

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”) 2021. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap 2021. 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb kérdések

Az 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 2021. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2021. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2022. április 28-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 jelentenivalónk.

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 közze tegye 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 Könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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.

- 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, 2022. április 28.

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

2021. évi jelentés

Tartalom

Tartalom	1
I. Általános információk.....	2
II. Vagyongkimutatás	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. 1 Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerint.....	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
A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése.....	10
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
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből.....	13
VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban.....	14
VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők.....	15
Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	15
Gazdasági és ingatlanpiaci változások.....	16
IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	22
X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk.....	22
XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk.....	23

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap alapadatai

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

„A” sorozat

ISIN azonosító	HU0000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

„I” sorozat

ISIN azonosító	HU0000714464
Folyamatos forgalmazás kezdete	2015. január 9.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+180 nap

Alapkezelő

Neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
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.
Székhelye	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;
 - Opció ügyletek;
 - Csereügyletek;
- h) Deviza.

II. Vagyongkimutatás

E Ft	2020.12.31*		2021.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	19 052 026	8,66%	13 889 960	5,87%
Banki egyenlegek	35 065 094	15,94%	38 063 185	16,08%
Ingatlanok**	93 886 867	42,69%	98 056 182	41,42%
Ingatlanársasági részesedés	22 811 197	10,37%	22 122 257	9,34%
Egyéb követelés	4 249 413	1,95%	7 274 830	3,07%
Származékos ügyletek eredménye	-3 970 032	-1,81%	-3 781 059	-1,60%
Aktív időbeli elhatárolás	1 473 767	0,67%	1 213 858	0,51%
Lekötött bankbetétek	50 000 000	22,73%	65 175 000	27,53%
Összes eszköz	222 568 332	101,20%	242 014 213	102,22%
Kötelezettségek	-2 630 715	-1,20%	-5 264 796	-2,22%
Saját tőke	219 937 617	100,00%	236 749 417	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

	2020.12.31**	2021.12.31*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	154 952 522 418	160 470 416 688
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,250144	1,306854
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	18 632 960 012	18 867 841 644
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,272120	1,341919
Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	173 585 482 430	179 328 053 161
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,252503	1,310343

* 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	2020.12.31*		2021.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	35 065 094	15,94%	38 063 185	16,08%
Bankbetétek	50 000 000	22,73%	65 175 000	27,53%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	2 757 105	1,16%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	19 052 026	8,66%	11 132 855	4,70%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok**	93 886 867	42,69%	98 030 051	41,41%
Ingatlantársasági részesedés	22 811 197	10,37%	22 122 257	9,34%
Beruházásra adott előleg	0	0,00%	26 131	0,01%
Egyéb követelés	4 249 413	1,95%	7 274 830	3,07%
Származékos ügyletek eredménye	-3 970 032	-1,81%	-3 781 059	-1,60%
Aktív időbeli elhatárolás	1 473 767	0,67%	1 213 858	0,51%
Összes eszköz	222 568 332	101,20%	242 014 213	102,22%
Kötelezettségek	-2 630 715	-1,20%	-5 264 796	-2,22%
Saját tőke	219 937 617	100,00%	236 749 417	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	2020.12.31*		2021.12.31*		Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	100,00%	84 518 884	38,87%	106 719 221	45,41%	6,53%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0	0,00%	2 756 282	1,17%	1,17%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	19 042 347	8,76%	11 084 096	4,72%	-4,04%
Deviza	0,00%	40,00%	7 997 581	3,68%	2 833 390	1,21%	-2,47%

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2020.12.31*		2021.12.31*		Változás
Irodák	0,00%	170,00%	36 896 508	16,97%	37 913 761	16,13%	-0,84%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	23 187 924	10,67%	25 750 302	10,96%	0,29%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	32 849 559	15,11%	33 681 320	14,33%	-0,78%
Ingatlantársasági részesedés	0,00%	100,00%	12 128 513	5,58%	13 432 200	5,72%	0,14%
Telek	0,00%	50,00%	795 000	0,37%	860 000	0,37%	0,00%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Összesen			217 416 317	100%	235 030 571	100,00%	

A befektetési alap eszközösszetételének változása

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

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2020. december 31-én 105.857.504.456 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 48,7%-os arányt képviselt. Ez az érték 2021. december 31-re 111.637.582.506 Ft-ra nőtt. 2021. december 31-én a teljes nettó eszközérték 47,5%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Különálló ingatlan tranzakciójára a 2021-es év során nem került sor. Egy kis méretű teleksáv vásárlása valósult meg meglévő ingatlanhoz kapcsolódóan.

Ingatlan	Vétel időpontja
Szentes HRSZ 0117/88	2021. május 5.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 633	17 144
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 117	15 117
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2 034	2 165
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 450	13 728
Kiskereskedelmi ingatlan				
Budapest, Üllői Út 201	161312	1997	23 734	23 734
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 056	4 056
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 637	9 637
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 817	6 817
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644	3 644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 101

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 829	4 829
Pécs, Siklói út 68/a	19916/18	2008	5 184	5 184
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4 216	4 216
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 751	5 751
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/ 2,10670/5	2002	12 889	13 129
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 812
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 059	19 059
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	41 516	41 657
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059	4 059
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	4 563	5 020
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037	5 037
Telek				
Budakeszi, Bianka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/13		29 587	29 587
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858	15 858

Az ingatlanok tervezett tartási időtávja 5-10 év.

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

Ingatlan típusa	Budapest és agglomeráció	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	37 913 760	-	37 913 760
Kiskereskedelmi ingatlan	33 009 085	14 104 436	47 113 521
Logisztikai ingatlan	23 125 361	2 624 941	25 750 302
Telek	860 000		860 000
Összesen* (E Ft)	94 908 206	16 729 377	111 637 583

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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

V. 1. 1 Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerint

Az V. 1. fejezetben szereplő adatok a 2021. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2021.01.01-2021.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	8 781 923
Bérleti díjbevétele	6 938 537
Értékesített ing. számlázott eladási ára	0
Üzemeltetési díj bevétele	1 752 303
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	96 429
Továbbszámlázott bevétele	-5 386
Pénzügyi műveletek bevételei	9 237 194
Kapott kamat	818 633
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	229 657
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	978 601
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	459 942
Határidős ügyletek nyeresége	3 499 668
Összesen	18 019 117

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 30 772 E Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

Egyéb ráfordítások

2021.01.01-2021.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	500 926
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	0
Bírság, kötbér, kártérítés	587
Értékvesztés, terven felüli écs.	48 803
Adók, illetékek	340 191
Befektetési alapok különadója	110 723
Különféle egyéb ráfordítások	622

Működési költségek, díjak, adók

2021.01.01-2021.12.31	E Ft
Alapkezelői díj	3 648 145
Letétkezelői díj	148 203
Ingatlan értékelés díja	12 920
Értékcsökkenési leírás	1 647 671
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 600 547
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	63 089
Könyvvizsgálati díj	4 000
Ingatlanszakértői feladatok	26 546
Számviteli szolgáltatás	6 600
Jogi szolgáltatás	25 439
Forgalmazói jutalék	0
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	86 902
Ingatlanbiztosítási díj	15 826
Hatósági díjak	426
Földhasználati díj	100 559
Felügyeleti díj	80 290
Egyéb igénybevett szolgáltatás	39 199
Működési költségek összesen	7 506 362

Nettó jövedelem

2021.01.01-2021.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	8 781 923
Egyéb bevételek	30 772
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	7 506 362
Egyéb ráfordítások	500 926
Pénzügyi műveletek bevételei	9 237 194
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 349 567
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	6 693 034

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket tartalmaz. A forgalomarányos bérleti díj elhatárolás és a 2021-ben adott kedvezmények időbeli elkülönítése okozza a jelentős változást.

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2021-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2021.01.01.-2021.12.31.	E Ft
Induló tőke	179 338 258
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	552 086 246
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-372 747 988
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	57 411 159
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	74 178 136
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-61 946 502
Értékelési különbözet tartaléka	26 862 509
Előző év(ek) eredménye	11 623 982
Üzleti év eredménye	6 693 034
Saját tőke	236 749 417

Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14 526 272	3 263 296	17 789 568
Felépítmény befektetett eszköz	57 180 474	23 048 020	80 228 494
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	11 989	0	11 989
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	26 131	0	26 131
Ingatlanok tárgyi eszk. között	71 744 866	26 311 316	98 056 182

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	15 477 306	-1 587 346	13 889 960
Befektetési jegy	12 750 000	-1 617 145	11 132 855
Finext Real Estate Opp			
Befektetési Jegy	6 000 000	-1 392 316	4 607 684
Terra Ingatlan Befektetési Alap	6 750 000	-224 829	6 525 171
Államkötvény	2 727 306	29 799	2 757 105
MÁK 2029/A	1 692 608	23 642	1 716 250
MÁK 2023/A	1 034 698	6 157	1 040 855

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2021.01.01-2021.12.31	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	124
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	1 159 852
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	0
Határidős ügyletek vesztesége	1 611 191
Értékelés miatti árfolyam különbözet	578 400
Fizetett kamat	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 349 567
Kapott osztalék	3 250 693
Kapott kamat	818 633
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	229 657
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	978 601
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	459 942
Határidős ügyletek nyeresége	3 499 668
Pénzügyi műveletek bevételei	9 237 194

