

Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

**Független könyvvizsgálói jelentés
és
Éves jelentés**

2015. december 31.

Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves jelentés

Független könyvvizsgálói jelentés

A Diófa Alapkezelő Zrt. részére,

Az éves jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2015. évi éves jelentés I., II., III., IV., V., VII., XII. pontjaiban közzétett számviteli információinak a könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (továbbiakban „a számviteli törvény”) az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

A Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel (továbbiakban „a Törvény”), az abban szereplő számviteli információknak a számviteli törvény az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, beleértve a Törvény 132. § (1) bekezdésében előírt információkat és az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által adott 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 Törvény 135. § (1) bekezdésével összhangban a mi felelősségünk az éves jelentésben közzétett számviteli információknak a véleményezése könyvvizsgálatunk alapján, és annak vizsgálata, hogy az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárral alátámasztottak-e, valamint az adott időszaki kezelési költségek elszámolása a letétkezelő által adott értékelés alapján történt-e. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel 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 jelentésben közzétett számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves jelentésben közzétett számviteli információkról. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben közzétett számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben közzétett számviteli információk gazdálkodó egység általi elkészítése szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések

MAZARS KFT.

H - 1123 BUDAPEST, NAGYENYED UTCA 8-14.

TEL: (36-1) 429 3010 - Fax: (36-1) 235 0481 - E-mail: mazars@mazars.hu - www.mazars.hu

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-078412

KÖNYVVIZSGÁLAT, ADÓ ÉS SZÁMVITELI TANÁCSADÁS, KÖNYVELÉS, BÉRSZÁMEJTÉS

ésszerűségének, valamint az éves jelentésben közzétett számviteli információk átfogó bemutatásának értékelését.

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

Vélemény

Véleményünk szerint a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap 2015. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közzétett számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, valamint a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak, az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag az első bekezdésben hivatkozott számviteli információkra vonatkozott, és nem tartalmazta az éves jelentésben bemutatott egyéb információk vizsgálatát.

Budapest, 2016. április 27.

Mazars Kft.
1123 Budapest, Nagyenyed utca 8-14.
Nyilvántartási szám: 000220



Philippe Michalak Budzan
Partner



Dóczi Istvánné
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 007016



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2015. évi jelentés

Tartalom

I. Általános információk	3
II. Vagyonkimutatás*	5
III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	5
IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota*	6
V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	8
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	12
VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	12
VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	14
VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	14
VIII.1. Gazdasági és ingatlanpiaci változások	14
Gazdasági környezet	14
Befektetési piac	15
Budapesti irodapiac	16
Kereskedelmi ingatlanpiac	19
Ipari ingatlanpiac	20
IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	21
X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	22
XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk	22
XII. Mérleg – Eredménykimutatás	23

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap alapadatai

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

„A” sorozat

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

„I” sorozat

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

Alapkezelő

Neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Székhelye	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.diofaalapkezelolo.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	Mazars Kft.
Székhelye	1123 Budapest, Nagyenyed u. 8-14.
MKVK nyilvántartási szám	00220
Cégjegyzékszám	Cg. 01-09-078412
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Dóczi Istvánné
MKVK tagszám	007016

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;
 - Opció ügyletek;
- h) Deviza.

II. Vagyonkimutatás*

E Ft	2014.12.31*		2015.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	5 415 265	17,66%	25 224 504	82,27%
Banki egyenlegek	2 962 767	9,66%	2 428 885	7,92%
Egyéb eszköz	22 454 585	73,23%	54 863 410	178,93%
Ingatlanok	3 111 750	10,15%	19 850 440	64,74%
Beruházásra adott előleg	153 079	0,50%	6 262 400	20,42%
Egyéb követelés	166 523	0,54%	2 670 141	8,71%
Származékos ügyletek eredménye			53 359	0,17%
Aktív időbeli elhatárolás	23 233	0,08%	27 070	0,09%
Lekötött bankbetétek	19 000 000	61,97%	26 000 000	84,80%
Összes eszköz	30 832 617	100,56%	82 516 799	101,00%
Kötelezettségek	-171 263	-0,56%	-818 942	-1,00%
Saját tőke	30 661 354	100,00%	81 697 857	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2014.12.31.	2015.12.31.
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	29 760 132 639	69 470 256 975
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,028200	1,059597
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	-	7 527 695 543
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	1,034350
Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	29 760 132 639	76 997 952 518
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,028200	1,057129

* Az Alapkezelő és a Letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján, amely kis mértékben eltér számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, az eltérő elszámolási naphoz adódóan.

