 535
Felépítmény befektetett eszköz	58 469 940	18 295 337	76 765 277
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	18 825	0	18 825
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	20 230	0	20 230
Ingatlanok tárgyi eszközök között	73 034 538	20 852 329	93 886 867

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

Ingatlanok		Hrsz.	Beszerzési érték	Piaci érték
Bérbeadási célú ingatlanok				116 698 064
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 162 777
Zone Bevásárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	245 752
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	2 925 362
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 202 095
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	757 738
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	320 772
Zone Bevásárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 091 926
Zone Bevásárlópark - Szentés	Telek	0117/87	242 614	177 399
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 931	293 036
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	365 400
Tabán	Telek	7172	269 088	358 061
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 689 771
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	87 631
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	97 368
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	76 928
Soroksár	Telek	19584/55	811 536	917 631
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	2 007 569
Budakeszi	Telek	2756/13	520 000	520 000
Budakeszi	Telek	2756/55	275 000	275 000
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	902 980
Budaörs	Telek	10670/2	540 162	607 340
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 134	10 114 101

			11 966	
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	660	14 258 327
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	11 209 490
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 197 345	5 007 920
Zone Bevárarlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 045 047	776 612
Zone Bevárarlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 875	2 186 458
Zone Bevárarlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 446 085	1 791 971
Zone Bevárarlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 916	1 140 938
Zone Bevárarlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 366	701 592
Zone Bevárarlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 104 199	1 317 932
Zone Bevárarlópark - Szentés	Felépítmény	0117/87	1 130 623	826 709
Zone Bevárarlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 989	966 662
Zone Bevárarlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 588 188	1 697 585
Tabán	Felépítmény	7172	644 706	1 011 177
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 883 033	2 131 204
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 502 008	1 698 501
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 151	3 427 718
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 623	2 418 091
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 849	1 241
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	7 002 998	11 842 402
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 012	788 681
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 146	778 944
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 520	689 845
EURO-MALL Kft.	Ingatlantársaság		7 810 237	22 811 197
Beruházásra adott előlegek				1 651
Befejezetlen beruházások				18 579

Az ingatlanok piaci értékre értékelése külső ingatlan értékbecslő értékelése figyelembevételével történik. Az értékbecslő a jövedelem alapú módszert alkalmazza, az értékelés során 2019-ben átlagosan 8,05 %-os, 2020-ban átlagosan 8,23 %-os hozamszinttel számolt. Az ingatlanok piaci értéke az ingatlanokhoz tartozó immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkentett értékével együttesen kerülnek meghatározásra és a becsült értékkel való összehasonlításra.

Az értékelési különbözet változása

	2019.	2020.	változás
Telek	1 746 862	2 556 992	810 130
Felépítmény	11 621 509	18 295 337	6 673 828
Értékelési különbözet összesen	13 368 371	20 852 329	7 483 958

Befektetett pénzügyi eszközök

2020.12.31.	22 811 197 e Ft
2019.12.31.	20 204 750 e Ft

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbség	Piaci érték
Ingatlanársaság	7 811 114	4 532 664	12 343 778
Kölcsön hosszú lejáratú rész	10 467 419	0	10 467 419
Részesedések	18 278 533	4 532 664	22 811 197

Az Alap 2016. április 28-án vásárolt 100%-os részesedést egy ingatlanársaságban, melynek fordulónapi könyv szerinti értéke 7 811 114 e Ft, értékelési különbsége pedig 4 532 664 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 171 315 e Ft, 2021-ben esedékes.

Az Ingatlanársaság beruházásának fedezésére az Alap további kölcsönt nyújtott 2018-ban: februárban 5 600 000 eFt-ot, szeptemberben pedig 4 436 000 e Ft-ot. A kölcsön 10 éves, 2,3% fix kamatozású, késleltetett kamatfizetéssel, a törlesztés pedig a futamidő végén egyösszegben esedékes. A kamatkövetelés 2021-ben esedékes része 174 439 e Ft, mely a követelések között, a hosszú lejáratú része (431 419 e Ft) pedig a befektetett pénzügyi eszközök között kerül kimutatásra.

Követelések

2020.12.31.	4 249 413 e Ft
2019.12.31.	3 107 323 e Ft

A követelések 1 022 830 e Ft vevőkövetelést, 19 190 e Ft adott előleget, 345 753 e Ft ingatlanársasággal szembeni követelést, 2 258 588 e Ft határidős óvadék követelést, 100 000 e Ft értékpapír kereskedésből és 540 036 e Ft befektetési jegy forgalmazásból származó követelést, valamint 11 203 e Ft egyéb, működésből eredő követelést tartalmaznak, fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbség értéke -48 187 e Ft.

