

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”) 2023. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Magyar Posta TakaréK Ingatlan Befektetési Alap 2023. 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 Gránit 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 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2023. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki ezen jelentés időpontjában az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Gránit 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 a megbízható és valós képet adó éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítéséért a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban, 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 közzétégye 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 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 jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

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

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.
- 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, Időbélyegző szerint.

Szovics Zsolt

A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjében

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

2023. évi jelentés

Tartalom

Tartalom	1
I. Általános információk	2
II. Vagyonkimutatás.....	5
III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	6
IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota	7
V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	10
V. 1. 1 Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerint	10
Befektetésből származó jövedelem	10
Egyéb bevételek	11
Egyéb ráfordítások.....	11
Működési költségek, díjak, adók	11
Nettó jövedelem.....	12
Felosztott és újra befektetett jövedelem	12
Tőkeszámla változásai	12
Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése	13
Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége	14
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek.....	15
Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban	16
Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan.....	16
Ingatlanok értékelésének módszertana	17
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből.....	17
VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban.....	18
VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők.....	19
VIII. 1 Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	19
VIII. 2 Ingatlanpiaci változások	20
IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege.....	24
X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	25
XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk.....	25

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	2 év

„A” sorozat

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

„I” sorozat

ISIN azonosító	HU0000714464
Folyamatos forgalmazás kezdete	2015. január 9.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+130 nap

„B” sorozat

ISIN azonosító	HU0000722616
Folyamatos forgalmazás kezdete	2022. december 22.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+130 nap

„C” sorozat

ISIN azonosító	HU0000732441
Folyamatos forgalmazás kezdete	2023. augusztus 3.
Típusa	Zártkörű, nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap
Befektetési jegyek visszaváltása	1) folyamatos forgalmazás első napját követő 1.133. munkanapig benyújtott visszaváltási megbízásokat a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.263. munkanap (amennyiben ez nem Forgalmazási Munkanap, a következő Forgalmazási Munkanap) 2) a folyamatos forgalmazás első napját követő 1.133. munkanapot követően benyújtott visszaváltási megbízásokat a megbízást követő 130. munkanap (amennyiben ez nem Forgalmazási Munkanap, a következő Forgalmazási Munkanap)

Alapkezelő

Neve	Gránit Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Cégjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfoliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.granitalapkezekelo.hu

Letétkezelő

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

Vezető forgalmazó

Neve	MBH Befektetési Bank Zrt.
Székhelye	1117. Budapest, Magyar tudósok körútja 9/G.

További forgalmazó

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

Az alap ingatlanértékelője

Név	Limp Adrián és Winkler Edina
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..
Székhelye	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

Az Alap célja, hogy a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson mérsékelt kockázati szint mellett. Az Alap céljainak megvalósítása érdekében eszközeit elsősorban olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, illetve emellett megvalósíthat ingatlantársasági befektetéseket is.

a) Betét és betétjellegű 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) Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:

- Belföldi és külföldi társaságok, vagy egyéb jogalanyok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;

d) Jelzáloglevelek:

- Magyarországon székhellyel rendelkező jelzálog-hitelintézet által kibocsátott jelzáloglevelek, valamint külföldi jelzálog-hitelintézetek által kibocsátott jelzáloglevelek;

e) Kollektív befektetési értékpapírok:

- Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikáját tekintve közvetlen vagy közvetett módon valósít meg ingatlanpiaci befektetéseket olyan ingatlanokba, amelyekbe az alap a befektetési politika szerint nem tervez közvetlen befektetést;
- Olyan kollektív befektetési értékpapír, amely befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektet;

f) Származtatott ügyletek:

- Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és tőzsdén kívüli (OTC) származtatott ügyleteket. Fedezeti célúnak minősül minden olyan ügylet, ami az Alap valamely közvetlen, vagy közvetett kockázatának csökkentésére irányul. 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;

g) Deviza;

h) Ingatlanok:

- jövedelem-termelő céllal vásárolt ingatlanok;
- tőkenövekedési céllal vásárolt ingatlanok;

i) Ingatlantársasági részesedés;

j) Ingatlanhoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok;

k) Azon ingóságok, melyek az adott ingatlan rendeltetésszerű használatához, üzemeltetéséhez vagy épségben tartásához szükségesek vagy azt elősegítik.

Az Alap származtatott ügyletet csak fedezeti ügylet céljából köthet. Fedezeti célúnak minősül minden olyan ügylet, ami az Alap valamely közvetlen, vagy közvetett kockázatának csökkentésére irányul.

II. Vagyongkimutatás

E Ft	2022.12.31*		2023.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	8 812 549	3,73%	100 483 475	31,20%
Banki egyenlegek	19 046 607	8,06%	2 470 242	0,77%
Egyéb eszköz	7 577	0,00%	3 559	0,00%
Ingatlanok**	108 154 417	45,76%	106 245 604	32,99%
Ingatlantársasági részesedés	23 825 416	10,08%	16 051 914	4,98%
Származékos ügyletek eredménye	-	0,00%	-	0,00%
Egyéb követelés	11 672 587	4,94%	13 075 235	4,06%
Aktív időbeli elhatárolás	2 042 488	0,86%	1 745 217	0,54%
Lekötött bankbetétek	75 122 250	31,79%	91 134 177	28,29%
Összes eszköz	248 683 891	105,23%	331 209 423	102,83%
Kötelezettségek	-	-	9 122 800	-2,83%
Saját tőke	236 330 803	100,00%	322 086 623	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

	2022.12.31**	2023.12.31*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	153 379 733 502	161 688 207 144
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,422535	1,605153
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	16 318 802 589	6 970 710 850
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,479617	1,704356
„B” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	50 000 000	12 231 733 657
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,003162	1,158983
„C” sorozat*		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	-	30 000 000 000
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	1,044347
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	164 458 808 609	210 890 651 651
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,426236	1,502777

* 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.

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap „C” sorozat folyamatos forgalmazás kezdete 2023. augusztus 3-tól van.

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2022.12.31*		2023.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	19 046 607	8,06%	2 470 242	0,77%
Bankbetétek	75 122 250	31,79%	91 134 177	28,29%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	91 636 644	28,45%
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	8 812 549	3,73%	8 846 831	2,75%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok**	108 089 450	45,74%	106 212 924	32,98%
Ingatlantársasági részesedés	23 825 416	10,08%	16 051 914	4,98%
Beruházásra adott előleg	64 967	0,03%	32 680	0,01%
Származékos ügyletek eredménye	0	0,00%	0	0,00%
Aktív időbeli elhatárolás	2 042 488	0,86%	1 745 217	0,54%
Egyéb eszközök	7 577	0,00%	3 559	0,00%
Egyéb követelés	11 672 587	4,94%	13 075 235	4,06%
Összes eszköz	248 683 891	105,23%	331 209 423	102,83%
Kötelezettségek	-12 353 088	-5,23%	-9 122 800	-2,83%
Saját tőke	236 330 803	100,00%	322 086 623	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2022.12.31*	2023.12.31*	Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0,00%	100,00%	43,78%	29,95%	-13,83%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0,00%	13,00%	13,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0,00%	15,90%	15,90%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	3,76%	2,79%	-0,97%
Irodák	0,00%	170,00%	17,00%	11,45%	-5,55%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	13,28%	10,10%	-3,19%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	15,77%	11,78%	-4,00%
Ingatlanársasági részesedés	0,00%	100,00%	6,26%	4,94%	-1,32%
Földterület	0,00%	50,00%	0,15%	0,11%	-0,04%
Összesen			100,00%	100,00%	

* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján.

A befektetési alap eszközzszeretételének változása

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

Az Alap közvetlen tulajdonában álló ingatlanok és ingatlanársaságban lévő részesedések értéke 2022. december 31-én 123 054 817 780 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 52,4%-os arányt képviselt. Ez az érték 2023. december 31-re 121 607 813 351 Ft-ra csökkent.

2023. december 31-én a teljes nettó eszközérték 38,4%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlanársaságban lévő részesedés értékét is).

Az alap közvetlen tulajdonában lévő ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vételi éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 775	17 286
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
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/2,1 0670/5	2002	12 889	13 129
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 940
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 059	19 059
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	41 485	41 657
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059	4 059
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	5 020	5 020
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037	5 037
Telek				
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858	15 858

Az ingatlanok tervezett tartási időtartama 5-10 év.

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

Ingatlan típusa	Budapest és agglomeráció	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	36 274 800	-	36 274 800
Kiskereskedelmi ingatlan	42 002 400*	16 361 959	58 264 359
Logisztikai ingatlan	29 248 944	2 749 248	31 998 192
Telek	355 000	-	355 000
Összesen** (E Ft)	107 881 144	19 111 207	126 992 351

* A Budapest és környéki kiskereskedelmi ingatlanok között fel van tüntetve az MPTIA által közvetetten, ingatlantársaságon keresztül tulajdonolt kiskereskedelmi egység is.

**A portfólióban nem található külföldi ingatlan, illetve lakó vagy 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 2023. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2023.01.01-2023.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	12 330 256
Bérleti díjbevétele	8 553 553
Értékesített ing. számlázott eladási ára	0
Üzemeltetési díj bevétele	3 694 104
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	21 103
Továbbszámlázott bevétel	61 496
Pénzügyi műveletek bevételei	77 113 191
Kapott osztalék	0
Kapott kamat	4 172 909
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	193 863
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	860 027
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	16 582 217
Határidős ügyletek nyeresége	55 304 175
Összesen	89 443 447

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 57 826 e Ft egyéb bevétele keletkezett. Az egyéb bevételek között 2023-ban 13 841 e Ft összegű kártérítés és tárgyi eszköz értékesítés eredménye szerepel.

Egyéb ráfordítások

2023.01.01-2023.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	616 376
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	0
Bírság, kötbér, kártérítés	18 588
Értékvesztés, terven felüli écs.	49 323
Adók, illetékek	397 309
Befektetési alapok különadója	133 371
Különféle egyéb ráfordítások	17 785

Működési költségek, díjak, adók

2023.01.01-2023.12.31	E Ft
Alapkezelői díj	8 988 240
Letétkezelői díj	166 021
Ingatlan értékelés díja	14 691
Értékcsökkenési leírás	1 648 172
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 723 098
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	86 671
Könyvvizsgálati díj	5 038
Ingatlanszakértői feladatok	40 168
Számviteli szolgáltatás	6 600
Jogi szolgáltatás	29 131
Forgalmazói jutalék	15 000
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	22 893
Ingatlanbiztosítási díj	23 038
Hatósági díjak	116 226
Földhasználati díj	0
Felügyeleti díj	96 790
Egyéb igénybevett szolgáltatás	90 840
Eladott áruk beszerzési értéke	1 878 252
Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	6 787
Működési költségek összesen	14 957 656

Nettó jövedelem

2023.01.01-2023.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	12 330 256
Egyéb bevételek	57 826
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	14 957 656
Egyéb ráfordítások	616 376
Pénzügyi műveletek bevételei	77 113 191
Pénzügyi műveletek ráfordításai	36 713 418
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	37 213 823

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket tartalmaz. A forgalomarányos bérleti díj elhatárolás és a korábbi években adott kedvezmények időbeli elkülönítése 381 millió forint növekedést okoz, jelentős változás az üzemeltetési költségek elszámolásából elhatárolt bevétel.

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2023-ban így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2023.01.01.-2023.12.31.	E Ft
Induló tőke	212 167 143
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	756 220 589
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-544 053 446
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	109 919 480
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	144 936 229
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-135 151 892
Értékelési különbözet tartaléka	51 809 020
Előző év(ek) eredménye	11 112 300
Üzleti év eredménye	37 213 823
Saját tőke	322 086 623

Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14 025 526	5 607 049	19 632 575
Felépítmény befektetett eszköz	54 648 005	31 932 344	86 580 349
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	3 559	0	3 559
Ingatlanra adott előleg befejezetlen beruházás	32 680	0	32 680
Tárgyi eszközök összesen	68 709 770	37 539 393	106 249 163

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	95 676 429	4 807 046	100 483 475
Befektetési jegy	8 471 281	375 550	8 846 831
Torony Ingatlan BA A sorozat bef. jegy	1 080 000	199 405	1 279 405
Torony Ingatlan BA B sorozat bef. jegy	641 281	109 570	750 851
Terra Ingatlan BA	6 750 000	66 575	6 816 575
Kötvények	47 823 979	2 610 019	50 433 998
EXIM 2024/7	991 184	96 371	1 087 555
EXIM 2024/6	607 036	70 153	677 189
EXIM 2024/5	2 495 168	340 340	2 835 508
EXIM 2024/5	12 200 476	1 631 129	13 831 605
EXIM 2024/8	1 150 458	67 250	1 217 708
EXIM 2024/8	4 516 803	248 143	4 764 946
EXIM 2024/9	1 503 278	73 250	1 576 528
EXIM 2024/9	2 355 083	114 809	2 469 892
EXIM 2024/10	1 681 319	34 810	1 716 129
EXIM 2024/10	910 313	16 006	926 319
MFBEU2409/1	19 412 861	-82 242	19 330 619
Államkötvény	2 005 952	49 204	2 055 156
MÁK 2029/B	500 814	9 413	510 227
MÁK 2032/B	494 567	6 843	501 410

MÁK 2027/B	1 010 571	32 948	1 043 519
Diszkont kincstárjegy	37 375 217	1 772 273	39 147 490
D240626	9 900 572	560 836	10 461 408
D240124	11 554 429	685 916	12 240 345
D240430	1 863 047	145 961	2 009 008
D240320	2 820 644	94 900	2 915 544
D240103	980 737	19 090	999 827
D240306	196 173	1 636	197 809
D241030	4 543 757	96 313	4 640 070
D240403	549 062		549 062
D240221	189 429	8 855	198 284
D240821	4 777 367	158 766	4 936 133

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2023.01.01-2023.12.31	E Ft
Fizetett kamat	188 989
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	288
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	20 070 824
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	0
Értékelés miatti árfolyam különbözet	0
Határidős ügyletek vesztesége	16 453 317
Pénzügyi műveletek ráfordításai	36 713 418
Kapott Osztalék	0
Kapott kamat	4 172 909
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	193 863
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	860 027
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	16 582 217
Határidős ügyletek nyeresége	55 304 175
Pénzügyi műveletek bevételei	77 113 191

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2023.01.01 - 2023.12.31	E Ft
Hirdetés, reklám-propaganda költség	43 402
Anyagköltség	465 904
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	1 195 489
Bérleti díj	18 303
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 723 098

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	2 767 094	1 768 921	2 825 508	89%	7,76%	60 926	751 083	-9,08%
Lakóingatlan								
Kiskereskedelmi ingatlan	3 432 423	3 406 637	4 717 273	97%	7,84%	47 909	587 410	-0,38%
Logisztikai ingatlan	1 439 594	1 574 908	2 124 603	90%	6,64%	28 457	427 601	2,60%
Egyéb ingatlan								
Összesen	7 639 111	6 750 466	9 667 384	93%	7,49%	44 043	570 785	-2,34%

Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfolió	2023.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	37,24
Bérlők száma	233
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)	4,05

Ingatlanok értékelésének módszertana

- 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 tőkén belüli értékelési különbözethez tartozókkal 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.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2021.12.31*	2022.12.31*	2023.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	234 981 229	234 557 000	316 921 607
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,310343	1,426236	1,502777

** 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

2023. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke:

1 175 490 eFt.

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Értékelési különbség eFt
DEF/00001911	2023.05.15	2024.05.15	25 000 000	404,89	219 250
DEF/00001942	2023.05.22	2024.05.22	5 000 000	410,51	69 240
DEF/00001958	2023.05.22	2024.05.22	5 000 000	409,75	66 946
DEF/00001981	2023.05.24	2024.05.29	25 000 000	408,84	300 618
DEF/00001996	2023.05.25	2024.05.30	25 000 000	407,80	272 074
DEF/00002015	2023.06.05	2024.06.05	8 000 000	402,73	43 834
DEF/00002041	2023.06.12	2024.06.12	5 850 000	401,31	20 683
DEF/00002074	2023.06.19	2024.06.21	5 000 000	405,30	38 035
DEF/00002747	2023.11.16	2024.02.21	51 250 000	382,06	(199 218)
DEF/00002768	2023.11.20	2024.02.21	47 820 000	384,93	(59 343)
DEF/00002789	2023.11.23	2024.02.28	28 500 000	385,34	(26 332)
DEF/00002792	2023.11.27	2024.11.29	40 000 000	396,32	(56 261)
DEF/00002796	2023.11.27	2024.02.28	79 600 000	385,71	(67 615)
DEF/00002842	2023.12.12	2024.03.13	6 000 000	388,00	4 711
DEF/00002859	2023.12.18	2024.03.20	40 000 000	387,73	78 439
DEF/00002872	2023.12.20	2024.01.05	65 000 000	386,36	193 882
DEF/00002874	2023.12.20	2024.01.05	80 000 000	386,36	238 625
DEF/00002883	2023.12.21	2024.01.04	51 170 000	384,02	42 582
DEF/00002884	2023.12.27	2024.01.05	5 000 000	381,91	(4 660)
DEF/00002888	2023.12.29	2024.01.02	20 915 000	382,79	-
ÖSSZESEN					1 175 490

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

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

VIII. 1 Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2023. december 31-én:

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

Az Alapkezelő irányításában 2023-ban jelentős változások következtek be. Változott a vezérigazgató és a vezérigazgató-helyettes személye, valamint a felügyelő bizottság összetétele is módosult. Több szervezeten belüli strukturális változás ment végbe, egyes területek összevonásra vagy átalakításra kerültek.

2023-ban a tőkepiacokat konszolidálódás jellemezte: bár az orosz-ukrán háború továbbra is tart, az energiaárak normalizálódni kezdtek, az infláció pedig mérséklődésnek indult. A Fed és az EKB még szigorítottak monetáris politikájukon, de a kamatemelési ciklusokat már lezárták. A régiós jegybankok közül már több (cseh, lengyel, magyar) kisebb-nagyobb lazítást hajtott végre. A régiós részvénytőzsdék jól teljesítettek, az előző évi csökkenés után jelentős emelkedést értek el. A régiós kötvényhozamok a mérséklődő kamatkörnyezet nyomán az év során csökkentek, míg a globális kötvényhozamok vegyesen alakultak. Ugyanakkor a hazánkban az éves átlagban kiemelkedően magas, 17,6 százalékos infláció miatt a pozitív reálhozamok elérése a magasabb kamatkörnyezetben is kihívást jelentett.

