



Magyar Posta Takarékszövetkezet
Ingatlan
Befektetési Alap
Féléves Jelentés
2018.

A Magyar Posta Takaréék Ingatlan Befektetési Alap (a továbbiakban: Alap) 2018 első félévére (2017.12.31-20 18.06.30.; 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 2018 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	HU0000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

„I” sorozat

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

Alapkezelő

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

Letétkezelő

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

Vezető forgalmazó

Neve	Magyar Posta Befektetési Zrt.
Székhelye	1062 Budapest, Andrássy út 105.

További forgalmazók

Neve	Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhelye	1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Az alap ingatlanértékelője

Név	Rábai György
Cégnév	BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.
Székhely	1103 Budapest, Kőér u. 2/a C épület
Cégjegyzékszám	01-09-944476

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	KPMG Hungária Kft.
Székhely	1134 Budapest, Váci út 31.
MKVK nyilvántartási szám	000202

II. VAGYONKIMUTATÁS

Kategória	2017.12.31*		2018.06.30*	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték (Ft)	Arány
Átruházható értékpapírok	25 481 828 E Ft	13,50%	62 408 225 E Ft	30,74%
Banki egyenlegek	31 641 448 E Ft	16,76%	3 374 206 E Ft	1,66%
Egyéb eszköz	134 155 893 E Ft	71,07%	138 729 735 E Ft	68,34%
Ingatlanok	84 724 160 E Ft	44,89%	85 288 002 E Ft	42,01%
Ingatlan társasági részesedés	0 E Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
Beruházásra adott előleg	0 E Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
Egyéb követelés	2 855 017 E Ft	1,51%	6 988 465 E Ft	3,44%
Származékos ügyletek eredménye	0 E Ft	0,00%		0,00%
Aktív időbeli elhatárolás	68 172 E Ft	0,04%	165 268 E Ft	0,08%
Lekötött bankbetétek	46 508 544 E Ft	24,64%	46 288 000 E Ft	22,80%
Összes eszköz	191 279 169 E Ft	101,34%	204 512 166 E Ft	100,75%
Kötelezettségek	-2 521 266 E Ft	-1,34%	-1 512 983 E Ft	-0,75%
Nettó eszközérték	188 757 903 E Ft	100,00%	202 999 183 E Ft	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2017.12.29	2018.06.29
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	168 819 173 578	180 092 943 426
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (Ft)	1,115351	1,125331

IV. A BEFEKTETÉSI ALAP ÖSSZETÉTELE

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

Kategória	2017.12.31		2018.06.30	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	31 641 448 E Ft	16,76%	3 374 206 E Ft	1,66%
Bankbetétek	46 508 544 E Ft	24,64%	46 288 000 E Ft	22,80%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	25 481 828 E Ft	13,50%	62 408 225 E Ft	30,74%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Ingatlanok	84 724 160 E Ft	44,89%	85 288 002 E Ft	42,01%
Ingatlan társasági részesedés	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Egyéb követelés	2 855 017 E Ft	1,51%	6 988 465 E Ft	3,44%
Származékos ügyletek eredménye	0 E Ft	0,00%	0 E Ft	0,00%
Aktív időbeli elhatárolás	68 172 E Ft	0,04%	165 268 E Ft	0,08%
Összes eszköz	191 279 169 E Ft	101,34%	204 512 166 E Ft	100,75%
Kötelezettségek	-2 521 266 E Ft	-1,34%	-1 512 983 E Ft	-0,75%
Nettó eszközérték	188 757 903 E Ft	100,00%	202 999 183 E Ft	100,00%

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

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2017.12.29	2018.06.29	Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0,00%	100,00%	77 824 869 E Ft	67 248 064 E Ft	33,18%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	16 547 366 E Ft	43 608 679 E Ft	21,52%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0 E Ft	0 E Ft	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0 E Ft	0 E Ft	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	8 979 142 E Ft	18 980 860 E Ft	9,37%
Deviza	0,00%	40,00%	264 805 E Ft	2 155 454 E Ft	1,06%
Irodák	0,00%	170,00%	33 249 455 E Ft	19 356 181 E Ft	9,55%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	15 143 438 E Ft	15 206 628 E Ft	7,50%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	35 715 952 E Ft	36 108 287 E Ft	17,82%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	567 600 E Ft	0 E Ft	0,00%
Összesen			188 292 626 E Ft	202 664 153 E Ft	100,00%