Értékpapírok

2020.12.31.	19 052 026 e Ft
2019.12.31.	17 502 282 e Ft

Értékpapírok mérleg sor tartalma:

	Bekerülési érték	Értékelési különbség	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	16 950 000	2 102 026	19 052 026
Befektetési jegy	16 950 000	2 102 026	19 052 026
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	10 200 000	2 095 647	12 295 647
Terra Ingatlan Befektetési Alap	6 750 000	6 379	6 756 379

Származékos ügyletek

2020. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke -
3 970 032 eFt.

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbség 2020.12.31.
H-210128 E - H-210128 EUR Erste	5 000 000	2020.01.27	339.45	2021.01.28	-129 274
H-210128 E - H-210128 EUR Erste	5 000 000	2020.11.13	355.91	2021.01.28	47 132
H-210208 M - H-210208 EUR MTB	10 000 000	2020.02.04	339.73	2021.02.08	-257 552
H-210212E - H-210212 EUR ERSTE	10 000 000	2020.02.10	318.33	2021.02.08	-242 721
H-210208 - H-210208 EUR ING	10 000 000	2020.10.02	360.76	2021.02.08	49 716
H-210208I - H-210208 EUR ING	9 340 000	2020.02.10	365.30	2021.02.12	-229 994
H-210212I - H-210212 EUR ING	2 500 000	2020.02.13	343.33	2021.02.12	-55 825
H-210212 - H-210212 EUR ERSTE	2 500 000	2020.10.02	360.81	2021.02.12	12 449
H-210212 - H-210212 EUR ERSTE	9 340 000	2020.11.13	356.10	2021.02.12	87 650
H-210218I - H-210218 EUR ING	26 500 000	2020.02.14	339.74	2021.02.18	118 266
H-210218E - H-210218 EUR ERSTE	15 000 000	2020.02.14	339.98	2021.02.18	-387 262
H-210218O - H-210218 EUR OTP	15 000 000	2020.02.14	339.70	2021.02.18	139 426
H-210219E - H-210219 EUR ERSTE	15 000 000	2020.03.19	721.28	2021.02.18	74 084
H-210208 - H-210208 EUR ING	26 500 000	2020.10.02	361.70	2021.02.18	-689 680
H-210218E - H-210218 EUR ERSTE	15 000 000	2020.11.13	356.33	2021.02.18	-390 906
H-210219E - H-210219 EUR ERSTE	30 000 000	2020.02.17	282.92	2021.02.19	-778 996
H-210219O - H-210219 EUR OTP	25 000 000	2020.02.17	407.84	2021.02.19	-657 156
H-210219E - H-210219 EUR ERSTE	10 000 000	2020.02.17	339.80	2021.02.19	-260 270
H-210218E - H-210218 EUR ERSTE	30 000 000	2020.03.19	180.32	2021.02.19	148 142
H-210913 O - H-210913 EUR OTP	13 550 000	2020.09.09	362.68	2021.09.13	-77 380
H-210913 I - H-210913 EUR ING	30 600 000	2020.09.09	362.90	2021.09.13	-172 686
H-210913 I - H-210913 EUR ING	30 000 000	2020.09.09	362.90	2021.09.13	-169 300
H-211001 I - H-211001 EUR ING	20 000 000	2020.09.29	720.32	2021.10.01	41 383
H-211001 E - H-211001 EUR ERSTE	38 750 000	2020.09.29	191.41	2021.10.01	89 312
H-211001 - H-211001 EUR ERSTE	5 000 000	2020.10.01	365.55	2021.10.01	-11 638
H-211001 I - H-211001 EUR ING	15 000 000	2020.10.01	365.62	2021.10.01	-34 651
H-211001 - H-211001 EUR OTP	5 000 000	2020.10.01	365.74	2021.10.01	-11 401
H-211001 O - H-211001 EUR OTP	13 800 000	2020.10.01	365.72	2021.10.01	-31 535
H-211006 - H-211006 EUR ING	26 500 000	2020.10.02	365.16	2021.10.06	-127 239
H-211006 - H-211006 EUR ING	2 500 000	2020.10.02	364.46	2021.10.06	-12 430
H-211006 - H-211006 EUR ING	10 000 000	2020.10.02	364.47	2021.10.06	-49 698
ÖSSZESEN					-3 970 032

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

	2019.12.31	2020.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	59 145 720	85 065 094
HUF bankszámlák	21 506 918	25 166 290
Lekötött betétek	33 864 000	50 000 000
Óvadéki betétszámlák	569 018	579 865
Devizabetétszámlák	2 232 037	9 053 732
Pénzeszközök értékelési különbözete	973 747	265 207

