

MÉRLEGDOKTOR
KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT
 Auditing Co Ltd.

ALLIOTT
 GROUP
 A Worldwide Network of Independent Firms

Független könyvvizsgálói jelentés

A Diófa Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap. (továbbiakban: Alap”) mellékelt 2014. évi éves jelentése II. Vagyongkimutatás és V.1. A befektetési alap eszközeinek alakulása fejezet számvetési információinak (továbbiakban: „számvetési információk”) a könyvvizsgálatát, amely számvetési információk a számvetési törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban: „vezetés”) felelős az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számvetési információknak a magyar számvetési törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves jelentésnek, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentés mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves jelentésben szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentés akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünktől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentés gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzük meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalta a törvényben kiemelt számvetési információk, továbbá az alkalmazott számvetési politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számvetési becslések ésszerűségének az értékelését.

P and P Mérlegdoktor Könyvvizsgáló Kft.

H-1034 Budapest, Bécsi út 60. Tel/Fax: 36-1-335-11-51, 36-1-335-10-99

e-mail: pespkft@t-online.hu



**MÉRLEGDOKTOR
KÖNYVVIZSGÁLÓ KFT**
Auditing Co Ltd.

ALLIOTT
GROUP
A Worldwide Network of Independent Firms

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap mellékelt 2014. évre vonatkozó éves jelentésének vizsgált fejezeteiben közölt információk - melyek a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra - minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

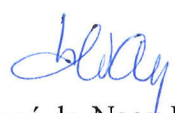
Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli adatokra vonatkozott.

Budapest, 2015. április 24.

P and P Mérlegdoktor Kft.
1034 Bp., Bécsi út 60.

P and P Mérlegdoktor Kft.
1034 Budapest, Bécsi út 60.
MKVK 00246


Pappné dr. Nagy Ilona
kamarai tag könyvvizsgáló
ügyvezető igazgató
MKVK 4042

P and P Mérlegdoktor Könyvvizsgáló Kft.



Magyar Posta Takarékszövetkezet
Ingatlan
Befektetési Alap
2014. évi jelentés

Tartalom

I. Általános információk	3
II. Vagyonkimutatás*	6
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	9
V.1. Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti	9
V. 1. 1 Befektetésből származó jövedelem	9
V. 1. 2 Egyéb bevételek	9
V. 1. 3 Működési költségek, díjak, adók	10
V. 1. 4 Nettó jövedelem	10
V. 1. 5 Felosztott és újra befektetett jövedelem	10
V. 1. 6 Tőkeszámla változásai	11
V. 1. 7 Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése	11
V. 1. 8 Ingatlanértékesítések nyeresége	11
V. 1. 9 Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége	11
V. 1. 10 Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	12
V.2. A teljes ingatlanportfolióra vonatkozó adatok	13
V. 1. 1 Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban	13
V. 1. 2 Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan	13
VI. Összehasonlító táblázat	14
VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	14
VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	14
Gazdasági környezet	14
Budapesti irodapiac	15
Kereskedelmi ingatlanpiac	18
Ipari ingatlanpiac	19
Befektetési piac	19
IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	22
X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	22
XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk	23

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap alapadatai

Nyilvántartásba vétel (MNB)	2014. március 10.
Lajstromszáma	1211-13
Befektetési jegyek ISIN azonosítója	HU0000713482
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
Javasolt minimális befektetési időtáv	1 év
Referencia index	nincs
ISIN azonosító	HU0000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Aktuális alapkezelési díj	1,1%
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

Alapkezelő

Neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1062 Budapest, Andrássy út 105.
Cégjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.diofaalapkezelő.hu

Letétkezelő és Forgalmazó

Neve	Erste Bank Hungary Zrt.
Székhelye	1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Cégjegyzékszám	01-10-041054
Tevékenységi kör	egyéb monetáris közvetítés

Az alap ingatlanértékelője

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

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	P and P Mérlegdoktor Könyvvizsgáló Kft.
Székhely	1034 Budapest, Bécsi út 60.



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

MKVK nyilvántartási szám
Cégjegyzékszám

00246
Cg. 01-09-689401

Az Alap neve Magyar Posta Ingatlan Befektetési Alapról 2014. szeptember 15-i hatállyal Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alapra módosult.

A portfólió lehetséges elemei

Ingatlan célú befektetések

Az Alap eszközeit elsősorban olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek kiváló műszaki állapotban vannak, jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek. Emellett az Alap nem zárkózik el tőkenövekedési célú ingatlanbefektetésektől sem.

Nem ingatlan célú befektetések

- a) Pénzpiaci eszközök:
 - Lekötött betétek, látra szóló betétek, piaci indexált betét, folyószámlapénz, pénzpiaci befektetési jegyek;
- b) Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - a magyar állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között a diszkontkincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, közép- és hosszú lejáratú, fix, illetve változó kamatozású államkötvények;
 - a magyar jegybank által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
 - az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;
 - nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
- c) Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodások;
- d) Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - Belföldi és külföldi társaságok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között kötvények, kereskedelmi kötvények;
- e) Jelzáloglevelek:
 - Jelzálog-hitelintézet által kibocsátott névre szóló, átruházható értékpapírok;
- f) Kollektív befektetési értékpapírok.
- g) Származékos ügyletek:
 - Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és másodpiaci (OTC) származtatott ügyleteket. Fedezeti célból vehet fel forward, future short vagy long pozíciókat. Fedezeti célból vásárolhat warrantokat, írhat ki és vásárolhat egyszerű és összetett opciókat;
 - Szabványosított határidős ügyletek;
 - Opciók ügyletek;
- h) Deviza.

II. Vagyonkimutatás*

Nettó eszközérték kimutatás** (Ft)

2014.03.17			2014.12.31.	
Instrumentum	Nettó eszközérték	Arány	Nettó eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	0 Ft	0%	5 410 534 297 Ft	17,68%
Banki egyenlegek	20 990 151 Ft	2,10%	2 850 319 009 Ft	9,31%
Egyéb eszköz	0 Ft	0%	22 508 533 998 Ft	73,56%
Összes eszköz	20 990 151 Ft	2,10%	30 769 387 304 Ft	100,55%
Kötelezettségek	980 312 321 Ft	97,90%	169 472 916 Ft	0,55%
Nettó eszközérték	1 001 302 472 Ft	100%	30 599 914 388 Ft	100%

**Az időszak első és utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján. Az időszak első forgalmazási napja az Alap indulásának első forgalmazási napjával megegyező dátum.

Saját tőke kimutatás számviteli beszámoló alapján (E Ft)***

2014.12.31.		
Instrumentum	Érték	Arány
Átruházható értékpapírok	5 415 265	17,66%
Banki egyenlegek	2 962 767	9,66%
Egyéb eszköz	22 454 585	73,24%
Ingatlanok	3 111 750	10,15%
Beruházásra adott előleg	153 079	0,50%
Egyéb követelés	166 523	0,54%
Aktív időbeli elhatárolás	23 233	0,08%
Lekötött bankbetétek	19 000 000	61,97%
Összes eszköz	30 832 617	100,56%
Kötelezettségek	171 263	0,56%
Saját tőke	30 661 354	100%

*** Az Alap 2014. március 17-n indult, a számviteli beszámoló alapján az előző időszak végi állapot így nem értelmezhető.

*A táblázatban kimutatott nettó eszközérték és a számviteli nyilvántartás szerinti saját tőke eltérésének oka, hogy az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték az előző napi adatokból kerül kiszámításra.