A 2023-as év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap. A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap új, „B” sorozatának értékesítése év elején indult, a harmadik negyedévtől a Diófa KamatPlusz Befektetési Alap (korábban Diófa Optimus I. Befektetési Alap) új befektetési politikával működik. A Baross Gábor Tőkeprogram keretében két új sorozat indult el: a Magyar Posta Takarékszövetkezet Harmónia Vegyes Befektetési Alap „B” sorozat és a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „C” sorozat. A Diófa Alapkezelő által kezelt alapoknak jelentős nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. Kiemelkedő növekedés a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „A” és „I” sorozatánál és a Diófa WM Befektetési Részalapok esetében történt. Kiáramlás a lakossági vegyes és részvény befektetési alapjaink esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2023 során összesen 323 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok magas hozamteljesítményének és

az új magántőke alapok átvételének volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,75%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2022-höz képest közel 20 bázispontos növekedést jelentett.

VIII. 2 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:

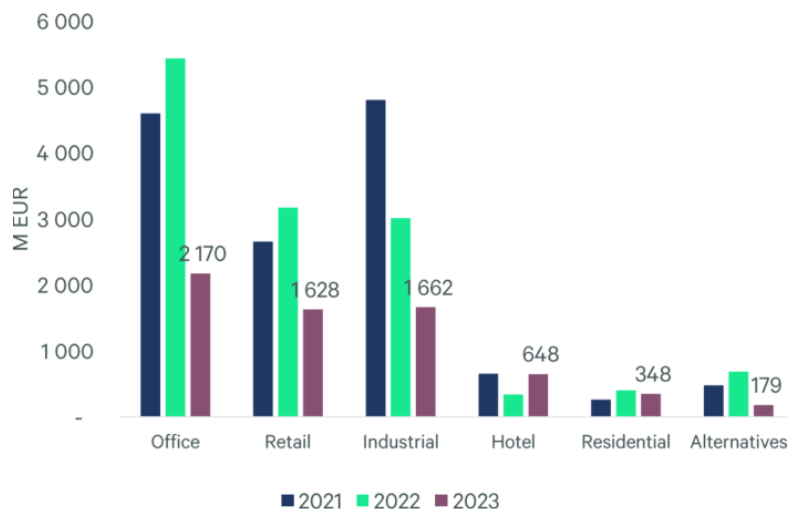
- MNB
- KSH
- Bloomberg
- BRF

Ingatlanbefektetési piac

A 2022-es és 2023-as években tapasztalt általános negatívabb gazdasági kilátások és hozamemelkedés a hazai kereskedelmi ingatlanpiacon is éreztette a hatását. A hozamok ezen a piacon is emelkedtek, 2023 végére az év eleji szinthez képest a piac különböző szektoraiban 25-75 bps-os emelkedés volt megfigyelhető. A prime irodahozamok az év végén 6,75%-on; az ipari és logisztikai ingatlanok hozamai 7,00%-on; a kiskereskedelmi High-Street hozamok pedig 6,00%-os szinten alakultak.

A 2023-as kereskedelmi ingatlanbefektetések volumene nem érte el a 2022-es szintet sem Magyarországon, sem a régióban (CEE-5: Csehország, Lengyelország, Magyarország, Románia, Szlovákia). Itthon a 2022-es 1,4 milliárd EUR méretről a piac 2023-ban 0,44 milliárd EUR-ra csökkent, A régióban a befektetések összegének a 32%-át tette ki az irodapiac, 24%-át a kiskereskedelem, 25%-át az I&L szektor és kb. 10%-át a hotel szegmens. Ezek az arányok hazánkban valamelyest mást mutatnak, az itthoni piacon jobban dominál az irodaszektor, feltörekvőben van a hotel szektor, a kiskereskedelmi alpiac pedig stabilan teljesít a korábbi évekhez hasonlóan.

Ingatlan befektetések volumene a CEE régióban eszköz osztályonként (2021 – 2023)



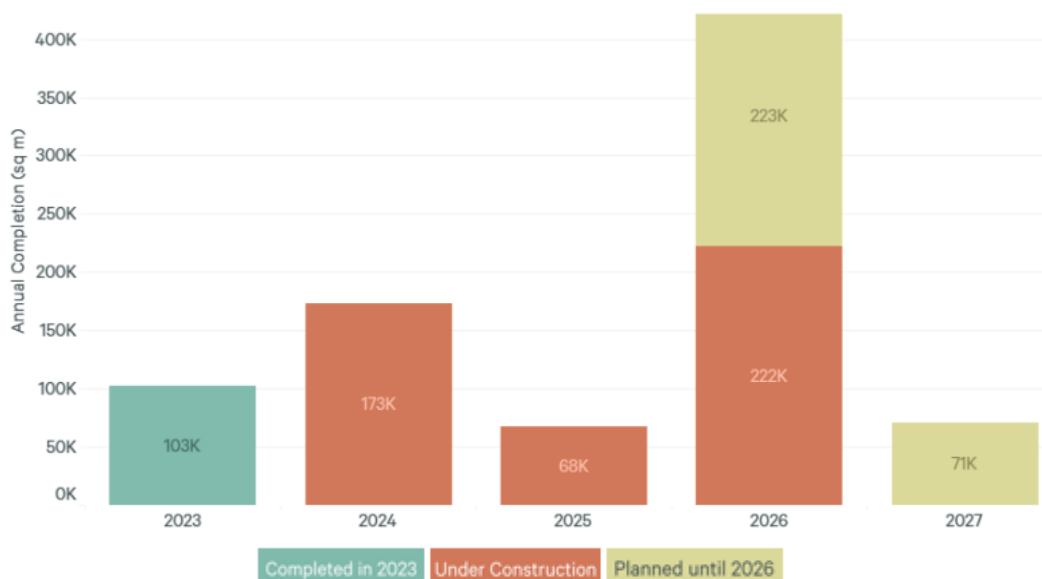
Ez a közel 1 Mrd EUR csökkenés az összes tranzakcióértékben régiós szinten a legnagyobb visszaesés volt az évben, kb. 67%-ot csökkent a befektetési volumen az előző évhez képest. Összességében minden régiós országban megfigyelhető volt a tranzakcióérték csökkenése a piacon, Csehországban volt a legmérsékeltebb a visszaesés, itt csupán 16%-ot csökkent az érték.

A tanácsadói előrejelzések szerint 2024-ben már növekedésre lehet számítani a piacon, jelenleg körülbelül az idei évben tapasztalt volumen 1,5-2-szeresét várják az elemzők a piacon.

Irodapiac

A budapesti irodaállomány 2023 során több, mint 100 ezer négyzetméterrel bővült, amely a 2022-es évhez képest nagy visszaesést mutat. A bővülés üteme várhatóan valamelyest növekedni fog 2024-ben, míg 2025-re még kevesebb az előrejelzés az átadásra kerülő irodafejlesztések tekintetében. Jelenleg összesen közel 464 ezer négyzetméternyi fejlesztés van folyamatban, melynek kevesebb, mint a fele lesz átadásra készen a következő két év során, a maradék terület várhatóan 2026-ban kerül átadásra, amely mellett további 223 ezer négyzetméternyi fejlesztés átadását prognosztizálják az elemzők.

Fejlesztés alatt álló és tervezett irodaállomány Budapestén (2023 – 2027)



Az üresedési ráta 13,3% körül alakult a budapesti irodáknál 2023 év végén, amely növekedés az elmúlt évek 10-12% alatti szintjéhez képest. Ez az átlagos üresedés várhatóan még mérsékelten emelkedni fog 2024 során, körülbelül 13,5%-ig, és onnan fokozatosan fog csökkenni 2024-ben és 2025-ben vissza 12% környékére. Ezekkel a számokkal összhangban van az a tény, hogy a vállalatok 41%-a várhatóan növelni, míg 59%-a csökkenteni tervezi a bérelt irodaterületeik méretét a következő három év során.

Átlagos üresedési ráta Budapestén (2012 Q4 – 2023 Q4)



Az átlagos bérleti díj 2023 végén 14,6 EUR/m² körül alakult. Ugyanez az érték „A” kategóriás ingatlanok esetében 16,8 EUR/m², míg az újonnan épülő irodák esetében 18,8 EUR/m² volt. Ezek az értékek körülbelül 2-4%-kal magasabbak, mint a 2022 év végén látott bérleti díj szintek.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

A COVID-19 vírus okozta lezárások negatív következményeinek elmúlásával 2022-ben és 2023-ban már az emelkedő és a tavaly tetőző infláció és annak hatásai határozták meg nagyban a kiskereskedelmi ingatlanpiacot.

A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene év első felében még magas 10-12%-os csökkenést mutatott az előző éves értékekhez képest, azonban az év második felében már fokozatosan javult az üzletek forgalma, mely nagyban köszönhető a reálbér emelkedés és az infláció csökkenésének.

A 2021-es évben magasabb bővülés (Etele Pláza) volt tapasztalható a kiskereskedelmi szektorban az előző évekhez képest, azonban 2022-ben és 2023 sem történt, és a közeljövőben nem várható itthon jelentős kínálatbővülés az ingatlanpiac ezen szektorában. 2025 harmadik negyedévében tervezik átadni a Zuglóban épülő Zenit Corso-t, mely a tervek szerint 11 ezer négyzetméterrel növeli a kiskereskedelmi terület kínálatot.

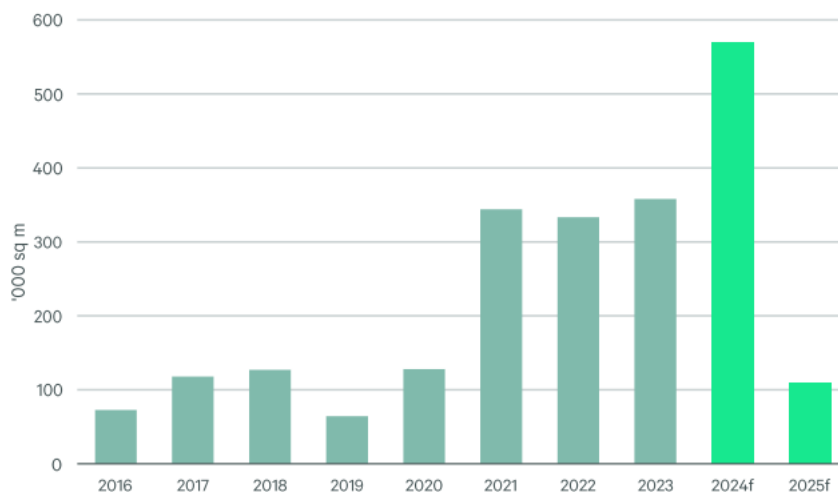
A jelenlegi kiskereskedelmi ingatlanállománynak körülbelül a fele található meg Budapesten és környékén, míg a másik fele az ország többi részén. Ennek az összesen 4,3 millió négyzetméternyi ingatlanterületnek a kétharmada klasszikus bevásárlóközpont/pláza, míg egyharmada retail park/strip mall.

I&L ingatlanpiac

A logisztikai és ipari ingatlanszektor tekintve a 2020-as évtized eleje Magyarországon (de globálisan is hasonló a trend) a fejlesztésekről szól és fog szólni.

2020 elején körülbelül 2,3 millió négyzetméternyi I&L ingatlanterület volt megtalálható Budapesten és környékén, ez a szám 2023 végére 3,5 millió négyzetméterre emelkedett, 2024 végén pedig a várakozások szerint elérheti a 4 millió négyzetmétert is. Ez a gyorsmértékű növekedés 2025-re várhatóan visszalassul és ismét a 2020-ban tapasztalt átadások mértéke lesz jellemző a hazai piacon.

Tény és jövőbeli logisztikai és ipari ingatlanátadások területe (2023 – 2025f)



2023 során az átlagos bérleti díj 5,3 - 5,5 EUR/m² környékén mozgott a szektorban, az üresen álló területek aránya év végén 8,6% körül alakult, mely még mindig alacsonynak mondható régiós viszonylatban, azonban jóval magasabb a 2022 év végén tapasztalt 3,5-4,0% szinthez képest.

Továbbra is jelentős trend a piacon, hogy energetikai korszerűsítési „zöld” fejlesztéseket hajtanak végre a már meglévő állományon is, legyen szó akár napelemekről, vagy energiahatékonyabb fűtési rendszerek kiépítéséről.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	1 087 070	125 073	47 442
Változó javadalom	386 673	95 580	66 180
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	133	5	2

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

Az Alapkezelő a likvid eszközök arányát 30% felett kívánja tartani, ugyanakkor ettől a mértéktől eltérhet. A likviditás megteremtésének érdekében a 78/2014. (III.14.) számú Kormányrendelet 41 § (6) szerinti legalább 15%-os likvid eszköz arányt minden esetben köteles tartani.

Likvid eszköznek minősül a pénz, az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező állampapír, a felmondhatóságában nem korlátozott betét, továbbá az átruházhatóságában nem korlátozott, nyilvános árjegyzéssel rendelkező, legfeljebb egyéves hátralévő futamidejű, nyilvánosan forgalomba hozott hitelviszonyt megtestesítő értékpapír, illetve a feltétel nélkül és azonnal lehívható, legalább 30 napos pénzkölcsön (likviditási kölcsön) és az azonnal visszaváltható, befektetési politikája szerint kizárólag likvid eszközökbe fektető kollektív befektetési forma kollektív befektetési értékpapírja is.

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 2-es. A skálán a legalacsonyabb szint sem jelent kockázatmentes befektetést.

Az Alap legfontosabb befektetési célpontjai olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanok, amelyek jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek, mint például multinacionális háttérű bérlőkkel rendelkező irodaházak és központi fekvésű kiskereskedelmi áruházláncok. A stabil pénzáram megteremtése mellett ugyancsak kiemelt cél, hogy a kiválasztott ingatlanok értéke a jövőben növekedjen.

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.

Az Alap származtatott ügyletet csak fedezeti ügylet céljából köthet. Fedezeti célúnak minősül minden olyan ügylet, ami az Alap valamely kockázatának csökkentésére irányul. Az Alap jogosult az eszközei terhére származtatott ügyleteihez biztosítékot nyújtani.

Az Alapkezelő az Alap tőkeáttételét az ABAK-rendelet 6-11. cikkének megfelelően a bruttó és kötelezettség módszer szerint számítja ki. A tőkeáttétel mértékét az Alap kitettsége és nettó eszközértéke közötti aránnyal fejezi ki. Az ABA bruttó módszer szerint számított kitettsége a 2011/61/EU irányelv 19. cikkével és az annak alapján elfogadott, felhatalmazáson alapuló jogi aktusokkal összhangban értékelt valamennyi pozíció abszolút értékének összege. Az Alap kitettségének bruttó módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 7. cikkének megfelelően. A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított maximális mértéke: 200%. Az Alap kitettségének kötelezettség módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 8. cikkének megfelelően jár el. A kötelezettség módszer hasonló a bruttó módszer szerint számított kitettséghez, azonban a fő különbség, hogy a származtatott pozíciók nettósításra kerülnek, illetve a fedezetinek minősülő származtatott pozíciókat kizárja. A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított maximális mértéke: 200%.

A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított mértéke 2023.12.31-én: 100,00%.

A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított mértéke 2023.12.31-én: 165,13%.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....

Gránit 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 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 331.209.423 eFt, a saját tőke 322.086.623 eFt a tárgyévi eredmény 37.213.823 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 2023. 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 Gránit 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 könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. A Gránit 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 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap 2023. 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 a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban, 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 közvéleménye 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 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 beszámoló 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 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 tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan 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 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, 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.
- 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, időbélyegző szerint.