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2021.01.01-2021.12.31	E Ft
Anyagköltség	728 699
Tanácsadás	102 555
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	825 815
Ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb ráfordítás	15 826
Takarítás	45 869
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 718 764

Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Összes nettó bérleti díj bevétel	Bérbe-adottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	EUR	HUF (E Ft)	HUF (E Ft)			HUF/év	HUF	
Irodaingatlan	3 373 493	1 461 433	2 708 647	97%	7.63%	58 585	787 333	2.63%
Lakóingatlan								
Kiskereskedelmi ingatlan	2 846 409	2 847 339	3 899 685	97%	8.99%	39 605	474 168	4.16%
Logisztikai ingatlan	2 375 115	973 868	1 851 972	96%	7.56%	24 795	344 109	11.04%
Egyéb ingatlan								
Összesen	8 595 017	5 282 641	8 460 305	97%	8,13%	38 563	502 088	5.17%

Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfolió	2021.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	37,26
Bérlők száma	244
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)	4,16

Ingatlanok értékelésének módszertana

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

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

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

A Diófa Ingatlan Befektetési Alap 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 tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2019.12.31*	2020.12.31*	2021.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	196 908 454	217 416 317	234 981 229
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,187834	1,252503	1,310343

* 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 2021.12.31
DEF/00001104	25 000 000	2021.09.14	357.72	2022.09.16	-423 181
DEF/00001157	25 000 000	2021.11.24	386.57	2022.11.28	28 074
DEF/00001158	25 000 000	2021.11.24	376.36	2022.05.26	23 041
DEF/00001075	30 600 000	2021.08.31	356.54	2022.09.02	-545 924
DEF/00001077	30 000 000	2021.08.31	356.54	2022.09.02	-535 220
DEF/00001102	15 000 000	2021.09.14	357.55	2022.09.16	-254 637
DEF/00001118	26 500 000	2021.09.21	360.75	2022.09.23	-369 593
DEF/00001122	38 750 000	2021.09.24	365.01	2022.09.28	-391 673
DEF/00001144	12 500 000	2021.10.04	365.30	2022.09.28	-132 023
DEF/00001159	5 000 000	2021.11.23	386.75	2022.09.28	21 219
DEF/00001079	10 000 000	2021.08.31	356.65	2022.09.02	-178 041
DEF/00001080	13 550 000	2021.08.31	356.74	2022.09.02	-240 840
DEF/00001099	18 800 000	2021.09.14	357.45	2022.09.16	-319 698
DEF/00001113	3 500 000	2021.09.17	359.52	2022.09.16	-53 352
DEF/00001115	30 000 000	2021.09.21	360.66	2022.09.23	-419 150
DEF/00001156	25 000 000	2021.11.24	376.24	2022.05.26	22 434
DEF/00001160	10 000 000	2021.11.25	368.31	2022.01.19	-12 496
ÖSSZESEN					-3 781 059

Az időszak alatt az Alap kizárólag a devizaárfolyamok változásából eredő kockázat csökkentése érdekében kötött határidős ügyleteket. 2021. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke: -3 781 059 eFt. Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2021. december 31-én:

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

Az alapkezelő működésében a 2021-es évet alapjaiban meghatározó jelenség a menedzsment változás folyamata volt, ahol a vezérigazgatóság és a menedzsment jelentős része cserélődött, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság összetétele is módosult.

A 2021-es év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap.

2021-ben a tőkepiaci hangulat alapvetően kedvezett a befektetőknek. Az oltások nyomán az év első hónapjaiban gyorsan javuló gazdasági teljesítmény, a laza fiskális és monetáris politikával együtt érdemben támogatták a további részvénypiaci emelkedést. Bár az infláció az év végére nagyon magas szintre emelkedett és a befektetők egyre inkább a várt monetáris szigorító lépéseket kezdték beárazni a fejlett világban és a régióban is, valamint a Kínával és az omikron variánssal kapcsolatos aggodalmak időlegesen beárnyékolták a tőkepiaci hangulat, összességében a második félév is eredményesnek bizonyult a legtöbb alapkezelő számára, akiknek a 2021-es év folyamán a fő kihívása az árfolyamnövekedések hatékony kihasználása lett.

Saját lakossági alapjaink többségénél sikerült a nettó eszközértéket növelni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A legnagyobb növekedés a Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Alap „A” sorozatánál volt megfigyelhető, míg a második legnagyobb állománynövekedés a Takarékpénztár Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Takarékpénztár Apollo Származtatott Részvény Befektetési Alap és a Takarékpénztár Származtatott Befektetési Alap esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2021 során összesen 42 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 4,46%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2020-hoz képest 0,03 százalékpont növekedést jelentett.

Gazdasági és ingatlanpiaci változások

Az Alapkezelő működésében nem történt olyan változás, amely érdemben befolyásolta volna az Alap teljesítményét. A befektetési politikát leginkább a gazdasági és ingatlanpiaci környezet alakulása és változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

CBRE

MNB

KSH

Trading Economics

BRF

Gazdasági környezet

Magyar gazdaság

A magyar gazdaságot 2021-ben erős növekedés és gyorsan növekvő infláció jellemezte. Az év során a gyors oltási program hatására újranyitó gazdaság, valamint a fiskális költségek hatására a GDP növekedés az előzetes adatok alapján 2021 egészében 7,1%-kal emelkedett. Ez az emelkedés elsősorban a beruházások és az export növekedésének a hatását mutatja, de eközben a fogyasztási kereslet is magas maradt, köszönhetően az alacsony munkanélküliségi rátának (3,7%) és a bérek gyors emelkedésének (10,2%-os év/év növekedés novemberben).

Ugyanakkor a magas gazdasági növekedés az év során egyre gyorsuló inflációval párosult. Az inflációs problémát részben az ellátási láncok nehézségeiből fakadó költségemelkedés, részben az elszálló nyersanyagárak, részben pedig az erős belső kereslet is fűtötte. Ennek nyomán a jegybank – a fejlett országok és a régiós jegybankok közül is elsőként – júniustól kamatemelési ciklusba kezdett, amelynek nyomán az év végére 0,9%-ról 4%-ra emelkedett az effektív alapkamat. A kamatemelések ütemét azonban hónapról hónapra megelőzte az infláció emelkedése, amelynek nyomán a reálkamatok nem emelkedtek érdemben, emiatt a forint árfolyama az év végéig 370 közelébe gyengült az euróval szemben.

Az év során az éves átlagos infláció 5,1% lett, míg év végén az infláció 7,4%-on állt. Ez azonban nem tekinthető egyedülállónak, mivel a cseh infláció decemberben 6,6% volt, míg a lengyel 8,6%.

Bár 2021 egészében a költségvetési hiány meghaladta az 5000 milliárd forintot, az év utolsó szakasza már a kiadások visszafogásáról szólt, elsősorban az infláció leszorítása érdekében. A kormány összesen több, mint 1000 milliárd forintnyi beruházás későbbre halasztásáról döntött, valamint novemberben az üzemanyagárak három hónapra való korlátozásáról is döntés született.

Előre tekintve elmondható, hogy 2022-ben magas növekedésre lehet számítani és az inflációval kapcsolatos aggodalmak sem szűnnek meg, ezért a jegybank részéről további kamatemelések várhatóak, egészen addig, amíg az infláció nem éri el a 3%-ot. Erre azonban 2023 előtt nincs esély egyelőre.

Ingatlan befektetési piac

A 2020-as visszaesést követően 2021-ben már emelkedést mutatott a tranzakciók volumene a hazai ingatlanpiacon. Magyarországon a közel 1,2 milliárd eurós forgalom több, mint 80%-át az irodapiac adta, míg az EMEA régióban a teljes piac 30%-a volt csak irodaház tranzakció. Az iroda típusú ingatlanok felülteljesítését ellensúlyozta a COVID-19 válság által leginkább érintett kiskereskedelmi szektor alülteljesítése a hazai piacon.

A befektetők oldaláról vizsgálva a 2021-es évet, a tranzakciók közel 70%-ban hazai fél állt a vevői oldalon, míg a maradék 30% értékesítési volumenben meghatározó szereplők voltak a cseh, osztrák és német befektetők.

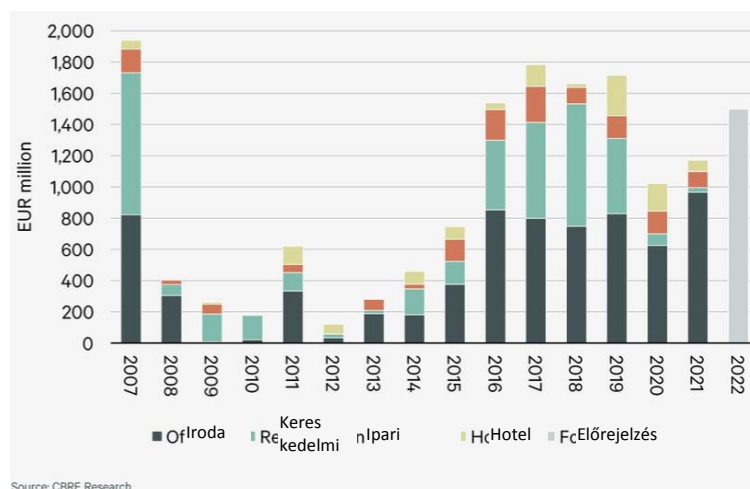
A legnagyobb tranzakciók között szinte kizárólag irodaházakat találhattunk 2021-ben, ezen kívül pár logisztikai tranzakció az, ami érdemben növelte a piac méretét.