III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján

2014.12.31.	
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	29 760 132 639
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,028200

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota*

Instrumentum	2014.03.17.**		2014.12.31.	
	Érték	Arány	Érték	Arány
Likvid eszközök összesen	20 990 151 Ft	2,10%	27 291 911 936 Ft	89,19%
Értékpapírok	0 Ft	0%	5 410 534 297 Ft	17,68%
Tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0 Ft	0%	0 Ft	0%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0 Ft	0%	0 Ft	0%
Közelműltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0 Ft	0%	0 Ft	0%
Egyéb átruházható értékpapírok	0 Ft	0%	5 410 534 297 Ft	17,68%
Hitelevizonyt megtestesítő értékpapírok	0 Ft	0%	0 Ft	0%
Pénzeszközök	20 990 151 Ft	2,10%	2 850 319 009 Ft	9,31%
Betétek	0 Ft	0%	19 031 058 630 Ft	62,19%
Repo	980 395 800 Ft	97,91%	0 Ft	0%
Ingatlanok	0 Ft	0%	3 111 750 000 Ft	10,17%
Költségek	-83 479 Ft	-0,01%	-28 002 795 Ft	-0,09%
Bérleti díj elhatárolások	0 Ft	0%	9 920 214 Ft	0,03%
Egyéb elhatárolások	0 Ft	0%	-2 958 818 Ft	-0,01%
Követelés/Kötelezettség	0 Ft	0%	219 485 083 Ft	0,72%
ÁFA követelés/kötelezettség	0 Ft	0%	-2 191 232 Ft	-0,01%
Nettó eszközérték	1 001 302 472 Ft	100%	30 599 914 388 Ft	100%

*Az időszak végi állapot az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték adatai alapján.

** Az időszak eleji állapot az Alap indulásának első forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték adatai alapján kerülnek bemutatásra.

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Kapás utca. 11-15.	13766/6	1992	5 976,64	6 395,00
Áruház				
Orosháza, Kisfaludy u. 1/a.	1418/4	2008	1151,89	1151,89
Üzletház				
Albertirsa, Vasút u.4.	2952/5	2009	1056,52	1056,52
Üzlethelyiség				
Dunaújváros, Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13	2006	2768,85	2768,85
Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/4	2006	220,00	220,00

Az ingatlanok tervezett tartási időtávja 5-10 év.

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

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaház	1 981 000 000	0	1 981 000 000
Kereskedelmi ingatlan	0	1 130 750 000	1 130 750 000
Összesen	1 981 000 000	1 130 750 000	3 111 750 000

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, telek, illetve lakó-, logisztikai-, vegyes hasznosítású-, vagy fejlesztés alatt álló ingatlan.

A befektetési alap eszközösszetételének változása

Az Alap indulásakor az eszközök között kizárólag likvid eszköz és repo ügylet szerepelt, mely állapot a tárgyév végére megváltozott. 2014. december 31-én az teljes nettó eszközérték 89,9%-a likvid eszköz, 10,17%-a ingatlan volt. Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Az ingatlan tranzakciók ütemezése az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Dunaújváros, retail park	2014.május 1.
Kaposvár, üzlethelyiség	2014. május 1.
Albertirsa, retail park	2014. augusztus 6.
Orosháza, Jysk üzletház	2014. szeptember 2.
Budapest, Buda Business Center irodaház	2014. december 23.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

V.1. Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti

Az V. 1. fejezetben szereplő adatok a 2014. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

V. 1. 1 Befektetésből származó jövedelem

2014.03.17.-2014.12.31.	E Ft
Ingatlan befektetésből származó jövedelem	85 757
Bérleti díjbevétele	84 321
Üzemeltetési bevétele	439
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	997
Egyéb befektetésből származó jövedelem	173 605
Kapott kamat	123 658
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	8 656
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	26 441
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	14 850
Összesen	259 362

V. 1. 2 Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak 68.800,- Ft bevétele keletkezett biztosítási kártérítésből.

Az Alapnak bánatpénz jogcímen a tárgyidőszak alatt nem keletkezett bevétele.

V. 1. 3 Működési költségek, díjak, adók

2014.03.17.-2014.12.31.	E Ft
Alapkezelői díj	24 130
Letétkezelői díj	6 476
Felügyeleti díj	2 493
Ingatlan értékelés díja	2 370
Értékcsökkenési leírás	19 572
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	5 113
Könyvvizsgálati díj	960
Ingatlanszakértői feladatok	4 355
Számviteli szolgáltatás	1 886
Jogi szolgáltatás	3 743
Forgalmazói jutalék	42 045
Pénzügyi szolgáltatás díja, bankköltség	284
Biztosítási díj	308
Hatósági díjak	144
Egyéb igénybevett szolgáltatás	5 010
Működési költségek összesen	118 889

A tárgyidőszakban közvetítői jutalék nem került kifizetésre.

V. 1. 4 Nettó jövedelem

2014.03.17.-2014.12.31.	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	85 826
Egyéb bevételek	0
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	118 889
Egyéb ráfordítások	0
Pénzügyi műveletek bevételei	173 604
Pénzügyi műveletek ráfordításai	455
Rendkívüli bevételek	0
Rendkívüli ráfordítások	0
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	140 086

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket, valamint biztosítási kártérítést tartalmaz.

V. 1. 5 Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2014-ben, így összes jövedelme újrabefektetésre került.

V. 1. 6 Tőkeszámla változásai

2014.03.17.-2014.12.31.		E Ft
Induló tőke		29 822 422
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		32 587 878
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-2 765 456
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)		838 932
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete		571 906
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete		-61 633
Értékelési különbözet tartaléka		188 573
Előző év(ek) eredménye		0
Üzleti év eredménye		140 086
Saját tőke		30 661 354

V. 1. 7 Befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	410 513	-38 660	371 853
Felépítmény befektetett eszköz	2 604 902	134 995	2 739 897
Ingatlanra adott előleg	153 769	-690	153 079
Ingatlanok tárgyi eszközök között	3 169 184	95 645	3 264 829

V. 1. 8 Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban ingatlanértékesítés nem történt.

V. 1. 9 Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2014.01.01.-2014.12.31.		E Ft
Fizetendő kamatok		274
Követelés/kötelezettség pénzügyileg rendezett árfolyamvesztesége		181
Pénzügyi műveletek ráfordításai		455
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata		8 656
Kamatbevételek (értékpapír és betétek kamata)		123 658
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége		26 440
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség		14 850
Pénzügyi műveletek bevételei		173 604

V. 1. 10 Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2014.01.01.-2014.12.31.	E Ft
Ingatlanüzemeltetési költségek	5 113
Ingatlan karbantartás/kezelés	3 417
Közüzemi költségek	1 696
Villamosenergia	1 071
Vízdíj	515
Gázfogyasztás díja	109
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	5 113

V.2. A teljes ingatlanportfolióra vonatkozó adatok

V. 1.1 Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétele		Bérbeadottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétele (Ft/év)	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR					
Iroda	3 761 896,00 Ft	1 381,04 €	53,40%	8,36%	27 724,91 Ft	309 773,26 Ft	0%
Kereskedelmi ingatlan	46 535 124,17 Ft	76 032,00 €	92,26%	13,20%	27 292,81 Ft	206 812,23 Ft	0%
Összesen	50 297 020,17 Ft	77 413,04 Ft	71,97%	10,12%	27 518,47 Ft	262 317,79 Ft	0%

V. 1.2 Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfolió		2014.12.31.
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)		37,36
Bérlők száma		28
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (%)		2,08

VI. Összehasonlító táblázat

	2014.03.17.	2014.12.31.
Befektetési jegyek darabszáma (db)	1 000 000 000	29 760 132 639
Nettó eszközérték (Ft)	1 001 302 472	30 599 914 388
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,001300	1,028200

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

A tárgyidőszakban az Alapnak nem voltak származtatott ügyletei.

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

A Közgyűlés 2/2014. (03.11.) sz. határozata alapján a Társaság székhelye 2014. április 01. napjával 1062 Budapest VI. Andrásy út 105. számra került áthelyezésre.

A Közgyűlés 10/2014. (06.30.) sz. határozata alapján a Társaság alaptőkéje új részvények forgalomba hozatalával megemelésre került.

A Diófa Alapkezelő Zrt. 2014. szeptember 22-én megvette a Hitelunio Pénzügyi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot.

A fentieken kívül 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.