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2020.12.31.	1 473 767 e Ft
2019.12.31.	114 397 e Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor 6 466 e Ft járó kamatot, 144 099 e Ft 2020. évet érintő bérleti díj és közműdíj továbbszámolást, valamint 183 531 e Ft 2020-as évet megillető forgalomarányos bérleti díj bevételt tartalmaz. 2020-ban nagymértékű kedvezményeket adott az Alap a bérlőinek, ezek 2020-at érintő része 1 051 460 e Ft. A 2020-as évet terhelő költségek összege 88 211 e Ft.

SAJÁT TŐKE

2020.12.31.	219 937 617 e Ft
2019.12.31.	196 925 444 e Ft

	2019.12.31	2020.12.31
SAJÁT TŐKE	196 925 444	219 937 617
INDULÓ TŐKE	165 724 333	173 783 449
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	410 081 769	481 274 417
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-244 357 436	-307 490 968
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	31 201 111	46 154 168
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	38 790 464	54 394 677
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-29 860 604	-43 563 011
Értékelési különbözet tartaléka	16 638 854	23 698 520
Előző évek eredménye	3 255 032	5 632 397
Üzleti év eredménye	2 377 365	5 991 585

KÖTELEZETTSÉGEKRövid lejáratú kötelezettségek

2020.12.31.	1 656 535 e Ft
2019.12.31.	1 451 307 e Ft

	2019.12.31	2020.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 451 307	1 656 535
Bérlői óvadék	634 111	644 869
Szállítók	497 760	651 380
Vevő kötelezettség	1 536	9 846
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	132 279	148 179
ÁFA kötelezettség	0	138 573
Befektetési alapok különadója	23 654	25 486
Egyéb költségvetési kötelezettségek	161 967	38 202

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék, kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 644 869 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2020.12.31. 938 692 e Ft
2019.12.31. 1 816 435 e Ft

	2019.12.31	2020.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	1 816 435	938 692
Gázdíj	6 163	7 295
Áramdíj	5 424	24 823
Könyvvizsgálat	2 000	2 000
Vízdíjak	1 338	1 024
Csatornadíjak	1 729	551
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	9 100	32 693
Ingatlankezelés	585	4 800
Letétkezelési díj	11 182	0
Forgalmazási díj	133 237	0
Egyéb üzemeltetési bevétel	23 330	2 432
Bérleti díj bevétel	1 482 991	725 855
Üzemeltetési díj bevétel	139 356	137 219

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2020-ban kiállított, de a 2021. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

Értékesítés nettó árbevétele

2020.12.31. 32 599 601 e Ft
2019.12.31. 15 679 482 e Ft

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket tartalmaz. A forgalomarányos bérleti díj elhatárolás és a 2020-ban adott kedvezmények időbeli elkülönítése okozza a jelentős változást.

Működési költségek

2020.12.31.	7 593 065 e Ft
2019.12.31.	8 436 651 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2019.12.31	2020.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	8 436 651	7 593 065
Alapkezelői díj	1 448 817	2 835 795
Letétkezelői díj	129 176	118 116
Ingatlan értékelés díja	7 971	14 061
Értékcsökkenési leírás	1 814 376	1 804 348
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 591 966	2 112 774
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	58 381	798
Könyvvizsgálói díj	4 595	4 000
Ingatlanszakértői feladatok	72 827	49 541
Számviteli szolgáltatás	6 000	6 000
Jogi szolgáltatás	33 299	34 189
Forgalmazói jutalék	1 933 376	260 179
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	70 154	121 741
Ingatlanbiztosítási díj	23 075	17 716
Hatósági díjak	650	1 751
Földhasználati díj	93 537	95 793
Felügyeleti díj	40 334	69 826
Egyéb igénybevett szolgáltatás	108 117	46 437

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

Egyéb ráfordítások

	2019.12.31	2020.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	3 903 444	14 196 070
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	3 171 150	13 691 285
Bírság, kötbér, kártérítés	195 049	5 336
Adók, illetékek	429 783	400 883
Befektetési alapok különadója	103 660	97 426
Különböző egyéb ráfordítások	3 802	1 140

Pénzügyi műveletek bevételei

	2019.12.31	2020.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	1 001 319	3 781 113
Kapott kamat	144 460	249 675
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	259 699	244 165
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	333 376	161 834
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	37 971	1 395 522
Határidős ügyletek nyeresége	225 813	1 729 917