Kiemelkedő tranzakciók 2021-ben

Ingatlan megnevezése	Szektor	Méret (m2)	Vevő	Vevő anyaszája	Eladó
Váci Greens F	iroda	25 000	Quartz Fund	HU	Atenor
Ericsson HQ	iroda	24 000	GTC	HU	Wing
Evosoft	iroda	22 000	GTC	HU	Wing
Budapart Gate	iroda	18 160	S Immo	AT	Property Market
Váci Greens D	iroda	15 647	GTC	HU	Equilor
Infopark B	iroda	8 600	SkyGreen	HU	Wing
Infopark C	iroda	13 250	SkyGreen	HU	Wing
Infopark I	iroda	7 700	SkyGreen	HU	Wing
IVY S&L	logisztika	26 400	CTP	CZ	IVY Corporation
Airport City Logisztika	logisztika	52 000	Wing	HU	CPI

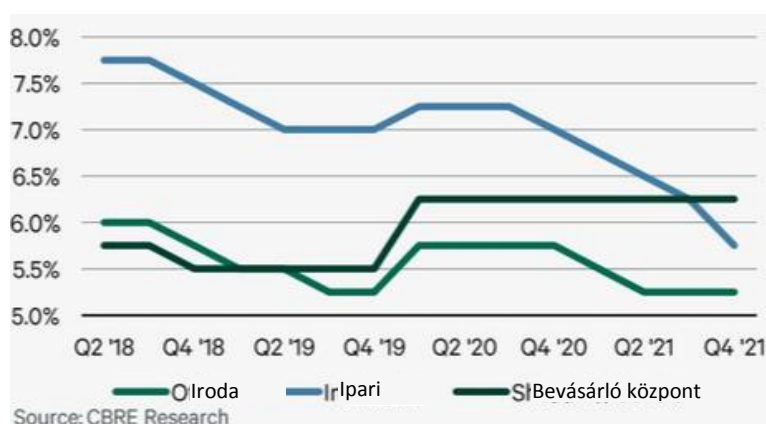
A tanácsadói előrejelzések szerint 2022-ben további növekedésre lehet számítani a piacon, azonban a 2017-2019-es értékeket (1,7-1,8 Mrd euró) nem fogja elérni a volumen az ingatlantranzakciók esetén.

Magyarországi intézményi befektetési piaci alakulása 2007-től



A megnövekedett kereslet miatt az ipari ingatlanok piacán jelentős hozamcsökkenés volt megfigyelhető Magyarországon 2021-ben, a kiskereskedelmi és irodapiaci hozamok stagnáltak a 6.25% valamint 5.25%-os szint körül.

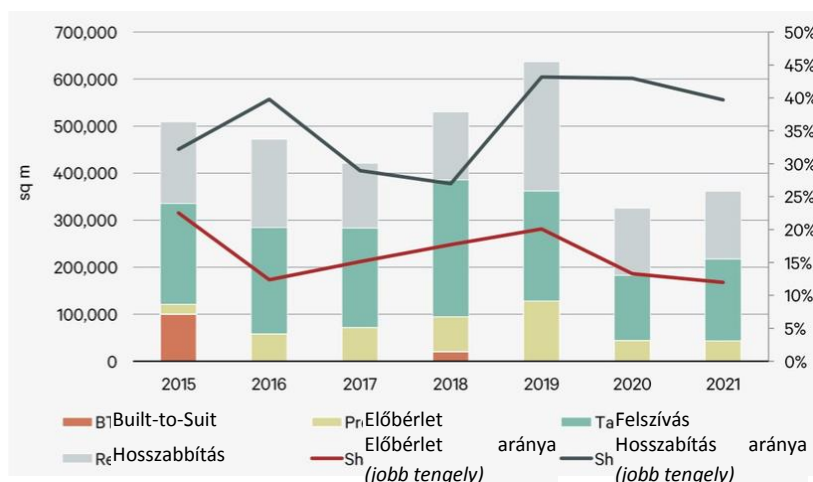
Magyarországi befektetési hozamszintek alakulása 2018-tól



Irodapiac

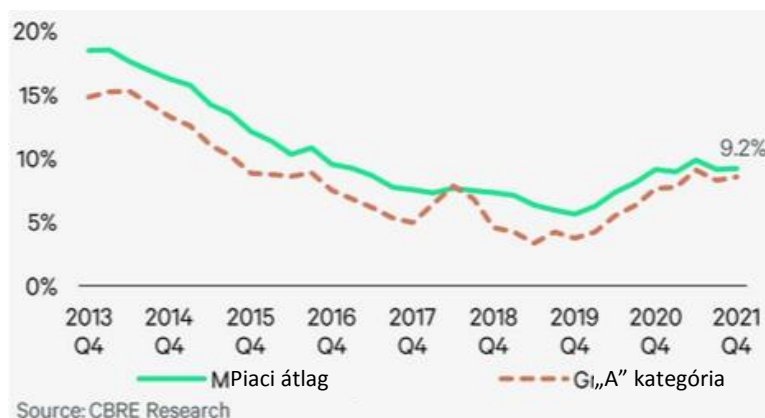
A budapesti irodaállomány mérete 2021 végén közel 4 millió négyzetméter-t tett ki, melyeknek több mint a kétharmada „A” és „B” típusú spekulatív irodaterület, és közel 650 ezer négyzetméter saját tulajdonú irodaház. Az évben összesen 44 500 négyzetméternyi újépítésű irodaházat adtak át, azonban 2022-ben már ennél sokkal jelentősebb bővüléssel lehet számolni, jelenleg több, mint 500 000 négyzetméternyi irodaterület van fejlesztési folyamatban, melyből kb. a felének a tervezett átadása 2022-ben esedékes.

Irodapiaci kereslet alakulása 2015-től



Az üresedési ráta szintje 9,2% volt az év végével, ami a 2020-as év nagymértékű növekedése után stagnálásnak számít. Alpiacok szintjén vizsgálva a legtelítettebb terület a Buda-Központ alpiac (5,5%-os üresedési ráta), míg az Agglomerációban a legmagasabb (31,1%).

Irodapiaci üresedések a negyedik negyedévekben

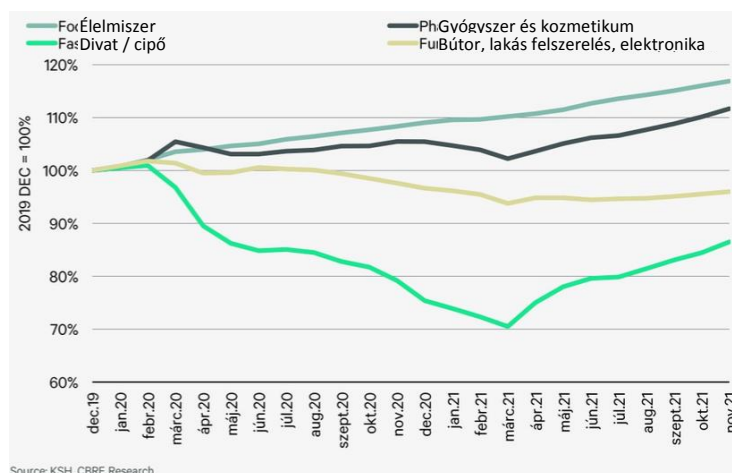


Az átlagos bérleti díj nem változott számottevően a 2019-es év vége óta: 13,3-13,6 euró/nm/hó szinten stagnál.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

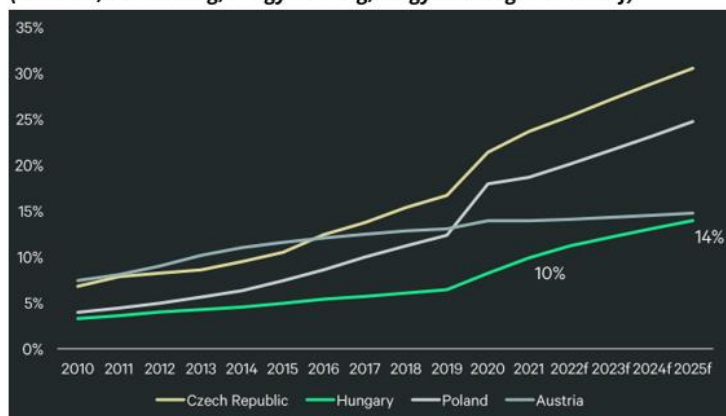
A korlátozások fokozatos feloldásával a bevásárlóközpontok látogatóinak száma jelentősen nőtt az év második negyedétől kezdve, azonban a 2019-es szinttől még jelentősen elmaradtak a 2021-es éves számok. A KSH adatai szerint 2021-ben a kiskereskedelem értékesítése 3,5%-al növekedett az előző évhez képest.