Gazdasági környezet

A közép-európai országokhoz hasonlóan Magyarországon – a KSH becslése szerint – a bruttó hazai termék a 2014 IV. negyedévében 3,4%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest. A GDP növekedése ezen a szinten legutóbb 2006-ban volt. A bővülés húzóereje elsősorban a járműgyártás és a hozzá kapcsolódó beszállítói hálózat, valamint a belső kereslet élénkülése volt. Az év folyamán az infláció fokozatosan lassult. A legnagyobb mértékben a háztartási energia, valamint az egyéb cikkek és üzemanyagok. Összességében a fogyasztói árak 0,2%-kal maradtak el az előző évtől. A fogyasztás ezek hatására a becslések szerint 1,5%-kal nőtt 2014-ben. A forint átlagárfolyama (308,66 Forint/Euró) 2014-ben 4,0%-kal gyengült az előző évhez képest. A 2014. év végi átlagárfolyam (314,89 Forint/Euró) 6,1%-kal volt magasabb az egy évvel korábbihoz képest.

Gazdasági mutatószámok*	2012	2013	2014B	2015E	2016E
GDP	-1,5	1,6	3,2	2,2	2,2
fogyasztói kiadások	-1,9	-0,1	1,5	2,2	2,1
Ipari termelés	-1,4	1,4	7,8	4,9	5,1
Befektetések	-4,2	5,2	14,9	2,8	1,7
Munkanélküliségi ráta	10,4	9,8	7,6	7,3	7,2
Infláció	5,7	1,7	-0,2	0,8	2,5
HUF/ EUR (átlag)	289,3	297,0	308,4	308,6	304,1
HUF/USD (átlag)	225,1	223,7	231,8	249,9	251,9
Pénzpiaci kamat (%)	7,0	4,3	2,4	2,0	2,20

Gazdasági összefoglaló * az éves növekedési ütem %-ban, ha nincs feltüntetve. B, mint becslés E, mint előrejelzés.

Forrás: Cushman & Wakefield és Oxford Economics Ltd. and Consensus Economics Inc.

Budapesti irodapiac

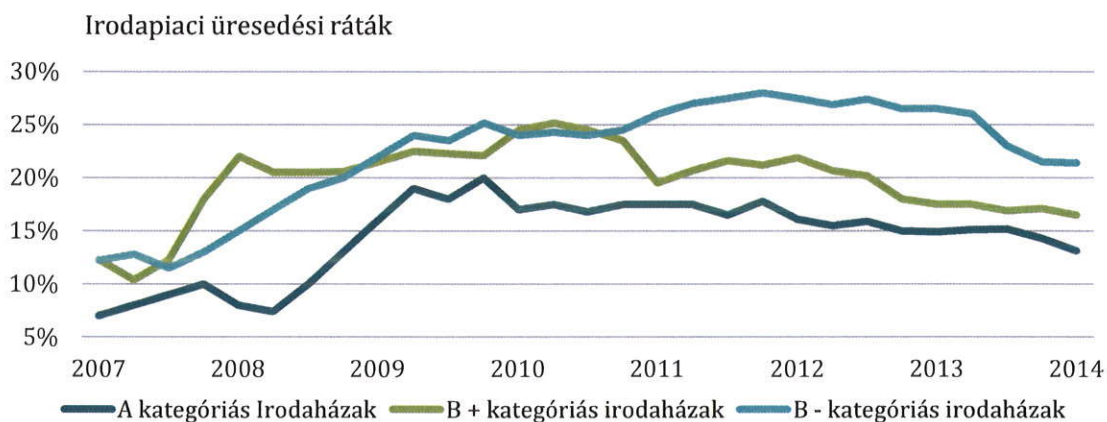
Az irodapiacon folytatódott a javuló trend. A konzervatív fejlesztői hozzáállás következtében a fejlesztési aktivitás visszafogott, azonban az irodaterületek iránti kereslet stabilan növekedett. A kereslet hatására csökkent a budapesti irodák üresedési rátája. A bérleti díjak 2014-ben viszonylag stabilak maradtak, azonban a bérlők kevesebb kedvezménnyel élhettek a csökkenő kínálatnak köszönhetően.

Az új irodaházak átadásával 2014-ben 68.190 négyzetméterrel nőtt az irodaterület, így az összes iroda területállománya elérte a 3,21 millió négyzetmétert, ebből a tulajdonosok által használt terület 638 ezer négyzetméter volt. A legnagyobb irodafejlesztések a Váci úti folyósón és közelében épültek meg. Az „A” kategóriás irodaépületek a bérlők által kedvelt jó lokációkban valósultak meg. A több kisebb alapterületű és jó minőségű ingatlanfejlesztés a pesti és budai nem központi kerületeken adták át. 2015-ben kevesebb átadás várható, körülbelül 45.000 négyzetméter.

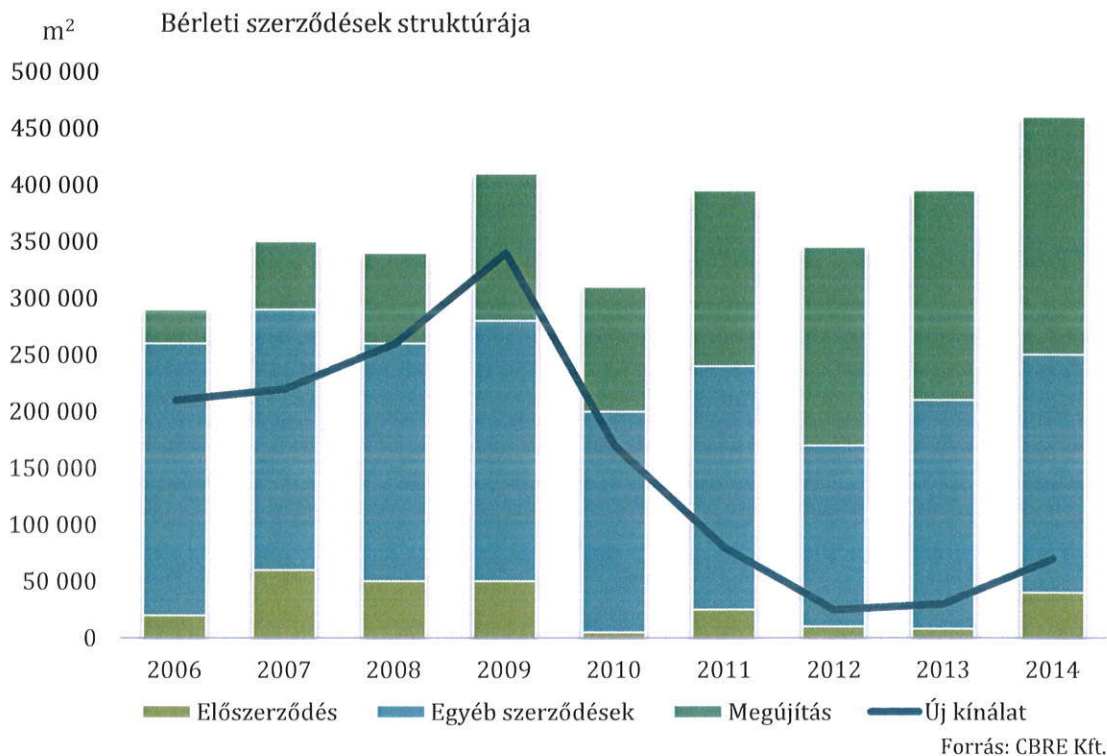
Jelentősebb irodaház átadások				
Projekt	Fejlesztő	Átadás éve	Méret (m ²)	Elhelyezkedés
Váci Corner Office	HB Reavis	2014	21 000	Váci út
Eiffel Palace	Horizont Development	2014	14 500	Váci út
Váci Greens „A”	Atenor	2014	15 900	Váci út
Vision Towers	Futureal	2014	20 200	Váci út
Váci Greens „C”	Atenor	2015	19 400	Váci út
Váci Greens „B”	Atenor	2016	24 500	Váci út
Nordic Light	Skanska	2016	26 200	Váci út
V17	WING	2016	12 700	Váci út

Tovább csökkent az üresedési ráta 2014-ben, ami az év folyamán 16,2%-os arányra süllyedt. Ez a csökkenés az iroda kategóriák között élesen megoszlik a „B” kategóriás irodák javára, ahol a legjobban csökkent az üres területek aránya. Az irodaterület bérbeadása 19%-kal nőtt, a bérbevett állomány pedig 58%-kal emelkedett, elérve a 125.000 négyzetmétert. A szabad

