



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap Féléves Jelentés 2021.

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) 2021 első félévére (2020.12.31-2021.06.30.; a továbbiakban: tárgyidőszak) vonatkozó jelentése a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.) 131.§ és 132. § valamint az ezen bekezdésben hivatkozott 6. melléklet I-IV. szakaszában, és 7. melléklet 2-3. szakaszában megfogalmazott kötelező tartalmi elemek szerint készült az Alap 2020 első félévi működésének bemutatása érdekében.

I. ÁLTALÁNOS INFORMÁCIÓK

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

„A” sorozat

ISIN azonosító	HU00000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

„I” sorozat

ISIN azonosító	HU00000714464
Folyamatos forgalmazás kezdete	2015. január 9.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+180 nap

Alapkezelő

Neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.diofaalapkezelolo.hu

Letétkezelő

Neve

Erste Bank Hungary Zrt.

Székhelye

1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.

Vezető forgalmazók

Neve

MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen

Székhelye

Működő Részvénytársaság

1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Az alap ingatlanértékelője

Név

Limp Adrián

Cégnév

Cushman & Wakefield Nemzetközi Ingatlan
Tanácsadó Kft.

Székhelye

1052 Budapest, Deák Ferenc utca 5.

Cégjegyzékszám

01-09-263277

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó kft.

Székhely

1037 Budapest, Iglice utca 3. fszt. 3.

Cégjegyzékszám

01-09-279282

MKVK nyilvántartási szám

002588

II. VAGYONKIMUTATÁS

Kategória	2020.12.31*		2021.06.30*	
	Eszközérték E Ft	Arány	Eszközérték (Ft)	Arány
Átruházható értékpapírok	17 502 282	8,89%	14 651 056	6,40%
Banki egyenlegek	24 314 520	12,35%	10 063 036	4,39%
Egyéb eszköz	158 388 126	80,43%	208 818 960	91,20%
Ingatlanok	120 791 102	61,34%	90 770 518	39,64%
Ingatlantársasági részesedés	0	0,00%	23 360 598	10,20%
Beruházásra adott előleg	0	0,00%	-	0,00%
Egyéb követelés	3 107 323	1,58%	5 938 432	2,59%
Származékos ügyletek eredménye	-455 896	-0,23%	-	0,00%
Aktív időbeli elhatárolás	114 397	0,06%	1 249 412	0,55%
Lekötött bankbetétek	34 831 200	17,69%	87 500 000	38,21%
Összes eszköz	200 204 928	101,67%	233 533 052	101,99%
Kötelezettségek	-3 279 484	-1,67%	-4 550 083	-1,99%
Nettó eszközérték	196 925 444	100,00%	228 982 969	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

III. A FORGALOMBAN LÉVŐ BEFEKTETÉSI JEGYEK SZÁMA ÉS AZ EGY JEGYRE JUTÓ NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK

	2020.12.31	2021.06.30
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	173 585 482 430	178 230 460 598
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (Ft)	1,252503	1,273683

IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

IV.1. A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján

Kategória	2020.12.31		2021.06.30	
	Eszközérték E Ft	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	24 314 520	12,35%	10 063 036	4,23%
Bankbetétek	34 831 200	17,69%	87 500 000	36,75%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	17 502 282	8,89%	14 651 056	6,15%
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	0	0,00%	0	0,00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok	120 791 102	61,34%	90 770 518	38,13%
Ingatlan társasági részesedés	-	0,00%	23 360 598	9,81%
Egyéb követelés	3 107 323	1,58%	5 938 432	2,49%
Származékos ügyletek eredménye	-455 896	-0,23%	-	0,00%
Aktív időbeli elhatárolás	114 397	0,06%	1 249 412	0,52%
Összes eszköz	200 204 928	101,67%	233 533 052	98,09%
Kötelezettségek	-3 279 484	-1,67%	-4 550 083	-1,91%
Nettó eszközérték	196 925 444	100,00%	238 083 135	100,00%