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

E Ft	2014.12.31*		2015.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	2 962 767	9,66%	2 428 885	2,97%
Bankbetétek	19 000 000	61,97%	26 000 000	31,82%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok			15 651 714	19,16%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	5 415 265	17,66%	9 572 790	11,72%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				
Egyéb átruházható értékpapírok				
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Ingatlanok	3 111 750	10,15%	19 850 440	24,30%
Beruházásra adott előleg	153 079	0,50%	6 262 400	7,67%
Egyéb követelés	166 523	0,54%	2 670 141	3,27%
Származékos ügyletek eredménye			53 359	0,07%
Aktív időbeli elhatárolás	23 233	0,08%	27 070	0,03%
Összes eszköz	30 832 617	100,56%	82 516 799	101,00%
Kötelezettségek	-171 263	-0,56%	-818 942	-1,00%
Nettó eszközérték	30 661 354	100,00%	81 697 857	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2014.12.31*		2015.12.31*		Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	100,00%	22 077 630	82,32%	36 335 485	69,03%	-13,29%
Állampapírok**	0,00%	100,00%			11 259 756	13,83%	13,83%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%			4 379 940	5,38%	5,38%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	5 410 534	17,68%	9 571 126	11,76%	-5,92%
Irodák	0,00%	170,00%	1 981 000	6,47%	14 335 200	17,61%	11,14%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%			4 113 000	5,05%	5,05%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	1 130 750	3,70%	1 402 240	1,72%	-1,97%
Összesen			30 599 914	100,00%	81 396 746	100,00%	0,00%

* Az Alapkezelő és a Letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján. Adatok E Ft-ban.

**Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok nemzeti pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.

A befektetési alap eszközösszetételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során. Az Alapba állampapírok, jelzáloglevelek is kerültek az időszak során, a betét és betétjellegű eszközök, illetve a kollektív befektetési értékpapírok terhére.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok értéke 2015. január 1-én 3 111 750 000 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 10,15%-os arányt képviselt. Ez az érték 2015. december 31-re 19 850 440 000 Ft-re emelkedett. 2015. végén az teljes nettó eszközérték 75,69%-a likvid eszköz 24,31%-a ingatlan volt. Az ingatlanportfolió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Ajka, Jysk üzletház	2015. február 1.
inNove Budapest Park logisztika	2015. május 28.
Infopark „E” irodaház	2015. augusztus 12.

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	6 013,58	6 494,67
Budapest Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 889,70	17 249,49
Kereskedelmi ingatlan				
Orosháza Kisfaludy u. 1/a.	1418/4	2008	1 200,00	1 200,00
Ajka Fő út 24.	5791/11	2007	1 215,00	1 215,00
Albertirsa Vasút u.4.	2952/5	2009	1 047,65	1 047,65
Dunaújváros Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13	2006	2 528,05	2 528,05
Kaposvár Fő u. 37-39.	372/3/A/4	2006	220,00	220,00
Logisztikai ingatlan				
Budapest Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 061,00	19 061,00

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	14 335 200 000		14 335 200 000
Kereskedelmi ingatlan		1 402 240 000	1 402 240 000
Logisztika ingatlan	4 113 000 000		4 113 000 000
Összesen	18 448 200 000	1 402 240 000	19 850 440 000

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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

V.1. Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti

Az V. 1. fejezetben szereplő adatok a 2015. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

V. 1. 1 Befektetésből származó jövedelem

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	1 194 822
Bérleti díjbevétele	934 667
Üzemeltetési bevétele	258 172
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	10
Továbbszámlázott bevétele	1 973
Pénzügyi műveletek bevételei	477 880
Kapott kamat	354 415
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	44 366
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	38 999
Határidős ügyletek nyeresége	40 100
Összesen	1 672 702

V. 1. 2 Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 2 219 Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

V. 1. 3 Egyéb ráfordítások

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Egyéb ráfordítások	38 164
Bírság, kötbér, kártérítés	352
Adók, illetékek	21
Befektetési alapok különadója	23 760
Felügyeleti díj	13 308
Különbféle egyéb ráfordítások	723

V. 1. 4 Működési költségek, díjak, adók

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Alapkezelői díj	211 226
Letétkezelői díj	34 568
Felügyeleti díj	0
Ingatlan értékelés díja	4 615
Értékcsökkenési leírás	269 449
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	235 884
Ingatlanadó	19 768
Könyvvizsgálati díj	2 020
Ingatlanszakértői feladatok	12 132
Számviteli szolgáltatás	3 600
Jogi szolgáltatás	27 776
Forgalmazói jutalék	401 270

Pénzügyi szolgáltatás díja és bankköltség	1 283
Ingatlanbiztosítási díj	3 689
Hatósági díjak	118
Egyéb igénybevett szolgáltatás	2 266
Működési költségek összesen	1 229 664

A tárgyidőszakban közvetítői jutalék nem került kifizetésre.