Kiskereskedelmi forgalom alakulása (12 havi gördülő átlag)



Bár Magyarország még le van maradva Nyugat-Európától és közép-kelet-európai régióitól is ezen a területen, azonban az elmúlt év jelentős növekedésének köszönhetően hazánkban 2021-ben már 10%-át tette ki az összes vásárlásnak az online kiskereskedelem, ez előrejelzések szerint 2025-re ez az arány már 14% körül alakulhat.

**Az E-kereskedelem aránya az összes vásárláson belül
(Ausztria, Csehország, Lengyelország, Magyarország 2010-2025f)**



Forrás: CBRE 2022 RE Market Outlook

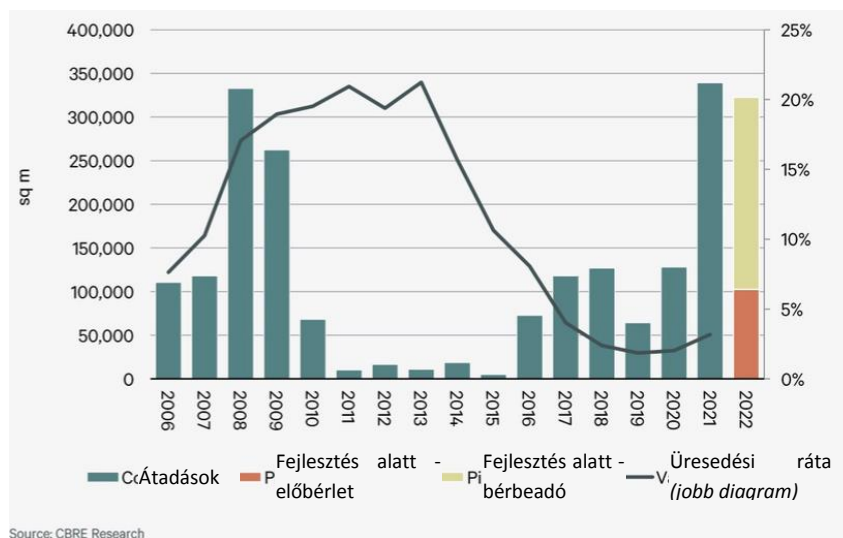
2021 szeptemberében közel tíz év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten, az Etele Plaza.

Ipari ingatlanpiac

Az elmúlt időszak, és főképpen a pandémia által érintett időszak egyértelmű nyertesei az ipari, azon belül is a logisztikai ingatlanok voltak, melyek hozamai történelmi szinten, 5,5 - 6,0%-on mozogtak a 2021-es évben. Budapest és az agglomerációja ipar-logisztika piacán a rendkívül élénk kereslet és az alacsony kihasználatlanság támogatta a bérleti díjak szinten maradását, azonban a rövid-közép távon bővülő kínálat a kihasználatlansági ráta mellett a bérleti díjakban is eredményezhet korrekciót.

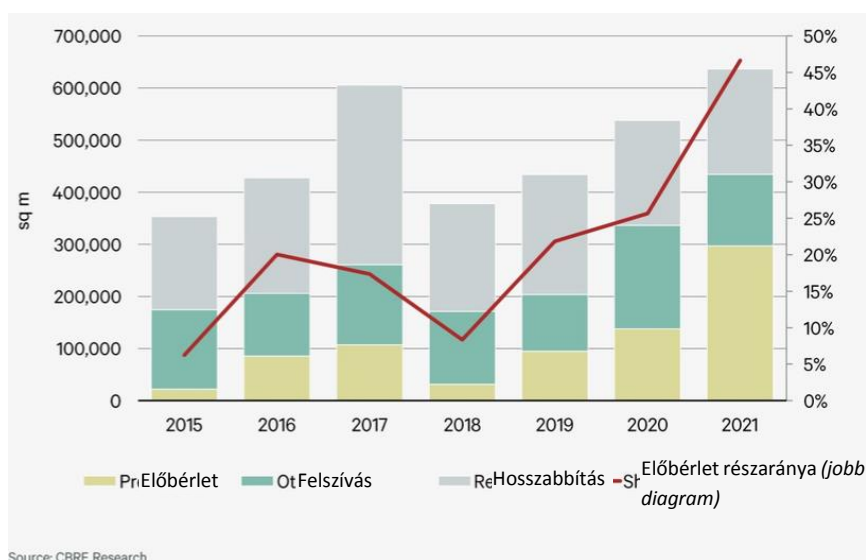
A 2021-es évben a kihasználatlansági ráta 3-4% körül mozgott, ami kismértékű növekedést jelent a 2020-as évhez képest, míg az átlagos raktár bérleti díjak 4,5-5,5 euró/nm/hó szinten mozogtak 2021-ben, ami stagnálást jelent az előző évekhez viszonyítva.

Ipari ingatlanpiaci új kínálat



2021-ben Magyarországon összesen 935 ezer nm-nyi logisztikai/ipari ingatlan terület volt található, melynek több, mint 50%-a Budapesten, valamint Pest megyében helyezkedik el. A növekedés nagyon nagymértékű a szektorban, 2021-ben összesen 344 ezer négyzetméternyi ipari ingatlant adtak át hazánk területén, ami az elmúlt évtizedek legmagasabb bővülése, 2022-ben a tervezett átadások mérete körülbelül 286 ezer négyzetméter.

Ipari bérleti kereslet alakulása 2015-től



IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	550.982	46.283	256.241
Változó javadalom	174.323	32.191	103.964
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	103	5	44

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.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Diófa Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap (az „Alap”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 242.014.213 eFt, a saját tőke 236.749.417 eFt a tárgyévi eredmény 6.693.034 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 Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2021. 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2021. 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 Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2021. 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 jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért 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 könyvvizsgálataért 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 könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem társításának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói 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 könyvvizsgálói 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, minősíteni kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói 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, 2022. április 28.

.....

Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
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.
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2021. 01. 01. - 2021. 12. 31.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
A.	Befektetett eszközök	116,698,064	120,178,439
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	93,886,867	98,056,182
1.	Ingatlanok	72,995,483	71,707,121
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	20,852,329	26,311,316
3.	Gépek berendezések, felszerelések	18,825	11,614
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	18,579	0
6.	Beruházásokra adott előlegek	1,651	26,131
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	22,811,197	22,122,257
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	12,343,778	13,571,338
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	10,467,419	8,550,919
B.	Forgóeszközök	108,366,533	124,402,975
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	4,249,413	7,274,830
1.	Követelések	4,297,600	7,234,551
2.	Követelések értéktvesztése (-)	0	-48,803
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-48,187	89,082
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	19,052,026	13,889,960
1.	Értékpapírok	16,950,000	15,477,306
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	2,102,026	-1,587,346
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0
	egyéb értékelési különbözet	2,102,026	-1,587,346
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	85,065,094	103,238,185
1.	Pénzeszközök	84,799,887	103,133,029
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	265,207	105,156
C.	Aktív időbeli elhatárolások	1,473,767	1,213,858
1.	Aktív időbeli elhatárolások	1,473,767	1,213,858
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértéktvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-3,970,032	-3,781,059
	Eszközök összesen	222,568,332	242,014,213
E.	Saját tőke	219,937,617	236,749,417
I.	INDULÓ TŐKE	173,783,449	179,338,258
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	481,274,417	552,086,246
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-307,490,968	-372,747,988
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	46,154,168	57,411,159
1.	Befektetési jegyek értékkülönbözete	10,831,666	12,231,634
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	54,394,677	74,178,136
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete	-43,563,011	-61,946,502
2.	Értékelési különbözet tartaléka	23,698,520	26,862,509
3.	Előző év(ek) eredménye	5,632,397	11,623,982
4.	Üzleti év eredménye	5,991,585	6,693,034
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	1,692,023	4,076,715
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1,656,535	4,041,851
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	35,488	34,864
H.	Passzív időbeli elhatárolások	938,692	1,188,081
	Források összesen	222,568,332	242,014,213

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2020.12.31	2021.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	32,599,601	8,781,923
II.	Egyéb bevételek	382,650	30,772
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	7,593,065	7,506,362
V.	Egyéb ráfordítások	14,196,070	500,926
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	3,781,113	9,237,194
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	8,982,644	3,349,567
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	5,991,585	6,693,034

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2021. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takarékpénztár 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: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Adószám: 18522361-2-44
PSZÁF lajstromszám: 1211-13
Nyilvántartásba vétel napja: 2014. március 10.