IV.3. A portfolióban található ingatlanok adatai

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaingatlan	32 729 331 040		32 729 331 040
Kiskereskedelmi ingatlan		26 307 163 044	26 307 163 044
Logisztikai ingatlan	13 580 644 814	2 282 092 300	15 862 737 114
Fejlesztés alatt álló ingatlan	11 577 944 675		11 577 944 675
Egyéb ingatlan		567 600 000	567 600 000
Összesen	46 309 975 854	28 589 255 344	87 044 775 873

*A portfolióban nem található külföldi ingatlan, telek illetve lakó ingatlan.

Bérelti adatok - Teljes ingatlanportfolió	2018. június 30.
Bérelti szerződések átlagos futamideje (hó)	30
Bérlők száma	182
Bérelti szerződések biztosítéki szintje (%)	3,58

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 2017. december 31-én 84 676 444 857 FT, ami a teljes nettó eszközértéken belül 44,97%-os arányt képviselt. Ez az érték 2018. június 30-ra 85 267 954 655 FT-ra emelkedett. 2018. június végén a teljes nettó eszközérték 57,93%-a likvid eszköz, 42,07%-a ingatlan (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is).

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	249 427 626	2 630 434	96%	6,71%	47 169	605 005	0,44%	
Kiskereskedelmi ingatlan	754 465 686	1 000 582	97%	8,59%	28 064	346 223	0,62%	
Logisztikai ingatlan	232 162 004	852 849	91%	8,08%	17 897	234 354	0,40%	
Fejlesztés alatt álló ingatlan	101 650 003	275 762				440 066		
Egyéb ingatlan	-8 071 771				-2 627	89 203		
Összesen	1 329 633 548	4 759 627	95%	7,62%	28 750	377 732	1,86%	

*Az Alapkezelő és a Letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján.

**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

Gazdasági és ingatlanpiaci változások

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

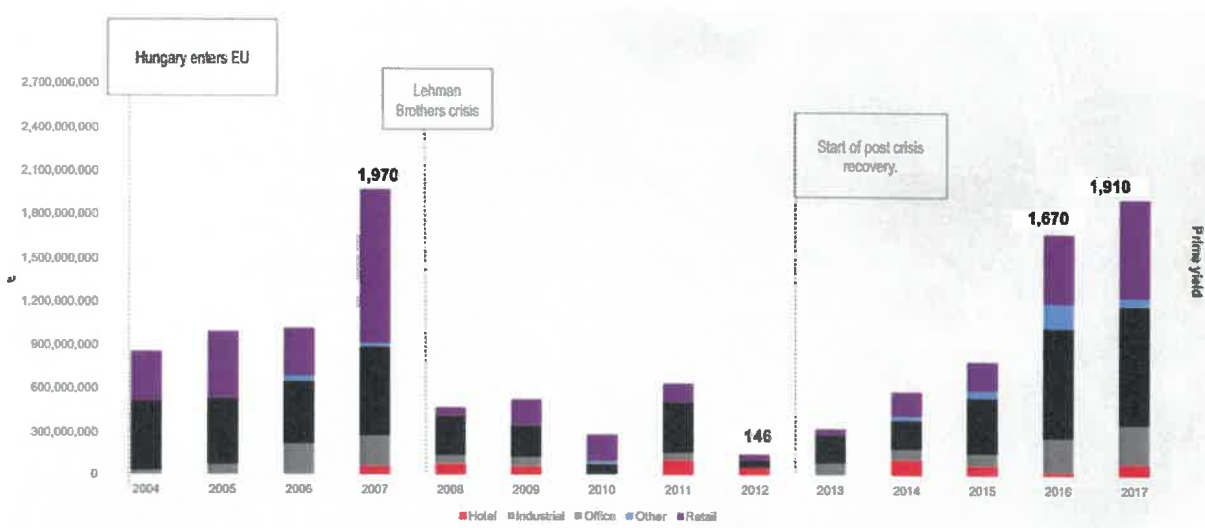
- KSH
- Oxford Economics
- BRF 2018-as első és második negyedéves jelentései (iroda piac és ipari ingatlan)/ sajtóközleményei
- JLL budapesti ingatlanpiaci áttekintés 2017. december és prezentáció
- Cushman & Wakefield 2017-es Ország összefoglaló (Country Snapshot)
- CBRE Research Report