.....
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**
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Lajstromszám: 1211-13



ALAPKEZELŐ: GRÁNIT 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

2023. 01. 01. - 2023. 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	2022.12.31	2023.12.31
A.	Befektetett eszközök	131,987,410	130,741,265
	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	108,161,994	106,249,163
	1. Ingatlanok	69,803,803	68,673,531
	2. Ingatlanok értékelési különbözete	37,960,406	37,539,393
	3. Gépek berendezések, felszerelések	7,577	3,559
	4. Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
	5. Beruházások	325,241	0
	6. Beruházásokra adott előlegek	64,967	32,680
	7. Beruházások értékelési különbözete	0	0
	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	23,825,416	24,492,102
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
	2. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	15,329,863	16,051,914
	3. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	8,495,553	8,440,188
B.	Forgóeszközök	105,532,808	197,547,451
	I. KÉSZLETEK	0	0
	1. Ingatlankészletek	0	0
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
	II. KÖVETELÉSEK	2,551,402	3,459,555
	1. Követelések	2,657,054	3,548,873
	2. Követelések értékvesztése (-)	-83,913	-90,186
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-21,739	868
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
	III. ÉRTÉKPAPÍROK	8,812,549	100,483,477
	1. Értékpapírok	8,471,281	95,676,428
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	341,268	4,807,049
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0
	egyéb értékelési különbözet	341,268	4,807,049
	IV. PÉNZESZKÖZÖK	94,168,857	93,604,419
	1. Pénzeszközök	94,764,130	93,520,135
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-595,273	84,284
C.	Aktív időbeli elhatárolások	2,042,488	1,745,217
	1. Aktív időbeli elhatárolások	2,042,488	1,745,217
	2. Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	9,121,185	1,175,490
	Eszközök összesen	248,683,891	331,209,423
E.	Saját tőke	236,330,803	322,086,623
	I. INDULÓ TŐKE	164,359,271	212,167,143
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	631,047,917	756,220,589
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-466,688,646	-544,053,446
	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	71,971,532	109,919,480
	1. Befektetési jegyek értékkülönbözete	6,512,064	9,784,337
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	102,331,811	144,936,229
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete	-95,819,747	-135,151,892
	2. Értékelési különbözet tartaléka	54,347,167	51,809,020
	3. Előző év(ek) eredménye	18,317,016	11,112,300
	4. Üzleti év eredménye	-7,204,715	37,213,823
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	10,627,167	3,863,187
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	10,649,737	3,824,325
	III. Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-22,570	38,862
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1,725,921	5,259,613
	Források összesen	248,683,891	331,209,423

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2022.12.31	2023.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	13,163,303	12,330,256
II.	Egyéb bevételek	279,658	57,826
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	12,473,930	14,957,656
V.	Egyéb ráfordítások	509,475	616,376
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	16,495,188	77,113,191
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	24,159,459	36,713,418
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-7,204,715	37,213,823

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás



Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2023. 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 2023. december 31-én:

I sorozat	6 976 876 151 db
A sorozat	161 664 295 454 db
B sorozat	13 525 971 795 db
C sorozat	30 000 000 000 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482
B sorozat	HU0000722616
C sorozat	HU0000732441

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2023. december 31-én:

I sorozat	1,705160
A sorozat	1,605773
B sorozat	1,159578
C sorozat	1,044896

Üzleti év időtartama: 2023.01.01-2023.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév:	Gránit Alapkezelő Zártkörűen 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.granitalapkezelő.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 és Winkler Edina

Cégnév: Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan Tanácsadó Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-263277

Székhely: 1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Mikesy Álmós (1148 Budapest, Felsőbüki Nagy Pál utca 4.)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)
- Erdélyi Zombor (1118 Budapest, Rodostó utca 4. 1.em. 11.ajtó)

A Gránit 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: 5 038 000 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 Takarékos Ingatlan Befektetési Alap** számviteli politikája

- a 2000. évi C. törvény a számvitelről (továbbiakban Szt.)
- 2014.évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 215/2000. (XII. 11.) Kormány-rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól (továbbiakban Korm. rendelet)
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
- 327/2009. (XII. 29.) Kormány-rendelet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

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

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

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

A befektetők tájékoztatása

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

Számviteli elszámolás során alkalmazásra kerülő besorolási, minősítési, értékelési szabályok

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

Az eszközök besorolása és értékelése

a) Az ingatlanok besorolása és értékelése

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

- A **tárgyi eszközök** (telkek, épületek, építmények stb.) között kell kimutatni – a bekerülési értéken (beszerzési áron) állományba vett – az Alap tulajdonában álló bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok nettó értékét és értékelési különbözetét.
- A **készletek** között kell kimutatni és bekerülési értéken (beszerzési áron) kell állományba venni az Alap tulajdonában álló, eladási célra vásárolt – rendeltetésszerűen használatba nem vett – ingatlanok (beleértve a fejlesztés alatt lévő ingatlanokat is) értékét valamint értékelési különbözetének összegét.
- A nettó eszközérték számításánál, valamint mérlegkészítéskor az ingatlanokat az értékelési különbözet elszámolásával az ingatlanértékelő szervezet által meghatározott piaci értéken kell értékelni.
- A devizában, valutában fennálló követelések év végi értékelésekor keletkezett nem realizált árfolyamvesztéseket illetve árfolyamnyereségeket a saját tőkén belüli értékelési különbözethez tartálékként szemben a forintra és külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete számlákon kell elszámolni egyidejűleg a többi devizás eszköz (valutakészlet devizabetét értékpapírok) és forrás (külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek) értékelési különbözetének elszámolása mellett.

b) Az értékcsökkenési leírás módszere

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

c) A készletek elszámolása

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

d) A követelések értékelése

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

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

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

A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke

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

Kivételes nagyság vagy előfordulás

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

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

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

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

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

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

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**

Tárgyi eszközök	2023.12.31.	106 249 163 e Ft
	2022.12.31.	108 161 994 e Ft

Ingatlanok és tárgyi eszközök állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	14,025,526	5,607,049	19,632,575
Felépítmény befektetett eszköz	54,648,005	31,932,344	86,580,349
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	3,559	0	3,559
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	32,680	0	32,680
Tárgyi eszközök összesen	68,709,770	37,539,393	106,249,163

e Ft

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

Ingatlanok	Típus	Hrsz.	Bekerülési érték	Piaci érték
Innové Business Park	Telek	38236/738	742,384	1,794,543
Zone Bevárárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330,697	292,275
Zone Bevárárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2,072,310	3,169,796
Zone Bevárárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970,067	1,401,928
Zone Bevárárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628,546	897,375
Zone Bevárárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429,769	418,630
Zone Bevárárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914,845	1,155,710
Zone Bevárárlópark - Szentes	Telek	0117/87	242,614	215,345
Zone Bevárárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374,837	350,375
Zone Bevárárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341,852	434,668
Tabán	Telek	7172	269,088	343,907
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2,184,027	3,575,165
Sopron belterület	Telek	5776/238	80,225	95,695
Sopron belterület	Telek	5776/246	96,270	106,753
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64,180	84,153
Soroksár	Telek	19584/55	838,958	1,101,575

Budakalász	Telek	1861/12	1,777,681	2,282,530
Budakeszi	Telek	2756/55	280,500	355,000
Budaörs	Telek	10670/1	843,558	879,812
Budaörs	Telek	10670/2	540,162	674,545
Szentes, Alsórét tanya 251.	Telek	0117/88	729	766
Esztergom belterület 18232/7 hrsz	Telek	18232/7	149	136
Esztergom belterület 18232/6 hrsz	Telek	18232/6	1,956	1,778
Szentes külterület 0117/91 hrsz	Telek	0117/91	126	115
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8,606,586	9,282,415
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11,970,259	13,875,775
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8,076,406	11,751,346
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3,197,345	7,813,235
Zone Bevásárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1,051,508	932,621
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1,593,840	2,437,931
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1,453,451	2,100,509
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	951,960	1,359,113
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	945,609	921,100
Zone Bevásárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1,110,201	1,696,001
Zone Bevásárlópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	1,136,527	1,008,785
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1,200,190	1,161,606
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1,614,934	2,053,402
Tabán	Felépítmény	7172	787,034	1,110,657
Soroksár	Felépítmény	19584/55	1,886,797	2,477,418
Budakalász	Felépítmény	1861/12	1,516,511	1,947,189
Budaörs	Felépítmény	10670/1	3,206,987	3,344,816
Budaörs	Felépítmény	10670/2	2,152,823	2,697,823
Budaörs	Felépítmény	10670/5	71,848	1,187
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	9,695,443	16,138,005
Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722,012	861,255
Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770,146	854,025

Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545,520	754,135
Egyéb				3,559
Beruházásra adott előlegek				32,680
Összesen				106,249,163

„Az ingatlanok piaci értékelése külső ingatlan értékbecslő értékelése figyelembevételével történik. Az értékbecslő a jövedelem alapú módszert alkalmazza az értékelés során 2022-ben átlagosan 8,25 %-os, 2023-ban már 8,82% 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

	2022	2023	Változás
Telek	5,398,232	5,607,049	208,817
Felépítmény	32,562,174	31,932,344	-629,830
Értékelési különbözet összesen	37,960,406	37,539,393	-421,013

Befektetett pénzügyi eszközök

2023.12.31.	24 492 102 e Ft
2022.12.31.	23 825 416 e Ft

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Ingatlantársaság	7,811,114	8,240,800	16,051,914
Kölcsön hosszú lejáratú rész	8,436,000	0	8,436,000
Kölcsön kamat hosszú lejáratú rész	4,188	0	4,188
Részesedések	16,251,302	8,240,800	24,492,102

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 8 240 801 e Ft. Nem a tárgyévi értékelési különbözet szerepel itt Az ingatlantársaság az év során folyamatosan törlesztette a tőkét és a kamatokat is.

Követelések

2023.12.31.	3 457 440 e Ft
2022.12.31.	2 551 402 e Ft

A követelések 1 667 197 e Ft vevőkövetelést 249 228 e Ft ingatlantársasággal szembeni követelést valamint 1 630 333 e Ft egyéb működésből eredő követelést tartalmaznak -90 186 eFt értékvesztést fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke 868 e Ft.

Értékpapírok

2023.12.31.	100 483 475 e Ft
2022.12.31.	8 812 549 e Ft

Értékpapírok mérlegsor tartalma:

eFt

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	95,676,429	4,807,046	100,483,475
Befektetési jegy	8,471,281	375,550	8,846,831
Torony Ingatlan BA A sorozat bef. jegy	1,080,000	199,405	1,279,405
Torony Ingatlan BA B sorozat bef. jegy	641,281	109,570	750,851
Terra Ingatlan BA	6,750,000	66,575	6,816,575
Kötvények	47,823,979	2,610,019	50,433,998
EXIM 2024/7	991,184	96,371	1,087,555
EXIM 2024/6	607,036	70,153	677,189
EXIM 2024/5	2,495,168	340,340	2,835,508
EXIM 2024/5	12,200,476	1,631,129	13,831,605
EXIM 2024/8	1,150,458	67,250	1,217,708
EXIM 2024/8	4,516,803	248,143	4,764,946
EXIM 2024/9	1,503,278	73,250	1,576,528
EXIM 2024/9	2,355,083	114,809	2,469,892
EXIM 2024/10	1,681,319	34,810	1,716,129
EXIM 2024/10	910,313	16,006	926,319
MFBEU2409/1	19,412,861	-82,242	19,330,619
Államkötvény	2,005,952	49,204	2,055,156
MÁK 2029/B	500,814	9,413	510,227
MÁK 2032/B	494,567	6,843	501,410
MÁK 2027/B	1,010,571	32,948	1,043,519
Diszkont kincstárjegy	37,375,217	1,772,273	39,147,490
D240626	9,900,572	560,836	10,461,408
D240124	11,554,429	685,916	12,240,345
D240430	1,863,047	145,961	2,009,008
D240320	2,820,644	94,900	2,915,544
D240103	980,737	19,090	999,827
D240306	196,173	1,636	197,809
D241030	4,543,757	96,313	4,640,070

D240403	549,062		549,062
D240221	189,429	8,855	198,284
D240821	4,777,367	158,766	4,936,133

Származékos ügyletek

2023. december 31-én az Alap nyitott származékos (határidős) ügyleteinek piaci értéke:
1 175 490 eFt.

Nyitott határidős ügyletek	Kezdő dátum	Lejárat	Összeg EUR	Kötésárfolyam	Értékelési különbség eFt
DEF/00001911	2023.05.15	2024.05.15	25,000,000	404.89	219,250
DEF/00001942	2023.05.22	2024.05.22	5,000,000	410.51	69,240
DEF/00001958	2023.05.22	2024.05.22	5,000,000	409.75	66,946
DEF/00001981	2023.05.24	2024.05.29	25,000,000	408.84	300,618
DEF/00001996	2023.05.25	2024.05.30	25,000,000	407.80	272,074
DEF/00002015	2023.06.05	2024.06.05	8,000,000	402.73	43,834
DEF/00002041	2023.06.12	2024.06.12	5,850,000	401.31	20,683
DEF/00002074	2023.06.19	2024.06.21	5,000,000	405.30	38,035
DEF/00002747	2023.11.16	2024.02.21	51,250,000	382.06	(199,218)
DEF/00002768	2023.11.20	2024.02.21	47,820,000	384.93	(59,343)
DEF/00002789	2023.11.23	2024.02.28	28,500,000	385.34	(26,332)
DEF/00002792	2023.11.27	2024.11.29	40,000,000	396.32	(56,261)
DEF/00002796	2023.11.27	2024.02.28	79,600,000	385.71	(67,615)
DEF/00002842	2023.12.12	2024.03.13	6,000,000	388.00	4,711
DEF/00002859	2023.12.18	2024.03.20	40,000,000	387.73	78,439
DEF/00002872	2023.12.20	2024.01.05	65,000,000	386.36	193,882
DEF/00002874	2023.12.20	2024.01.05	80,000,000	386.36	238,625
DEF/00002883	2023.12.21	2024.01.04	51,170,000	384.02	42,582
DEF/00002884	2023.12.27	2024.01.05	5,000,000	381.91	(4,660)
DEF/00002888	2023.12.29	2024.01.02	20,915,000	382.79	-
ÖSSZESEN					1,175,490

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

2023.12.31. 93 604 419 e Ft
2022.12.31. 94 168 857 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	94,168,857	93,604,419
HUF bankszámlák	8,207,298	703,383
Lekötött betétek	75,592,060	91,082,676
Óvadéki betétszámlák	4,349,128	595,068
Devizabetétszámlák	6,615,644	1,139,008
Pénzeszközök értékelési különbözete	-595,273	84,284

Aktív időbeli elhatárolások

2023.12.31. 1 745 217 e Ft
2022.12.31 2 042 488 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	2,042,488	1,745,217
Járó kamat	67,678	81,319
Bérleti díj miatti bevétel	38,501	53,676
Közmű továbbszámlázás miatti bevétel	787,274	455,303
Egyéb üzemeltetési bevétel	575,372	324,941
Forgalomarányos bérleti díj bevétel	4,280	249,186
Bérleti díj kedvezmény	466,274	381,163
Közüzemi díj költségek	4,020	108,805
Beépítési és földhasználati díj	96,871	90,824
Egyéb költségek	2,218	0

Saját tőke

2023.12.31. 322 086 623 e Ft
2022.12.31. 236 330 803 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
SAJÁT TŐKE	236,330,803	322,086,623
INDULÓ TŐKE	164,359,271	212,167,143
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	631,047,917	756,220,589
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-466,688,646	-544,053,446
TŐKEVÁLTOZÁS(tőkenövekmény)	71,971,532	109,919,480
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönözete	102,331,811	144,936,229
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-95,819,747	-135,151,892
Értékelési különbözet tartaléka	54,347,167	51,809,020
Előző évek eredménye	18,317,016	11,112,300
Üzleti év eredménye	-7,204,715	37,213,823

Céltartalékok

2023.12.31.	0 e Ft
2022.12.31.	0 e Ft

Az Alap céltartalékot nem képzett 2022-ben sem és 2023-ban sem.

Kötelezettségek**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2023.12.31.	3 861 071 e Ft
2022.12.31.	10 627 167 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	10,627,167	3,824,325
Bérlői óvadék	722,668	586,906
Szállítók	1,767,066	288,347
Vevő kötelezettség	2,709	11,678
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	132,323	0
ÁFA kötelezettség	0	157,784
Befektetési alapok különadója	28,305	38,773
Értékpapírok miatti kötelezettség	7,950,094	2,709,026
Egyéb kötelezettségek	24,002	29,696
Betétlekötés miatti kötelezettség	0	2,115

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 596 906 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

Passzív időbeli elhatárolások

2023.12.31.	5 259 613 e Ft
2022.12.31.	1 725 921 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	1,725,921	5,259,613
Gázdíj	234,167	44,511
Áramdíj	427,162	35,033
Könyvvizsgálat	2,200	2,520
Vízdíjak	1,349	4,070
Csatornadíjak	2,314	4,056
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	59,765	582,566

Ingatlankezelés	65,449	76,650
Letétkezelési díj	12,928	17,627
Alapkezelő ált. felsz. Kezelési díj	14	0
Alapkezelési sikerdíj	0	3,510,042
Egyéb üzemeltetési bevétel	71,397	223,515
Bérleti díj bevétel	845,097	741,466
Üzemeltetési díj bevétel	4,079	8,564
Kamat bevétel	0	8,993

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2023-ban kiállított, de a 2024. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

Értékesítés nettó árbevétele

2023.12.31.	12 330 256 e Ft
2022.12.31.	13 163 303 e Ft

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket tartalmaz. A forgalomarányos bérleti díj elhatárolás és a korábbi években adott kedvezmények időbeli elkülönítése 381 millió forint növekedést okoz, jelentős változás az üzemeltetési költségek elszámolásából elhatárolt bevétel.

Működési költségek

2023.12.31.	14 957 656 e Ft
2022.12.31.	12 473 930 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2022.12.31	2023.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	12,473,930	14,957,656
Alapkezelői díj	5,092,234	8,988,240
Letétkezelői díj	140,572	166,021
Ingatlan értékelés díja	15,909	14,691
Értékcsökkenési leírás	1,660,300	1,648,172
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	5,166,110	1,723,098
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	21,551	86,671
Könyvvizsgálati díj	4,400	5,038
Ingatlanszakértői feladatok	10,930	40,168
Számviteli szolgáltatás	6,600	6,600
Jogi szolgáltatás	33,776	29,131
Forgalmazói jutalék	0	15,000
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	32,424	22,893
Ingatlanbiztosítási díj	20,608	23,038
Hatósági díjak	108,045	116,226
Földhasználati díj	0	0

Felügyeleti díj	81,599	96,790
Egyéb igénybevett szolgáltatás	78,872	90,840
Eladott áruk beszerzési értéke	0	1,878,252
Eladott (közvetített) szolgáltatás értéke	0	6,787

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

Egyéb bevételek

2023.12.31.	57 826 e Ft
2022.12.31.	279 658 e Ft

Az egyéb bevételek között 2023-ban 13 841 e Ft összegű kártérítés és tárgyi eszköz értékesítés eredménye szerepel.