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2019.12.31	2020.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	2 160 907	8 982 644
Fizetett kamat	0	6 366
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	26 191	1 401 099
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	40 229	84 971
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	18 604	804
Határidős ügyletek vesztesége	2 075 883	7 489 404

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (e Ft)
2020.01.02	2020.01.06	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	330.00	0
2020.01.02	2020.01.06	határidős vétel	9 500 000	deviza (EUR)	330.05	0
2020.01.02	2020.01.06	határidős vétel	9 500 000	deviza (EUR)	330.05	0
2020.01.02	2020.01.06	határidős vétel	21 060 000	deviza (EUR)	330.05	0
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	21 060 000	deviza (EUR)	324.60	-114 777
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	9 500 000	deviza (EUR)	324.64	-51 395
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	9 500 000	deviza (EUR)	324.65	-51 300
2019.01.02	2020.01.06	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	324.68	-106 400
2020.01.02	2020.01.13	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	330.01	0
2020.01.02	2020.01.13	határidős eladás	40 060 000	deviza (EUR)	330.06	0
2020.01.13	2020.01.13	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	315.77	284 800
2020.01.13	2020.01.13	határidős vétel	40 060 000	deviza (EUR)	315.78	572 057
2019.01.18	2020.01.22	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	320.51	0
2020.01.22	2020.01.22	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	316.47	4 040
2019.01.22	2020.01.24	határidős eladás	795 600	deviza (EUR)	320.46	0
2020.01.24	2020.01.24	határidős vétel	795 600	deviza (EUR)	316.73	2 968
2020.02.11	2020.02.11	határidős vétel	9 340 000	deviza (EUR)	336.46	0
2019.02.07	2020.02.11	határidős eladás	9 340 000	deviza (EUR)	321.40	140 660
2020.02.14	2021.03.23	határidős vétel	26 500 000	deviza (EUR)	335.38	0
2019.03.20	2020.03.23	határidős eladás	26 500 000	deviza (EUR)	314.80	-545 370
2019.04.26	2020.04.30	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	323.95	0
2020.04.30	2020.04.30	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	343.73	-59 340
2020.02.17	2020.09.23	határidős eladás	25 000 000	deviza (EUR)	337.73	0
2020.09.23	2020.09.23	határidős vétel	25 000 000	deviza (EUR)	364.10	-659 250
2020.09.23	2020.09.23	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	361.17	0
2019.09.19	2020.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	334.57	-798 000
2019.09.19	2020.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	334.5	0
2020.02.17	2020.09.23	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	338.10	531 140
2020.09.23	2020.09.23	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	364.10	0
2019.09.23	2020.09.23	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	336.89	136 050
2019.09.23	2020.09.25	határidős vétel	2 000 000	deviza (EUR)	336.90	0
2020.09.25	2020.09.25	határidős vétel	2 000 000	deviza (EUR)	362.10	-50 400
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