IV.2. Az Alapkezelő és a letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2020.12.31		2021.06.30		Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0,00%	100,00%	84 518 884 E Ft	38,87%	105 680 052 E Ft	46,55%	7,68%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	19 042 347 E Ft	8,76%	14 651 056 E Ft	6,45%	-2,30%
Deviza	0,00%	40,00%	7 997 581 E Ft	3,68%	2 881 433 E Ft	1,27%	-2,41%
Irodák	0,00%	170,00%	36 896 508 E Ft	16,97%	35 358 791 E Ft	15,58%	-1,39%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	23 187 924 E Ft	10,67%	22 507 433 E Ft	9,91%	-0,75%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	32 849 559 E Ft	15,11%	45 930 345 E Ft	20,23%	5,12%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	12 923 513 E Ft	5,94%	0 E Ft	0,00%	-5,94%
Összesen			217,416,317 E Ft	100.00%	227,009,109 E Ft	100.00%	

IV.3. A portfolióban található ingatlanok adatai

Az ingatlanok értéke a tárgyidőszak végén földrajzi és funkcionális kategóriánkénti megos

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)	Tartási időtáv
Irodaházak					
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 897	17 127	Hosszú
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	15 721	15 721	Hosszú
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	1 982	2 097	Hosszú
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	12 451	13 524	Hosszú
Kiskereskedelmi ingatlanok					
Budapest, Ady Endre út 2.	161312	1997	23 869	23 869	Hosszú
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 056	4 056	Hosszú
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 636	9 636	Hosszú
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	6 153	6 153	Hosszú
Esztergom, Dobogókői út 84	18232/3-4	2008	3 644	3 644	Hosszú
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101	4 101	Hosszú
Kiskunhalas, Füzér utca 2.	03/9-10, 03/12	2008	4 828	4 828	Hosszú
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5 184	5 18	Hosszú
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87-89	2008	4 216	4 216	Hosszú
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 738	5 738	Hosszú
Budakalász, Omsz Park 4.	1861/12	2003	8 792	9 320	Hosszú
Budaörs, Malomkő utca 5-7.	10670/1-2, 10670/5	2002	12 889	13 129	Hosszú
Budapest, Bevásárló utca 4.	195847/55	2002	4 940	4 940	Hosszú
Logisztikai ingatlanok					
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18 219	18 219	Hosszú
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	41 657	41 657	Hosszú
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144	2006	4 059	4 059	Hosszú
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/238	2010	4 563	5 020	Hosszú
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/246	2012	5 037		5 037

Telek ingatlanok	Helyrajzi szám	Telek terület (m ²)	Övezeti besorolás	Beépítési paraméterek*	Egyéb
Budakeszi, Biana u. és Szürkebarát u. sarok	2756/13	29 587	GKSZ3	30% / - /10m / 35%	Nem közművesített
Budakeszi, Királyleányka u. és Szürkebarát u. sarok	2756/55	15 858	GKSZ3	30% / - /10m / 35%	Nem közművesített

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	35 358 791 000	0	35 358 791 000
Kiskereskedelmi ingatlan	40 367 220 500	13 343 642 260	53 710 862 760
Logisztikai ingatlan	20 084 636 000	2 422 797 000	22 507 433 000
Egyéb ingatlan	795 000 000	0	795 000 000
Összesen	96 605 647 500 Ft	15 766 439 260 Ft	112 372 086 760 Ft

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, különálló telek illetve lakó ingatlan.