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021. december 31-én:

I sorozat	18 867 841 644 db
A sorozat	160 470 416 688 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2021. december 31-én:

I sorozat	1,341919
A sorozat	1,306854

Üzleti év időtartama: 2021.01.01-2021.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zárkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307
Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma: EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.
Alapkezelő honlapja: www.diofaalapkezelő.hu

A letétkezelő és forgalmazó:

Cégnév: ERSTE Bank Hungary Zrt.
Székhely: 1138 Budapest Népfürdő utca 24-26.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041054
Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Az ingatlan értékelő:

Név: 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:

- Barlai Róbert (1039 Budapest Mátyás király út 84.)
- Benczédi Balázs (1025 Budapest, Törökvész út 119/D 1 em.7.)
- Bogár Roland (9200 Mosonmagyaróvár Szent István király út 94. 1.em. 7.)
- Borbély Miklós (1021 Budapest, Budakeszi út 71. G. ép. 1. em. 6.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)

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 Zsolt

MKVK tagszám: 005784

Könyvvizsgálat éves díja: 4 000 000 Ft+ÁFA

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna

PM regisztrációs szám: 132444

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap számviteli politikája

- a 2000. évi C. törvény a számvitelről (továbbiakban Szt.)
- 2014.évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 215/2000. (XII. 11.) Kormány-rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól (továbbiakban Korm. rendelet)
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól

- 327/2009. (XII. 29.) Kormány-rendelet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

Az Alap kettős könyvvezetést alkalmaz. Éves beszámolót készít, mely mérlegből, eredmény kimutatásból és kiegészítő mellékletből áll. A kiegészítő melléklet tartalmazza a portfólió jelentést is.

Az éves beszámoló **mérlegét és eredmény kimutatását** a Korm. rendelet 1-2. számú mellékleteiben meghatározott tagolásban készíti el.

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel, a **beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év január 31-e.**

A befektetők tájékoztatása

Az Alap az éves beszámolót az üzleti év fordulónapját követő 120 napon belül közzéteszi az Alapkezelő honlapján.

Számviteli elszámolás során alkalmazásra kerülő besorolási, minősítési, értékelési szabályok

Az Értékelési különbözet: az eszközök a 215/2000 (XII.11.) Korm. rendelet és a Tpt. szerinti értékeléssel meghatározott piaci értéke és beszerzési értéke (a befektetett eszközként kimutatott ingatlanok könyv szerinti nettó értéke) közötti különbözet. Az értékelési különbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik. A könyvekből kivezetett eszközökre jutó értékelési különbözet az eszköz kivezetésével egyidejűleg kivezetésre kerül.

Az eszközök besorolása és értékelése

a) Az ingatlanok besorolása és értékelése

Az ingatlanok beszerzésének célját az ügyvezetés határozza meg a besorolás módosítására is az ügyvezetés döntése alapján kerülhet sor, a tárgyévet érintően legkésőbb a mérlegkészítéskor.

- A **tárgyi eszközök** (telkek, épületek, építmények stb.) között kell kimutatni – a bekerülési értéken (beszerzési áron) állományba vett – az Alap tulajdonában álló bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok nettó értékét és értékelési különbözetét.
- A **készletek** között kell kimutatni és bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt – rendeltetésszerűen használatba nem vett – ingatlanok (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) értékét valamint értékelési különbözetének összegét.

- A nettó eszközérték számításánál, valamint mérlegkészítéskor az ingatlanokat az értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken kell értékelni.
- A devizában, valutában fennálló követelések év végi értékelésekor keletkezett nem realizált árfolyamvesztést és árfolyamnyereséget a saját tőkében belüli értékelési különbözetek tartalékával szemben a forintba és külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete számlákon kell elszámolni egyidejűleg a többi devizás eszköz (valutakészlet, devizabetét, értékpapírok) és forrás (külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek) értékelési különbözetének elszámolása mellett.

b) Az értékcsökkenési leírás módszere

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

c) A készletek elszámolása

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

d) A követelések értékelése

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

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

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

A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke

Jelentős összegű a hiba, ha a hiba feltárásának évében a különböző ellenőrzések során az adott üzleti évet érintően (évenként külön-külön) feltárt hibák - eredményt saját tőkét növelő-csökkentő - értékének együttes (előjelétől független) összege meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 százalékát, illetve ha a mérleg főösszeg 2 százaléka nem haladja meg az 1 millió Ft-ot, akkor az 1 millió forintot.

Kivételes nagyság vagy előfordulás

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

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

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

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

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

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

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

Tárgyi eszközök	2021.12.31.	98 056 182 e Ft
	2020.12.31.	93 886 867 e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14 526 272	3 263 296	17 789 568
Felépítmény befektetett eszköz	57 180 474	23 048 020	80 228 494
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	11 989	0	11 989
Ingatlanra adott előleg befejezetlen beruházás	26 131	0	26 131
Ingatlanok tárgyi eszközök között	71 744 866	26 311 316	98 056 182

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

Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Bekerülési érték	Piaci érték
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	1 331 550
Zone Bevárárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 697	252 792
Zone Bevárárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 072 310	2 937 929
Zone Bevárárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970 067	1 207 429
Zone Bevárárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 546	765 769
Zone Bevárárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 769	341 538
Zone Bevárárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 845	1 103 499
Zone Bevárárlópark - Szentés	Telek	0117/87	242 614	198 837
Zone Bevárárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 837	313 310
Zone Bevárárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 852	368 706
Tabán	Telek	7172	269 088	378 905
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 944 228
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	91 143
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	101 270
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	79 997
Soroksár	Telek	19584/55	811 536	938 463
Budakalász	Telek	1861/12	1 777 681	2 043 414

Budakeszi	Telek	2756/13	530 400	560 000
Budakeszi	Telek	2756/55	280 500	300 000
Budaörs	Telek	10670/1	843 558	913 104
Budaörs	Telek	10670/2	540 162	616 948
Szentes, Alsórét tanya 251.	Telek	0117/88	729	738
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 606 586	10 608 750
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 969 489	14 686 200
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	11 051 550
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 197 345	5 734 800
Zone Bevárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 045 047	798 858
Zone Bevárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 584 616	2 246 521
Zone Bevárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 446 085	1 799 921
Zone Bevárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	946 412	1 153 031
Zone Bevárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	939 990	747 012
Zone Bevárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 104 199	1 331 901
Zone Bevárlópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	1 130 623	926 613
Zone Bevárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 989	1 033 540
Zone Bevárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 608 260	1 734 594
Tabán	Felépítmény	7172	710 235	1 115 545
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1 884 797	2 179 587
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1 512 711	1 738 836
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3 202 151	3 466 151
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2 150 623	2 456 343
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71 849	1 255
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	9 695 443	13 070 372
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722 012	820 287
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770 146	810 160
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545 520	717 043
EURO-MALL Kft.	Ingatlantársaság		7 810 237	22 122 257
Beruházásra adott előlegek			26 131	26 131
Egyéb			11 612	11 612

Az ingatlanok piaci értékre értékelése külső ingatlan értékbecslő értékelése figyelembevételével történik. Az értékbecslő a jövedelem alapú módszert alkalmazza az értékelés során 2020-ban átlagosan 8,23 %-os, 2021-ben átlagosan 8,13 %-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

	2020.	2021.	változás
Telek	2 556 992	3 263 296	706 304
Felépítmény	18 295 337	23 048 020	4 752 683
Értékelési különbözet összesen	20 852 329	26 311 316	5 458 987

Befektetett pénzügyi eszközök

2021.12.31.	22 122 257 e Ft
2020.12.31.	22 811 197 e Ft

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Ingatlantársaság	7 811 114	5 760 224	13 571 338
Kölcsön hosszú lejáratú rész	8 436 000	0	8 436 000
Kölcsön kamat hosszú lejáratú rész	114 919	0	114 919

Az Alap 2016. április 28-án vásárolt 100%-os részesedést egy ingatlantársaságban, melynek fordulónapi könyv szerinti értéke 7 811 114 e Ft értékelési különbözete pedig 5 760 224 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, 2021-ben 171 315 e Ft-ot.

Az Ingatlantársaság beruházásának fedezésére az Alap további kölcsönt nyújtott 2018-ban: februárban 5 600 000 e Ft-ot szeptemberben, pedig 4 436 000 e Ft-ot. A kölcsön 10 éves 2,3% fix kamatozású késleltetett kamatfizetéssel a törlesztés pedig a futamidő végén egyösszegben esedékes. Az 5 600 000 e Ft-os kölcsönből 2021-ben esedékes 138 000 e Ft kamat került törlesztésre, míg a 4 436 000 e Ft-os kölcsönből 1 600 000 e Ft tőke és 331 528 e Ft 2021.12. 03.-ig napjáig számolt kamat került törlesztésre.

Követelések

2021.12.31.	7 274 830 e Ft
2020.12.31.	4 249 413 e Ft

A követelések 988 683 e Ft vevőkövetelést 125 e Ft adott előleget 249 228 e Ft ingatlantársasággal szembeni követelést 5 968 151 e Ft határidős óvadékkövetelést valamint 28 364 e Ft egyéb működésből eredő követelést tartalmaznak -48 803 e Ft értékvesztést fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke 89 082 e Ft.

Értékpapírok

2021.12.31.	13 889 960 e Ft
2020.12.31.	19 052 026 e Ft

Értékpapírok mérleg sor tartalma:

eFt

	Bekerülési érték	Értékelési különbség	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	15 477 306	-1 587 346	13 889 960
Befektetési jegy	12 750 000	-1 617 145	11 132 855
Finext Real Estate Opp Befektetési Jegy	6 000 000	-1 392 316	4 607 684
Terra Ingatlan Befektetési Alap	6 750 000	-224 829	6 525 171
Államkötvény	2 727 306	29 799	2 757 105
MÁK 2029/A	1 692 608	23 642	1 716 250
MÁK 2023/A	1 034 698	6 157	1 040 855

Származékos ügyletek

2021. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke:
-3 781 059 eFt.