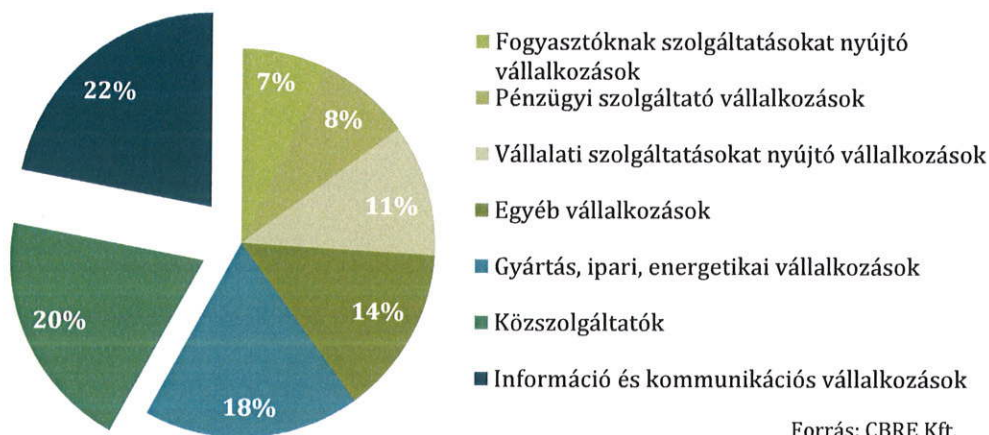
bérelhető területek csökkenése miatt hiány lépett fel az egybefüggő nagy alapterületű egyben bérelhető irodaterekre. 2015-ben a mutatók javulása várható. Amire hatással van az is, hogy az átadandó új irodaházak majdnem 100%-ban bérbe vannak adva.



2014-ben az állami szektor bérlői aktivitása volt a legnagyobb a „B” kategóriás irodák területén. A magánszektorból a legnagyobb résztvevők az IT és a telekommunikációs vállalkozások voltak, amelynek kedvelt területe a dél-budai városrész, ahol a kínálat egyre szűkösebb. A fenti két szektor résztvevői adta az új bérlők 42%-át. Ezen iparági résztvevők aktivitása az elmúlt években folyamatosan nőtt.



Bérbeadások szektoronként



Az „A” kategóriás irodaházak tipikus bérleti díjai Budapesten 10–14 Euró/m²/hó sávban mozogtak. Az „A” és „B” kategóriás irodaházak piacát nézve az tapasztalható, hogy a kínálat mintegy 60%-át a 8-12 Euró/m²/hó közötti irodák alkotják, mely régiós viszonylatban is igen alacsonynak mondható. A legmagasabb bérleti díjak a Prémium kategóriás belvárosi üzleti negyedben lévő irodákban voltak elérhetőek, ahol esetenként akár 18 Euró/m²/hó bérleti díjjal is lehetett találkozni. A kedvelt Váci úti folyosó és a budai kerületekben található felső kategóriás iroda épületekben az iroda bérleti díjak a 10 és 14 Euró/m²/hó között mozogtak. A bérleti díjak az elmúlt évben jelentősen nem változtak a 2013-as évhez viszonyítva, ellenben a bérlők kevesebb kedvezménnyel tudtak élni. A kínálat 2015-ös szűkülése miatt a bérbeadók jobb alkú pozícióba kerülhetnek jövőre, és elkezdődhet a bérleti díjak lassú emelkedése is, mely a fejlesztők pozícióját javíthatja.

Bérleti díjak Budapesten	Euró/hó/m ²		
	Tipikus	Minimum	Maximum
Top belvárosi irodák	14,0	12,5	18,0
„A” kategóriás irodák a Belvároson kívül	12,0	10,3	13,5
Jó minőségű nem központi Irodák	10,0	9,0	12,0
„B” kategóriás irodák	9,0	8,0	11,0

Iroda piaci összefoglaló	2013	2014	Éves változás
Új kínálat (m ²)	30 100	68 200	126%
Felszívás (m ²)	212 250	251 600	19%
Teljes bérlői aktivitás (m ²)	396 400	465 600	17%
Bérbeadás (m ²)	789,50	124 950	58%
Üresedési ráta (negyed év végén)	18,4%	16,2%	- 2.2 sz.p.
Várható elérhetőség (m ²)	39,000	58 300	50%
Átlag bérleti díj (Euró/hó/m ²)	11-14	11-14	0%

Forrás: CBRE Kft.

Kereskedelmi ingatlanpiac

A kedvező makrogazdasági háttér pozitívan hatott a kereskedelmi ágazat bevételeire. A KSH becslése szerint 2014-ben összességében a kereskedelmi forgalom volumene 5,2%-kal nőtt az előző évhez képest.

Az év folyamán fontos törvény módosítások befolyásolták a piaci szereplők terveit. Az új intézkedések a 400 négyzetméter feletti üzletek éjszakai nyitva tartását korlátozza, továbbá vasárnap zárva kell tartaniuk. A szabályozás azonban még formálódik a kivételekre vonatkozóan. A szabályozás 2015 márciusában lép életbe. Megemelkedett az élelmiszerfelügyeleti díj is. A korábbi 0,1%-os adó helyett sávós rendszert vezettek be a nettó bevételt alapul vevő 6%-os felső határral. Meghosszabbították a „pláza stop”-nak nevezett építési tilalmat is. A piaci szereplők kívánnak, mert nem látják előre a változások hatásait. Több vállalkozás visszafogta vagy leállította beruházásait, illetve a költségeik minimalizálásába fogott.

2014-ben nem adtak át új kiskereskedelmi egységet. Vidéken két darab üzletközpontot adtak át, Szekszárdon egy 9.200 m²-es Family Centert és egy 1.500 négyzetméteres Stop Shop bővítést Gödöllőn. A nagyobb kereskedelmi láncok is visszafogták hálózathálózatbővítési terveiket. A bérlői kereslet a már meglévő központi helyeken lévő budapesti bevásárló központokban összpontosult, ahol kisebb átrendeződések történtek a bérlői mixben, illetve egy-egy nagyobb ruházati márka bővítette üzlethelyiségeit. Nagyobb fejlesztésre a Futureal készül a XI. kerületben, az Etele téren a 4-es metró végállomásánál. Az Etele City Center fejlesztési projekt egy 43.000 négyzetméteres bevásárlóközpont és intermodális közlekedési csomópontot tartalmaz. A tervezés még folyamatban van, a várható átadásnak 2017-et jelölték meg.

A budapesti főutcák üzlethelyiségei, a Váci utcán, valamint az Andrássy úton továbbra is keresettek voltak a luxus márkát forgalmazó kereskedők körében. A budapesti belváros is vonzó az új kiskereskedelmi üzletek és vendéglátóhelyek számára.