Egyéb ráfordítások

2023.12.31.	616 376 e Ft
2022.12.31.	509 475 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	509,475	616,376
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	0	0
Bírság, kötbér, kártérítés	8,796	18,588
Értékvesztés, terven felüli écs	39,160	49,323
Adók, illetékek	347,013	397,309
Befektetési alapok különadója	113,223	133,371
Különböző egyéb ráfordítások	1,283	17,785

Pénzügyi műveletek bevételei

2023.12.31.	77 113 191 e Ft
2022.12.31.	16 495 188 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	16,495,188	77,113,191
Kapott Osztalék	2,749,307	0
Kapott kamat	5,958,388	4,172,909
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	193,863	193,863
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	245,484	860,027
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	4,203,660	16,582,217
Határidős ügyletek nyeresége	3,144,486	55,304,175

Pénzügyi műveletek ráfordításai

2023.12.31.	36 713 418 e Ft
2022.12.31.	24 159 459 e Ft

	2022.12.31	2023.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	24,159,459	36,713,418
Fizetett kamat	47,056	188,989
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	4,029,169	288
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	3,491,318	20,070,824
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	0	0
Értékelés miatti árfolyam különbözet	0	0
Határidős ügyletek vesztesége	16,591,916	16,453,317

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Értéknap	Lejárat	Tr. érték	Deviza	Ár %	Eredmény
2022.10.13	2023.01.17	75,600,000	deviza (EUR)	446.86	0.00
2022.10.13	2023.01.17	45,850,000	deviza (EUR)	446.72	0.00
2022.10.13	2023.01.17	25,000,000	deviza (EUR)	447.11	0.00
2022.11.23	2023.01.25	25,000,000	deviza (EUR)	413.177	0.00
2022.11.23	2023.01.25	28,500,000	deviza (EUR)	413.19	0.00
2022.11.23	2023.01.25	5,000,000	deviza (EUR)	413.37	0.00
2022.11.24	2023.01.30	25,000,000	deviza (EUR)	423.58	0.00
2022.12.07	2023.01.09	51,250,000	deviza (EUR)	415.2888	0.00
2022.12.13	2023.01.13	50,000,000	deviza (EUR)	416.2	0.00
2022.12.16	2023.01.05	30,000,000	deviza (EUR)	409.1	0.00
2023.01.05	2023.01.12	49,000,000	deviza (EUR)	396.6762	5,833.80
2023.01.05	2023.01.09	51,250,000	deviza (EUR)	395.62	0.00
2023.01.05	2023.01.19	51,250,000	deviza (EUR)	397.185	0.00
2023.01.09	2023.01.09	-51,250,000	deviza (EUR)	415.2888	1,008,268
2023.01.09	2023.01.09	-51,250,000	deviza (EUR)	395.62	0.00
2023.01.10	2023.01.19	80,000,000	deviza (EUR)	399.38	0.00
2023.01.10	2023.01.12	80,000,000	deviza (EUR)	398.2	0.00
2023.01.10	2023.01.12	-80,000,000	deviza (EUR)	398.2	0.00
2023.01.11	2023.01.19	50,000,000	deviza (EUR)	401	0.00

2023.01.11	2023.01.13	50,000,000	deviza (EUR)	400	0.00
2023.01.11	2023.01.13	-50,000,000	deviza (EUR)	400	0.00
2023.01.11	2023.01.13	-50,000,000	deviza (EUR)	416.2	810,000.00
2023.01.12	2023.01.19	48,700,000	deviza (EUR)	400.1866	1,112.42
2023.01.12	2023.01.12	-49,000,000	deviza (EUR)	396.6762	0.00
2023.01.03	2023.01.03	-30,000,000	deviza (EUR)	409.1	183,000.00
2023.01.03	2023.01.05	30,000,000	deviza (EUR)	403	0.00
2023.01.03	2023.01.03	-30,000,000	deviza (EUR)	403	0.00
2023.01.03	2023.01.12	80,000,000	deviza (EUR)	404.15	0.00
2023.01.10	2023.01.10	-80,000,000	deviza (EUR)	404.15	476,000.00
2023.01.13	2023.01.17	25,000,000	deviza (EUR)	397.01	0.00
2023.01.13	2023.02.17	25,000,000	deviza (EUR)	401.73	0.00
2023.01.17	2023.01.17	-25,000,000	deviza (EUR)	447.11	1,252,500.00
2023.01.17	2023.01.17	-25,000,000	deviza (EUR)	397.01	0.00
2023.01.13	2023.02.17	45,850,000	deviza (EUR)	401.55	0.00
2023.01.13	2023.01.17	45,850,000	deviza (EUR)	396.83	0.00
2023.01.17	2023.01.17	-45,850,000	deviza (EUR)	446.72	2,287,456.50
2023.01.17	2023.01.17	-45,850,000	deviza (EUR)	396.83	0.00
2023.01.13	2023.01.30	75,600,000	deviza (EUR)	398.66	0.00
2023.01.13	2023.01.17	75,600,000	deviza (EUR)	396.56	0.00
2023.01.17	2023.01.17	-75,600,000	deviza (EUR)	446.86	3,802,680.00
2023.01.17	2023.01.17	-75,600,000	deviza (EUR)	396.56	0.00
2023.01.17	2023.02.20	51,250,000	deviza (EUR)	404.628	0.00
2023.01.17	2023.01.19	51,250,000	deviza (EUR)	399.688	0.00
2023.01.19	2023.01.19	-51,250,000	deviza (EUR)	397.185	-128,278.75
2023.01.19	2023.01.19	-51,250,000	deviza (EUR)	399.688	0.00
2023.01.17	2023.02.02	50,000,000	deviza (EUR)	401.55	0.00
2023.01.17	2023.01.19	50,000,000	deviza (EUR)	399.3	0.00
2023.01.17	2023.01.19	-50,000,000	deviza (EUR)	399.3	0.00
2023.01.17	2023.01.19	-50,000,000	deviza (EUR)	401	85,000.00
2023.01.17	2023.01.26	80,000,000	deviza (EUR)	400.45	0.00
2023.01.17	2023.01.19	80,000,000	deviza (EUR)	399.3	0.00
2023.01.17	2023.01.19	-80,000,000	deviza (EUR)	399.38	6,400.00
2023.01.17	2023.01.19	-80,000,000	deviza (EUR)	399.3	0.00
2023.01.19	2023.01.26	49,150,000	deviza (EUR)	397.6792	2,572.68
2023.01.19	2023.01.19	-48,700,000	deviza (EUR)	400.1866	0.00
2023.01.23	2023.01.25	25,000,000	deviza (EUR)	396.55	0.00
2023.01.25	2023.01.25	-25,000,000	deviza (EUR)	396.55	0.00
2023.01.23	2023.02.22	25,000,000	deviza (EUR)	400.75	0.00
2023.01.25	2023.01.25	-25,000,000	deviza (EUR)	413.177	415,675.00
2023.01.23	2023.02.22	28,500,000	deviza (EUR)	400.545	0.00

2023.01.23	2023.01.25	28,500,000	deviza (EUR)	396.29	0.00
2023.01.25	2023.01.25	-28,500,000	deviza (EUR)	413.19	481,650.00
2023.01.25	2023.01.25	-28,500,000	deviza (EUR)	396.29	0.00
2023.01.23	2023.01.25	5,000,000	deviza (EUR)	397	0.00
2023.01.23	2023.01.25	-5,000,000	deviza (EUR)	397	0.00
2023.01.23	2023.02.22	5,000,000	deviza (EUR)	401.25	0.00
2023.01.23	2023.01.25	-5,000,000	deviza (EUR)	413.37	81,850.00
2023.01.24	2023.01.26	80,000,000	deviza (EUR)	397.5	0.00
2023.01.24	2023.01.26	-80,000,000	deviza (EUR)	397.5	0.00
2023.01.24	2023.02.02	80,000,000	deviza (EUR)	398.62	0.00
2023.01.24	2023.01.26	-80,000,000	deviza (EUR)	400.45	236,000.00
2023.01.26	2023.02.27	75,600,000	deviza (EUR)	393.445	0.00
2023.01.26	2023.01.30	75,600,000	deviza (EUR)	389.03	0.00
2023.01.30	2023.01.30	-75,600,000	deviza (EUR)	398.66	728,028.00
2023.01.30	2023.01.30	-75,600,000	deviza (EUR)	389.03	0.00
2023.01.26	2023.02.27	25,000,000	deviza (EUR)	393.38	0.00
2023.01.26	2023.01.30	25,000,000	deviza (EUR)	388.97	0.00
2023.01.30	2023.01.30	-25,000,000	deviza (EUR)	423.58	865,250.00
2023.01.30	2023.01.30	-25,000,000	deviza (EUR)	388.97	0.00
2023.01.26	2023.01.26	-49,150,000	deviza (EUR)	397.6792	0.00
2023.01.26	2023.02.02	50,240,000	deviza (EUR)	390.1569	3,662.66
2023.01.31	2023.02.02	80,000,000	deviza (EUR)	389.5	0.00
2023.01.31	2023.02.02	-80,000,000	deviza (EUR)	389.5	0.00
2023.01.31	2023.02.08	80,000,000	deviza (EUR)	390.47	0.00
2023.01.31	2023.02.02	-80,000,000	deviza (EUR)	398.62	729,600.00
2023.01.31	2023.02.08	50,000,000	deviza (EUR)	390.47	0.00
2023.01.31	2023.02.02	50,000,000	deviza (EUR)	389.5	0.00
2023.01.31	2023.02.02	-50,000,000	deviza (EUR)	401.55	602,500.00
2023.01.31	2023.02.02	-50,000,000	deviza (EUR)	389.5	0.00
2023.02.02	2023.02.02	-50,240,000	deviza (EUR)	390.1569	0.00
2023.02.02	2023.02.09	50,380,000	deviza (EUR)	390.2136	2,205.17
2023.02.06	2023.02.08	80,000,000	deviza (EUR)	390	0.00
2023.02.06	2023.02.16	80,000,000	deviza (EUR)	391.33	0.00
2023.02.06	2023.02.16	50,000,000	deviza (EUR)	391.33	0.00
2023.02.06	2023.02.08	50,000,000	deviza (EUR)	390	0.00
2023.02.06	2023.02.08	-50,000,000	deviza (EUR)	390	0.00
2023.02.06	2023.02.08	-80,000,000	deviza (EUR)	390	0.00
2023.02.06	2023.02.08	-50,000,000	deviza (EUR)	390.47	23,500.00
2023.02.06	2023.02.08	-80,000,000	deviza (EUR)	390.47	37,600.00
2023.02.09	2023.02.09	-50,380,000	deviza (EUR)	390.2136	0.00
2023.02.09	2023.02.16	51,030,000	deviza (EUR)	386.3642	5,540.13

2023.02.14	2023.02.23	80,000,000	deviza (EUR)	383.14	0.00
2023.02.14	2023.02.16	80,000,000	deviza (EUR)	382	0.00
2023.02.14	2023.02.16	50,000,000	deviza (EUR)	382	0.00
2023.02.14	2023.02.23	50,000,000		383.14	0.00
2023.02.14	2023.02.16	-50,000,000		391.33	466,500.00
2023.02.14	2023.02.16	-50,000,000		382	0.00
2023.02.14	2023.02.16	-80,000,000		391.33	746,400.00
2023.02.14	2023.02.16	-80,000,000		382	0.00
2023.02.15	2023.03.17	45,850,000		382.43	0.00
2023.02.15	2023.02.17	45,850,000		378.18	0.00
2023.02.17	2023.02.17	-45,850,000		401.55	1,071,514.50
2023.02.17	2023.02.17	-45,850,000		378.18	0.00
2023.02.15	2023.03.17	25,000,000		382.03	0.00
2023.02.15	2023.02.17	25,000,000		377.79	0.00
2023.02.17	2023.02.17	-25,000,000		377.79	0.00
2023.02.17	2023.02.17	-25,000,000		401.73	598,500.00
2023.02.16	2023.02.23	51,700,000		382.4023	1,698.91
2023.02.16	2023.02.16	-51,030,000		386.3642	0.00
2023.02.16	2023.03.22	51,250,000		387.14	0.00
2023.02.16	2023.02.20	51,250,000		382.62	0.00
2023.02.20	2023.02.20	-51,250,000		382.62	0.00
2023.02.20	2023.02.20	-51,250,000		404.628	1,127,910.00
2023.02.20	2023.02.22	5,000,000		382.05	0.00
2023.02.20	2023.02.22	-5,000,000		382.05	0.00
2023.02.20	2023.03.22	5,000,000		386.31	0.00
2023.02.20	2023.02.22	-5,000,000		401.25	96,000.00
2023.02.20	2023.02.22	28,500,000		382.8	0.00
2023.02.20	2023.03.23	28,500,000		387.25	0.00
2023.02.22	2023.02.22	-28,500,000		400.545	505,732.50
2023.02.22	2023.02.22	-28,500,000		382.8	0.00
2023.02.20	2023.03.23	25,000,000		386.798	0.00
2023.02.20	2023.02.22	25,000,000		382.438	0.00
2023.02.22	2023.02.22	-25,000,000		400.75	457,800.00
2023.02.22	2023.02.22	-25,000,000		382.438	0.00
2023.02.21	2023.02.23	80,000,000		384	0.00
2023.02.21	2023.03.02	80,000,000		385.14	0.00
2023.02.21	2023.02.23	-80,000,000		384	0.00
2023.02.21	2023.02.23	-80,000,000		383.14	-68,800.00
2023.02.21	2023.02.23	50,000,000		384	0.00
2023.02.21	2023.02.23	-50,000,000		383.14	-43,000.00
2023.02.21	2023.02.23	-50,000,000		384	0.00

2023.02.21	2023.03.02	15,000,000		385.14	0.00
2023.02.23	2023.03.27	75,600,000		385.5105	0.00
2023.02.23	2023.02.27	75,600,000		381.298	0.00
2023.02.27	2023.02.27	-75,600,000		393.445	918,313.20
2023.02.27	2023.02.27	-75,600,000		381.298	0.00
2023.02.23	2023.03.27	25,000,000		385.6	0.00
2023.02.23	2023.02.27	25,000,000		381.4	0.00
2023.02.27	2023.02.27	-25,000,000		381.4	0.00
2023.02.27	2023.02.27	-25,000,000		393.38	299,500.00
2023.02.23	2023.03.02	51,750,000		383.1545	2,215.38
2023.02.23	2023.02.23	-51,700,000		382.4023	0.00
2023.02.28	2023.03.09	80,000,000		379.135	0.00
2023.02.28	2023.03.02	80,000,000		378	0.00
2023.02.28	2023.03.02	-80,000,000		385.14	571,200.00
2023.02.28	2023.03.02	-80,000,000		378	0.00
2023.02.28	2023.03.02	15,000,000		378.06	0.00
2023.02.28	2023.03.09	15,000,000		379.195	0.00
2023.02.28	2023.03.02	-15,000,000		385.14	106,200.00
2023.02.28	2023.03.02	-15,000,000		378.06	0.00
2023.02.28	2023.03.09	50,000,000		379.135	0.00
2023.02.28	2023.03.02	50,000,000		378	0.00
2023.02.21	2023.03.02	50,000,000		385.14	0.00
2023.02.28	2023.03.02	-50,000,000		385.14	357,000.00
2023.02.28	2023.03.02	-50,000,000		378	0.00
2023.03.02	2023.03.02	-51,750,000		383.1545	0.00
2023.03.02	2023.03.09	52,940,000		375.6318	547.49
2023.03.07	2023.03.09	80,000,000		377.5	0.00
2023.03.07	2023.03.09	-80,000,000		379.135	130,800.00
2023.03.07	2023.03.09	-80,000,000		377.5	0.00
2023.03.07	2023.03.16	80,000,000		378.628	0.00
2023.03.07	2023.03.09	50,000,000		377.5	0.00
2023.03.07	2023.03.16	50,000,000		378.628	0.00
2023.03.07	2023.03.09	-50,000,000		379.135	81,750.00
2023.03.07	2023.03.09	-50,000,000		377.5	0.00
2023.03.07	2023.03.16	15,000,000		378.628	0.00
2023.03.07	2023.03.09	15,000,000		377.5	0.00
2023.03.07	2023.03.09	-15,000,000		377.5	0.00
2023.03.07	2023.03.09	-15,000,000		379.195	25,425.00
2023.03.08	2023.04.05	8,000,000		383.38	0.00
2023.03.09	2023.03.16	52,330,000		381.1484	430.77
2023.03.09	2023.03.09	-52,940,000		375.6318	0.00

2023.03.13	2023.03.23	80,000,000		383.636	0.00
2023.03.13	2023.03.16	80,000,000		382.5	0.00
2023.03.13	2023.03.16	-80,000,000		378.628	-309,760.00
2023.03.13	2023.03.16	-80,000,000		382.5	0.00
2023.03.13	2023.03.16	50,000,000		382.5	0.00
2023.03.13	2023.03.16	-50,000,000		382.5	0.00
2023.03.13	2023.03.23	50,000,000		383.636	0.00
2023.03.13	2023.03.16	-50,000,000		378.628	-193,600.00
2023.03.13	2023.03.23	15,000,000		383.636	0.00
2023.03.13	2023.03.16	15,000,000		382.5	0.00
2023.03.13	2023.03.16	-15,000,000		382.5	0.00
2023.03.13	2023.03.16	-15,000,000		378.628	-58,080.00
2023.03.14	2023.04.17	45,850,000		399.63	0.00
2023.03.14	2023.03.17	45,850,000		395.12	0.00
2023.03.17	2023.03.17	-45,850,000		395.12	0.00
2023.03.17	2023.03.17	-45,850,000		382.43	-581,836.50
2023.03.14	2023.04.17	25,000,000		400.25	0.00
2023.03.14	2023.03.17	25,000,000		395.82	0.00
2023.03.17	2023.03.17	-25,000,000		382.03	-344,750.00
2023.03.17	2023.03.17	-25,000,000		395.82	0.00
2023.03.16	2023.03.16	-52,330,000		381.1484	0.00
2023.03.16	2023.03.23	50,430,000		396.6953	3,163.98
2023.03.20	2023.04.24	51,250,000		406.788	0.00
2023.03.20	2023.03.22	51,250,000		401.968	0.00
2023.03.22	2023.03.22	-51,250,000		387.14	-759,935.00
2023.03.22	2023.03.22	-51,250,000		401.968	0.00
2023.03.20	2023.04.24	5,000,000		406.76	0.00
2023.03.20	2023.03.22	5,000,000		402	0.00
2023.03.20	2023.03.22	-5,000,000		402	0.00
2023.03.20	2023.03.22	-5,000,000		386.31	-78,450.00
2023.03.21	2023.04.26	28,500,000		397.4	0.00
2023.03.21	2023.03.23	28,500,000		392.36	0.00
2023.03.23	2023.03.23	-28,500,000		392.36	0.00
2023.03.23	2023.03.23	-28,500,000		387.25	-145,635.00
2023.03.21	2023.04.26	25,000,000		397.655	0.00
2023.03.21	2023.03.23	25,000,000		392.655	0.00
2023.03.23	2023.03.23	-25,000,000		386.798	-146,425.00
2023.03.23	2023.03.23	-25,000,000		392.655	0.00
2023.03.21	2023.03.23	65,000,000		392	0.00
2023.03.21	2023.03.23	-65,000,000		392	0.00
2023.03.21	2023.03.30	65,000,000		393.135	0.00