Bérleti adatok - Teljes ingatlanportfólió	2021 június 30.
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	39,40
Bérlők száma	245
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (%)	3,48

IV.4. A befektetési alap eszközösszetételének változása

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

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2020. december 31-én 105 857 504 456 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 48,7%-os arányt képviselt. Ez az érték 2021. június 30-ra 103 796 568 700 Ft -ra csökkent, amellyel a teljes nettó eszközérték 45,7%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

IV.5. Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség*	Fajlagos bérleti díj bevétel (Ft/év)**	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR					
Irodaingatlan	1 705 638	783 235 265	95%	7,69%	56 349	733 018	-4,96%
Kiskereskedelmi ingatlan	1 350 105	1 377 850 699t	96%	6,99%	37 828	541 070	-1,22%
Logisztikai ingatlan	1 152 339	484 196 247	94%	8,50%	25 587	300 986	-3,20%
Egyéb ingatlan	-	-	0%	0%	-	17 497	0%
Összesen	4 208 082	2 645 282 211	95%	7,46%	34 616	***549 533	-2,81%

*A 2014. évi XVI. törvény 7. számú melléklet 3.c) pontja alapján a fordulónapi hatályos szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj figyelembe vételével, a bérbeadó által viselt költségek levonása nélkül

*A 2014. évi XVI. Törvény 7. számú melléklet 3.d) pontjában meghatározott nettó éves bérleti díj kiszámításakor az éves költségek terv adataira támaszkodva.

V. INGATLANPIACI KÖRKÉP

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:

- BRF 2021-as negyedéves jelentései (iroda piac, logisztikai ingatlan piac) és sajtóközleményei
- Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD)
- Központi Statisztikai Hivatal (KSH)
- Magyar Nemzeti Bank (MNB)

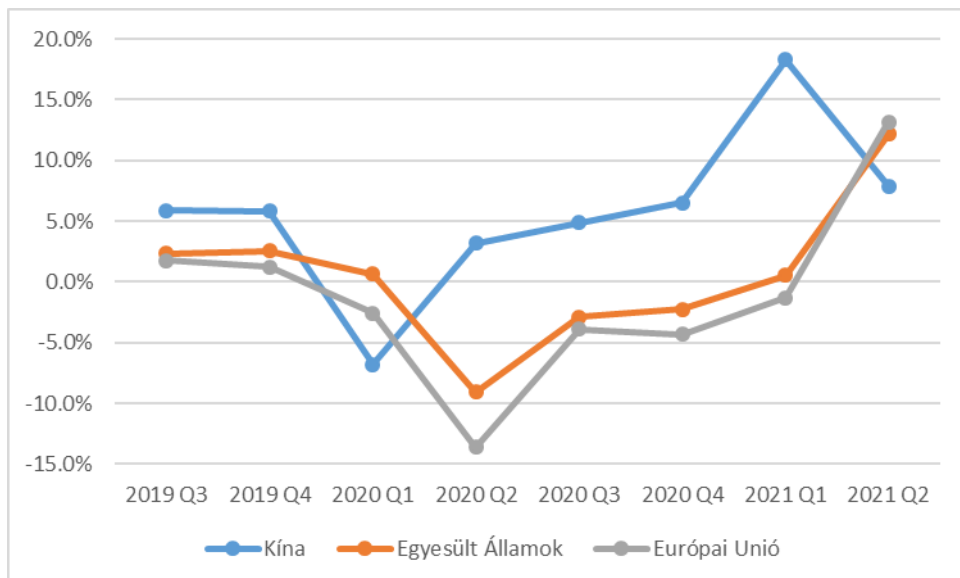
Gazdasági környezet

A 2021-es év első felében világgazdasági szinten elmondható, hogy a 2020-as koronavírus miatt bekövetkezett gazdasági visszaesés után általánosságban ismét a gazdasági növekedés volt a jellemző. 2021 második negyedévére az Európai Unióban, az Egyesült Államokban és Kínában is jelentős, 7% feletti bruttó hazai termék (GDP) volumennövekedés volt megfigyelhető 2020 második negyedévéhez képest.