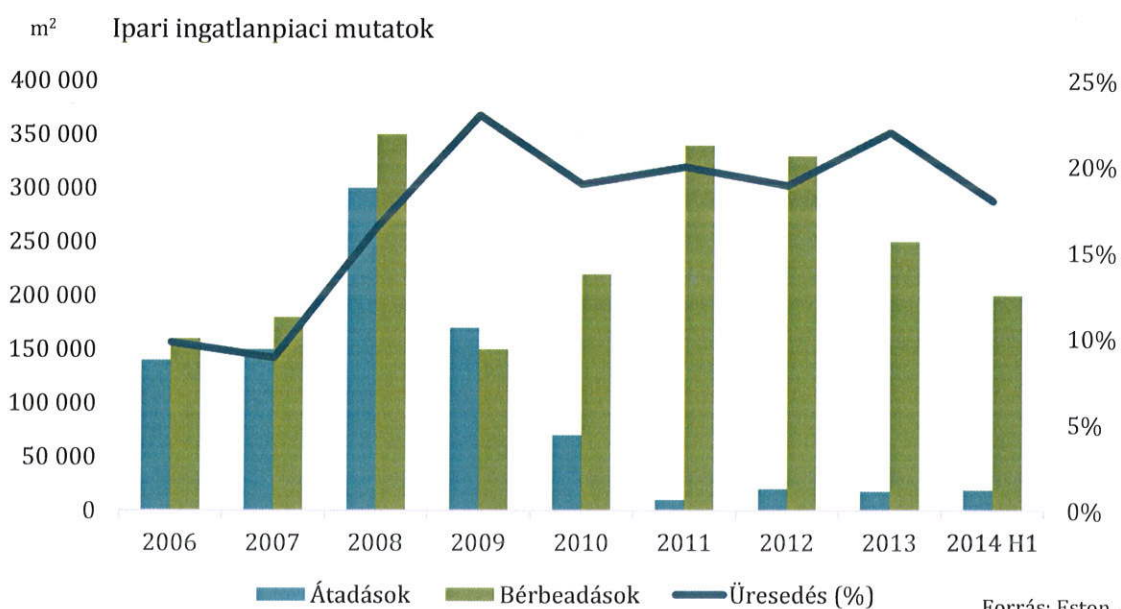
A bérleti díjak a top 5 bevásárlóközpontban 25 és 50 Euró/m²/hó, a belvárosi üzlethelyiségek esetében a Váci utcában 80–100 Euró/m²/hó, az Andrássy úton 40–80 Euró/m²/hó, a bevásárlóparkokban - lokációtól függően - 8–13 Euró/m²/hó, a „big box” üzletközpontokban 5,5–9,0 Euró/m²/hó közötti bérleti díjakra lehetett üzletet kötni 2014-ben.

Ipari ingatlanpiac

Az ipari ingatlanok tekintetében nőtt a tulajdonosok által használt csarnokok aránya és tovább nőtt a bérbeadottsági arány Budapesten és környékén. Új beruházásként a Budapesti piacon összesen 18.600 négyzetmétert adtak át az East Gate Business Parkban és a ProLogis Park Budapest Sziget területén.

Az éves kereslet jelentős növekedést mutatott, összesen 387.000 négyzetmétert ért el, ami 55%-kal haladta meg az előző évi adatokat. Az éves kereslet 36%-a új szerződés, 18%-a bővülés és 3%-a elő-bérleti szerződés volt. A tranzakciók 94%-át logisztikai parkokban kötötték, ahol az átlagos tranzakcióméret elérte az 5.775 négyzetmétert, ugyanez az érték a városi logisztika esetében 1 190 négyzetméter volt. A magas kereslet következtében a kihasználatlansági mutató nagymértékben csökkent, jelenleg 15,7%, éves szinten pedig 5,5 százalékpontos csökkenést jelent.

A bérleti díjak 2014-ben a city logisztikai területeknél 3,5–5,0 Euró/m²/hó, az egyéb raktáraknál 2,75–4,0 Euró/m²/hó között alakultak.

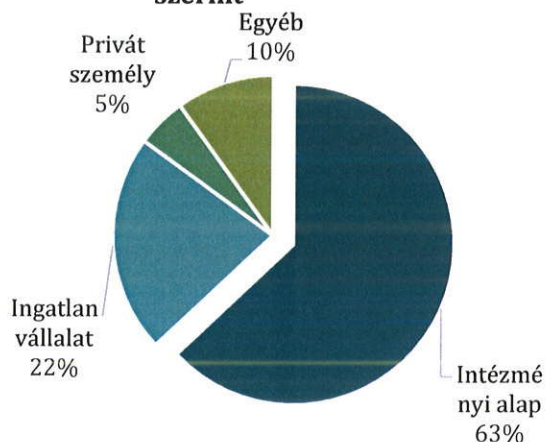


Befektetési piac

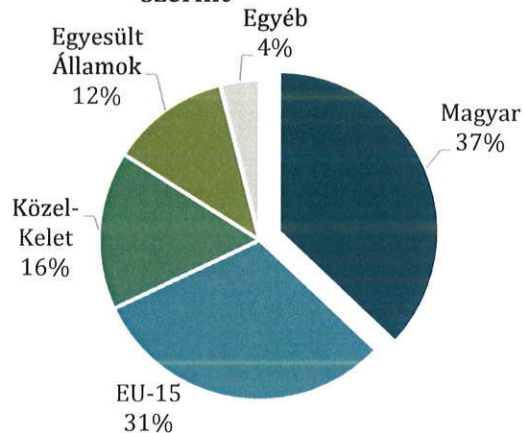
Magyarországon 2014-ben a befektetések volumene elérte a 460 millió Eurót, ez közel 70%-os növekedést jelentett az előző évhez képest. A 2014-ben zárt tranzakciókon kívül az év végén több adásvétel is folyamatban volt, amelyek 2015 elején zárulhatnak le. A befektetési ingatlanpiacon a magyar befektetők részesedése meghaladta a 30%-ot, ami jelentős növekedés. A magyar befektetők a lehetőségekre való gyors reagálásnak köszönhetően jó üzleteket kötöttek a prémium ingatlanokra (pl. Green House irodaház, Vision Towers irodaház stb.). Az év egyik meghatározó eseményének számított az MNB befektetési célú irodaház tranzakciója, mely az agresszív árazásnak köszönhetően a piaci átlaghoz képest alacsonyabb hozamszinten valósult meg.

Az év második felében a nemzetközi befektetők érdeklődése is megnőtt. Magyarországon belül Budapest továbbra is egyértelmű célpontja a vásárlásoknak. A közel-keleti befektetők több belvárosi ingatlant is vásároltak, amelyeket terveik szerint magas színvonalú hotelekké és bevásárlóközpontokká fejlesztenének a jövőben. Az Uniós országok befektetői a kisebb ingatlanokat részesítették előnyben. Érdeemes megjegyezni, hogy a befektetési szereplők között a befektetési alapok részaránya elérte a 63%-ot.

Befektetések megoszlása típus szerint



Befektetők megoszlása országok szerint



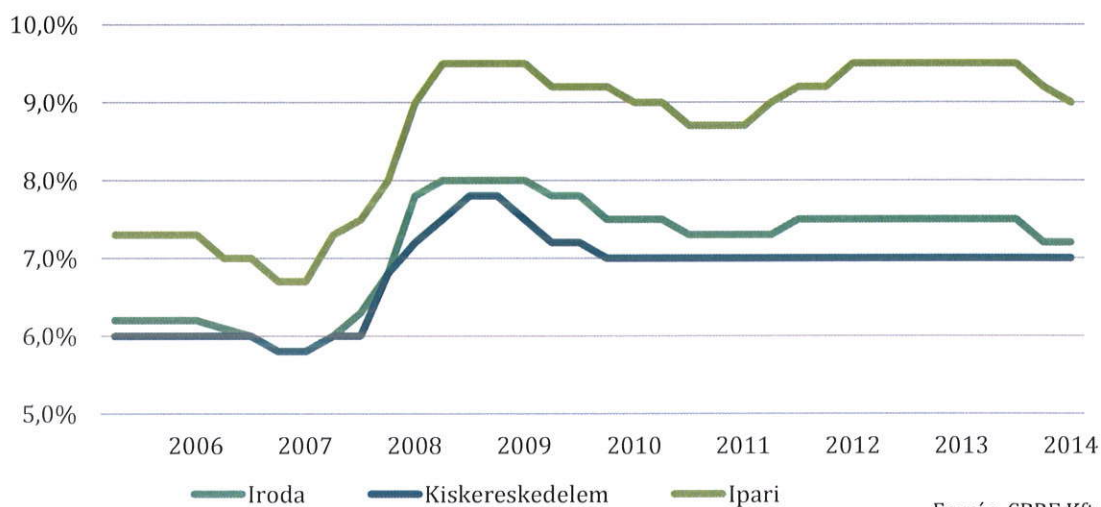
Forrás: CBRE Kft.