2023.03.21	2023.03.23	-50,000,000		383.636	-418,200.00
2023.03.21	2023.03.23	-15,000,000		383.636	-125,460.00
2023.03.21	2023.03.30	80,000,000		393.135	0.00
2023.03.21	2023.03.23	80,000,000		392	0.00
2023.03.21	2023.03.23	-80,000,000		383.636	-669,120.00
2023.03.21	2023.03.23	-80,000,000		392	0.00
2023.03.23	2023.04.27	75,600,000		390.598	0.00
2023.03.23	2023.03.27	75,600,000		386.248	0.00
2023.03.27	2023.03.27	-75,600,000		386.248	0.00
2023.03.27	2023.03.27	-75,600,000		385.5105	-55,755.00
2023.03.23	2023.03.23	-50,430,000		396.6953	0.00
2023.03.23	2023.04.06	51,920,000		387.5023	2,590.92
2023.03.23	2023.04.27	25,000,000		389.9	0.00
2023.03.23	2023.03.27	25,000,000		385.4	0.00
2023.03.27	2023.03.27	-25,000,000		385.4	0.00
2023.03.27	2023.03.27	-25,000,000		385.6	5,000.00
2023.03.28	2023.03.30	80,000,000		384	0.00
2023.03.28	2023.03.30	-80,000,000		384	0.00
2023.03.28	2023.03.30	65,000,000		384	0.00
2023.03.28	2023.03.30	-65,000,000		384	0.00
2023.03.28	2023.04.06	30,000,000		384.93	0.00
2023.03.28	2023.04.06	65,000,000		384.93	0.00
2023.03.28	2023.04.06	80,000,000		384.93	0.00
2023.03.28	2023.03.30	-65,000,000		393.135	593,775.00
2023.03.28	2023.03.30	-80,000,000		393.135	730,800.00
2023.04.03	2023.05.03	8,000,000		382.43	0.00
2023.04.03	2023.04.05	8,000,000		378.36	0.00
2023.04.05	2023.04.05	-8,000,000		378.36	0.00
2023.04.05	2023.04.05	-8,000,000		383.38	40,160.00
2023.04.04	2023.04.06	65,000,000		376.78	0.00
2023.04.04	2023.04.06	-65,000,000		384.93	529,750.00
2023.04.04	2023.04.06	-65,000,000		376.78	0.00
2023.04.04	2023.04.13	65,000,000		377.814	0.00
2023.04.04	2023.04.06	80,000,000		376.78	0.00
2023.04.04	2023.04.06	-80,000,000		376.78	0.00
2023.04.04	2023.04.13	80,000,000		377.814	0.00
2023.04.04	2023.04.06	-80,000,000		384.93	652,000.00
2023.04.04	2023.04.06	30,000,000		376.78	0.00
2023.04.04	2023.04.06	-30,000,000		376.78	0.00
2023.04.04	2023.04.06	-30,000,000		384.93	244,500.00
2023.04.04	2023.04.13	30,000,000		377.814	0.00

2023.04.06	2023.04.06	-51,920,000		387.5023	0.00
2023.04.06	2023.04.20	53,310,000		379.5561	733.69
2023.04.11	2023.04.20	30,000,000		377.4335	0.00
2023.04.11	2023.04.13	30,000,000		376.4	0.00
2023.04.11	2023.04.13	-30,000,000		376.4	0.00
2023.04.11	2023.04.13	-30,000,000		377.814	42,420.00
2023.04.11	2023.04.20	80,000,000		377.4335	0.00
2023.04.11	2023.04.13	80,000,000		376.4	0.00
2023.04.11	2023.04.13	-80,000,000		376.4	0.00
2023.04.11	2023.04.13	-80,000,000		377.814	113,120.00
2023.04.11	2023.04.20	65,000,000		377.4335	0.00
2023.04.11	2023.04.13	65,000,000		376.4	0.00
2023.04.11	2023.04.13	-65,000,000		376.4	0.00
2023.04.11	2023.04.13	-65,000,000		377.814	91,910.00
2023.04.13	2023.04.17	45,850,000		374.66	0.00
2023.04.17	2023.04.17	-45,850,000		374.66	0.00
2023.04.13	2023.05.17	45,850,000		378.98	0.00
2023.04.17	2023.04.17	-45,850,000		399.63	1,144,874.50
2023.04.13	2023.04.17	25,000,000		374.85	0.00
2023.04.17	2023.04.17	-25,000,000		374.85	0.00
2023.04.13	2023.05.17	25,000,000		379.11	0.00
2023.04.17	2023.04.17	-25,000,000		400.25	635,000.00
2023.04.18	2023.04.27	30,000,000		371.4835	0.00
2023.04.18	2023.04.20	30,000,000		370.48	0.00
2023.04.18	2023.04.20	-30,000,000		370.48	0.00
2023.04.18	2023.04.20	-30,000,000		377.4335	208,605.00
2023.04.18	2023.04.27	65,000,000		371.4835	0.00
2023.04.18	2023.04.20	65,000,000		370.48	0.00
2023.04.18	2023.04.20	-65,000,000		370.48	0.00
2023.04.18	2023.04.20	-65,000,000		377.4335	451,977.50
2023.04.18	2023.04.27	80,000,000		371.4835	0.00
2023.04.18	2023.04.20	80,000,000		370.48	0.00
2023.04.18	2023.04.20	-80,000,000		377.4335	556,280.00
2023.04.18	2023.04.20	-80,000,000		370.48	0.00
2023.04.20	2023.04.20	-53,310,000		379.5561	0.00
2023.04.20	2023.05.04	53,330,000		381.6181	1,005.77
2023.04.20	2023.05.24	5,000,000		381.2	5.00
2023.04.20	2023.04.24	5,000,000		378.6	0.00
2023.04.20	2023.04.24	-5,000,000		378.6	0.00
2023.04.20	2023.04.24	-5,000,000		406.76	140,800.00
2023.04.20	2023.05.24	5,000,000		382.855	0.00

2023.04.20	2023.05.24	51,250,000		383.511	0.00
2023.04.20	2023.04.24	51,250,000		379.256	0.00
2023.04.24	2023.04.24	-51,250,000		406.788	1,411,015.00
2023.04.24	2023.04.24	-51,250,000		379.256	0.00
2023.04.24	2023.05.26	28,500,000		381.27	0.00
2023.04.24	2023.04.26	28,500,000		377	0.00
2023.04.26	2023.04.26	-28,500,000		377	0.00
2023.04.26	2023.04.26	-28,500,000		397.4	581,400.00
2023.04.24	2023.05.26	25,000,000		381.521	0.00
2023.04.24	2023.04.26	25,000,000		377.231	0.00
2023.04.26	2023.04.26	-25,000,000		377.231	0.00
2023.04.26	2023.04.26	-25,000,000		397.655	510,600.00
2023.04.25	2023.04.27	75,600,000		377.025	0.00
2023.04.27	2023.04.27	-75,600,000		377.025	0.00
2023.04.25	2023.05.30	75,600,000		381.7	0.00
2023.04.27	2023.04.27	-75,600,000		390.598	1,026,118.80
2023.04.25	2023.05.30	25,000,000		381.76	0.00
2023.04.25	2023.04.27	25,000,000		377.11	0.00
2023.04.27	2023.04.27	-25,000,000		377.11	0.00
2023.04.27	2023.04.27	-25,000,000		389.9	319,750.00
2023.04.25	2023.05.04	80,000,000		378.021	0.00
2023.04.25	2023.04.27	80,000,000		377	0.00
2023.04.25	2023.04.27	-80,000,000		377	0.00
2023.04.25	2023.04.27	-80,000,000		371.4835	-441,320.00
2023.04.25	2023.05.04	65,000,000		378.021	0.00
2023.04.25	2023.04.27	65,000,000		377	0.00
2023.04.25	2023.04.27	-65,000,000		377	0.00
2023.04.25	2023.04.27	-65,000,000		371.4835	-358,572.50
2023.04.25	2023.05.04	30,000,000		378.021	0.00
2023.04.25	2023.04.27	30,000,000		377	0.00
2023.04.25	2023.04.27	-30,000,000		377	0.00
2023.04.25	2023.04.27	-30,000,000		371.4835	-165,495.00
2023.04.28	2023.06.07	8,000,000		377.75	0.00
2023.04.28	2023.05.03	8,000,000		372.9	0.00
2023.05.03	2023.05.03	-8,000,000		372.9	0.00
2023.05.03	2023.05.03	-8,000,000		382.43	76,240.00
2023.05.02	2023.05.04	30,000,000		371.5	0.00
2023.05.02	2023.05.04	-30,000,000		378.021	195,630.00
2023.05.02	2023.05.04	-30,000,000		371.5	0.00
2023.05.02	2023.05.11	30,000,000		372.506	0.00
2023.05.02	2023.05.04	65,000,000		371.5	0.00

2023.05.02	2023.05.04	-65,000,000		371.5	0.00
2023.05.02	2023.05.04	-65,000,000		378.021	423,865.00
2023.05.02	2023.05.11	65,000,000		372.506	0.00
2023.05.02	2023.05.11	80,000,000		372.506	0.00
2023.05.02	2023.05.04	80,000,000		371.5	0.00
2023.05.02	2023.05.04	-80,000,000		371.5	0.00
2023.05.02	2023.05.04	-80,000,000		378.021	521,680.00
2023.05.04	2023.05.04	-53,330,000		381.6181	0.00
2023.05.04	2023.05.11	54,450,000		374.8431	526,257.80
2023.05.09	2023.05.11	80,000,000		372	0.00
2023.05.09	2023.05.11	-80,000,000		372	0.00
2023.05.09	2023.05.18	80,000,000		373.0075	0.00
2023.05.09	2023.05.11	-80,000,000		372.506	40,480.00
2023.05.09	2023.05.18			373.0075	0.00
2023.05.09	2023.05.11	65,000,000		372	0.00
2023.05.09	2023.05.11	-65,000,000		372	0.00
2023.05.09	2023.05.11	-65,000,000		372.506	32,890.00
2023.05.09	2023.05.11	30,000,000		372	0.00
2023.05.09	2023.05.18	36,000,000		373.0075	0.00
2023.05.09	2023.05.11	-30,000,000		372	0.00
2023.05.09	2023.05.11	-30,000,000		372.506	15,180.00
2023.05.11	2023.05.11	-54,450,000		374.8431	0.00
2023.05.11	2023.05.25	53,610,000		373.0322	106,166.24
2023.05.17	2023.05.17	-25,000,000		379.11	238,000.00
2023.05.15	2023.05.17	25,000,000		369.59	0.00
2023.05.17	2023.05.17	-25,000,000		369.59	0.00
2023.05.15	2024.05.15	25,000,000		404.89	0.00
2023.05.17	2023.05.17	-45,850,000		378.98	430,990.00
2023.05.15	2023.05.17	45,850,000		369.58	0.00
2023.05.17	2023.05.17	-45,850,000		369.58	0.00
2023.05.15	2023.06.14	45,850,000		373.26	0.00
2023.05.16	2023.05.25	65,000,000		370.4761	0.00
2023.05.16	2023.05.18	65,000,000		369.5	0.00
2023.05.16	2023.05.18	-65,000,000		369.5	0.00
2023.05.16	2023.05.25	36,000,000		370.4761	0.00
2023.05.16	2023.05.18	36,000,000		369.5	0.00
2023.05.16	2023.05.18	-36,000,000		369.5	0.00
2023.05.16	2023.05.18	-36,000,000		373.0075	126,270.00
2023.05.16	2023.05.25	80,000,000		370.4761	0.00
2023.05.16	2023.05.18	80,000,000		369.5	0.00
2023.05.16	2023.05.18	-80,000,000		369.5	0.00

2023.05.16	2023.05.18	-80,000,000		373.0075	280,600.00
2023.05.09	2023.05.18	65,000,000		373.0075	0.00
2023.05.16	2023.05.18	-65,000,000		373.0075	227,987.50
2023.05.22	2023.06.21	51,250,000		379.97	0.00
2023.05.22	2023.05.24	51,250,000		376.38	0.00
2023.05.24	2023.05.24	-51,250,000		376.38	0.00
2023.05.24	2023.05.24	-51,250,000		383.511	365,463.75
2023.05.22	2024.05.22	5,000,000		410.51	0.00
2023.05.22	2023.05.24	5,000,000		376.14	0.00
2023.05.24	2023.05.24	-5,000,000		376.14	0.00
2023.05.24	2023.05.24	-5,000,000		381.2	25,300.00
2023.05.22	2024.05.22	5,000,000		409.75	0.00
2023.05.22	2023.05.24	5,000,000		375.5	0.00
2023.05.22	2023.05.24	-5,000,000		375.5	0.00
2023.05.22	2023.05.24	-5,000,000		382.855	36,775.00
2023.05.23	2023.05.25	36,000,000		374.9	0.00
2023.05.23	2023.05.25	-36,000,000		374.9	0.00
2023.05.23	2023.06.01	36,000,000		375.8195	0.00
2023.05.23	2023.05.25	-36,000,000		370.4761	-159,260.40
2023.05.23	2023.05.25	65,000,000		374.9	0.00
2023.05.23	2023.05.25	-65,000,000		374.9	0.00
2023.05.23	2023.06.01	65,000,000		375.8195	0.00
2023.05.23	2023.05.25	-65,000,000		370.4761	-287,553.50
2023.05.23	2023.05.25	80,000,000		374.9	0.00
2023.05.23	2023.05.25	-80,000,000		374.9	0.00
2023.05.23	2023.06.01	80,000,000		375.8195	0.00
2023.05.23	2023.05.25	-80,000,000		370.4761	-353,912.00
2023.05.23	2023.06.21	5,000,000		378.76	0.00
2023.05.24	2023.05.26	25,000,000		374.635	0.00
2023.05.26	2023.05.26	-25,000,000		374.635	0.00
2023.05.24	2024.05.29	25,000,000		408.835	0.00
2023.05.26	2023.05.26	-25,000,000		381.521	172,150.00
2023.05.24	2023.06.28	28,500,000		378.85	0.00
2023.05.24	2023.05.26	28,500,000		374.6	0.00
2023.05.26	2023.05.26	-28,500,000		374.6	0.00
2023.05.26	2023.05.26	-28,500,000		381.27	190,095.00
2023.05.25	2023.05.25	-53,610,000		373.0322	5.00
2023.05.25	2023.06.08	53,330,000		374.9994	105,634.90
2023.05.25	2023.06.30	75,600,000		377.64	0.00
2023.05.25	2023.05.30	75,600,000		373.58	0.00
2023.05.30	2023.05.30	-75,600,000		373.58	0.00

2023.05.30	2023.05.30	-75,600,000		381.7	613,872.00
2023.05.30	2023.05.30	-25,000,000		381.76	199,000.00
2023.05.25	2023.05.30	25,000,000		373.8	0.00
2023.05.30	2023.05.30	-25,000,000		373.8	0.00
2023.05.25	2024.05.30	25,000,000		407.8	0.00
2023.05.30	2023.06.08	80,000,000		372.08	0.00
2023.05.30	2023.06.01	36,000,000		371.15	0.00
2023.05.30	2023.06.01	-36,000,000		371.15	0.00
2023.05.30	2023.06.01	-36,000,000		375.8195	168,102.00
2023.05.30	2023.06.08	49,000,000		372.08	0.00
2023.05.30	2023.06.01	65,000,000		371.15	0.00
2023.05.30	2023.06.01	-65,000,000		371.15	0.00
2023.05.30	2023.06.01	-65,000,000		375.8195	303,517.50
2023.05.30	2023.06.08	65,000,000		372.08	0.00
2023.05.30	2023.06.01	80,000,000		371.15	0.00
2023.05.30	2023.06.01	-80,000,000		371.15	0.00
2023.05.30	2023.06.01	-80,000,000		375.8195	373,560.00
2023.06.05	2023.06.07	8,000,000		369.33	0.00
2023.06.07	2023.06.07	-8,000,000		369.33	0.00
2023.06.05	2024.06.05	8,000,000		402.73	0.00
2023.06.07	2023.06.07	-8,000,000		377.75	67,360.00
2023.06.06	2023.06.08	65,000,000		369	0.00
2023.06.06	2023.06.08	-65,000,000		369	0.00
2023.06.06	2023.06.08	80,000,000		369	0.00
2023.06.06	2023.06.08	-80,000,000		369	0.00
2023.06.06	2023.06.08	49,000,000		369	0.00
2023.06.06	2023.06.08	-49,000,000		369	0.00
2023.06.06	2023.06.15	80,000,000		369.93	0.00
2023.06.06	2023.06.15	65,000,000		369.93	0.00
2023.06.06	2023.06.15	49,000,000		369.93	0.00
2023.06.06	2023.06.08	-80,000,000		372.08	246,400.00
2023.06.06	2023.06.08	-65,000,000		372.08	200,200.00
2023.06.06	2023.06.08	-49,000,000		372.08	150,920.00
2023.06.08	2023.06.08	-53,330,000		374.9994	0.00
2023.06.08	2023.06.22	53,867,000		371.2781	97,001.41
2023.06.12	2023.06.14	5,850,000		369.36	0.00
2023.06.14	2023.06.14	-5,850,000		369.36	0.00
2023.06.12	2024.06.12	5,850,000		401.31	0.00
2023.06.12	2023.07.12	40,000,000		372.38	0.00
2023.06.12	2023.06.14	40,000,000		369.14	0.00
2023.06.14	2023.06.14	-40,000,000		369.14	0.00