V. 1. 5 Nettó jövedelem

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	1 194 822
Egyéb bevételek	2 219
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	1 209 896
Egyéb ráfordítások	57 932
Pénzügyi műveletek bevételei	477 880
Pénzügyi műveletek ráfordításai	277 645
Rendkívüli bevételek	50
Rendkívüli ráfordítások	0
Fizetett fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	129 498

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

V. 1. 6 Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2015-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

V. 1. 7 Tőkeszámla változásai

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Induló tőke	77 278 764
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	97 615 724
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-20 336 960
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	4 419 093
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	3 386 534
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-843 190
Értékelési különbözet tartaléka	1 606 165
Előző év(ek) eredménye	140 086
Üzleti év eredménye	129 498
Saját tőke	81 697 857

V. 1. 8 Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	1 162 690	0	1 162 690
Felépítmény befektetett eszköz	17 974 890	709 860	18 684 750
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	3 000	0	3 000
Ingatlanra adott előleg	6 290 115	-27 715	6 262 400
Ingatlanok tárgyi eszk. között	25 430 695	682 145	26 112 840

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	24 353 641	870 863	25 224 504
Vállalati kötvény	6 107 110	163 727	6 270 837
MFB 2016	5 719 862	161 739	5 881 601
REPHUN 160718	387 248	1 988	389 236
Államkötvény	4 977 500	19 065	4 996 565
MÁK 2017/C	4 977 500	19 065	4 996 565
Jelzáloglevél	4 187 580	196 732	4 384 312
FJ16NV01	4 187 580	196 732	4 384 312
Befektetési jegy	9 081 451	491 339	9 572 790
Torony Befektetési jegy	5 207 945	486 053	5 693 998
Diófa Ingatlan Alap "A"	3 751 000	3 960	3 754 960
Diófa Ingatlan Alap "I"	122 506	1 326	123 832

V. 1. 9 Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban ingatlanértékesítés nem történt.

V. 1. 10 Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	16 490
Pénzügyileg realizált árfolyamveszteség	22 957
Határidős ügyletek vesztesége	238 198
Pénzügyi műveletek ráfordításai	277 645
Kapott kamat	354 415
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	44 366
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	38 999
Határidős ügyletek nyeresége	40 100
Pénzügyi műveletek bevételei	477 880

V. 1. 11 Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Ingatlanüzemeltetési költségek	97 165
Igénybe vett szolgáltatások költségei	138 718
Bérleti díj	90
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	132 886
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	5 743
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	235 884

V. 1. 12 Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Összes nettó bérleti díj bevétel		Bérbe-adottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel (Ft/év)	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR	HUF	EUR					
Irodaingatlan	350 420 255 Ft	495 616 €	542 684 094 Ft		95,09%	8,30%	51 962 Ft	603 736 Ft	2,68%
Kereskedelmi ingatlan	33 425 513 Ft	299 116 €	132 701 641 Ft		80,94%	10,53%	23 780 Ft	225 778 Ft	2,60%
Logisztikai ingatlan	-38 171 992 Ft	780 008 €	238 720 001 Ft		100%	9,21%	19 871 Ft	215 781 Ft	2,47%
Összesen	345 673 776 Ft	1 574 740 €	914 105 736 Ft		95,21%	8,65%	35 632 Ft	404 980 Ft	2,63%

V. 1. 13 Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfolió		2015.12.31.
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)		46,86
Bérlők száma		65
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)		3,8

V. 1. 14 Ingatlanok értékelésének módszertana

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

Az értékbecsléseket alátámasztva saját adatbázisból összegyűjti, és összefoglalja az elmúlt években megtörtént valós ingatlan tranzakciókat. Ezek az ingatlanok méretüket tekintve különböznek, de elhelyezkedésük és funkciójuk közel azonos a tárgyi ingatlannal, és hűen tükrözik a piac véleményét az ilyen típusú ingatlanok kereslete iránt.

V. 1. 15 A Díófa Alapkezelő Zrt. és a Díófa Ingatlankezelő Kft. között az ingatlanalap terhére megkötött ügylet bemutatása

A Díófa Ingatlan Befektetési Alap portfóliójában található ingatlanok üzemeltetésére az Alap az Alapkezelő 100%-os leányvállalatával, a Díófa Ingatlankezelő Zrt.-vel kötött megbízási szerződést 2014. december 9. napján.

A fent nevezett megbízási szerződések alapján teljesített kifizetések teljes ingatlanportfólió nettó bérleti díj bevételeinek 8,19%-át adták a tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2013.12.31*	2014.12.31*	2015.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	-	30 599 914 388	81 396 746 224
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	1,028200	1,057129
* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján, amely kis mértékben eltér számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatoktól, az eltérő elszámolási nappól adódóan.			