Az irodapiacon a befektetési volumen 181 millió Euró volt. A befektetők elsősorban a nemrégiben épült, jó lokációjú és magas bérbeadottságú ingatlanokat vásárolták. Emellett kedveltek maradtak a „B” kategóriás irodaházak is a budapesti irodapiac központi területein. A kiskereskedelemben 166 millió Euró értékben vásároltak ingatlanokat. A legjövödelmezőbb befektetések az Andrásy úti és Váci utcai üzletek maradtak, de kisebb üzletközpontokat is értékesítettek. Az év legnagyobb üzletkötése azonban az Allee 50%-os tulajdonrészének értékesítése volt. Az ipari ingatlanok piacán nagy aktivitás nem volt, összesen 30 millió Eurós értékben kötöttek üzleteket. A hotelszektorban jelentős üzlet jött létre az InterContinental Budapest ügyletével.

A 2014. év jelentősebb tranzakciói				
Befektető	Ingatlan	Vételár (EUR)	Hozam	Szektor
Nationel Nederlanden	Allee 50%	95 millió	n.a.	Kereskedelem
Al Habtoor Csoport	InterContinental Budapest	n.a.	n.a.	Hotel
Magyar Nemzeti Bank	Eiffel Palace	45,3 millió	5,8-6,2%	Iroda
Erste Alapkezelő	Vision Tower	n.a.	7,2-7,5%	Iroda
Torony Ingatlan Befektetési Alap	Green House	36 millió	7,8%	Iroda

A magyarországi hozamok 2014-ben az első osztályú irodák piacán 7,25% körül alakultak, ez 25 bázispontú csökkenés az előző év időszakához képest, amíg a másodvonalbeli irodaházaknál még mindig 9% körüli a hozam. A prémium kategóriás bevásárlóközpontok és a budapesti belvárosi főutcai üzletek 7,0% körül alakult, a további kategóriákban a 9–11% közötti sávban mozogtak a hozamok. A legmodernebb ipari ingatlanoknál a hozam csökkent 50 bázisponttal és elérte a 9,0%-ot. A piaci elemzők szerint a hozamszintek mérsékelten mozogtak az elmúlt évben és tükrözik a fair árazást. Jövőben az árak emelkedését és a hozamszintek csökkenését várják, de a magyar piac várhatóan továbbra is vonzó marad.

Budapesti ingatlanok hozamainak alakulása



Forrás: CBRE Kft

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

			E Ft
	Teljes javadalmazás	Ebből Ügyvezetés	Ebből Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalmazás	102 684	24 000	34 696
Változó javadalom	21 270	6 000	6 950
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	36	2	12

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

Az Alap a likviditás megteremtésének érdekében a likvid eszközök arányát 30% felett kívánja tartani.

Az Alap likvid eszközei döntően alacsony kockázatú, forintban denominált rövid lejáratú eszközök, melyek jellemző elemei a bankrendszerben elhelyezett betétek, diszkontkincstárjegyek, illetve állampapírok. Az Alap számára megengedett, hogy egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat (vállalati kötvények jelzáloglevelek), repo és fordított repo megállapodásokat, illetve kollektív befektetési értékpapírokat tartson a befektetési eszközei között. Az Alap alapvetően forinteszközök segítségével alakítja ki portfólióját, de megengedett számára, hogy devizában denominált rövid lejáratú és magas likviditású eszközökbe fektessen.

Kockázatkezelés

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

Az Alap kockázati profilja

Az Alap hozam/kockázati mutatója 3-as. A skálán a legalacsonyabb szint sem jelent kockázatmentes befektetést. Az Alap 3. kategóriába sorolását a befektetési jegyek árfolyam-ingadozásának várható mértéke indokolja.

Az Alap célja, hogy a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson mérsékelt kockázati szint mellett. Ennek érdekében az Alap eszközeit olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek kiváló műszaki állapotban vannak, jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek.

XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk

Az Alap az ingatlanokat leszámítva nem fektet be olyan termékekbe, amelyeknél tőkeáttétel alkalmazása megvalósulhat. Az ingatlanok esetében a hitel mértéke nem haladhatja meg az ingatlan értékének 60%-át.

A tárgyidőszakban az Alap nem alkalmazott külső finanszírozást, így eszközei között nem volt hitelállomány.

Budapest, 2015. április 24.


.....
Díófa Alapkezelő Zrt.

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**I. AZ ALAP ADATAI**

Név: Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap
Típus: nyíltvégű
Futamidő: nyílt végű
Székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 105.
Adószám: 18522361-2-42
PSZÁF lajstromszám: 1211-13
Nyilvántartásba vétel napja: 2014. március 10.
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2014.12.31-én: 29 822 422 373 db
Befektetési jegyek ISIN AZONOSÍTÓJA: HU0000708011
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2014. december 31-én: 1,028500
Üzleti év időtartama: 2014. 03.10-2014.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zárkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely: 1062 Budapest, Andrássy út 105.
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.diofaalapkezelzo.hu

Befektetői kör 2014. december 31-én:

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: Rábai György és Németh Richárd
Cégnév: BDO M. o. Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.
Adószám: 22913704-4-42
Székhely: 1103 Budapest, Kőér u. 2/a. C. ép.

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus u. 56/B.)
Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki út 5. fszt. 1.)
Foltányi Tamás (1112 Budapest, Olt u. 21.)
Tokodi Gábor (8000 Székesfehérvár, Pörös u. 7.)

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

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: P and P Mérlegdoktor Kft.
Cégjegyzékszám: 01-09-689401

Székhely: 1034 Budapest, Bécsi út 60.

MKVK nyilvántartási szám: 00246

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Pappné dr. Nagy Ilona

MKVK tagszám: 004042

A beszámoló összeállításáért felelős személy: Sz. Kis Ágota, mint a
DECANTER Számviteli Szolgáltató Kft.
ügyvezetője
1163 Budapest, Holdfény u. 4.
MKVK nyilvántartási szám: 002380

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Magyar Posta Takaréknál 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 tárgyévét 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.

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 figyelembevételeivel – az eszköz állományba vételekor egyedileg kell megállapítani.

c) A készletek elszámolása

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

d) A követelések értékelése

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

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

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

f) Rendkívüli események

Rendkívüli események az Szt. 86.§-ában meghatározott, az Alap rendes üzletmenetén kívül eső, a tevékenységtől független, azzal közvetlen kapcsolatban nem álló esetek.

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.

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**

Tárgyi eszközök

Előző időszak - E Ft
2014.12.31. 3 264 829 E Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	E Ft Piaci érték
Telek befektetett eszköz	410,513	-38,660	371,853
Felépítmény befektetett eszköz	2,604,902	134,995	2,739,897
Ingatlanra adott előleg	153,769	-690	153,079
Ingatlanok tárgyi eszk. között	3,169,184	95,645	3,264,829

A tárgyi eszközök 2014. évi állománya az Alap befektetési célú ingatlanjait tartalmazza. Az ingatlanok könyv szerinti értéke 3 169 184 E Ft, elszámolt értékelési különbözet 95 645 E Ft. (A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének változását lásd a 3. számú mellékletben.)

Követelések

Előző időszak -E Ft
2014.12.31. 166 523 E Ft

A követelések 12 447 E Ft vevőkövetelést, 542 E Ft eltérő időszaki levonható áfát, 153 527 E Ft befektetési jegy forgalmazásból származó követelést tartalmaznak. Belföldi követelések elszámolt értékelési különbözete 7 E Ft.

Értékpapírok

Előző időszak -E Ft
2014.12.31. 5 415 265 E Ft

Értékpapírok mérleg sor Torony Ingatlan Befektetési Alap befektetési jegyeit tartalmazza.

Származékos ügyletek

2014. december 31-én az Alapnak nyitott származékos ügyletei nem voltak.

Pénzeszközök

	Előző időszak	2014.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	-	21,962,767
HUF bankszámlák		2,795,814
Lekötött betétek		19,000,000
Óvadéki betétszámlák		56,815
Devizabetétszámlák		111,235
Pénzeszközök értékelési különbözete		-1,097

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Előző időszak - E Ft
2014.12.31. 23 233 E Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor 23 196 E Ft járó kamatot, 37 E Ft 2015. évet terhelő gázdíj továbbszámolás díját tartalmaz.