Ingyatlanbefektetési piac

A magyarországi ingatlanbefektetési piacon tovább élénkült a befektetési kedv. A hazai piacba fektetett bizalom erősödött, megnövekedett az érdeklődés az egyéb befektetési termékek iránt a hagyományos ingatlan típusok mellett és bővülés tapasztalható a befektetők körében is.

2017-ben a magyar ingatlan piacon körülbelül 1,9 milliárd eurót fektettek be a szereplők, amely tavalyi eredményhez képest 7%-os bővülés, de kissé elmarad a 2007-es rekord voluméntól. A tendencia tovább folytatódik 2018 első félévében, s továbbra is éves 2 milliárd euró forgalmat várnak a piaci szereplők. A folyamatban lévő tranzakció zárások elhúzódása miatt még statisztikailag nem mutatható az eredmény, de piaci információk alapján érzékelhető a pezsgés.

Az első félév jelentősebb tranzakciója a GalCap (Institutional Investment Partners nevében) történt vásárlása, a VII. kerületben található Central Udvar irodaház és hostel, illetve a Marathon (MCAP Global Finance) vásárlása a 28 000 négyzetméter nagyságú, korábban Skanska által fejlesztett Népliget Center.

Hazai befektetési volumenek megoszlása, millió EUR


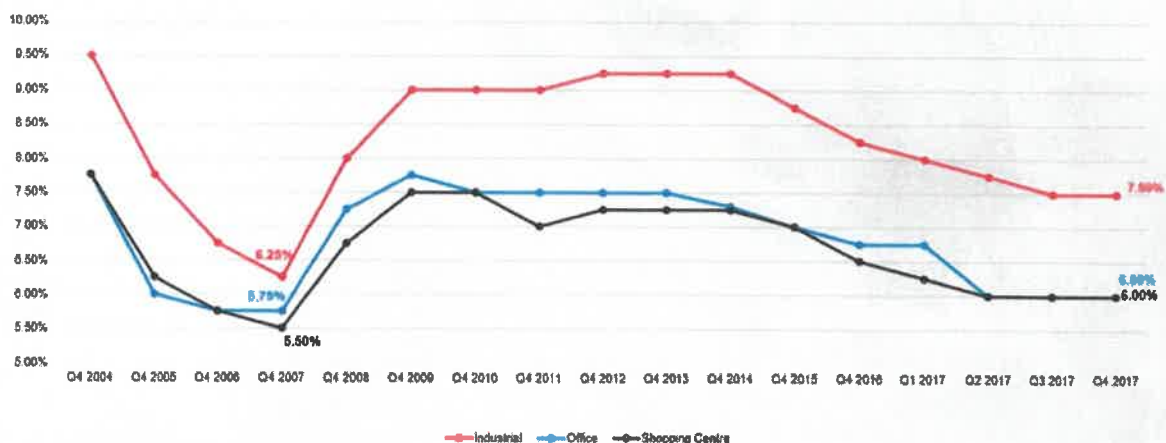
Forrás: JLL

Jelentősebb tranzakciók 2018-ban

Negyedév	Szektor	Ingatlan megnevezése	Méret (m ²)	Vevő	Vevő anyországa	Eladó
1	iroda	Central Udvar	13 700	GalCap (IIP)	Ausztria	Goldman Sachs
1	iroda	Népliget Center	28 000	Marathon	Nagy-Britannia	GLL
2	iroda	Infopark D	19 000	WING	Magyarország	Triuva

A befektetési ingatlanok piacán hozamerősödés várható, melyet részben ellensúlyoz, az értékesítési nyomás alatt eladásra került ingatlanok köre, például az Infopark D 19ezer m²-es irodaháza, melyet a WING vásárolt meg 2018. júniusában.