A GDP volumenváltozása a világgazdaság erőközpontjaiban

(az előző év azonos negyedéhez képest, szezonálisan kiigazított adatok alapján)

Forrás: Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD)



Az év első negyedében ez a mutató a három gazdasági erőközpont közül csak Kína esetében volt jelentősen pozitív (18,3%), míg az Egyesült Államok (0,5%) és az Európai Unió (-1,3%) esetén 0% körüli volt. A második negyedében ez a tendencia megfordult, ekkor a három gazdaság közül Kína produkálta a legkisebb negyedéves GDP növekedést az előző negyedéhez viszonyítva. Világgazdasági viszonylatban tehát összességében ismét egyértelmű volumennövekedés figyelhető meg. Fontos azonban megjegyezni a mutató esetén, hogy az adatokat torzítja, hogy a viszonyítási alap az előző év azonos negyedéve. (Ez esetünkben éppen a koronavírus járvány tetőzése volt.) Az Európai Unió 2021 második negyedéves GDP-je például a 13,2%-os volumennövekedés ellenére is elmarad a 2 évvel ezelőtti második negyedéves GDP-jétől.

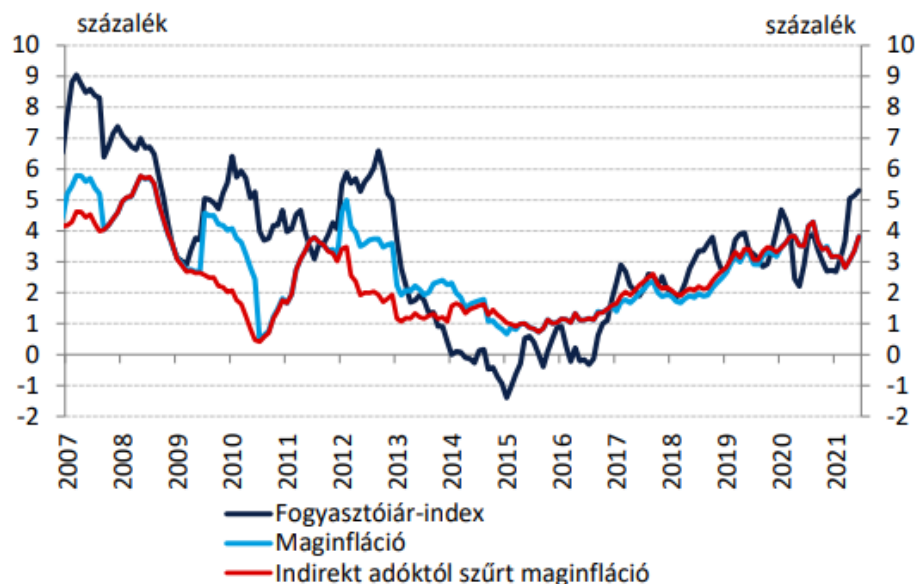
Magyar gazdaság

A magyar gazdaság bruttó hazai terméke esetén az Európai Unió-hoz hasonló tendenciák figyelhetők meg. A 2021-es első negyedében a KSH adatai szerint a magyar GDP volumene 2,1%-kal csökkent a 2020-as első negyedéves adatokhoz képest. A csökkenés fő oka, hogy a Magyarországot a koronavírus járvány, és így a gazdaságot korlátozó intézkedések is csak 2020 márciusában érték el, így a 2020-as első negyedéves GDP-re csak kis mértékben voltak hatással. 2021 második negyedében azonban rekord mértékű, 17,9%-os gazdasági növekedésről beszélhetünk Magyarországon (2020 második negyedéhez képest). A növekedés mértékének fő oka a bázis évi adatok, hiszen ugyanez a mutató 2020 második negyedében -13,3% volt. Az idei második negyedéves magyar GDP azonban már meghaladta a koronavírus járvány előtti utolsó (2019-es) második negyedéves magyar gazdasági teljesítményt is, ami biztató jel az ország járvány utáni gazdasági helyreállása szempontjából.