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2015.12.31.
H-160505 EUR	500 000.00	2015.11.03	315.17	2016.05.05	477
H-160505 EUR	2 100 000.00	2015.11.03	315.09	2016.05.05	1 951
H-160505 EUR	5 400 000.00	2015.11.03	315.04	2016.05.05	4 932
H-160506 EUR	11 365 000.00	2015.11.04	315.87	2016.05.06	20 507
H-160331 EUR	4 650 000.00	2015.12.21	315.35	2016.03.31	5 594
H-160331 EUR	15 350 000.00	2015.12.22	315.39	2016.03.31	19 898
ÖSSZESEN					53 359

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek:

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Eredmény
2015.04.23	2015.05.27	határidős eladás	13 000 000	deviza (EUR)	302.34	
2015.05.26	2015.05.27	határidős vétel	11 600 000	deviza (EUR)	308.52	
2015.05.22	2015.05.27	határidős vétel	1 400 000	deviza (EUR)	307.13	-78 394 000
2015.05.26	2015.05.29	határidős eladás	11 600 000	deviza (EUR)	308.54	
2015.05.28	2015.05.29	határidős vétel	11 600 000	deviza (EUR)	309.28	-8 584 000
2015.08.28	2015.10.07	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	314.67	
2015.09.03	2015.10.07	határidős eladás	5 400 000	deviza (EUR)	312.66	
2015.10.05	2015.10.07	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	312.10	1 285 000
2015.10.05	2015.10.07	határidős vétel	5 400 000	deviza (EUR)	312.10	3 024 000
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.10.13	2015.10.16	határidős vétel	6 200 000	deviza (EUR)	311.45	
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	311.45	15 106 000
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	7 400 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	665 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	3 300 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	7 400 000	deviza (EUR)	311.45	13 468 000
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	3 300 000	deviza (EUR)	311.45	6 006 000
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	665 000	deviza (EUR)	311.45	1 210 300
2015.10.05	2015.11.09	határidős eladás	5 400 000	deviza (EUR)	312.33	
2015.10.05	2015.11.09	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	312.36	
2015.10.14	2015.11.09	határidős eladás	2 100 000	deviza (EUR)	311.69	
2015.10.14	2015.11.09	határidős eladás	11 365 000	deviza (EUR)	311.69	
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	313.59	-3 990 000
2015.11.04	2015.11.09	határidős vétel	11 365 000	deviza (EUR)	314.37	-30 458 200
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	5 400 000	deviza (EUR)	313.58	-6 750 000
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	313.58	-610 000
2015.03.09	2016.03.11	határidős eladás	7 400 000	deviza (EUR)	309.47	
2015.03.11	2016.03.11	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	310.38	
2015.09.14	2016.03.11	határidős vétel	7 400 000	deviza (EUR)	314.02	-33 670 000
2015.09.14	2016.03.11	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	313.96	-29 714 000
2015.04.13	2016.04.15	határidős eladás	665 000	deviza (EUR)	301.28	
2015.09.14	2016.04.15	határidős vétel	665 000	deviza (EUR)	314.27	-8 638 350
2015.04.20	2016.04.22	határidős eladás	3 300 000	deviza (EUR)	302.97	
2015.09.14	2016.04.22	határidős vétel	3 300 000	deviza (EUR)	314.30	-37 389 000
Összesen:						-198 098 250

Az időszak alatt az Alap kizárólag a devizaárfolyamok változásából eredő kockázat csökkentése érdekében kötött határidős ügyleteket.

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A Közgyűlés 5/2015. (02.27.) sz. határozata alapján a Társaság alaptőkéje új részvények forgalomba hozatalával megemelésre került 196 200 000 Ft-ra.

A Közgyűlés 6/2015. (03.26.) sz. határozata alapján a Társaság könyvvizsgálója a 2015. gazdasági évre a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság a személyében is felelős könyvvizsgáló Horváth Tamás (003449).

A Közgyűlés 9/2015. (03.26.) sz. határozata alapján a Társaság Felügyeli Bizottsági tagjává választotta Köbli Gyulát és Koltainé Nádházi Ágneszt.

A Közgyűlés 4/2015. (08.12.) sz. határozata alapján a Társaság Igazgatóságának tagjává választotta Lendvai Beátát.

A Közgyűlés a 4/2015. (12.18.) sz. határozatával úgy határozott hogy a Társaság által kibocsátott összesen 195 darab „A” sorozatú dematerializált HU0000100508 ISIN azonosítójú törzsrészcéget átalakítja 195 darab „A” sorozatú nyomdai úton előállított törzsrészcéggé és a 12 darab „B” sorozatú dematerializált HU0000120134 ISIN azonosítójú visszaváltható részvcéget átalakítja 12 darab „B” sorozatú nyomdai úton előállított visszaváltható részvcéggé.

VIII.1. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

A befektetési politikát leginkább a gazdasági és ingatlanpiaci környezet változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze a következő forrásokra támaszkodva:

- BRF 2015 4. negyedéves jelentés (iroda piac és ipari ingatlan) sajtóközlemény
- JLL budapesti ingatlanpiaci áttekintés 2015. december
- CBRE 2015. éves évvértékelő prezentáció
- Cushman & Wakefield 2015-ös Ország összefoglaló

Gazdasági környezet

Jól teljesített a kelet-európai régió a 2015-es üzleti évben Magyarország GDP növekedése 2 4% volt a feldolgozó ipar és szolgáltatások teljesítménye jelentősen bővült viszont az építkezések összességében 0 5%-kal csökkentek 2014-hez képest. Az év során a legnagyobb húzó erőt az ipar és a szolgáltatások jelentették. A mezőgazdaság 0 9 százalékponttal mérsékelte a GDP növekedését. A háztartások tényleges fogyasztása 2 6%-kal nőtt, míg az infláció mértéke 0 9% volt. Összességében a fogyasztói árak 0 3%-kal csökkentek a háztartási energia és szolgáltatások ára nem változott. A forint átlagárfolyama minimálisan gyengült az előző évhez képest.