Budapesti ingatlanok hozamainak alakulása



Forrás: JLL

Budapesti irodapiac

2018 első félévében öt új irodaházat adtak át, mely a kínálatot további 75 000 négyzetméterrel bővítette. Így a félév végére a budapesti modern irodaállomány összesen 3 503 170 négyzetméter irodaterületet foglalt magában, melyen belül 2 838 720 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664 450 négyzetméter saját tulajdonú iroda található. Az év során további átadások várhatók, mintegy összesen 250 000 négyzetméter nagyságban.

Az üresedési ráta továbbra is 7,5% környékén mozog, félévnél ez 7,6%-on állt.

Az összesített bruttó kereslet 205 000 négyzetméter volt, mely lényegesen magasabb az előző év azonos időszakához viszonyítva. A piacon jól érzékelhető a jelentős bérleti igény, ezzel párhuzamosan bérleti díj növekedés - az elhelyezkedéstől függően differenciáltabb árak -, viszont a kialakítási költségek nagy mértékű növekedése miatt vegyes mutat a bérbeadó által adott kedvezmények köre és mértéke.

Jelentősebb irodaház átadások

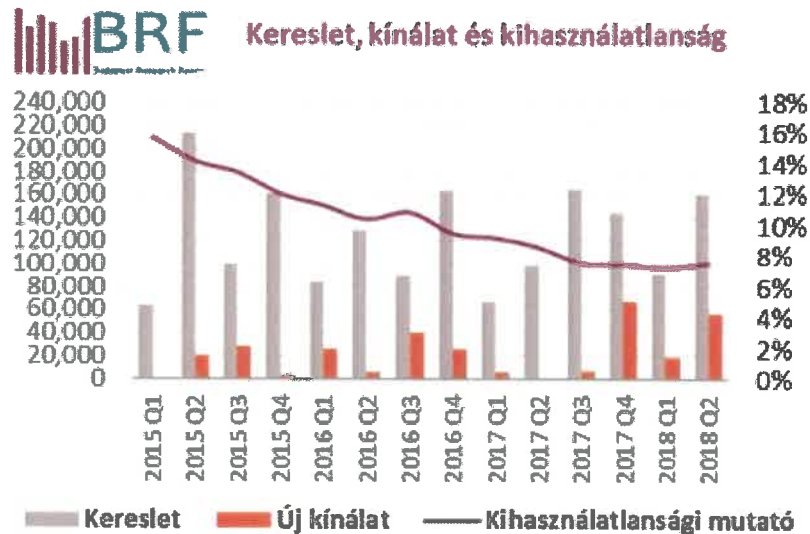
Projekt	Fejlesztő	Átadás éve	Méret (m ²)	Elhelyezkedés
Markó Irodák 9		2018	2 400	Belváros
Váci Greens D	Atenor	2018	15 650	Váci úti folyosó
GTC White House	GTC	2018	21 500	Váci úti folyosó
Promenade Gardens	Horizon	2018	22 500	Váci úti folyosó
Graphisoft Park South	Graphisoft Park	2017	6 500	Észak-Buda

Trendek

A 2017-es bérlői aktivitás továbbra is jelentős, 278 000 négyzetéter nettó keresletet regisztráltak a piacon, a nettó abszorpció 133 000 négyzetmétert tett ki (2016-ban ez 148 000 négyzetméter). A bérlői igények mögött jelentős a nemzetközi cégek igénye, főként a pénzügyi szolgáltató szektoron belül. Ezen cégek mellett az informatikai, egyéb pénzügyi, illetve állami szektor képviselői jelentek meg bérleti igénnyel.