SAJÁT TŐKE

Előző időszak -E Ft
2014.12.31. 30 661 354 E Ft

	Előző időszak	2014.12.31.
Saját tőke		30 661 354
INDULÓ TŐKE		29 822 422
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke		32 587 878
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke		-2 765 456
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)		838 932
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete		571 906
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete		-61 633
Értékelési különbözet tartaléka		188 573
Előző év(ek) eredménye		
Üzleti év eredménye		140 086

KÖTELEZETTSÉGEK

Előző időszak - E Ft
2014.12.31. 170 220 E Ft

Rövid lejáratú kötelezettségek

Bérlői óvadék	56 814
Nem számlázott szállítók	5 946
Szállítók	32 519
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	59 047
Befektetési jegy visszavált kötelezettsége	11 459
Fizetendő áfa	2 017
Eltérő időszaki fizetendő áfa	2 425
Rövid lejáratú kötelezettségek értékelése	-7
Rövid lejáratú kötelezettségek összesen	170 220

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

Előző időszak - E Ft
2014.12.31. 1 043 E Ft

A passzív időbeli elhatárolások összege 2014-et terhelő, a mérlegzárás időpontjáig nem számlázott szolgáltatások értékét tartalmazzák.

	E Ft
Gázdíj	38
Áramdíj	595
Könyvvizsgálat	240
Könyvelés	170
ÖSSZESEN	1 043

IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK**Értékesítés nettó árbevétele**

Előző időszak - E Ft
2014.12.31. 85 826 E Ft

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat, illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket tartalmaz.

Működési költségek

Előző időszak - E Ft
2014.12.31. 118 889 E Ft

A működési költségek bemutatása:

	Előző időszak	2014.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN		118,889
Alapkezelői díj		24,130
Letétkezelői díj		6,476
Felügyeleti díj		2,493
Ingatlan értékelés díja		2370
Értékcsökkenési leírás		19,572
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek		5,113
Könyvvizsgálati díj		960
Ingatlanszakértői feladatok		4,355
Számviteli szolgáltatás		1,886
Jogi szolgáltatás		3,743
Forgalmazói jutalék		42,045
Pénzügyi szolgáltatás díja		284
Biztosítási díj		308
Hatósági díjak		144
Egyéb igénybevett szolgáltatás		5,010

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

Pénzügyi műveletek bevételei

	Előző időszak	2014.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI		173,604
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata		8,656
Kamatbevételek (értékpapír és betétek)		123,658
Forg. eszk. kimut. ép. árfolyam nyeresége.		26,440
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség		14,850

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	Előző időszak	2014.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI		455
Fizetendő kamatok		274
Követelések, kötelezettségek pü-i rendezett árfolyamvesztése		181

2014. évben az Alapnál rendkívüli esemény elszámolására nem került sor.

Nettó eszközérték

A 2015. január 5-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 11 322 E Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 11 322 E Ft-tal magasabb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 275 E Ft eltérést okoztak a 2015. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek. Nem szerepeltetett kötelezettség 4.789 E Ft, nem szerepeltetett bevételek összege 5.064 E Ft. 11.047 E Ft eltérést okoz a T-1 napos NEÉ számítás módszertana.

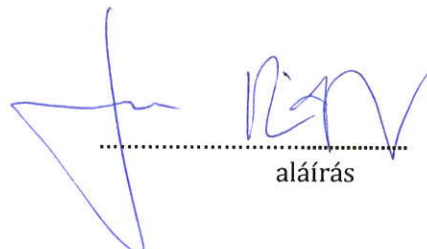
	E Ft
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2015.01.05.)	30 672 676
Saját tőke beszámolóban	30 661 352
ELTÉRÉS	11 322

V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK, FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegen kívüli függő kötelezettségei nincsenek.

1. sz. melléklet: Cash Flow kimutatás
2. sz. melléklet: Portfólió jelentés
3. sz. melléklet: Mozgástábla

Budapest, 2015. április 24.



aláírás



Üzleti jelentés 2014.
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan
Befektetési Alap

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap indulása befektetési jegyeinek folyamatos forgalmazása 2014. március 17-én indult. Az Alap neve a nyilvántartásba vétel időpontjában Magyar Posta Ingatlan Befektetési Alap volt, majd 2014. szeptember 15-i hatállyal Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alapra változott.

A befektetési jegyek forgalmazása az alábbi hálózatokban történik:

Forgalmazók	
Elsődleges forgalmazó	Magyar Posta Befektetési Zrt.
További forgalmazók	Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. FHB Bank Zrt.

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap nettó eszközértéke 2014. december 31-n 30 599 914 388 Ft volt. A befektetési jegyek darabszáma 29 760 132 639, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,028200 Ft volt.

Az Alapban 2014. december 31-n öt ingatlan található, melyek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vételi éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest, Kapás utca. 11-15.	13766/6	1992	5 976,64	6 395,00
Áruház				
Orosháza, Kiszalud u. 1/a.	1418/4	2008	1 151,89	1 151,89
Üzletház				
Albertirsa, Vasút u.4.	2952/5	2009	1 056,52	1 056,52
Üzlethelyiség				
Dunaújváros, Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13	2006	2 768,85	2 768,85
Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/4	2006	220,00	220,00

Az ingatlanok birtokbavételének ütemezését a következő táblázat mutatja be:

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Dunaújváros, retail park	2014.május 1.
Kaposvár, üzlethelyiség	2014. május 1.
Albertirsa, retail park	2014. augusztus 6.
Orosháza, Jysk üzletház	2014. szeptember 2.
Budapest, Buda Business Center irodaház	2014. december 23.

Gazdasági környezet

Az Alap ingatlanbefektetéseit kizárólag Magyarországon, elsősorban Budapesten és környékén kívánja megvalósítani, nem kizárva ugyanakkor a vidéken történő ingatlanbefektetéseket sem.

Magyarországon 2014-ben a befektetések volumene elérte a 460 millió Eurót, ez közel 70%-os növekedést jelentett az előző évhez képest. A 2014-ben zárt tranzakciókon kívül az év végén több adásvétel is folyamatban volt, amelyek 2015 elején zárulhatnak le. A befektetési ingatlanpiacon a magyar befektetők részesedése meghaladta a 30%-ot, ami jelentős növekedés. A magyar befektetők a lehetőségekre való gyors reagálásnak köszönhetően jó üzleteket kötöttek a prémium ingatlanokra. Az év egyik meghatározó eseményének számított az MNB befektetési célú irodaház tranzakciója, mely az agresszív árazásnak köszönhetően a piaci átlaghoz képest alacsonyabb hozamszinten valósult meg.

Az év második felében a nemzetközi befektetők érdeklődése is megnőtt. Magyarországon belül Budapest továbbra is egyértelmű célpontja a vásárlásoknak. A közel-keleti befektetők több belvárosi ingatlant is vásároltak, amelyeket terveik szerint magas színvonalú hotelekké és bevásárlóközpontokká fejlesztenének a jövőben. Az Uniós országok befektetői a kisebb ingatlanokat részesítették előnyben. Érdemes megjegyezni, hogy a befektetési szereplők között a befektetési alapok részaránya elérte a 63%-ot.

A magyarországi hozamok 2014-ben az első osztályú irodák piacán 7,25% körül alakultak, ez 25 bázispontú csökkenés az előző év időszakához képest, amíg a másodvonalbeli irodaházaknál még mindig 9% körüli a hozam. A prémium kategóriás bevásárlóközpontok és a budapesti belvárosi főutcai üzleteké 7,0% körül alakult, a további kategóriákban a 9–11% közötti sávban mozogtak a hozamok. A legmodernebb ipari ingatlanoknál a hozam csökkent 50 bázisponttal és elérte a 9,0%-ot. A piaci elemzők szerint a hozamszintek mérsékelten mozogtak az elmúlt évben és tükrözik a fair árazást. Jövőben az árak emelkedését és a hozamszintek csökkenését várják, de a magyar piac várhatóan továbbra is vonzó marad.