Gazdasági mutatószámok	2012	2013	2014	2015
GDP	-1 5	1 6	3 2	2 4
fogyasztói kiadások	-1 9	-0 1	1 5	2 7
Munkanélküliségi ráta	10 4	9 8	7 6	6 8
Infláció	5 7	1 7	-0 2	0 9
HUF/ EUR (átlag)	289 3	297 0	308 4	309 9
HUF/USD (átlag)	225 1	223 7	231 8	279 4

Befektetési piac

A kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó befektetési forgalom Magyarországon a válság óta 2015-ben volt a legmagasabb, körülbelül 790 millió euró körül alakult. A legkedveltebb befektetés az iroda és ipari szektorban valósult meg. Általánosságban elmondható, hogy a tranzakciók mérete nő, és a portfólió adásvételek kerültek előtérbe.

Magyarországon a hazai befektetési alapok továbbra is aktívak maradtak. A hazai befektetők mellett az amerikai kockázati tőke befektetések képviseltették magukat a legnagyobb arányban. A magyar és az amerikai befektetők a befektetések kétharmadát tették ki. A tradicionális német intézményi befektetők továbbra is távol maradnak a magyarországi ingatlanok akvizíciójától. Elemzők véleménye szerint ez utóbbiak Magyarország esetleges felminősítése után térhetnek vissza a hazai piacra. Elemzői várakozások szerint a legjobb befektetési termékek hozamai nyomás alá kerülnek a megnövekedett kereslet miatt.

Az iroda befektetési piacon összesen több, mint 400 millió euró befektetés történt 2015-ben. A legnagyobb tranzakció között a Trigránit 25%-os üzletrészenek eladása és a 31.500 m² kiadható területtel rendelkező Duna Tower adásvétele emelhető ki. Nemzetközi elemző cégek jelentései szerint az elmúlt évben a hozamszint 7,00%-7,50%-os tartományban mozgott, a budapesti kitűnő minőségű és központi elhelyezkedésű magas kihasználtsággal rendelkező „A” kategóriás irodaházak esetében.

A kiskereskedelmi egységek esetében 2015-ben a regisztrált befektetések megközelítették a 200 millió eurót. A befektetők nagy érdeklődést mutatnak a bevételt termelő kereskedelmi ingatlanok iránt. 2015-ben több tranzakció is folyamatban volt nagyobb bevásárlóközpontokra és portfólió csomagokra. Megemlíthető az Indotek és a Klepierre tranzakciója, amely 3 plázát érint összesen 38.000 m² bérbe adható területtel. 2015-ben a kereskedelmi egységek esetében a hozamszint 7,75%-8,00% Budapesten és környékén. Vidéki kereskedelmi egységek esetében a hozamok 9,00%-10,00% között mozogtak.

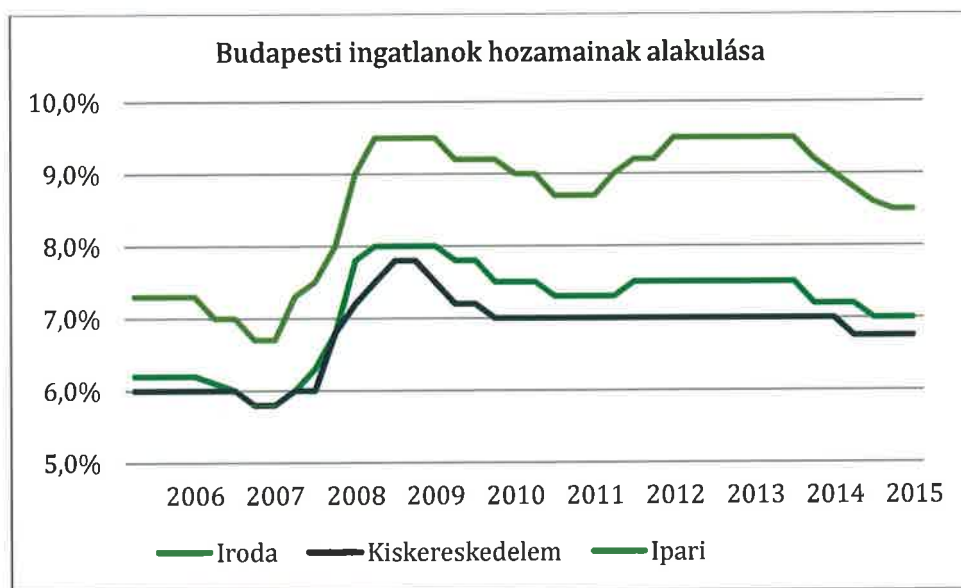
Az ipari ingatlanok szektorában a forgalom nagyon élénken alakult a 2014-es évhez képest. 2015-ben a befektetések volumene 150 millió euró körül mozgott. A legnagyobb akvizíciót a cseh CTP csoport hajtotta végre. A portfólió két elemből állt, egy 34.300 m²-es logisztikai raktárból Üllőn és egy 6.203 m² raktárból és üzemből Tatabányán. A prémium ipari ingatlanok hozamai Budapesten átlagosan 8,50% míg vidéken 7,25% – 9,75% között mozognak.