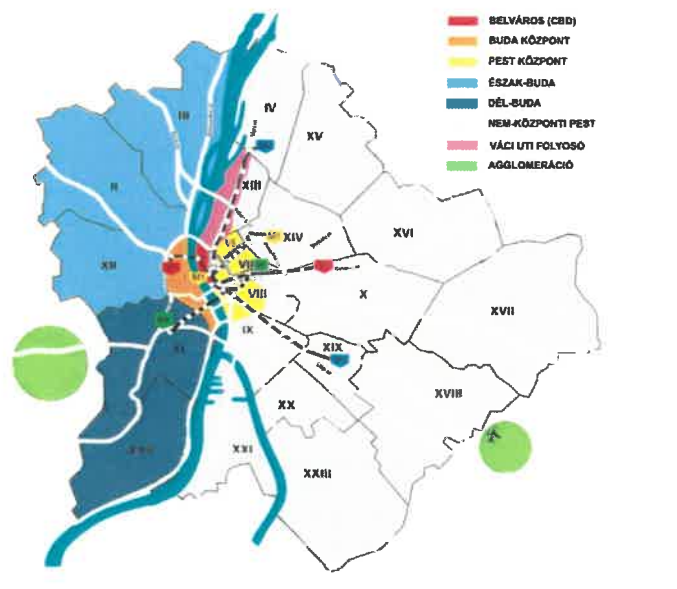
A bérbeadások között az új bérbeadások közel 38%-ot, míg a bérleti szerződés hosszabbítások 33% körüli részt értek el.

Budapesti irodapiac kereslet, kínálat és kihasználtság alakulása



Forrás: BRF

Irodapiaci térkép- Budapest



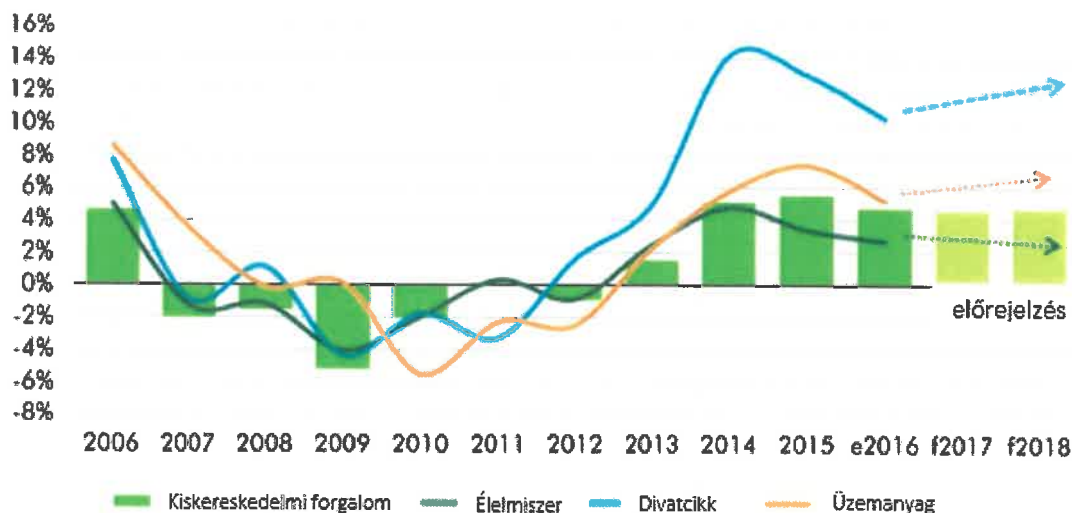
Forrás: BRF

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

2018 első félévében tovább folytatódott a korábbi években tapasztalt élénkülés a nemzetközi és a hazai kiskereskedelmi ingatlanpiacon. Az előrejelzések szerint éves szinten 4-4,5% növekedésre számíthatunk, ezen belül továbbra is a divatcikkek értékesítése a legjelentősebb, ezt követi az üzemanyag értékesítés, míg az élelmiszer cikkek értékesítésének növekedése visszafogott 2% körül várható.

A hazánkban megtalálható csaknem 2,2 millió négyzetméter kiskereskedelmi célú ingatlan majdnem fele raktáruházként, jelentős része bevásárlóközpontként, míg kisebb hányada bevásárló parkként (ún. strip-mall) üzemel. A bérleti díjak a bevásárló parkokban jellemzően 5-8 EUR/ négyzetméter /hó között alakul, míg a prémium bevásárlóközpontokban akár a 60-70, míg a kiemelt bevásárló utcákban 80-100 EUR/ négyzetméter /hó körül alakul.

Hazai kiskereskedelmi forgalom alakulása



Forrás: CBRE

Jelenleg egy érdemi projekt van fejlesztés alatt Kelenföldön, az Etele Plaza, 54 200 m² bérbeadható területet kínál várhatóan 2019 év végétől. Emellett zajlik a Shopmark teljeskörű felújítása és megújítása, mely 2018 októberében nyit újra.