2023.06.14	2023.06.14	-40,000,000		373.26	164,800.00
2023.06.14	2023.06.14	-5,850,000		373.26	22,815.00
2023.06.13	2023.06.22	65,000,000		370.43	0.00
2023.06.13	2023.06.15	65,000,000		369.5	0.00
2023.06.13	2023.06.15	-65,000,000		369.5	0.00
2023.06.13	2023.06.15	-65,000,000		369.93	27,950.00
2023.06.13	2023.06.15	80,000,000		369.5	0.00
2023.06.13	2023.06.15	-80,000,000		369.5	0.00
2023.06.13	2023.06.15	-80,000,000		369.93	34,400.00
2023.06.13	2023.06.22	80,000,000		370.43	0.00
2023.06.13	2023.06.22	49,000,000		370.43	0.00
2023.06.13	2023.06.15	49,000,000		369.5	0.00
2023.06.13	2023.06.15	-49,000,000		369.5	0.00
2023.06.13	2023.06.15	-49,000,000		369.93	21,070.00
2023.06.19	2023.06.21	51,250,000		373.748	0.00
2023.06.21	2023.06.21	-51,250,000		373.748	0.00
2023.06.21	2023.06.21	-51,250,000		379.97	318,877.50
2023.06.19	2023.07.21	51,250,000		377.248	0.00
2023.06.19	2023.06.21	5,000,000		373.9	0.00
2023.06.19	2023.06.21	-5,000,000		373.9	24,300.00
2023.06.19	2024.06.21	5,000,000		405.3	0.00
2023.06.19	2023.06.21	-5,000,000		378.76	0.00
2023.06.20	2023.06.22	-39,000,000		370.43	0.00
2023.06.20	2023.06.22	-10,000,000		370.43	-125,930.00
2023.06.20	2023.06.29	10,000,000		373.87	0.00
2023.06.20	2023.06.29	65,000,000		373.87	0.00
2023.06.20	2023.06.22	65,000,000		373	0.00
2023.06.20	2023.06.22	-65,000,000		373	0.00
2023.06.20	2023.06.29	80,000,000		373.87	0.00
2023.06.20	2023.06.22	80,000,000		373	0.00
2023.06.20	2023.06.22	-80,000,000		373	0.00
2023.06.20	2023.06.22	10,000,000		373	0.00
2023.06.20	2023.06.22	-80,000,000		370.43	-205,600.00
2023.06.20	2023.06.22	-65,000,000		370.43	-167,050.00
2023.06.20	2023.06.22	-10,000,000		373	0.00
2023.06.22	2023.06.22	-53,867,000		371.2781	5.00
2023.06.22	2023.07.06	53,820,000		371.6025	96,729.90
2023.06.26	2023.07.28	28,500,000		372.7	0.00
2023.06.26	2023.06.28	28,500,000		369.2	0.00
2023.06.28	2023.06.28	-28,500,000		369.2	0.00
2023.06.28	2023.06.28	-28,500,000		378.85	275,025.00

2023.06.27	2023.06.29	80,000,000		368.7	0.00
2023.06.27	2023.06.29	-80,000,000		368.7	0.00
2023.06.27	2023.06.29	65,000,000		368.7	0.00
2023.06.27	2023.06.29	-65,000,000		368.7	0.00
2023.06.27	2023.06.29	10,000,000		368.7	0.00
2023.06.27	2023.06.29	-10,000,000		368.7	0.00
2023.06.27	2023.07.06	80,000,000		369.513	0.00
2023.06.27	2023.07.06	10,000,000		369.513	0.00
2023.06.27	2023.07.06	65,000,000		369.513	0.00
2023.06.27	2023.06.29	-80,000,000		373.87	413,600.00
2023.06.27	2023.06.29	-65,000,000		373.87	336,050.00
2023.06.27	2023.06.29	-10,000,000		373.87	51,700.00
2023.06.28	2023.08.02	75,600,000		374.842	0.00
2023.06.28	2023.06.30	75,600,000		371.082	0.00
2023.06.30	2023.06.30	-75,600,000		371.082	0.00
2023.06.30	2023.06.30	-75,600,000		377.64	495,784.80
2023.07.04	2023.08.09	5,000,000		379.08	0.00
2023.07.04	2023.07.06	80,000,000		375	0.00
2023.07.04	2023.07.13	80,000,000		375.83	0.00
2023.07.04	2023.07.06	-80,000,000		369.513	-438,960.00
2023.07.04	2023.07.06	-80,000,000		375	0.00
2023.07.04	2023.07.06	65,000,000		375	0.00
2023.07.04	2023.07.06	-65,000,000		375	0.00
2023.07.04	2023.07.13	65,000,000		375.83	0.00
2023.07.04	2023.07.06	-65,000,000		369.513	-356,655.00
2023.07.04	2023.07.13	10,000,000		375.83	0.00
2023.07.04	2023.07.06	10,000,000		375	0.00
2023.07.04	2023.07.06	-10,000,000		375	0.00
2023.07.04	2023.07.06	-10,000,000		369.513	-54,870.00
2023.07.06	2023.07.06	-53,820,000		371.6025	0.00
2023.07.06	2023.07.20	52,177,000		383.3093	97,188.05
2023.07.06	2023.08.09	5,000,000		386.75	0.00
2023.07.07	2023.08.09	5,000,000		389.09	0.00
2023.07.07	2023.08.09	5,000,000		389.33	0.00
2023.07.07	2023.08.09	5,000,000		389.48	0.00
2023.07.10	2023.08.09	5,000,000		387.67	0.00
2023.07.10	2023.08.09	5,000,000		387.97	0.00
2023.07.10	2023.07.12	40,000,000		383.5	0.00
2023.07.12	2023.07.12	-40,000,000		372.38	-444,800.00
2023.07.12	2023.07.12	-40,000,000		383.5	0.00
2023.07.10	2023.08.16	40,000,000		387.73	0.00

2023.07.10	2023.08.09	5,000,000		387.12	0.00
2023.07.11	2023.07.13	65,000,000		379.7	0.00
2023.07.11	2023.07.20	65,000,000		380.55	0.00
2023.07.11	2023.07.13	80,000,000		379.7	0.00
2023.07.11	2023.07.20	80,000,000		380.55	0.00
2023.07.11	2023.07.13	10,000,000		379.7	0.00
2023.07.11	2023.07.20	10,000,000		380.55	0.00
2023.07.11	2023.07.13	-65,000,000		379.7	0.00
2023.07.11	2023.07.13	-80,000,000		379.7	0.00
2023.07.11	2023.07.13	-10,000,000		379.7	0.00
2023.07.11	2023.07.13	-10,000,000		375.83	-38,700.00
2023.07.11	2023.07.13	-80,000,000		375.83	-309,600.00
2023.07.11	2023.07.13	-65,000,000		375.83	-251,550.00
2023.07.18	2023.07.27	80,000,000		374.8365	0.00
2023.07.18	2023.07.27	65,000,000		374.8365	0.00
2023.07.18	2023.07.27	10,000,000		374.8365	0.00
2023.07.18	2023.07.20	65,000,000		374	0.00
2023.07.18	2023.07.20	-65,000,000		374	0.00
2023.07.18	2023.07.20	80,000,000		374	0.00
2023.07.18	2023.07.20	-80,000,000		374	0.00
2023.07.18	2023.07.20	10,000,000		374	0.00
2023.07.18	2023.07.20	-10,000,000		374	0.00
2023.07.18	2023.07.20	-10,000,000		380.55	65,500.00
2023.07.18	2023.07.20	-65,000,000		380.55	425,750.00
2023.07.18	2023.07.20	-80,000,000		380.55	524,000.00
2023.07.19	2023.08.21	51,250,000		378.053	0.00
2023.07.19	2023.07.21	51,250,000		374.613	0.00
2023.07.21	2023.07.21	-51,250,000		374.613	0.00
2023.07.21	2023.07.21	-51,250,000		377.248	135,043.75
2023.07.20	2023.07.20	-52,177,000		383.3093	5.00
2023.07.20	2023.08.03	52,611,000		380.1424	89,951.81
2023.07.21	2023.08.09	4,000,000		382.2891	0.00
2023.07.25	2023.08.03	80,000,000		378.8721	0.00
2023.07.25	2023.08.03	65,000,000		378.8721	0.00
2023.07.25	2023.08.03	23,000,000		378.8721	0.00
2023.07.25	2023.07.27	10,000,000		378.1	0.00
2023.07.25	2023.07.27	-10,000,000		378.1	0.00
2023.07.25	2023.07.27	-10,000,000		374.8365	-32,635.00
2023.07.25	2023.07.27	80,000,000		378.1	0.00
2023.07.25	2023.07.27	-80,000,000		378.1	0.00
2023.07.25	2023.07.27	65,000,000		378.1	0.00

2023.07.25	2023.07.27	-65,000,000		378.1	0.00
2023.07.25	2023.07.27	-65,000,000		374.8365	-212,127.50
2023.07.25	2023.07.27	-80,000,000		374.8365	-261,080.00
2023.07.26	2023.08.28	28,500,000		386.34	0.00
2023.07.26	2023.07.28	28,500,000		382.94	0.00
2023.07.28	2023.07.28	-28,500,000		382.94	0.00
2023.07.28	2023.07.28	-28,500,000		372.7	-291,840.00
2023.07.31	2023.09.06	75,600,000		389.424	0.00
2023.07.31	2023.08.02	75,600,000		385.602	0.00
2023.08.02	2023.08.02	-75,600,000		385.602	0.00
2023.08.02	2023.08.02	-75,600,000		374.842	-813,456.00
2023.08.01	2023.08.03	80,000,000		389.3	0.00
2023.08.01	2023.08.03	-80,000,000		389.3	0.00
2023.08.01	2023.08.10	80,000,000		390.0761	0.00
2023.08.01	2023.08.03	-80,000,000		378.8721	-834,232.00
2023.08.01	2023.08.10	65,000,000		390.0761	0.00
2023.08.01	2023.08.03	65,000,000		389.3	0.00
2023.08.01	2023.08.03	-65,000,000		389.3	0.00
2023.08.01	2023.08.03	-65,000,000		378.8721	-677,813.50
2023.08.01	2023.08.03	23,000,000		389.3	0.00
2023.08.01	2023.08.03	-23,000,000		389.3	0.00
2023.08.01	2023.08.10	23,000,000		390.0761	0.00
2023.08.01	2023.08.03	-23,000,000		378.8721	-239,841.70
2023.08.02	2023.08.10	38,000,000		387.67	0.00
2023.08.02	2023.08.10	20,000,000		387.557	0.00
2023.08.03	2023.08.03	-52,611,000		380.1424	0.00
2023.08.03	2023.08.17	50,920,000		392.7158	84,608.54
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		379.08	-89,950.00
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		386.75	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		389.09	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		389.33	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		389.48	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		387.67	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		387.12	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-5,000,000		387.97	0.00
2023.08.07	2023.08.09	40,000,000		389.31	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-40,000,000		389.31	0.00
2023.08.07	2023.08.09	4,000,000		389.131	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-4,000,000		389.131	0.00
2023.08.07	2023.09.06	4,000,000		392.261	0.00
2023.08.09	2023.08.09	-4,000,000		382.2891	-27,367.60

2023.08.07	2023.09.06	40,000,000		392.45	0.00
2023.08.08	2023.08.10	20,000,000		386.927	0.00
2023.08.10	2023.08.10	-20,000,000		386.927	0.00
2023.08.08	2023.08.17	20,000,000		387.7035	0.00
2023.08.10	2023.08.10	-20,000,000		387.557	12,600.00
2023.08.08	2023.08.17	23,000,000		388.3727	0.00
2023.08.08	2023.08.10	23,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.10	-23,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.10	-23,000,000		390.0761	56,950.30
2023.08.08	2023.08.10	38,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.10	-38,000,000		387.67	2,660.00
2023.08.08	2023.08.10	-38,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.17	38,000,000		388.3727	0.00
2023.08.08	2023.08.17	80,000,000		388.3727	0.00
2023.08.08	2023.08.10	80,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.10	-80,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.10	-80,000,000		390.0761	198,088.00
2023.08.08	2023.08.17	65,000,000		388.3727	0.00
2023.08.08	2023.08.10	65,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.10	-65,000,000		387.6	0.00
2023.08.08	2023.08.10	-65,000,000		390.0761	160,946.50
2023.08.14	2023.09.20	40,000,000		386.285	0.00
2023.08.14	2023.08.16	40,000,000		382.6	0.00
2023.08.16	2023.08.16	-40,000,000		382.6	0.00
2023.08.16	2023.08.16	-40,000,000		387.73	205,200.00
2023.08.15	2023.08.24	20,000,000		388.6675	0.00
2023.08.15	2023.08.17	20,000,000		387.905	0.00
2023.08.17	2023.08.17	-20,000,000		387.905	0.00
2023.08.17	2023.08.17	-20,000,000		387.7035	-4,030.00
2023.08.15	2023.08.17	80,000,000		387.9	0.00
2023.08.15	2023.08.17	-80,000,000		387.9	0.00
2023.08.15	2023.08.17	-80,000,000		388.3727	37,816.00
2023.08.15	2023.08.17	-23,000,000		388.3727	10,872.10
2023.08.15	2023.08.17	23,000,000		387.9	0.00
2023.08.15	2023.08.17	-23,000,000		387.9	0.00
2023.08.15	2023.08.24	23,000,000		388.6741	0.00
2023.08.15	2023.08.24	38,000,000		388.6741	0.00
2023.08.15	2023.08.17	38,000,000		387.9	0.00
2023.08.15	2023.08.17	-38,000,000		387.9	0.00
2023.08.15	2023.08.17	-38,000,000		388.3727	17,962.60
2023.08.15	2023.08.17	65,000,000		387.9	0.00

2023.08.15	2023.08.17	-65,000,000		387.9	0.00
2023.08.15	2023.08.17	-65,000,000		388.3727	30,725.50
2023.08.15	2023.08.24	65,000,000		388.6741	0.00
2023.08.15	2023.08.24	80,000,000		388.6741	0.00
2023.08.17	2023.08.17	-50,920,000		392.7158	0.00
2023.08.17	2023.08.31	51,520,000		388.1961	80,688.07
2023.08.17	2023.09.20	51,250,000		389.44	0.00
2023.08.17	2023.08.21	51,250,000		386.33	0.00
2023.08.21	2023.08.21	-51,250,000		378.053	-424,196.25
2023.08.21	2023.08.21	-51,250,000		386.33	0.00
2023.08.22	2023.08.31	38,000,000		383.1683	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-65,000,000		388.6741	407,816.50
2023.08.22	2023.08.31	20,000,000		382.57	0.00
2023.08.22	2023.08.24	23,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.31	23,000,000		383.1683	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-65,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-23,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-80,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-23,000,000		388.6741	144,304.30
2023.08.22	2023.08.24	65,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.24	80,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-80,000,000		388.6741	501,928.00
2023.08.22	2023.08.24	38,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-38,000,000		382.4	0.00
2023.08.22	2023.08.24	20,000,000		381.79	0.00
2023.08.22	2023.08.31	80,000,000		383.1683	0.00
2023.08.22	2023.08.31	65,000,000		383.1683	0.00
2023.08.22	2023.08.24	-38,000,000		388.6741	238,415.80
2023.08.23	2023.08.31	10,000,000		383.799	0.00
2023.08.24	2023.08.24	-20,000,000		381.79	0.00
2023.08.24	2023.08.24	-20,000,000		388.6675	137,550.00
2023.08.24	2023.09.28	28,500,000		386.945	0.00
2023.08.24	2023.08.28	28,500,000		383.79	0.00
2023.08.28	2023.08.28	-28,500,000		383.79	0.00
2023.08.28	2023.08.28	-28,500,000		386.34	72,675.00
2023.08.29	2023.08.31	-65,000,000		382.5	0.00
2023.08.29	2023.08.31	65,000,000		382.5	0.00
2023.08.29	2023.08.31	-17,500,000		382.5	0.00
2023.08.29	2023.08.31	-65,000,000		383.1683	43,439.50
2023.08.29	2023.08.31	-38,000,000		382.5	0.00
2023.08.29	2023.08.31	17,500,000		382.5	0.00

2023.08.29	2023.08.31	38,000,000		382.5	0.00
2023.08.29	2023.09.07	30,000,000		382.442	0.00
2023.08.29	2023.08.31	80,000,000		382.5	0.00
2023.08.29	2023.09.07	38,000,000		383.1912	0.00
2023.08.29	2023.08.31	-23,000,000		383.1683	15,370.90
2023.08.29	2023.08.31	-80,000,000		382.5	0.00
2023.08.29	2023.09.07	80,000,000		383.1912	0.00
2023.08.29	2023.08.31	-38,000,000		383.1683	25,395.40
2023.08.29	2023.08.31	-80,000,000		383.1683	53,464.00
2023.08.29	2023.09.07	65,000,000		383.1912	0.00
2023.08.29	2023.09.07	17,500,000		383.1912	0.00
2023.08.31	2023.08.31	-10,000,000		383.799	0.00
2023.08.31	2023.08.31	-20,000,000		382.57	0.00
2023.08.31	2023.08.31	-51,520,000		388.1961	0.00
2023.08.31	2023.09.14	52,350,000		382.022	2,411,729.20
2023.09.04	2023.09.06	40,000,000		383.04	5.00
2023.09.04	2023.10.03	40,000,000		385.66	0.00
2023.09.04	2023.10.03	79,600,000		385.612	0.00
2023.09.04	2023.09.06	79,600,000		383.012	0.00
2023.09.05	2023.09.14	65,000,000		385.5939	0.00
2023.09.05	2023.09.14	38,000,000		385.5939	0.00
2023.09.05	2023.09.14	80,000,000		385.5939	0.00
2023.09.05	2023.09.14	17,500,000		385.5939	0.00
2023.09.05	2023.09.14	30,000,000		386.265	0.00
2023.09.05	2023.09.07	38,000,000		384.9	0.00
2023.09.05	2023.09.07	80,000,000		384.9	0.00
2023.09.05	2023.09.07	65,000,000		384.9	0.00
2023.09.05	2023.09.07	17,500,000		384.9	0.00
2023.09.05	2023.09.07	30,000,000		385.55	0.00
2023.09.06	2023.09.06	-40,000,000		392.45	376,400.00
2023.09.06	2023.09.06	-40,000,000		383.04	0.00
2023.09.06	2023.09.06	-79,600,000		383.012	0.00
2023.09.06	2023.09.06	-4,000,000		392.261	0.00
2023.09.06	2023.09.06	-75,600,000		389.424	521,743.20
2023.09.07	2023.09.07	-30,000,000		382.442	-93,240.00
2023.09.07	2023.09.07	-30,000,000		385.55	0.00
2023.09.05	2023.09.07	-38,000,000		383.1912	-64,934.40
2023.09.05	2023.09.07	-38,000,000		384.9	0.00
2023.09.05	2023.09.07	-80,000,000		383.1912	-136,704.00
2023.09.05	2023.09.07	-80,000,000		384.9	0.00
2023.09.05	2023.09.07	-65,000,000		383.1912	-111,072.00