A fogyasztóiár-index, a maginfláció és az adószűrt maginfláció éves változása

(2007 január-2021 június)

Forrás: Magyar Nemzeti Bank (MNB)



2021 első felében az MNB adatai szerint az infláció jelentősen megnövekedett Magyarországon. 2021 júniusában az éves összevetésben számított maginfláció 3,8 %, míg az infláció 5,3 % volt. Ez az inflációs szint meghaladja a 4 %-ot, ami a jegybank által meghatározott toleranciasáv felső küszöbe. Az inflációhoz legnagyobb mértékben a keresletérzékeny termékek és az üzemanyagok drágulása járult hozzá. A jelenség világgazdasági viszonylatban is megfigyelhető és az elkövetkező években is magas inflációs kockázattal kell számolni.

Ingatlanpiac

Irodapiac

2021 első felében a budapesti irodapiac összesen 3 új irodával bővült, melyek összesített területe 44 460 négyzetméter volt. Az újonnan átadott irodaterületek több mint 90 %-a a Dél-Buda alpiacra került átadásra. Az üresedési ráta a 2020-as év végi adatokhoz képest 0.7 százalékponttal növekedett, 2021 júniusára elérte a 9,8 %-ot. A legnagyobb mértékű üresedési ráta továbbra is az Agglomerációban jellemző.

Kereslet, kínálat és kihasználtság 2017 és 2021 között a Budapesti irodapiacon

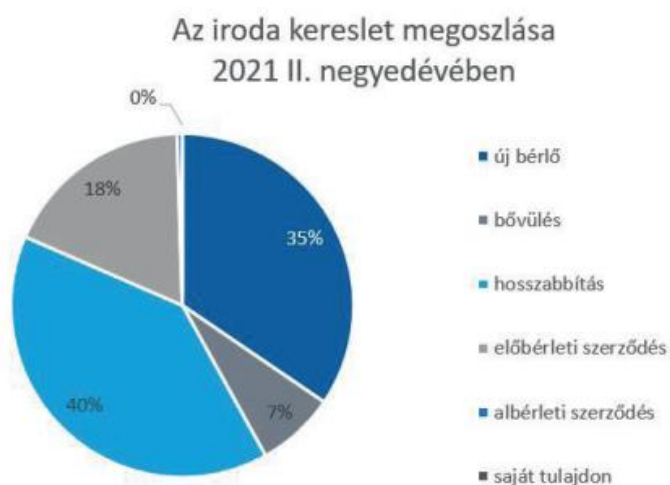
(Forrás: BRF)



Az irodapiac helyreállásra utaló jel, hogy 2021 második negyedévében a bruttó kereslet 97 990 négyzetméter volt, ami 2021 első negyedévéhez képest 31 %-os, míg 2020 második negyedévéhez képest 11 %-os növekedést jelent. Az irodapiaci kereslet két legmeghatározóbb szegmensét a szerződeshosszabbítások és az új bérlők jelentik. Előbbi az irodapiaci kereslet 40 %-át, míg utóbbi az irodapiaci kereslet 35 %-át tette ki 2021 második negyedévében.

Az iroda kereslet megoszlása 2021 II. negyedévében a Budapesti irodapiacon

(Forrás: BRF)