Felmérések szerint (Jones Lang LaSalle) Budapesten 771 500 négyzetmétert tesz ki a modern bevásárlóközpont állománya, összesen 25 épülettel, amennyiben az új Ikea egységet nem számítjuk ide. Magyarországon összesen 1,36 millió négyzetméter a bevásárlóközpont állomány. 135 000 négyzetméter bevásárlóközpont fejlesztési potenciál van most a piacon, az egyedüli folyamatban lévő a fent említett Etele Plaza.

A TOP5 bevásárlóközpontok (Allee, Mammut, Westend, Aréna és Árkád) iránt továbbra is nagy az érdeklődés a bérlők körében, a kiadható bérlemények azonban igen korlátozottak ezekben a központokban. A bérlői érdeklődés volumene okán, a bérleti díjak emelkedése tapasztalható. A kereslet-kínálat alakulása egészséges, növekvő számú új piaci belépőt tapasztalunk bérlői oldalon, akik aktívan keresnek bővülési opciókat a legjelentősebb kereskedelmi lokációkban.

Ipari ingatlanpiac

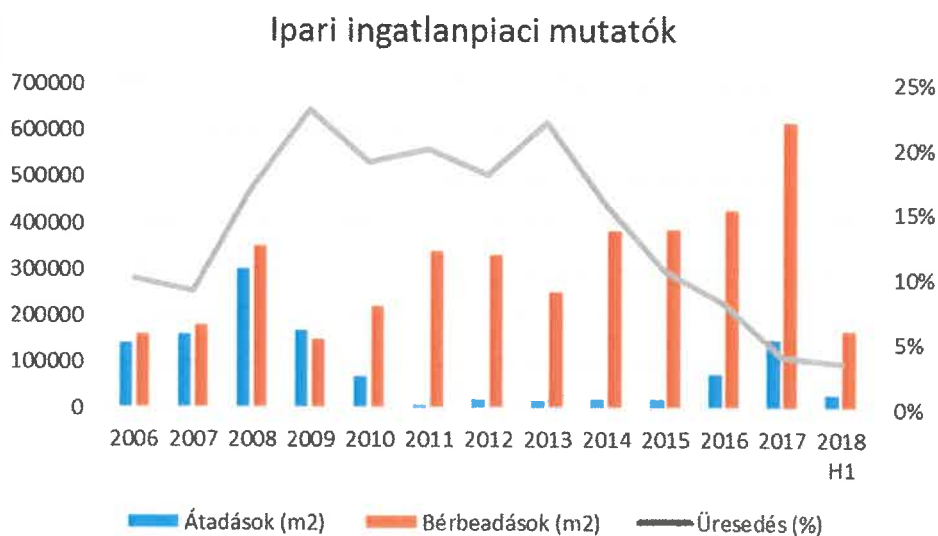
Az 2017-ben folytatódott a fellendülés az ipari ingatlanok piacán, melynek fő hajtóerői az autóipar, a gyógyszeripar és az FMCG szektor voltak. 2018. első félében nem tört meg a lendület, s 169 500 négyzetméter területre írtak alá bérleti szerződést. Bár ez nem kiemelkedően magas érték, a folyamatban lévő szerződéses egyeztetések alapján erős évre lehet számítani.

A félév során három helyszínen, mintegy 31 500 négyzetméter új területet adtak át, mely jelentősen elmarad a bérleti igényektől, így nem meglepő módon csökkent az üres területek aránya és az üresedési ráta is rekord alacsony szinten, 3,7%-on állt.

A teljes ipari ingatlanállomány (Budapest és agglomeráció) elérte a 2 081 120 négyzetmétert. A logisztikai parkok mellett például az online kereskedelem bővülése miatt a városon belüli helyszíneken is érdemi a kereslet emelkedése.

A javuló piaci helyzet és nagyon kevés, főként a nagyobb összefüggő alapterületű elérhető bérterület miatt a bérleti díjak is emelkedni kezdtek.

Ipari ingatlanpiaci mutatók



Forrás: BRF

Legnagyobb ipari fejlesztések:



Forrás: BRF

Budapest, 2018. augusztus 14.

Diófa Alapkezelő Zrt.