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg	Kötésárfolyam	Értékelési különbség eFt
DEF/00001104	2021.09.14	2022.09.16	25 000 000	357.72	-423 181
DEF/00001157	2021.11.24	2022.11.28	25 000 000	386.57	28 074
DEF/00001158	2021.11.24	2022.05.26	25 000 000	376.36	23 041
DEF/00001075	2021.08.31	2022.09.02	30 600 000	356.54	-545 924
DEF/00001077	2021.08.31	2022.09.02	30 000 000	356.54	-535 220
DEF/00001102	2021.09.14	2022.09.16	15 000 000	357.55	-254 637
DEF/00001118	2021.09.21	2022.09.23	26 500 000	360.75	-369 593
DEF/00001122	2021.09.24	2022.09.28	38 750 000	365.01	-391 673
DEF/00001144	2021.10.04	2022.09.28	12 500 000	365.30	-132 023
DEF/00001159	2021.11.23	2022.09.28	5 000 000	386.75	21 219
DEF/00001079	2021.08.31	2022.09.02	10 000 000	356.65	-178 041
DEF/00001080	2021.08.31	2022.09.02	13 550 000	356.74	-240 840
DEF/00001099	2021.09.14	2022.09.16	18 800 000	357.45	-319 698
DEF/00001113	2021.09.17	2022.09.16	3 500 000	359.52	-53 352
DEF/00001115	2021.09.21	2022.09.23	30 000 000	360.66	-419 150
DEF/00001156	2021.11.24	2022.05.26	25 000 000	376.24	22 434
DEF/00001160	2021.11.25	2022.01.19	10 000 000	368.31	-12 496
ÖSSZESEN					-3 781 059

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

2021.12.31.	103 238 185 e Ft
2020.12.31.	85 065 094 e Ft

e Ft

	2020.12.31	2021.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	85 065 094	103 238 185
HUF bankszámlák	25 166 290	34 594 020
Lekötött betétek	50 000 000	65 118 750
Óvadéki betétszámlák	579 865	607 007
Devizabetétszámlák	9 053 732	2 813 252
Pénzeszközök értékelési különbözete	265 207	105 156

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2021.12.31.	1 213 858 e Ft
2020.12.31.	1 473 767 e Ft

e Ft

	2020.12.31	2021.12.31
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	1 473 767	1 213 858
Járó kamat	6 466	3 282
Bérleti díj miatti bevétel	72 203	28 430
Közmű tovább számlázás miatti bevétel	56 496	129 425
Egyéb üzemeltetési bevétel	15 400	9 374
Forgalomarányos bérleti díj bevétel	183 531	199 778
Bérleti díjkezelési költség	1 051 460	749 945
Közüzem díj költségek	3 576	1 761
Beépítési és földhasználati díj	84 635	88 045
Egyéb költségek	0	3 818

SAJÁT TŐKE

2021.12.31. 236 749 417 e Ft
 2020.12.31. 219 937 617 e Ft

	2020.12.31	2021.12.31
SAJÁT TŐKE	219 937 617	236 749 417
INDULÓ TŐKE	173 783 449	179 338 258
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	481 274 417	552 086 246
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-307 490 968	-372 747 988
TŐKEVÁLTOZÁS(tőkenövekmény)	46 154 168	57 411 159
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	54 394 677	74 178 136
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-43 563 011	-61 946 502
Értékelési különbözet tartaléka	23 698 520	26 862 509
Előző évek eredménye	5 632 397	11 623 982
Üzleti év eredménye	5 991 585	6 693 034

KÖTELEZETTSÉGEK**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2021.12.31. 4 041 851 e Ft
 2020.12.31. 1 656 535 e Ft

	2020.12.31	2021.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 656 535	4 041 851
Bérlői óvadék	644 869	606 540
Szállítók	651 380	276 729
Vevő kötelezettség	9 846	4 062
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	148 179	132 279
ÁFA kötelezettség	138 573	84 635
Befektetési alapok különadója	25 486	28 621
Értékpapírok miatti kötelezettség	0	2 758 539
Egyéb költségvetési kötelezettségek	38 202	150 446

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 606 540 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2021.12.31. 1 188 081 e Ft
 2020.12.31. 938 692 e Ft

	e Ft	
	2020.12.31	2021.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	938 692	1 188 081
Gázdíj	7 295	127 830
Áramdíj	24 823	39 704
Könyvvizsgálat	2 000	3 000
Vízdíjak	1 024	3 559
Csatornadíjak	551	1 596
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	32 693	14 036
Ingatlankezelés	4 800	29 681
Letétkezelési díj	0	12 923
Alapkezelő ált. felsz. Kezelési díj	0	318 730
Egyéb üzemeltetési bevétel	2 432	349
Bérleti díj bevétel	725 855	513 022
Üzemeltetési díj bevétel	137 219	123 651

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2021-ben kiállított, de a 2022. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEKÉrtékesítés nettó árbevétele

2021.12.31. 8 781 923 e Ft
 2020.12.31. 32 599 601 e Ft

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket tartalmaz. A forgalomarányos bérleti díj elhatárolás és a 2021-ben adott kedvezmények időbeli elkülönítése okozza a jelentős változást.

Működési költségek

2021.12.31. 7 506 362 e Ft
 2020.12.31. 7 593 065 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	e Ft	
	2020.12.31	2021.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	7 593 065	7 506 362
Alapkezelői díj	2 835 795	3 648 145
Letétkezelői díj	118 116	148 203
Ingatlan értékelés díja	14 061	12 920
Értékcsökkenési leírás	1 804 348	1 647 671
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	2 112 774	1 600 547
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	798	63 089
Könyvvizsgálati díj	4 000	3 000
Ingatlanszakértői feladatok	49 541	26 546
Számviteli szolgáltatás	6 000	6 600
Jogi szolgáltatás	34 189	25 439
Forgalmazói jutalék	260 179	0
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	121 741	86 902
Ingatlanbiztosítási díj	17 716	15 826
Hatósági díjak	1 751	426
Földhasználati díj	95 793	100 559
Felügyeleti díj	69 826	80 290
Egyéb igénybevett szolgáltatás	46 437	39 199

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

Egyéb ráfordítások

	e Ft	
	2020.12.31	2021.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	14 196 070	500 926
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	13 691 285	0
Bírság, kötbér kártérítés	5 336	587
Értékvesztés, terven felüli écs.	0	48 803
Adók , illetékek	400 883	340 191
Befektetési alapok különadója	97 426	110 723
Különféle egyéb ráfordítások	1 140	622

Pénzügyi műveletek bevételei

e Ft

	2020.12.31	2021.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	3 781 113	9 237 194
Kapott Osztalék	0	3 250 693
Kapott kamat	249 675	818 633
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	244 165	229 657
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	161 834	978 601
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	1 395 522	459 942
Határidős ügyletek nyeresége	1 729 917	3 499 668

Pénzügyi műveletek ráfordításai

e Ft

	2020.12.31	2021.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	8 982 644	3 349 567
Fizetett kamat	6 366	0
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	1 401 099	124
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	84 971	1 159 852
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	804	0
Értékelés miatti árfolyam különbözet	0	578 400
Határidős ügyletek vesztesége	7 489 404	1 611 191

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Értéknap	Lejárat	Tr. érték	Deviza	Ár %	Eremény
2020.01.27	2021.01.28	5,000,000	deviza (EUR)	339.45	0
2020.02.10	2021.02.12	9,340,000	deviza (EUR)	340.825	0
2020.02.10	2021.02.08	10,000,000	deviza (EUR)	341.19	0
2020.09.09	2021.09.13	30,000,000	deviza (EUR)	362.9	0
2020.09.09	2021.09.13	30,600,000	deviza (EUR)	362.9	0
2020.09.09	2021.09.13	13,550,000	deviza (EUR)	362.68	0
2020.09.29	2021.10.01	38,750,000	deviza (EUR)	371.78	0
2020.09.29	2021.10.01	20,000,000	deviza (EUR)	370.85	0
2020.10.01	2021.10.01	13,800,000	deviza (EUR)	365.72	0
2020.10.01	2021.10.01	5,000,000	deviza (EUR)	365.74	0
2020.10.01	2021.10.01	15,000,000	deviza (EUR)	365.62	0
2020.10.01	2021.10.01	5,000,000	deviza (EUR)	365.55	0
2020.10.02	2021.10.06	10,000,000	deviza (EUR)	364.47	82,700