A hotelek kínálatban erős bővülés indult meg. 2015-ben 15 új hotelt adtak át, összesen 800 szobával. A befektetők is élénken érdeklődnek a jól teljesítő hotelek iránt. A szektorban 80

millió euró befektetés történt csakúgy, mint az előző évben. 4 darab szálloda cserélt tulajdonost. A legkedveltebb szállodák az ötcillagos wellness hotelek voltak.

Jelentősebb ingatlan tranzakciók:

Típus	Negyedév	Ingatlan	Méret (m ²)	Eladó	Vevő
iroda	IV.	Trigárnit Portfólió (26%)	67 000	TriGránit	TPG
iroda	IV.	Duna Tower	31 500	Volksbank	GTC
ipari	IV.	Üllő, Tatabány	40 500	Raiffeisen Bank	CTP
vegyes	III.	AEW portfólió	84 700	AEW	Morgan Stanley, WING, CC Real
Iroda	III.	Infopark E	17 000	Bluehouse	Magyar Posta Takarékszövetkezet IBA
vegyes	III.	AVIVA portfólió	42 000	Aviva	Lone Star
ipari	I.	M1 Business Park	69 100	CA Immo	ProLogis



Budapesti irodapiac

2015 végére a budapesti modern irodaállomány összesen 3.280.970 m² irodaterületet foglal magába, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket. 2015 során a kínálat 50.885 m²-vel bővült, 25,4%-kal kevesebbel, mint 2014-ben. Az üresedési ráta tovább csökkent, és elérte a 2008 második negyedéve óta mért legalacsonyabb értéket. Jelenleg 12,1%-on áll, amely az előző év azonos időszakához képest 4,1 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,4 százalékpontos csökkenést mutat. Az egyes alpiacokat tekintve továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb az üresedés (6,4%), és az Agglomerációban a legmagasabb (29,3%).

Az üresedés jelentős csökkenését az egész év során tapasztalt pozitív nettó abszorpció segítette, ami éves szinten 175.975 m² volt, 39%-kal magasabb, mint a 2014-es érték. A

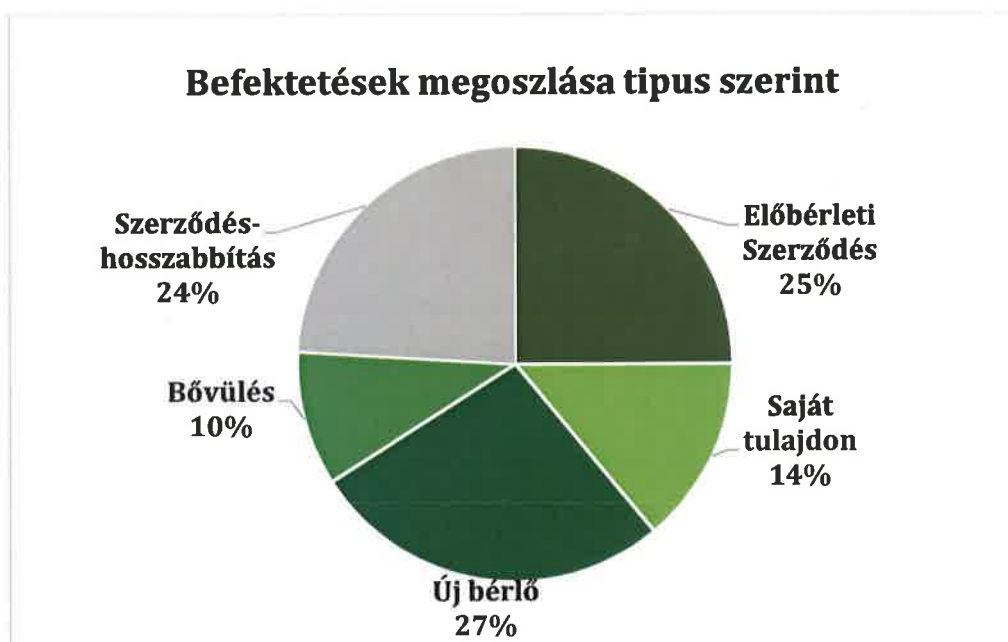
legmagasabb nettó abszorpciót a Váci úti folyosón mértük, amely majdnem 56.000 m²-t tett ki.