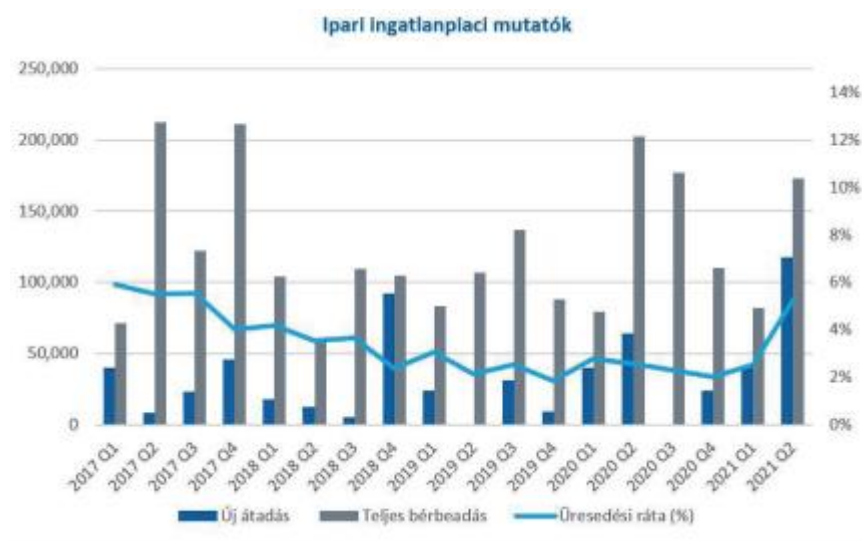
A BRF adatai alapján 2021 első félévében a budapesti irodapiacra összesen 234 bérleti szerződést kötöttek, melyek közül 16 szerződés vonatkozott 2000 négyzetmétert meghaladó területre.

Ipari és logisztikai ingatlanpiac

2021 első felében az ipari és logisztikai ingatlanok állománya 158 560 négyzetméterrel bővült a BRF adatai alapján. 2021 második negyedévében az átadott új ipari és logisztikai ingatlanok területe meghaladta 2017 óta az összes negyedév hasonló adatát. A teljes ipari és logisztikai ingatlan állomány Budapesten és környékén 2 542 480 négyzetmétert tett ki a félév végén. 2021 első felében 2,1 %-ról 4 %-ra emelkedett az üresedési ráta az ingatlantípus esetén, a budapesti és környéki üres ipari és logisztikai ingatlanok területe összesen 100 900 négyzetméter. Ez az üresedési növekedés azonban nem a kereslet csökkenésének köszönhető, hiszen a 2021 első féléve során átadott ipari és logisztikai ingatlanok állománya meghaladja az összes hasonló típusú és üresen álló ingatlan területét.

Ipari ingatlanpiaci mutatók (2017-2021)

(Forrás: BRF)

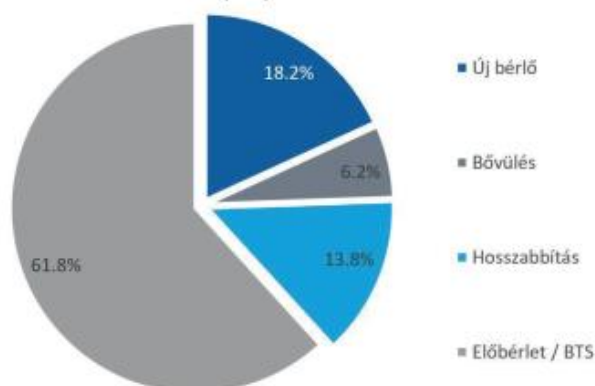


A BRF adatai alapján az első félévben a legnagyobb területre kiterjedő bérleti szerződések előbérleti megállapodások voltak Vecsésen és Szigetszentmiklóson, amelyeket egyaránt a második negyedévben kötöttek meg. 2021 második negyedéve során az alpiac esetén teljes bérleti kereslet megoszlása az alábbi ábra szerint alakult.