2020.09.29	2020.11.09	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	365.54	-644 100
2020.09.09	2020.11.09	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	358.71	-761 700
2020.08.28	2020.11.09	határidős eladás	30 345 000	deviza (EUR)	356.35	-696 114
2019.11.18	2020.11.20	határidős eladás	13 550 000	deviza (EUR)	337.25	0
2020.09.09	2020.11.20	határidős vétel	13 550 000	deviza (EUR)	358.74	0
2019.11.22	2020.11.27	határidős vétel	30 600 000	deviza (EUR)	335.86	0
2020.09.09	2020.11.27	határidős eladás	30 600 000	deviza (EUR)	358.96	-706 860
2020.12.14	2020.12.14	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	361.03	0
2020.10.01	2020.12.14	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	361.34	0
2020.09.23	2020.12.14	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	364.65	16 550
2020.09.21	2020.12.14	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	363.77	13 675
2019.12.12	2020.12.16	határidős eladás	38 750 000	deviza (EUR)	331.25	0
2020.09.29	2020.12.16	határidős vétel	38 750 000	deviza (EUR)	367.00	-1 385 313
2019.12.18	2020.12.21	határidős eladás	13 800 000	deviza (EUR)	332.50	0
2019.12.18	2020.12.21	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	332.50	0
2020.10.01	2020.12.21	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	361.31	-432 150
2020.10.01	2020.12.21	határidős vétel	13 800 000	deviza (EUR)	361.41	-398 958
2020.11.13	2021.01.28	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	355.91	0
2020.01.27	2021.01.28	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	339.45	0
2020.10.02	2021.02.08	határidős eladás	10 000 000	deviza (EUR)	360.76	0
2020.02.10	2021.02.08	határidős eladás	10 000 000	deviza (EUR)	341.19	0
2020.02.04	2021.02.08	határidős eladás	10 000 000	deviza (EUR)	339.73	0
2020.11.13	2021.02.12	határidős eladás	9 340 000	deviza (EUR)	356.10	0
2020.10.02	2021.02.12	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	360.81	0
2020.02.13	2021.02.12	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	343.33	0
2020.02.10	2021.02.12	határidős eladás	9 340 000	deviza (EUR)	340.83	0
2020.11.13	2021.02.18	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	356.33	0
2020.10.02	2021.02.18	határidős eladás	26 500 000	deviza (EUR)	361.70	0
2020.03.19	2021.02.18	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	360.63	0
2020.02.14	2021.02.18	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	339.98	0
2020.02.14	2021.02.18	határidős eladás	26 500 000	deviza (EUR)	339.74	0
2020.02.14	2021.02.18	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	339.70	0
2020.03.19	2021.02.19	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	360.64	0
2020.02.17	2021.02.19	határidős eladás	25 000 000	deviza (EUR)	339.50	0
2020.02.17	2021.02.19	határidős eladás	10 000 000	deviza (EUR)	339.80	0
2020.02.17	2021.02.19	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	339.87	0
2020.09.09	2021.09.13	határidős eladás	13 550 000	deviza (EUR)	362.68	0
2020.09.09	2021.09.13	határidős eladás	30 600 000	deviza (EUR)	362.90	0
2020.09.09	2021.09.13	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	362.90	0
2020.10.01	2021.10.01	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	365.55	0
2020.10.01	2021.10.01	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	365.62	0
2020.10.01	2021.10.01	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	365.74	0
2020.10.01	2021.10.01	határidős eladás	13 800 000	deviza (EUR)	365.72	0
2020.09.29	2021.10.01	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	370.85	0
2020.09.29	2021.10.01	határidős eladás	38 750 000	deviza (EUR)	371.78	0
2020.10.02	2021.10.06	határidős eladás	26 500 000	deviza (EUR)	365.16	0
2020.10.02	2021.10.06	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	364.46	0
2020.10.02	2021.10.06	határidős eladás	10 000 000	deviza (EUR)	364.47	0
Összesen:						-5 759 487

Nettó eszközérték

A 2020. december 31-i adatokat tartalmazó, 2021. január 4-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 2 201 640 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 2 201 640 e Ft-tal több, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 2 111 235 e Ft eltérést okoztak a 2021. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett kötelezettség 153 636 e Ft, nem szerepeltetett követelések összege 1 957 599 e Ft. A követelések jelentős része a bérleti díj, kedvezmények és a forgalomarányos bérleti díj elhatárolások miatt keletkezett (1 379 090 e Ft). 90 405 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 (2021.01.04.)	217 735 977
Saját tőke beszámolóban	219 937 617
ELTÉRÉS	-2 201 640

V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK, FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegen kívüli függő kötelezettségei nincsenek.

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után nem tett a hozamra és a tőke megóvására vonatkozó ígéretet.

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 közeli 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 Kormány által hozott rendkívüli rendeletek (kijárási korlátozás) hatása miatt a forgalmuk jelentősen érintett.

A fenittek 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. Ehhez jelentős bérleti díj kedvezményeket adunk a bérleti időszak meghosszabbítása mellett.

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 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 (légitársaságok, 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. Ez a helyzet az év végéig nem változott. Az Alap bevétele szempontjából nem meghatározó az érintett bérleti díj bevétel kiesés, 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 megállapítható 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
2020.12.31	"A"	193 712 953 307	1.250144
	"I"	23 703 363 333	1.272120

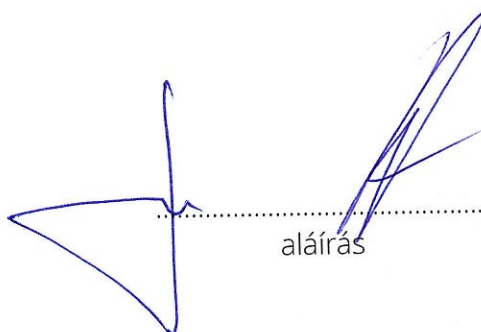
Az Alap összetétele 2019.12.31. és 2020.12.31. között érdemben nem változott. Az Alapkezelő a vírus hatására kialakult helyzet fényében vizsgálja a portfólió összetételét. Ennek fényében a kiskereskedelmi és hotel ingatlan kitettség csökkentését hajtotta végre és a vírus okozta közép- és hosszú távú pénzügyi hatásokat is tanulmányozta.

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, 2021. április 29.



aláírás