2015 második félévében az átlagos tranzakcióméret 801 m² volt. A legnagyobb tranzakciók között volt a Magyar Telekom előbérleti szerződése saját székháza építésére 55.000 m²-vel. Ezt követte a Nokia Networks előbérleti szerződése a Corvin 4 Irodaházba 25.000 m²-es területre, a Morgan Stanley bérleti szerződés meghosszabbítása és bővülése a Millennium Towers III-ban 16.850 m²-vel, valamint a Graphisopft Parkban lévő SAP szerződés hosszabbítása 10.000 m²-es területre. Jelentős megállapodás volt még egy 11.275 m²-es előbérleti szerződés a Váci Greens B épületében és a British Telecom szerződéshosszabbítása az IP West irodaházban 11.250 m²-en.

Jelentősebb irodaház átadások				
Projekt	Fejlesztő	Átadás éve	Méret (m ²)	Elhelyezkedés
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
Corvin4	Futureal	2016	25 000	Pest Központ
Váci1	DVM	2016	5700	Belváros

Forrás: JLL

Iroda kereslet megoszlása 2015 folyamán

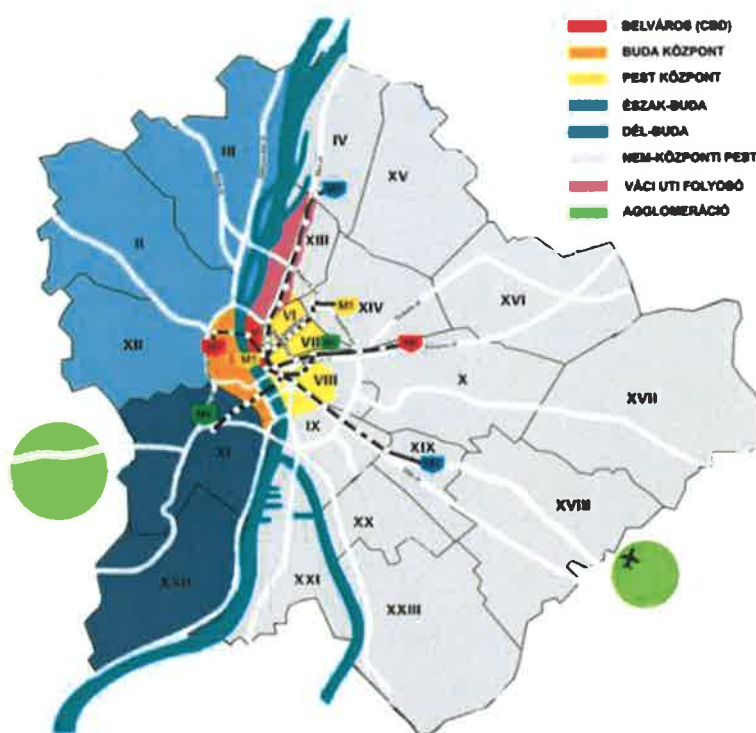


Forrás: BRF

Kereslet, kínálat, kihasználatlanság

A 2015-ös kereslet meghaladta az előző évek szintjét, összesen 538.055 m²-t adtak bérbe, ami 15,6%-kal haladta meg a 2014-es keresletet. A szerződéshosszabbítások nélküli kereslet, a nettó bérbeadási szint, 45%-kal volt magasabb, mint 2014-ben, összesen 364.795 m²-t tett ki. Ezzel szemben a szerződéshosszabbítások 19%-kal elmaradtak a 2014-es szint mögött.

Irodapiaci térkép- Budapest



Forrás: BRF

Főbb éves mutatószámok 2014-ben és 2015-ben

Éves adatok	2014	2015
Új átadások (m ²)	68 190	50 885
Nettó bérbeadás (m ²)	251 605	364 795
Bruttó bérbeadás (m ²)	465 600	538 055
Kihasználatlanság (%), negyedik negyedév	16,2%	12,1%

Forrás: JLL

Az „A” kategóriás irodaházak tipikus bérleti díjai Budapesten 9,00–15,50 EUR/m²/hó sávban mozogtak. Az „A” és „B” kategóriás irodaházak piacát nézve az tapasztalható, hogy a kínálat mintegy 60%-át a 8,00-13,00 EUR/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 20,00 EUR/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 11,00 és 14,00 EUR/m²/hó között mozogtak. A bérleti díjak az elmúlt évben jelentősen nem változtak a 2014-es évhez viszonyítva, ellenben a bérlők jóval kevesebb kedvezménnyel tudtak élni.