Az ipari és logisztikai ingatlanok bérleti keresletének megoszlása 2021 II. negyedévében (Budapest és környéke)

(Forrás: BRF)

A bérleti kereslet megoszlása 2021 második negyedévében (nm)



Retail ingatlanpiac

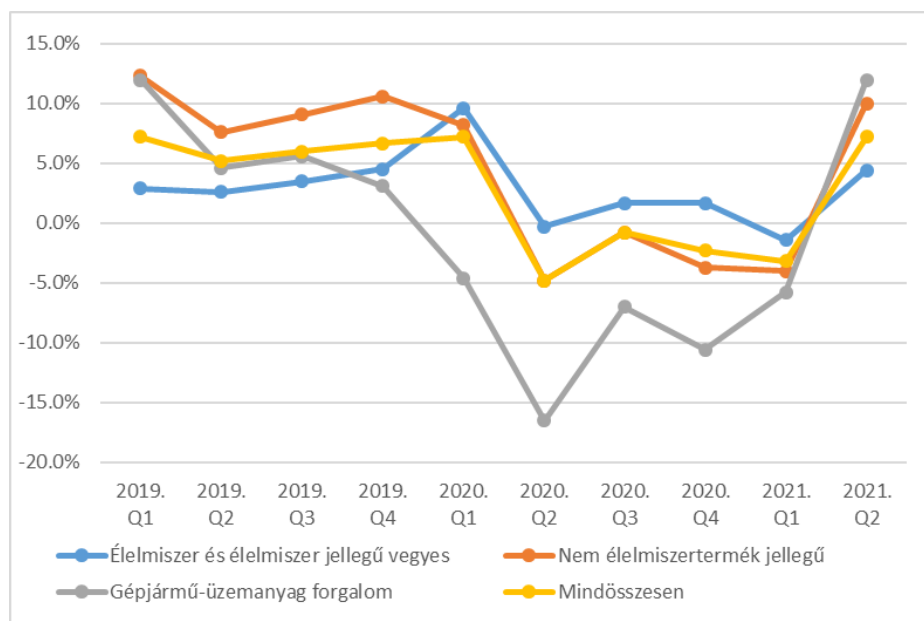
2021 első két negyedében a retail értékesítésének volumene eltérő tendenciát mutat. Az első negyedévben a retail forgalmi adatok még 3,2 %-kal elmaradtak a 2020-as hasonló adatoktól, a második negyedévben azonban már 7,2 %-kal meghaladták az előző év azonos időszakának adatait. Az adatok pozitív tendenciát mutatnak, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a második negyedéves jelentős növekedés részben az alacsony viszonyítási alaphoz is köszönhető, hiszen 2020 második negyedévében a koronavírus miatt életbe lépő gazdasági intézkedéseknek köszönhetően jelentősen visszaesett a retail értékesítések volumene.

A szektorális tekintetben elmondható, hogy a gazdasági lezárásoknak köszönhetően megfigyelhetünk volatilisabb és kevésbé volatilisabb fogyasztási cikkeket. Az élelmiszer és élelmiszer jellegű termékek forgalmának volumene csak elhanyagolható mértékben esett vissza 2020-ban a gazdasági lezárások következtében, míg a legnagyobb mértékben a gépjármű és üzemanyag forgalmának volumene esett vissza az előző év során. 2021 második negyedévében a legnagyobb volumennövekedésről az gépjármű és üzemanyag forgalom esetén beszélhetünk (12 %), míg a legkisebb volumennövekedés az élelmiszer és élelmiszer jellegű termékek esetén volt tapasztalható (4,4 %).

A budapesti retail piac kínálata az elmúlt évek stagnálása után 2021-ben ismét bővülni fog. Bár 2021 első félévében nem történt lényegi bővülés a budapesti retail ingatlanpiacon, 2021 harmadik negyedévére várható az Etele Pláza átadása. Az új plázaának köszönhetően 55 000 négyzetméternyi területtel fog bővülni a budapesti retail ingatlanpiac állománya.

A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumenváltozása (2019-2021)

(Forrás: KSH)



A bérleti díjak stagnáltak 2020 közepéig, az átlagos havi díjak a 4,8-5 euró/m² sávban mozognak. A befektetők hozamelvárása az előző év végéhez képest kis mértékben emelkedett, jelenleg 7% körül van.

Budapest, 2021. augusztus 30.

Diófa Alapkezelő Zrt.