2023.09.05	2023.09.07	-65,000,000		384.9	0.00
2023.09.05	2023.09.07	-17,500,000		383.1912	-29,904.00
2023.09.05	2023.09.07	-17,500,000		384.9	0.00
2023.09.12	2023.09.21	17,500,000		385.8961	0.00
2023.09.12	2023.09.21	38,000,000		385.8961	0.00
2023.09.12	2023.09.21	65,000,000		385.8961	0.00
2023.09.12	2023.09.21	80,000,000		385.8961	0.00
2023.09.12	2023.09.21	30,000,000		386.81	0.00
2023.09.12	2023.09.14	65,000,000		385.2	0.00
2023.09.12	2023.09.14	38,000,000		385.2	0.00
2023.09.12	2023.09.14	80,000,000		385.2	0.00
2023.09.12	2023.09.14	17,500,000		385.2	0.00
2023.09.12	2023.09.14	30,000,000		386.1	0.00
2023.09.14	2023.09.14	-52,350,000		382.022	1,997,419.63
2023.09.14	2023.09.21	45,770,000		385.019	0.00
2023.09.14	2023.09.14	-30,000,000		386.265	4,950.00
2023.09.14	2023.09.14	-30,000,000		386.1	0.00
2023.09.12	2023.09.14	-65,000,000		385.2	0.00
2023.09.12	2023.09.14	-65,000,000		385.5939	25,603.50
2023.09.12	2023.09.14	-38,000,000		385.5939	14,968.20
2023.09.12	2023.09.14	-38,000,000		385.2	0.00
2023.09.12	2023.09.14	-80,000,000		385.5939	31,512.00
2023.09.12	2023.09.14	-80,000,000		385.2	0.00
2023.09.12	2023.09.14	-17,500,000		385.5939	6,893.25
2023.09.12	2023.09.14	-17,500,000		385.2	0.00
2023.09.18	2023.10.20	40,000,000		386.99	0.00
2023.09.18	2023.09.20	40,000,000		384.31	0.00
2023.09.18	2023.09.20	51,250,000		384.121	0.00
2023.09.18	2023.10.20	51,250,000		386.791	0.00
2023.09.19	2023.09.21	13,500,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.21	4,000,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.28	13,500,000		384.188	0.00
2023.09.19	2023.09.21	38,000,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.28	38,000,000		384.188	0.00
2023.09.19	2023.09.21	65,000,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.28	65,000,000		384.188	0.00
2023.09.19	2023.09.21	80,000,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.28	80,000,000		384.188	0.00
2023.09.19	2023.09.21	30,000,000		383.3	0.00
2023.09.19	2023.09.28	30,000,000		383.98	0.00
2023.09.20	2023.09.20	-40,000,000		386.285	79,000.00

2023.09.20	2023.09.20	-40,000,000		384.31	0.00
2023.09.20	2023.09.20	-51,250,000		389.44	272,598.75
2023.09.20	2023.09.20	-51,250,000		384.121	0.00
2023.09.21	2023.09.21	-45,770,000		385.019	0.00
2023.09.21	2023.09.28	40,500,000		386.5466	-301,862.70
2023.09.21	2023.09.21	-30,000,000		386.81	105,300.00
2023.09.21	2023.09.21	-30,000,000		383.3	0.00
2023.09.19	2023.09.21	-17,500,000		385.8961	41,931.75
2023.09.19	2023.09.21	-13,500,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.21	-4,000,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.21	-38,000,000		385.8961	91,051.80
2023.09.19	2023.09.21	-38,000,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.21	-65,000,000		385.8961	155,746.50
2023.09.19	2023.09.21	-65,000,000		383.5	0.00
2023.09.19	2023.09.21	-80,000,000		385.8961	191,688.00
2023.09.19	2023.09.21	-80,000,000		383.5	0.00
2023.09.26	2023.09.28	-13,500,000		384.188	-64,962.00
2023.09.26	2023.09.28	21,500,000		389	0.00
2023.09.26	2023.09.28	-21,500,000		389	0.00
2023.09.26	2023.10.27	47,820,000		390.94	0.00
2023.09.26	2023.10.12	21,500,000		390.2167	0.00
2023.09.26	2023.09.28	-38,000,000		384.188	-182,856.00
2023.09.26	2023.09.28	-65,000,000		384.188	-312,780.00
2023.09.26	2023.09.28	-80,000,000		384.188	-384,960.00
2023.09.26	2023.09.28	65,000,000		389	0.00
2023.09.26	2023.09.28	-65,000,000		389	0.00
2023.09.26	2023.10.12	65,000,000		390.2167	0.00
2023.09.26	2023.10.12	80,000,000		390.2167	0.00
2023.09.26	2023.09.28	80,000,000		389	0.00
2023.09.26	2023.09.28	-80,000,000		389	0.00
2023.09.26	2023.10.25	28,500,000		391.14	0.00
2023.09.26	2023.09.28	28,500,000		388.82	0.00
2023.09.28	2023.10.05	40,500,000		394.6966	291,462.30
2023.09.28	2023.09.28	-40,500,000		386.5466	-5.00
2023.09.28	2023.09.28	-28,500,000		388.82	0.00
2023.09.28	2023.09.28	-28,500,000		386.945	-53,437.50
2023.09.28	2023.09.28	-30,000,000		383.98	0.00
2023.09.29	2023.10.03	40,000,000		391.48	0.00
2023.10.03	2023.10.03	-40,000,000		391.48	0.00
2023.09.29	2023.11.03	40,000,000		394.236	0.00
2023.09.29	2023.11.03	79,600,000		394.188	0.00

2023.09.29	2023.10.03	79,600,000		391.438	0.00
2023.10.03	2023.10.03	-79,600,000		391.438	0.00
2023.10.03	2023.10.03	-79,600,000		385.612	-463,749.60
2023.10.03	2023.10.03	-40,000,000		385.66	-232,800.00
2023.10.05	2023.10.05	-40,500,000		394.6966	0.00
2023.10.05	2023.10.12	40,500,000		388.1852	0.00
2023.10.10	2023.10.12	80,000,000		387.5	0.00
2023.10.10	2023.10.12	-80,000,000		387.5	0.00
2023.10.10	2023.10.20	80,000,000		388.193	0.00
2023.10.10	2023.10.12	-80,000,000		390.2167	217,336.00
2023.10.10	2023.10.20	65,000,000		388.193	0.00
2023.10.10	2023.10.12	65,000,000		387.5	0.00
2023.10.10	2023.10.12	-65,000,000		387.5	0.00
2023.10.10	2023.10.20	11,500,000		388.193	0.00
2023.10.10	2023.10.12	-65,000,000		390.2167	176,585.50
2023.10.10	2023.10.12	11,500,000		387.5	0.00
2023.10.10	2023.10.12	-11,500,000		387.5	0.00
2023.10.10	2023.10.12	-21,500,000		390.2167	58,409.05
2023.10.12	2023.10.12	-40,500,000		388.1852	0.00
2023.10.12	2023.10.19	50,500,000		387.3837	0.00
2023.10.18	2023.11.20	51,250,000		386.906	0.00
2023.10.18	2023.10.20	51,250,000		384.326	0.00
2023.10.20	2023.10.20	-51,250,000		384.326	0.00
2023.10.20	2023.10.20	-51,250,000		386.791	126,331.25
2023.10.18	2023.10.20	40,000,000		383.6	0.00
2023.10.20	2023.10.20	-40,000,000		383.6	0.00
2023.10.18	2023.11.20	40,000,000		386.16	0.00
2023.10.20	2023.10.20	-40,000,000		386.99	135,600.00
2023.10.18	2023.10.20	80,000,000		384.4	0.00
2023.10.18	2023.10.20	-80,000,000		384.4	0.00
2023.10.18	2023.10.27	80,000,000		385.0016	0.00
2023.10.18	2023.10.20	-80,000,000		388.193	303,440.00
2023.10.18	2023.10.20	65,000,000		384.4	0.00
2023.10.18	2023.10.20	-65,000,000		384.4	0.00
2023.10.18	2023.10.27	65,000,000		385.0016	0.00
2023.10.18	2023.10.20	-65,000,000		388.193	246,545.00
2023.10.18	2023.10.27	8,200,000		385.0016	0.00
2023.10.18	2023.10.20	11,500,000		384.4	0.00
2023.10.18	2023.10.20	-11,500,000		384.4	0.00
2023.10.18	2023.10.20	-11,500,000		388.193	43,619.50
2023.10.19	2023.10.19	-50,500,000		387.3837	0.00

2023.10.19	2023.10.26	50,500,000		385.6807	0.00
2023.10.20	2023.10.25	28,500,000		384.2	0.00
2023.10.20	2023.11.27	28,500,000		386.935	0.00
2023.10.25	2023.10.25	-28,500,000		391.14	197,790.00
2023.10.25	2023.10.25	-28,500,000		384.2	0.00
2023.10.25	2023.11.22	47,820,000		387.105	0.39
2023.10.25	2023.10.27	-47,820,000		390.94	0.00
2023.10.25	2023.10.27	80,000,000		385.3	0.00
2023.10.25	2023.10.27	-80,000,000		385.3	0.00
2023.10.25	2023.11.03	80,000,000		385.8506	0.00
2023.10.25	2023.10.27	-80,000,000		385.0016	-23,872.00
2023.10.25	2023.10.27	65,000,000		385.3	0.00
2023.10.25	2023.10.27	-65,000,000		385.3	0.00
2023.10.25	2023.11.03	65,000,000		385.8506	0.00
2023.10.25	2023.10.27	-65,000,000		385.0016	-19,396.00
2023.10.25	2023.10.27	8,200,000		385.3	0.00
2023.10.25	2023.10.27	-8,200,000		385.3	0.00
2023.10.25	2023.10.27	-8,200,000		385.0016	-2,446.88
2023.10.25	2023.11.03	8,200,000		385.8506	0.00
2023.10.26	2023.10.26	-50,500,000		385.6807	0.00
2023.10.26	2023.11.02	50,500,000		385.1238	0.00
2023.10.31	2023.11.29	40,000,000		384.59	0.00
2023.10.31	2023.11.03	40,000,000		382.5	0.00
2023.11.03	2023.11.03	-40,000,000		382.5	0.00
2023.11.03	2023.11.03	-40,000,000		394.236	469,440.00
2023.10.31	2023.11.29	79,600,000		384.602	0.00
2023.10.31	2023.11.03	79,600,000		382.56	0.00
2023.11.03	2023.11.03	-79,600,000		382.56	0.00
2023.11.03	2023.11.03	-79,600,000		394.188	925,588.80
2023.10.31	2023.11.03	80,000,000		381.78	0.00
2023.10.31	2023.11.03	-80,000,000		381.78	0.00
2023.10.31	2023.11.03	-80,000,000		385.8506	325,648.00
2023.10.31	2023.11.03	65,000,000		381.75	0.00
2023.10.31	2023.11.03	-65,000,000		381.75	0.00
2023.10.31	2023.11.03	-65,000,000		385.8506	266,539.00
2023.10.31	2023.11.03	8,200,000		381.75	0.00
2023.10.31	2023.11.03	-8,200,000		381.75	0.00
2023.10.31	2023.11.09	8,206,290		382.23	0.00
2023.10.31	2023.11.09	65,049,863		382.23	0.00
2023.10.31	2023.11.09	80,061,370		382.26	0.00
2023.10.31	2023.11.03	-8,200,000		385.8506	33,624.92

2023.11.02	2023.11.02	-50,500,000		385.1238	0.00
2023.11.02	2023.11.16	50,500,000		384.2419	0.00
2023.11.07	2023.11.17	80,000,000		379.1261	0.00
2023.11.07	2023.11.09	80,061,370		378.5	0.00
2023.11.07	2023.11.09	-80,061,370		378.5	0.00
2023.11.07	2023.11.09	-80,061,370		382.26	301,030.75
2023.11.07	2023.11.17	65,000,000		379.1261	0.00
2023.11.07	2023.11.09	65,049,863		378.5	0.00
2023.11.07	2023.11.09	-65,049,863		378.5	0.00
2023.11.07	2023.11.09	-65,049,863		382.23	242,635.99
2023.11.07	2023.11.17	8,200,000		379.1261	0.00
2023.11.07	2023.11.09	8,206,290		378.5	0.00
2023.11.07	2023.11.09	-8,206,290		378.5	0.00
2023.11.07	2023.11.09	-8,206,290		382.23	30,609.46
2023.11.15	2023.11.17	65,000,000		376.8	0.00
2023.11.15	2023.11.17	-65,000,000		376.8	0.00
2023.11.15	2023.11.17	-65,000,000		379.1261	151,196.50
2023.11.15	2023.11.24	65,000,000		377.33	0.00
2023.11.15	2023.11.24	80,000,000		377.33	0.00
2023.11.15	2023.11.17	80,000,000		376.8	0.00
2023.11.15	2023.11.17	-80,000,000		376.8	0.00
2023.11.15	2023.11.17	-80,000,000		379.1261	186,088.00
2023.11.15	2023.11.17	8,200,000		376.8	0.00
2023.11.15	2023.11.17	-8,200,000		376.8	0.00
2023.11.15	2023.11.17	-8,200,000		379.1261	19,074.02
2023.11.15	2023.11.24	8,200,000		377.33	0.00
2023.11.16	2023.11.16	-50,500,000		384.2419	0.00
2023.11.16	2023.11.23	51,530,000		377.1108	0.00
2023.11.16	2024.02.21	51,250,000		382.061	0.00
2023.11.20	2023.11.20	-51,250,000		386.906	549,143.75
2023.11.16	2023.12.20	40,000,000		378.6	0.00
2023.11.16	2023.11.20	40,000,000		376.4	0.00
2023.11.20	2023.11.20	-40,000,000		376.4	0.00
2023.11.16	2023.11.20	51,250,000		376.191	0.00
2023.11.20	2023.11.20	-51,250,000		376.191	0.00
2023.11.20	2023.11.20	-40,000,000		386.16	390,400.00
2023.11.20	2023.11.22	47,820,000		379.2	0.00
2023.11.22	2023.11.22	-47,820,000		379.2	0.00
2023.11.22	2023.11.22	-47,820,000		387.105	378,017.10
2023.11.20	2024.02.21	47,820,000		384.93	0.00
2023.11.22	2023.12.01	80,000,000		382.2622	0.00

2023.11.22	2023.11.24	80,000,000		381.75	0.00
2023.11.22	2023.11.24	-80,000,000		381.75	0.00
2023.11.22	2023.11.24	-80,000,000		377.33	-353,600.00
2023.11.22	2023.12.01	65,000,000		382.2622	0.00
2023.11.22	2023.11.24	65,000,000		381.75	0.00
2023.11.22	2023.11.24	-65,000,000		381.75	0.00
2023.11.22	2023.11.24	-65,000,000		377.33	-287,300.00
2023.11.22	2023.11.24	-8,200,000		377.33	0.00
2023.11.23	2023.11.27	28,500,000		379.6	0.00
2023.11.27	2023.11.27	-28,500,000		379.6	0.00
2023.11.27	2023.11.27	-28,500,000		386.935	209,047.50
2023.11.23	2024.02.28	28,500,000		385.34	0.00
2023.11.23	2023.11.23	-51,530,000		377.1108	0.00
2023.11.23	2023.11.30	51,530,000		380.3608	0.00
2023.11.27	2024.11.29	40,000,000		396.32	0.00
2023.11.27	2023.11.29	40,000,000		380	0.00
2023.11.29	2023.11.29	-40,000,000		380	0.00
2023.11.29	2023.11.29	-40,000,000		384.59	183,600.00
2023.11.27	2024.02.28	79,600,000		385.706	0.00
2023.11.27	2023.11.29	79,600,000		380.036	0.00
2023.11.29	2023.11.29	-79,600,000		380.036	0.00
2023.11.29	2023.11.29	-79,600,000		384.602	363,453.60
2023.11.29	2023.12.01	80,000,000		377.6	0.00
2023.11.29	2023.12.01	-80,000,000		377.6	0.00
2023.11.29	2023.12.08	80,000,000		378.1103	0.00
2023.11.29	2023.12.01	-80,000,000		382.2622	372,976.00
2023.11.29	2023.12.08	65,000,000		378.1103	0.00
2023.11.29	2023.12.01	65,000,000		377.6	0.00
2023.11.29	2023.12.01	-65,000,000		377.6	0.00
2023.11.29	2023.12.01	-65,000,000		382.2622	303,043.00
2023.11.30	2023.11.30	-51,530,000		380.3608	0.00
2023.11.30	2023.12.07	51,530,000		379.3093	0.00
2023.12.01	2023.12.12	20,000,000		381.8094	0.00
2023.12.06	2023.12.15	65,000,000		380.7138	0.00
2023.12.06	2023.12.08	65,000,000		380.2	0.00
2023.12.06	2023.12.08	-65,000,000		380.2	0.00
2023.12.06	2023.12.08	80,000,000		380.2	0.00
2023.12.06	2023.12.08	-80,000,000		380.2	0.00
2023.12.06	2023.12.15	80,000,000		380.7138	0.00
2023.12.06	2023.12.08	-80,000,000		378.1103	-167,176.00
2023.12.06	2023.12.08	-65,000,000		378.1103	-135,830.50

2023.12.07	2023.12.07	-51,530,000		379.3093	0.00
2023.12.07	2023.12.14	51,340,000		381.2622	0.00
2023.12.08	2023.12.12	-20,000,000		381.8094	0.00
2023.12.12	2024.03.13	6,000,000		388	0.00
2023.12.13	2023.12.22	65,000,000		382.1862	0.00
2023.12.13	2023.12.15	65,000,000		381.7	0.00
2023.12.13	2023.12.15	-65,000,000		381.7	0.00
2023.12.13	2023.12.15	-65,000,000		380.7138	-64,103.00
2023.12.13	2023.12.22	80,000,000		382.1862	0.00
2023.12.13	2023.12.15	80,000,000		381.7	0.00
2023.12.13	2023.12.15	-80,000,000		381.7	0.00
2023.12.13	2023.12.15	-80,000,000		380.7138	-78,896.00
2023.12.14	2023.12.14	-51,340,000		381.2622	0.00
2023.12.14	2023.12.21	51,600,000		379.8601	0.00
2023.12.18	2024.03.20	40,000,000		387.73	0.00
2023.12.20	2023.12.20	-40,000,000		378.6	-196,000.00
2023.12.18	2023.12.20	40,000,000		383.5	0.00
2023.12.20	2023.12.20	-40,000,000		383.5	0.00
2023.12.20	2023.12.29	5,000,000		386.072	0.00
2023.12.20	2023.12.22	65,000,000		385.6	0.00
2023.12.20	2023.12.22	-65,000,000		385.6	0.00
2023.12.20	2024.01.05	65,000,000		386.3561	0.00
2023.12.20	2023.12.22	-65,000,000		382.1862	-221,897.00
2023.12.20	2024.01.05	80,000,000		386.3561	0.00
2023.12.20	2023.12.22	80,000,000		385.6	0.00
2023.12.20	2023.12.22	-80,000,000		385.6	0.00
2023.12.20	2023.12.22	-80,000,000		382.1862	-273,104.00
2023.12.21	2023.12.21	-51,600,000		379.8601	0.00
2023.12.21	2024.01.04	51,170,000		384.0188	0.00
2023.12.27	2024.01.05	5,000,000		381.9113	0.00
2023.12.27	2023.12.29	5,000,000		381.5	0.00
2023.12.27	2023.12.29	-5,000,000		381.5	0.00
2023.12.27	2023.12.29	-5,000,000		386.072	22,860.00
2023.12.29	2024.01.02	20,915,000		382.791	0.00

Nettó eszközérték

A 2023. december 31-i adatokat tartalmazó, 2024. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 3 562 540 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 3 562 540 e Ft-tal kevesebb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

A NEÉ számítás módszertanából eredő a befektetett pénzügyi eszközök között kimutatott ingatlantársasági részesedések értékelésének eltérő időpontja miatti különbség 344 211 e Ft. Az értékpapírok között az eltérő kamatszámítás miatt van különbség 56 984 e Ft összegben. A pénzeszközöknél a NEÉ számítás módszertanából eredő december 31-es tételek nincsenek benne, így az eltérés 78 756 e Ft. Összesen 3 192 997 e Ft eltérést okoztak a 2023. januárban ismertté váló NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek, valamint az elhatárolások miatti tételek.

adatok e Ft-ban

NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2024.01.02.)	318,524,083
Saját tőke beszámolóban	322,086,623
ELTÉRÉS	-3,562,540

V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegen kívüli függő kötelezettségei nincsenek.