2020.10.02	2021.10.06	2,500,000	deviza (EUR)	364.46	20,650
2020.10.02	2021.10.06	26,500,000	deviza (EUR)	365.16	0
2021.01.28	2021.01.28	5,000,000	deviza (EUR)	339.45	0
2021.01.28	2021.01.28	- 5,000,000	deviza (EUR)	355.91	- 82,300
2021.02.04	2021.02.04	10,000,000	deviza (EUR)	339.73	0
2021.02.08	2021.02.08	10,000,000	deviza (EUR)	341.19	0
2021.02.08	2021.02.08	- 10,000,000	deviza (EUR)	360.76	- 195,700
2021.02.12	2021.02.12	9,340,000	deviza (EUR)	340.825	0
2021.02.12	2021.02.12	- 9,340,000	deviza (EUR)	356.1	- 142,669
2021.02.12	2021.02.12	2,500,000	deviza (EUR)	343.33	0
2021.02.12	2021.02.12	- 2,500,000	deviza (EUR)	360.81	0
2021.02.12	2021.02.12	- 2,500,000	deviza (EUR)	360.81	- 43,700
2021.02.17	2021.02.17	30,000,000	deviza (EUR)	339.87	0
2021.02.17	2021.02.17	30,000,000	deviza (EUR)	339.87	0
2021.02.17	2021.10.06	30,000,000	deviza (EUR)	362.13	0
2021.02.18	2021.02.18	15,000,000	deviza (EUR)	339.98	- 309,750
2021.02.18	2021.02.18	15,000,000	deviza (EUR)	360.63	0
2021.02.18	2021.02.18	15,000,000	deviza (EUR)	339.7	- 249,450
2021.02.18	2021.02.18	15,000,000	deviza (EUR)	356.33	0
2021.02.18	2021.02.18	26,500,000	deviza (EUR)	339.74	- 581,940
2021.02.18	2021.02.18	26,500,000	deviza (EUR)	361.7	0
2021.02.17	2021.02.17	30,000,000	deviza (EUR)	360.64	0
2021.02.17	2021.02.17	25,000,000	deviza (EUR)	339.5	0
2021.02.17	2021.02.17	10,000,000	deviza (EUR)	339.8	0
2021.04.23	2021.09.13	10,000,000	deviza (EUR)	365.19	0
2021.08.31	2021.09.13	- 30,000,000	deviza (EUR)	349.17	832,038
2021.08.31	2021.09.13	- 30,600,000	deviza (EUR)	349.17	0
2021.08.31	2021.09.13	- 10,000,000	deviza (EUR)	349.25	340,157
2021.09.13	2021.09.13	13,550,000	deviza (EUR)	362.68	0
2021.09.13	2021.09.13	10,000,000	deviza (EUR)	365.19	0
2021.09.13	2021.09.13	10,000,000	deviza (EUR)	349.25	0
2021.08.31	2021.09.13	- 13,550,000	deviza (EUR)	349.34	0
2021.09.13	2021.09.13	13,550,000	deviza (EUR)	349.34	0
2021.09.13	2021.09.13	30,600,000	deviza (EUR)	362.9	0
2021.09.13	2021.09.13	30,000,000	deviza (EUR)	362.9	0
2021.09.13	2021.09.13	30,000,000	deviza (EUR)	349.17	0
2021.09.13	2021.09.13	30,600,000	deviza (EUR)	349.17	0
2021.09.14	2021.10.01	- 18,800,000	deviza (EUR)	350.19	292,064
2021.09.14	2021.10.01	- 15,000,000	deviza (EUR)	350.16	0
2021.09.14	2021.10.01	- 25,000,000	deviza (EUR)	350.29	487,500
2021.09.21	2021.10.06	- 30,000,000	deviza (EUR)	352.64	284,700
2021.09.21	2021.10.06	- 26,500,000	deviza (EUR)	352.63	332,045
2021.09.24	2021.10.01	- 38,750,000	deviza (EUR)	356.58	820,900
2021.10.01	2021.10.01	25,000,000	deviza (EUR)	350.29	0

2021.10.01	2021.10.01	5,000,000	deviza (EUR)	365.55	0
2021.10.01	2021.10.01	20,000,000	deviza (EUR)	370.85	0
2021.10.01	2021.10.01	38,750,000	deviza (EUR)	371.78	0
2021.10.01	2021.10.01	15,000,000	deviza (EUR)	365.62	0
2021.10.01	2021.10.01	15,000,000	deviza (EUR)	350.16	0
2021.10.01	2021.10.01	38,750,000	deviza (EUR)	356.58	0
2021.10.01	2021.10.01	13,800,000	deviza (EUR)	365.72	0
2021.10.01	2021.10.01	5,000,000	deviza (EUR)	365.74	0
2021.10.01	2021.10.01	18,800,000	deviza (EUR)	350.19	0
2021.10.06	2021.10.06	10,000,000	deviza (EUR)	364.47	0
2021.10.06	2021.10.06	2,500,000	deviza (EUR)	364.46	0
2021.10.06	2021.10.06	30,000,000	deviza (EUR)	352.64	0
2021.10.06	2021.10.06	30,000,000	deviza (EUR)	362.13	0
2021.10.06	2021.10.06	26,500,000	deviza (EUR)	352.63	0
2021.10.06	2021.10.06	26,500,000	deviza (EUR)	365.16	0
					1,887,246

Nettó eszközérték

A 2021. december 31-i adatokat tartalmazó, 2022. január 3-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 1 718 838 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 1 718 838 e Ft-tal kevesebb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 1 718 837 e Ft eltérést okoztak a 2022. januárban ismertté váló NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett követelések összege 925 251 e Ft. A követelések eltérésének jelentős része a bérleti díj kedvezmények és a forgalomarányos bérleti díj elhatárolások miatt keletkezett 949 723eFt összegben, de nem szerepel a NEÉ-be az elszámolt értékvesztés 48 803eFt összegben 572 629 e Ft eltérést okoz a NEÉ számítás módszertanából eredő NEÉ-ben kimutatott de a könyvekben meg nem jelentett tételek összege a részesedések értékelésének eltérő időpontja miatti különbözet 136 544 eFt.

adatok e Ft-ban

NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2021.01.03.)	235 030 579
Saját tőke beszámolóban	236 749 417
ELTÉRÉS	-1 718 838

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.

2021 év folyamán 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

2021-ben is a legtöbb nem alapellátást biztosító bérlő forgalma csökkent.

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

Célunk az Alap befektetők érdekeinek a védelme, amelynek értelmében meg kívánjuk őrizni az ingatlanok értékét és bérbeadottságát, valamint megoldásokat találni a meglévő kiskereskedelmi bérlők közép- és hosszútávú fizetőképességének a helyreállítására elkerülve a bérlői csődöket / fizetéseképtelenségeket. Ehhez jelentős bérleti díjkedvezményeket 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 több irodabérlő jelezte, hogy a vírushelyzet hatással van a bevételére jellemzően a leginkább érintett szektorokból (légiközlekedés hitelezés rövid távú bérbeadás).

3) Irodaház éttermek:

Az Alap irodaházaiiban az étterem üzemeltetők érintettek a leginkább a vírus pénzügyi hatásaira nézve. 2021 első felében szinte az összes étterem és kávézó bezárt, mivel az

irodabérlok otthoni munkavégzést (home office) rendeltek el és az üzemeltetők forgalma jelentősen csökkent. Júniustól fokozatosan kerültek megnyitásra az éttermek és kávézók azonban alacsonyabb látogatottsági számmal. Az Alap bevétele szempontjából nem meghatározó az érintett bérleti díj bevétel kiesés, a jelenleg rendelkezésre álló tájékoztatásokból ítélve nem feltételezhető jelentős cashflow kockázat.

4) Logisztika ingatlanok:

A logisztikai ingatlanok bérloinél is megjelent néhány bérleti díjcsökkentési igény. A logisztikai bérlokot 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
2020.12.31	"A"	193 712 953 307	1.250144
	"I"	23 703 363 333	1.272120
2021.12.31	"A"	209 711 455	1.306854
	"I"	25 319 125	1.341919

Az Alap összetétele 2020.12.31. és 2021.12.31. között érdemben nem változott. Az Alapkezelő a vírus hatására kialakult helyzet fényében vizsgálja a portfólió összetételét. Ennek fényében a kiskereskedelmi és szálloda 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 ügyletek száma és a kereslet visszaesése az ingatlan árakra kedvezőtlen hatást gyakorolhat. További kockázatot jelent a negatív piaci folyamatok tartóssá válása esetén a romló bérloői 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 2022. időbélyegző szerint

.....
aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.