Pénzügyi instrumentumok hasznosítása

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

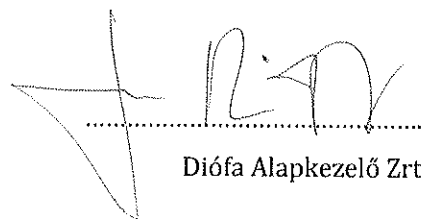
A likvid eszközök felhasználása elsősorban ingatlan tranzakciók finanszírozására, ingatlanokhoz kapcsolódó költségek fedezésére, valamint a hitelszerződéshez kapcsolódó kötelezettségek kiegyenlítésére történik. Az Alap csak fedezeti céllal köt származtatott ügyletet.

Kockázatkezelési politika, fedezeti ügylet politika

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

Budapest, 2015. április 24.


.....
Diófa Alapkezelő Zrt.

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP
1062 Budapest, Andrássy út 105.
Lajstromszám: 1211-13



ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.
1062 Budapest, Andrássy út 105.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2014. 03. 10. - 2014. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2015. április 24.



aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1062 Budapest, Andrássy út 105.

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	Előző időszak	Előző évek módosítása	2014.12.31
A.	Befektetett eszközök	0	0	3 264 829
	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	0	0	3 264 829
	1. Ingatlanok	0	0	3 015 415
	2. Ingatlanok értékelési különbözete	0	0	95 645
	3. Gépek berendezések, felszerelések	0	0	0
	4. Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
	5. Beruházások	0	0	0
	6. Beruházásokra adott előlegek	0	0	153 769
	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
B.	Forgóeszközök	0	0	27 544 555
	I. KÉSZLETEK	0	0	0
	1. Ingatlankészletek	0	0	0
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
	II. KÖVETELÉSEK	0	0	166 523
	1. Követelések	0	0	166 516
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
	3. Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különb.	0	0	0
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0	7
	III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	5 415 265
	1. Értékpapírok	0	0	5 321 254
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	94 011
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0	0
	egyéb értékelési különbözet	0	0	94 011
	IV. PÉNZESZKÖZÖK	0	0	21 962 767
	1. Pénzeszközök	0	0	21 963 864
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0	-1 097
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0	0	23 233
	1. Aktív időbeli elhatárolások	0	0	23 233
	2. Aktív időbeli elhatárolásokértéktartaléka	0	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	0
	Eszközök összesen	0	0	30 832 617
E.	Saját tőke	0	0	30 661 354
	I. INDULÓ TŐKE	0	0	29 822 422
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0	0	32 587 878
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0	0	-2 765 456
	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	0	0	838 932
	1. Befektetési jegyek értékkülönözete	0	0	510 273
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönözete	0	0	571 906
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönözete	0	0	-61 633
	2. Értékelési különbözet tartaléka	0	0	188 573
	3. Előző év(ek) eredménye	0	0	0
	4. Üzleti év eredménye	0	0	140 086
F.	Céltartalékok	0	0	0
G.	Kötelezettségek	0	0	170 220
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	170 227
	III. Külföldi pénzügyi értékre szóló köt. értékelési különbözete	0	0	-7
H.	Passzív időbeli elhatárolások	0	0	1 043
	Források összesen	0	0	30 832 617

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	Előző időszak	Előző évek módosítása	2014.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	0	0	85 826
II.	Egyéb bevételek	0	0	0
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	0	0	118 889
V.	Egyéb ráfordítások	0	0	0
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	0	0	173 604
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0	0	455
VIII.	Rendkívüli bevételek	0	0	0
IX.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
X.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	0	0	140 086

Keltezés: Budapest, 2015. április 24.


aláírás

Magyar Posta Takarékpénztár Alap
1062 Budapest, Andrásy út 105.

Cash flow kimutatás	Előző időszak	2014.12.31 E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-68 305
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	0	119 175
2. Elszámolt amortizáció +	0	19 572
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	0	-188 573
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 ±	0	0
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	0	-166 516
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	170 227
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	-23 233
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0	1 043
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0	-8 300 526
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	0	-3 188 756
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	0	85 826
17. Értékpapírok beszerzése -	0	-33 895 112
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0	28 573 858
19. Kapott hozamok +	0	123 658
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0	30 332 695
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0	33 159 785
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	0	-2 827 090
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 (±I±II±III. sorok) ±	0	21 963 864

Keltezés: Budapest, 2015. április 24.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgy nap (T)	2014.12.31
Saját tőke (E Ft)	30 661 354
NEE (E Ft)	30 672 676
Egy jegyre jutó NEE (Ft)	1.028580
Darabszám (E db)	29 822 422

A tárgynapi nettó eszkozérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány:	Hitelező	Futamidő			
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			170 220	0.00%	
	Alapkezelői díj miatt			8 519	0.55%	
	Letételező díj miatt			1 730	0.03%	
	Ingatlanértékelő díja miatt			2 370	0.01%	
	Közvetíteli kgt. miatt					
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			19 900	0.06%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			137 701	0.45%	
I/3.	Céltartalékok:				0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			1 043	0.00%	
Kötelezettségek összesen:				171 263	0.56%	
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			2 962 767	9.61%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	2 795 814	9.07%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	110 138	0.36%	
		Óvadéki betét	HUF	50 976	0.17%	
		Óvadéki betét	HUF	5 839	0.02%	
II/2.	Egyéb követelés:			166 523	0.54%	
	Vevők		HUF	12 454	0.04%	
	Visszalényelhető áfa		HUF	542	0.00%	
				153 527	0.50%	
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	19 000 000	61.62%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	FHB bank	HUF	19 000 000	61.62%	
					0.00%	
II/3.2.	3 hónaptól hosszabb lekötésű:			-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok:	Megnevezés	Devizanem	EUR vagy E Ft	5 415 265	17.56%
		Befektetési jegyek	Torony Ingatlan Alap	HUF	5 415 265	17.56%
II/5.	Ingatlanok			3 111 750	10.09%	
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hírsz.	Könyvszerű érték	3 111 750	10.09%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6103	5 968	0.02%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7196	7 037	0.02%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3534	3 456	0.01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22162	21 675	0.07%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6103	5 969	0.02%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7644	7 476	0.02%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4754	4 649	0.02%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5718	5 592	0.02%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26338	25 759	0.08%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	62370	61 006	0.20%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19401	18 974	0.06%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2120	2 073	0.01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10599	10 366	0.03%
	Kaposvár Fő u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2545	2 783	0.01%
	Órosháza, Kisfaludy u. 1/A	Telek	1418/4	31987	31 600	0.10%
	Albertirsa u. 4.	Telek	2952/5	7649	6 470	0.02%
	BBC	Telek	13766/6	184282	151 000	0.49%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/1	13574	14 572	0.05%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/2	16076	17 179	0.06%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/3	7853	8 436	0.03%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/4	49352	52 918	0.17%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/5	13574	14 571	0.05%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/6	17026	18 253	0.06%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/7	10627	11 351	0.04%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/8	12760	13 651	0.04%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/9	58660	62 088	0.20%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/10	139080	149 938	0.48%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/11	43224	46 322	0.15%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/12	4771	5 062	0.02%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/13	23659	25 309	0.08%
	Kaposvár Fő u. 37-39	Felépítmény	372/3/A/4	41900	45 817	0.15%
	Órosháza, Kisfaludy u. 1/A	Felépítmény	1418/4	206597	213 400	0.69%
	Albertirsa u. 4.	Felépítmény	2952/5	189991	211 230	0.69%
	BBC	Felépítmény	13766/6	1756177	1 030 000	5.94%
					153 079	0.50%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			-	0.00%	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			23 233	0.08%	
Eszközök összesen:				30 632 617	100.00%	

aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

3. sz. melléklet

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Mindösszesen
nyitó bruttó érték					
növekedés	410 513	2 624 333	141	153 769	3 188 756
csökkenés					-
záró bruttó érték	410 513	2 624 333	-	141	3 188 756
nyitó é.cs.					
növekedés		19 431	141		19 572
csökkenés					-
záró é.cs.	-	19 431	-	141	19 572
nyitó nettó érték					
záró nettó érték	410 513	2 604 902	-	-	3 169 184

Keltetés: Budapest, 2015. április 24.


aláírás