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

VI. FORDULÓNAP UTÁNI ESEMÉNYEK

Áttekintés ingatlan szektorok szerint

1) Kiskereskedelmi (retail) bérlők

2023-ban is az alapellátást biztosító bérlők kivételével a többi terület bérlői forgalma vegyesen alakult.

A tipikusan „diszkont” szektorban tevékenykedők jól teljesítenek, de a ruházati és cipőkereskedelem szenved.

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

2) Irodabérlők:

2023-ban az Alap által tulajdonolt irodaházakban több nagyobb bérleti szerződés is lejárt. Ezekből az egyiket meghosszabbítottuk 2 évvel, míg a másik bérlő korábbi területe bérbeadásra került, ahova 2024. márciusában tudott beköltözni a bérlő.

A megüresedő területek feltöltésén folyamatosan dolgozunk, illetve elkezdődött az épület energetikai auditja is.

3) Irodaház éttermek:

Az Alap irodaházaiban az étterem üzemeltetők továbbra is viselik a csökkent bevételi valamint megnövekedett költség hatásokat, mivel az irodabérlők otthoni munkavégzést (home office) részben továbbra is fenntartják. 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:

2023-ra a logisztikai ingatlanok utáni kereslet tovább stabilizálódott, tekintve a megnövekedett üresedést a piacon még mindig van folyamatos érdeklődés, de a bérlők jobban kívárnak és lehetőségük van nagyobb flexibilitásra.

A kilátások továbbra sem robusztusak, de az Alap jó elhelyezkedésű ingatlanaiban hosszú távon is tudjuk biztosítani a magas bérbeadottságot.

Az elmúlt időszak 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 e Ft-ban	Egy jegyre jutó nettó eszközérték
2022.12.31	"A"	218,375,368	1.424681
	"B"	50,238	1.004764
	"I"	16,344,874	1.481980
2023.12.31	"A"	161,664,295	1.605773
	"B"	13,525,972	1.159578
	"C"	30,000,000	1.044896
	"I"	6,976,876	1.705160

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 2024. időbélyegző szerint

.....
aláírás

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

Cash flow kimutatás	2022.12.31	2023.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-12,502,476	22,294,095
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-24,080,550	23,433,472
2. Elszámolt amortizáció +	1,660,299	1,648,172
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	35,110	6,273
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	27,484,658	-2,538,147
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 ±	-13,719,115	111,857
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-10,142,540	2,565,487
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	6,550,452	-6,763,982
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-828,630	297,271
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	537,840	3,533,692
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	24,131,705	-73,938,678
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-810,955	-513,883
15. Ingatlanok eladása +	1,060,800	0
16. Befolyt bérleti díjak +	7,728,793	8,553,553
17. Értékpapírok beszerzése -	-45,379,271	-210,560,458
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	52,385,296	123,355,312
19. Kapott hozamok +	9,147,042	5,226,798
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-20,698,557	51,080,145
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	107,115,346	167,777,090
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-127,813,903	-116,696,945
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0	0
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0	0
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV. Pénzeszközök változása (±II±III. sorok) ±	-9,069,328	-564,438

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

Lajstromszám: 1211-13
ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.
LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2023.12.31
Saját tőke (e Ft)	322,086,623
NEÉ (e Ft) (2024.01.02)	318,524,083
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) A sorozat	1.605773
Darabszám (e db) A sorozat	161,664,295
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) B sorozat	1.159578
Darabszám (e db) B sorozat	13,525,972
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) C sorozat	1.044896
Darabszám (e db) C sorozat	30,000,000
Egy jegyre jutó NEÉ (Ft) I sorozat	1.705160
Darabszám (e db) I sorozat	6,976,876

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	-	0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			3,861,071	1.17%	
	Alapkezelői díj miatt			-	0.00%	
	Letétkezelői díj miatt			-	0.00%	
	Ingatlanértékelő díja miatt				0.00%	
	Közzétételi ktg. miatt				0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			301,237	0.09%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			3,559,834	1.07%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			5,259,613	1.59%	
Kötelezettségek összesen:				9,120,684	2.75%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			2,470,242	0.75%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	701,149	0.21%	
		Takarékbank	HUF	2,234	0.00%	
	ERSTE EUR 66121385	ERSTE Bank ZRT	EUR	342,419	0.10%	
	Óvadéki betét HUF 68331243	ERSTE Bank ZRT	HUF	399,876	0.12%	
	TAKARÉK 7504	Takarékbank	HUF	1	0.00%	
	ERSTE EUR 68331236	ERSTE Bank ZRT	EUR	224,553	0.07%	
	ERSTE HUF 80648279	ERSTE Bank ZRT	HUF	-	0.00%	
	ERSTE EUR 83720341	ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0.00%	
	ERSTE EUR 81299328	ERSTE Bank ZRT	EUR	-	0.00%	
	ERSTE EUR 148747	ERSTE Bank ZRT	EUR	800,010	0.24%	
II/2.	Egyéb követelés :			13,075,235	3.95%	
	Vevők, előlegek		HUF	1,667,197	0.50%	
	Adott előlegek		HUF	1,003	0.00%	
	Egyéb		HUF	3,701,225	1.12%	
	Margin Call követelés		HUF	-	-0.65%	
	Határidős ügyletek		EUR	1,175,490	0.35%	
	Követelések értékelési különbözete		HUF	868	0.00%	
	EURO MALL Kft. követelések		HUF	8,689,416	2.62%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Futamidő	Bank	Devizanem	91,134,177	27.52%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				91,134,177	27.52%
		Gránit	EUR	19,586,853	5.91%	
		Gránit	EUR	8,005,844	2.42%	
		Gránit	EUR	3,062,240	0.92%	
		MBH	EUR	3,062,240	0.92%	
		MBH	EUR	30,622,400	9.25%	
		MBH	EUR	24,880,700	7.51%	
		MBH	EUR	1,913,900	0.58%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	100,483,475	30.34%	
	Befektetési jegyek	Torony Ingatlan Bef.A. B sorozat	HUF	465,820	750,851	0.23%
	Befektetési jegyek	Torony Ingatlan Bef.A. A sorozat	HUF	482,765	1,279,405	0.39%
	Befektetési jegyek	Terra Ingatlan Befektetési Alap	HUF	6,750,000	6,816,575	2.06%
	Kötvények	EXIM 2024/7	HUF	1,000,000	1,087,555	0.33%
	Kötvények	EXIM 2024/6	HUF	601,280	677,189	0.20%
	Kötvények	EXIM 2024/5	HUF	2,500,000	2,835,508	0.86%
	Kötvények	EXIM 2024/5	HUF	12,195,000	13,831,605	4.18%
	Kötvények	EXIM 2024/8	HUF	1,150,000	1,217,708	0.37%
	Kötvények	EXIM 2024/8	HUF	4,500,000	4,764,946	1.44%
	Kötvények	EXIM 2024/9	HUF	1,500,000	1,576,527	0.48%
	Kötvények	EXIM 2024/9	HUF	2,350,000	2,469,892	0.75%
	Kötvények	EXIM 2024/10	HUF	1,667,370	1,716,129	0.52%
	Kötvények	EXIM 2024/10	HUF	900,000	926,319	0.28%
	Kötvények	MFBEU2409/1	HUF	50,000	19,330,620	5.84%
	Államkötvény	MÁK 2029/B	HUF	500,000	510,227	0.15%
	Államkötvény	MÁK 2032/B	HUF	500,000	501,410	0.15%
	Államkötvény	MÁK 2027/B	HUF	1,000,000	1,043,519	0.32%
		DKJ D240626	HUF	10,780,000	10,461,408	3.16%
		DKJ D240124	HUF	12,286,950	12,240,345	3.70%
		DKJ D240430	HUF	2,050,000	2,009,008	0.61%
		DKJ D240320	HUF	2,954,900	2,915,544	0.88%

		DKJ D240103	HUF	1,000,000	999,827	0.30%
		DKJ D240306	HUF	200,000	197,809	0.06%
		DKJ D241030	HUF	4,900,000	4,640,070	1.40%
		DKJ D240403	HUF	558,000	549,062	0.17%
		DKJ D240221	HUF	200,000	198,284	0.06%
		DKJ D240821	HUF	5,142,480	4,936,133	1.49%
II/5.	Ingtatlanok és egyéb eszközök				122,301,077	36.93%
II/5.1.	Ingtatlanok	Típus, cím	Hrsz.		106,212,924	32.07%
	Innove Business Park	Telek	38236/738	742,384	1,794,543	0.54%
	Zone Bevárárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330,697	292,275	0.09%
	Zone Bevárárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2,072,310	3,169,796	0.96%
	Zone Bevárárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	970,067	1,401,928	0.42%
	Zone Bevárárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628,546	897,375	0.27%
	Zone Bevárárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429,769	418,630	0.13%
	Zone Bevárárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914,845	1,155,710	0.35%
	Zone Bevárárlópark - Szentes	Telek	0117/87	242,614	215,345	0.07%
	Zone Bevárárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374,837	350,375	0.11%
	Zone Bevárárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341,852	434,668	0.13%
	Tabán	Telek	7172	269,088	343,907	0.10%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2,184,027	3,575,165	1.08%
	Sopron belterület	Telek	5776/238	80,224	95,695	0.03%
	Sopron belterület	Telek	5776/246	96,268	106,753	0.03%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64,179	84,153	0.03%
	Soroksár	Telek	19584/55	838,958	1,101,575	0.33%
	Budakalász	Telek	1861/12	1,777,681	2,282,530	0.69%
	Budakeszi	Telek	2756/55	280,500	355,000	0.11%
	Budaörs	Telek	10670/1	843,558	879,812	0.27%
	Budaörs	Telek	10670/2	540,162	674,545	0.20%
	Szentes, Alsórét tanya 251.	Telek	0117/88	729	766	0.00%
	Esztergom belterület 18232/7 hrsz	Telek	18232/7	149	136	0.00%
	Esztergom belterület 18232/6 hrsz	Telek	18232/6	1,956	1,778	0.00%
	Szentes külterület 0117/91 hrsz	Telek	0117/91	126	115	0.00%
	Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8,606,586	9,282,415	2.80%
	Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11,970,259	13,875,775	4.19%
	Infopark G	Felépítmény	4082/21	8,076,406	11,751,346	3.55%
	Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3,197,345	7,813,235	2.36%
	Zone Bevásárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1,051,508	932,621	0.28%
	Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1,593,840	2,437,931	0.74%
	Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1,453,451	2,100,509	0.63%
	Zone Bevásárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	951,960	1,359,113	0.41%
	Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	945,609	921,100	0.28%
	Zone Bevásárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1,110,201	1,696,001	0.51%
	Zone Bevásárlópark - Szentes	Felépítmény	0117/87	1,136,527	1,008,785	0.30%
	Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1,200,190	1,161,606	0.35%
	Zone Bevásárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1,614,934	2,053,402	0.62%
	Tabán	Felépítmény	7172	787,034	1,110,657	0.34%
	Soroksár	Felépítmény	19584/55	1,886,797	2,477,418	0.75%
	Budakalász	Felépítmény	1861/12	1,516,511	1,947,189	0.59%
	Budaörs	Felépítmény	10670/1	3,206,987	3,344,816	1.01%
	Budaörs	Felépítmény	10670/2	2,152,823	2,697,823	0.81%
	Budaörs	Felépítmény	10670/5	71,848	1,187	0.00%
	DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Felépítmény	38236/761	9,695,443	16,138,005	4.87%
	Sopron belterület	Felépítmény	5776/238	722,012	861,255	0.26%
	Sopron belterület	Felépítmény	5776/246	770,146	854,025	0.26%
	Sopron Szappanfőző krt. 14.	Felépítmény	5776/144	545,520	754,135	0.23%
	EURO-MALL Kft.	Ingtallantársaság		7,811,114	16,051,914	4.85%
	Beruházásra adott előlegek				32,680	0.01%
	Befejezetlen beruházások			-	-	0.00%
II/5.2.	Egyéb				3,559	0.00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:				1,745,217	0.53%
			ESZKÖZÖK		331,209,423	100%

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	14,025,526	65,055,453	-	76,171	325,241	79,482,391
növekedés	-	513,883	-	-	190,251	704,134
csökkenés	-	-	-	-	515,492	515,492
záró bruttó érték	14,025,526	65,569,336	-	76,171	-	79,671,033
nyitó é.cs.	-	9,277,331	-	68,439	-	9,345,770
növekedés	-	1,644,154	-	4,018	-	1,648,172
csökkenés	-	-	-	-	-	-
záró é.cs.	-	10,921,485	-	72,457	-	10,993,942
nyitó nettó érték	14,025,526	55,778,122	-	7,732	325,241	70,136,621
záró nettó érték	14,025,526	54,647,851	-	3,714	-	68,677,091

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2023. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap 2023. évi teljesítménye

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

Az Alap közvetlen tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2022. december 31-én 123 054 817 780 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 52,4%-os arányt képviselt. Ez az érték 2023. december 31-re 121 607 813 351 Ft-ra csökkent.

2023. december 31-én a teljes nettó eszközérték 38,4%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is).

Az alap közvetlen tulajdonában lévő ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vételi éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 775	17 286
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
Budakalász Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 793	9 320
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1,10670/2,10 670/5	2002	12 889	13 129

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 812	4 940
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 059	19 059
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	41 485	41 657
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144,	2006	4 059	4 059
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	5 020	5 020
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037	5 037
Telek				
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55		15 858	15 858

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 2023. december 31-én:

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

Az Alapkezelő irányításában 2023-ban jelentős változások következtek be. Változott a vezérigazgató és a vezérigazgató-helyettes személye, valamint a felügyelő bizottság összetétele is módosult. Több szervezeten belüli strukturális változás ment végbe, egyes területek összevonásra vagy átalakításra kerültek.

2023-ban a tőkepiacokat konszolidálódás jellemezte: bár az orosz-ukrán háború továbbra is tart, az energiaárak normalizálódni kezdtek, az infláció pedig mérséklődésnek indult. A Fed és az EKB még szigorítottak monetáris politikájukon, de a kamatemelési ciklusokat már lezárták. A régiós jegybankok közül már több (cseh, lengyel, magyar) kisebb-nagyobb lazítást hajtott végre. A régiós részvénypiacok jól teljesítettek, az előző évi csökkenés után jelentős emelkedést értek el. A régiós kötvényhozamok a mérséklődő kamatkörnyezet nyomán az év során csökkentek, míg a globális kötvényhozamok vegyesen alakultak. Ugyanakkor a hazánkban az éves átlagban kiemelkedően magas, 17,6 százalékos infláció miatt a pozitív reálhozamok elérése a magasabb kamatkörnyezetben is kihívást jelentett.

A 2023-as év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap. A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap új, „B” sorozatának értékesítése év elején indult, a harmadik negyedévtől a Diófa KamatPlusz Befektetési Alap (korábban Diófa Optimus I. Befektetési Alap) új befektetési politikával működik. A Baross Gábor Tőkeprogram keretében két új sorozat indult el: a Magyar Posta Takarékszövetkezet Harmónia Vegyes Befektetési Alap „B” sorozat és a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „C” sorozat. A Diófa Alapkezelő által kezelt alapoknak jelentős nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. Kiemelkedő növekedés a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „A” és „I” sorozatánál és a Diófa WM Befektetési Részalapok esetében történt. Kiáramlás a lakossági vegyes és részvény befektetési alapjaink esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya* 2023 során összesen 323 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok magas hozamteljesítményének és az új magántőke alapok átvételének volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,75%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2022-höz képest közel 20 bázispontos 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 stressztesztek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

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

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.