Cash flow kimutatás	2020.12.31	2021.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-5,227,284	-1,142,987
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	19,835,444	-4,544,485
2. Elszámolt amortizáció +	1,804,348	1,647,672
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	48,803
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-23,698,520	3,163,989
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0	0
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0	0
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0	0
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	-261,714	-4,779,135
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-874,959	426,179
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	205,230	2,384,692
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-1,359,370	259,909
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-877,743	249,389
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	22,214,276	12,361,301
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-1,310,580	-348,912
15. Ingatlanok eladása +	13,691,285	0
16. Befolyt bérleti díjak +	9,610,447	6,938,536
17. Értékpapírok beszerzése -	-37,502,975	-2,827,306
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	37,481,885	4,300,000
19. Kapott hozamok +	244,214	4,298,983
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	9,640,922	6,954,777
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	86,796,861	90,595,288
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-76,835,939	-83,640,511
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-320,000	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	26,627,914	18,173,091

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2021.12.31
Saját tőke (e Ft)	236,749,417
NEÉ (e Ft) (2022.01.03)	235,030,571
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) A sorozat	1.306854
Darabszám (e db) A sorozat	160,470,417
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) I sorozat	1.341919
Darabszám (e db) I sorozat	18,867,842

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			4,076,715	1.68%	
	Alapkezelői díj miatt			699	0.00%	
	Letétkezelői díj miatt			-	0.00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			-	0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt			-	0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			280,238	0.12%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			3,795,778	1.57%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			1,188,081	0.49%	
Kötelezettségek összesen:				5,264,796	2.18%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			38,063,185	15.73%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	34,594,040	14.29%	
		Takarékbank	HUF	-	0.00%	
	ERSTE EUR 66121385	ERSTE Bank ZRT	EUR	2,827,812	1.17%	
	Óvadéki betét HUF 68331243	ERSTE Bank ZRT	HUF	-	0.00%	
	ERSTE HUF 80648279	ERSTE Bank ZRT	HUF	283,457	0.12%	
	ERSTE EUR 68331236	ERSTE Bank ZRT	EUR	357,896	0.15%	
	ERSTE EUR 83720341	ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0.00%	
II/2.	Egyéb követelés :			3,493,771	1.44%	
	Vevők, előlegek		HUF	940,787	0.39%	
	Adott előlegek		HUF	125	0.00%	
	Egyéb		HUF	28,364	0.01%	
	Margin Call követelés		HUF	5,968,151	2.47%	
	Határidős ügyletek		EUR	-	-1.56%	
	Követelések értékelési különbözete		HUF	88,175	0.04%	
	EURO MALL Kft. követelések		HUF	249,228	0.10%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	65,175,000	26.93%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				65,175,000	26.93%
		2021/12/30-2022/02/03	MKB	HUF	12,500,000	5.16%
		2021/12/30-2022/02/03	MKB	HUF	12,500,000	5.16%
		2021/12/30-2022/02/03	MKB	HUF	12,500,000	5.16%
		2021/11/26-2022/01/26	Takarékbank	EUR	9,225,000	3.81%
		2021/11/26-2022/01/26	Takarékbank	EUR	9,225,000	3.81%
		2021/11/26-2022/02/25	Takarékbank	EUR	9,225,000	3.81%
				-	0.00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
				EUR	-	0.00%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem		13,889,960	5.74%
		Államkötvény MÁK 2029/A	HUF		1,716,250	0.71%
		Államkötvény MÁK 2023/A	HUF		1,040,855	0.43%
		Befektetési jegyek Finext Real Estate Opp	HUF		4,607,684	1.90%
		Befektetési Jegy				
		Befektetési jegyek Terra Ingatlan Befektetési Alap	HUF		6,525,171	2.70%
II/5.	Ingatlanok és egyéb eszközök				120,178,439	49.66%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.		98,018,439	40.50%
	Innové Business Park	Telek	38236/738	742,384	1,331,550	0.55%
	Zone Bevárárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330,697	252,792	0.10%
	Zone Bevárárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2,072,310	2,937,929	1.21%
	Zone Bevárárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970,067	1,207,429	0.50%
	Zone Bevárárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628,546	765,769	0.32%
	Zone Bevárárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429,769	341,538	0.14%
	Zone Bevárárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914,845	1,103,499	0.46%
	Zone Bevárárlópark - Szentes	Telek	0117/87	242,614	198,837	0.08%
	Zone Bevárárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374,837	313,310	0.13%
	Zone Bevárárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341,852	368,706	0.15%
	Tabán	Telek	7172	269,088	378,905	0.16%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2,184,027	2,944,228	1.22%
	Sopron belterület	Telek	5776/238	80,225	91,143	0.04%
	Sopron belterület	Telek	5776/246	96,270	101,270	0.04%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64,180	79,997	0.03%
	Soroksár	Telek	19584/55	811,536	938,463	0.39%
	Budakalász	Telek	1861/12	1,777,681	2,043,414	0.84%
	Budakeszi	Telek	2756/13	530,400	560,000	0.23%
	Budakeszi	Telek	2756/55	280,500	300,000	0.12%
	Budaörs	Telek	10670/1	843,558	913,104	0.38%
	Budaörs	Telek	10670/2	540,162	616,948	0.25%
	Szentes, Alsóréti tanya 251.	Telek	0117/88	729	738	0.00%

Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8,606,586	10,608,750	4.38%
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11,969,489	14,686,200	6.07%
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8,076,406	11,051,550	4.57%
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3,197,345	5,734,800	2.37%
Zone Bevárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1,045,047	798,858	0.33%
Zone Bevárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1,584,616	2,246,521	0.93%
Zone Bevárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1,446,085	1,799,921	0.74%
Zone Bevárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	946,412	1,153,031	0.48%
Zone Bevárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	939,990	747,012	0.31%
Zone Bevárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1,104,199	1,331,901	0.55%
Zone Bevárlópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	1,130,623	926,613	0.38%
Zone Bevárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1,193,989	1,033,540	0.43%
Zone Bevárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1,608,260	1,734,594	0.72%
Tabán	Felépítmény	7172	710,235	1,115,545	0.46%
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1,884,797	2,179,587	0.90%
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1,512,711	1,738,836	0.72%
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3,202,151	3,466,151	1.43%
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2,150,623	2,456,343	1.01%
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71,849	1,255	0.00%
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	9,695,443	13,070,372	5.40%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722,012	820,287	0.34%
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770,146	810,160	0.33%
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545,520	717,043	0.30%
EURO-MALL Kft.	Ingtalantársaság		7,810,237	22,122,257	9.14%
Beruházásra adott előlegek			26 131	26,131	0.01%
Befejezetlen beruházások			-	-	0.00%
II/5.2. Egyéb			11 612	11,612	0.00%
II/6. Aktív időbeli elhatárolások:				1,213,858	0.50%
Eszközök összesen:				242,014,213	100.00%

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

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	14,525,543	64,456,370	-	70,194	18,579	79,070,686
növekedés	729	348,183	-	3,188	359,651	711,751
csökkenés	-	-	-	-	352,099	352,099
záró bruttó érték	14,526,272	64,804,553	-	73,382	26,131	79,430,338
nyitó é.cs.	-	5,986,431	-	51,369	-	6,037,800
növekedés	-	1,637,648	-	10,024	-	1,647,672
csökkenés	-	-	-	-	-	-
záró é.cs.	-	7,624,079	-	61,393	-	7,685,472
nyitó nettó érték	14,525,543	58,469,939	-	18,825	18,579	73,032,886
záró nettó érték	14,526,272	57,180,474	-	11,989	26,131	71,744,866

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2021. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2021. évi teljesítménye

Az Alap összetétele 2020.12.31. és 2021.12.31. között érdemben nem változott, eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, állampapírokban illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2020. december 31-én 105 857 504 456 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 48,7%-os arányt képviselt. Ez az érték 2021. december 31-re 111 637 582 506 Ft-ra nőtt.

2021. december 31-én a teljes nettó eszközérték 47,5%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Különálló ingatlan tranzakciójára a 2021-es év során nem került sor. Egy kis méretű teleksáv vásárlása valósult meg meglévő ingatlanhoz kapcsolódóan.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Vétel időpontja
Szentes HRSZ 0117/88	2021. május 5.

Az Alapban 2021. december 31-én az alábbi ingatlanok találhatók:

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 633	17 144
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 117	15 117
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	2 034	2 165
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 450	13 728
Kiskereskedelmi ingatlan				
Budapest, Üllői Út 201	161312	1997	23 734	23 734
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 056	4 056
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 637	9 637
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 817	6 817
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644	3 644
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 101
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 829	4 829
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5 184	5 184
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4 216	4 216
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 751	5 751

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/ 2,10670/5	2002	12 889	13 129
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 812
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 059	19 059
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	41 516	41 657
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059	4 059
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	4 563	5 020
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037	5 037
Telek				
Budakeszi, Bianka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/13		29 587	29 587
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858	15 858

Az ingatlanok tervezett tartási időtávja 5-10 év.

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 2021. december 31-én:

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

Az alapkezelő működésében a 2021-es évet alapjaiban meghatározó jelenség a menedzsment változás folyamata volt, ahol a vezérigazgatóság és a menedzsment jelentős része cserélődött, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság összetétele is módosult.

A 2021-es év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap.

2021-ben a tőkepiaci hangulat alapvetően kedvezett a befektetőknek. Az oltások nyomán az év első hónapjaiban gyorsan javuló gazdasági teljesítmény, a laza fiskális és monetáris politikával együtt érdemben támogatták a további részvénytőkepiaci emelkedést. Bár az infláció az év végére nagyon magas szintre emelkedett és a befektetők egyre inkább a várt monetáris szigorító lépéseket kezdték beárazni a fejlett világban és a régióban is, valamint a Kínával és az omikron variánssal kapcsolatos aggodalmak időlegesen beárnyékolta a tőkepiaci hangulat, összességében a második félév is eredményesnek bizonyult a legtöbb alapkezelő számára, akiknek a 2021-es év folyamán a fő kihívása az árfolyamnövekedések hatékony kihasználása lett.

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 Takarékszövetkezet Apollo Származtatott Részvény Befektetési Alap és a Takarékszövetkezet Származtatott Befektetési Alap esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2021 során összesen 42 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 4,46%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2020-hoz képest 0,03 százalékpont növekedést jelentett.

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 ugyanakkor ettől a mértéktől eltérhet.

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 stressztesztok, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

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

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Diófa Alapkezelő Zrt.