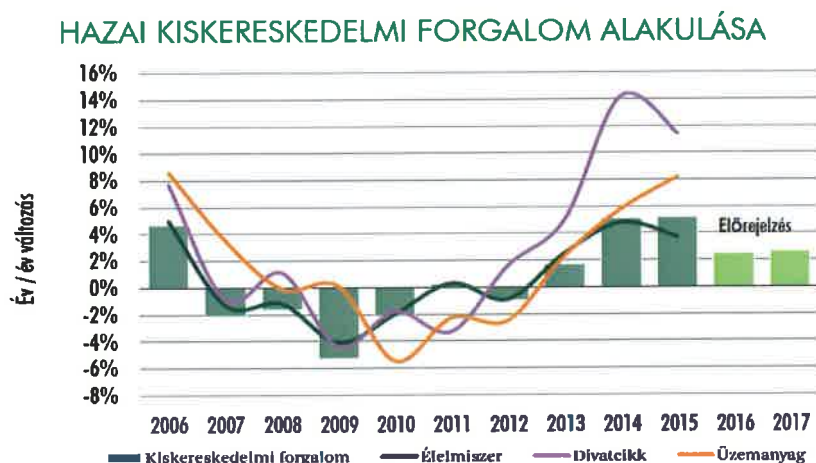
Bérleti díjak Budapesten	EUR/hó/m ²		
	Tipikus	Minimum	Maximum
Top belvárosi irodák	15,00	12,50	20,00
„A” kategóriás irodák a Belvároson kívül	12,50	10,30	13,50
Jó minőségű nem központi Irodák	10,00	9,00	12,00
„B” kategóriás irodák	9,00	8,00	11,00

Forrás: JLL

Kereskedelmi ingatlanpiac

Nagymértékű élénkülés volt tapasztalható a hazai kereskedelmi ingatlanpiacon a 2014-es és 2015-ös évek folyamán. A kiskereskedelmi forgalom alakulásában nagyrészt a divatcikk, a sporttermékek, a bútor és lakberendezési eszközök valamint az üzemanyag értékesítés mutat jelentős növekedést, míg az élelmiszer cikk kereslet stagnál.

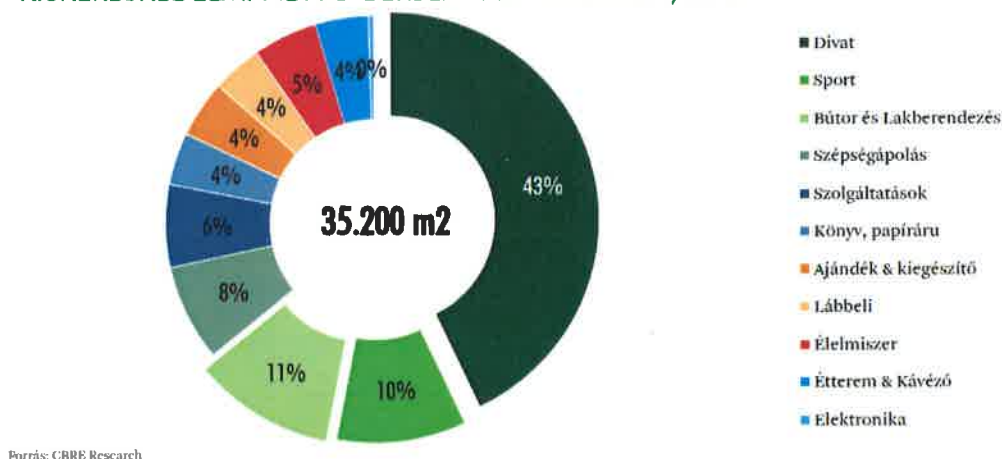
Hazánkban 3,8 millió m² modern kiskereskedelmi célú ingatlan üzemel, melyek majdnem fele raktárházaként, jelentős része bevásárlóközpontként, míg kisebb hányada retail parkként (bevásárló udvarként) üzemel. A bérleti díjak a retail parkokban elérhető 5,00-6,00 EUR/m²/hó-tól a prémium bevásárlóközpontokban és kiemelt bevásárló utcákban akár a 60,00-65,00 EUR/m²/hó-ig is terjedhet.



Forrás: CBRE

Míg a prémium bevásárlóközpontokban (MOM Park, Mammut, Westend, Aréna, Árkád) az átlagos bérelt üzletméret 263 m², és hat különféle, új nemzetközi márka nyitott új üzletet a 2015-ös év folyamán ezekben a központokban, addig a másodlagos bevásárlóközpontokban (Duna Pláza, Pólus Center, Campona, Corvin, Europark, Eurocenter) az átlagos üzletméret az előzőnek majdnem kétszerese, 433 m². A másodlagos központokban is a dinamizmus volt jellemző, ezekbe a házakba is leszerződött 2015 folyamán több új nemzetközi márka. A legnagyobb aktivitás továbbra is ebben a két piaci szegmensben tapasztalható. Kiemelkedően teljesítettek még a prémium elhelyezkedésű bevásárló utcák is (Andrássy út és Váci utca) átlagosan 362 m² üzletnagysággal. Kisebb, de említésre méltó forgalmak bonyolódnak a másodlagos elhelyezkedésű utcai üzletek és a retail parkok (Stop Shop, Park Center, Family Center) bérbeadása kapcsán, ahol jelentősen nagyobb a bérlet terület a 926 m²-es átlagos nagysággal.

KISKERESKEDELMI NETTÓ BÉRBEADÁSI VOLUMEN, 2015

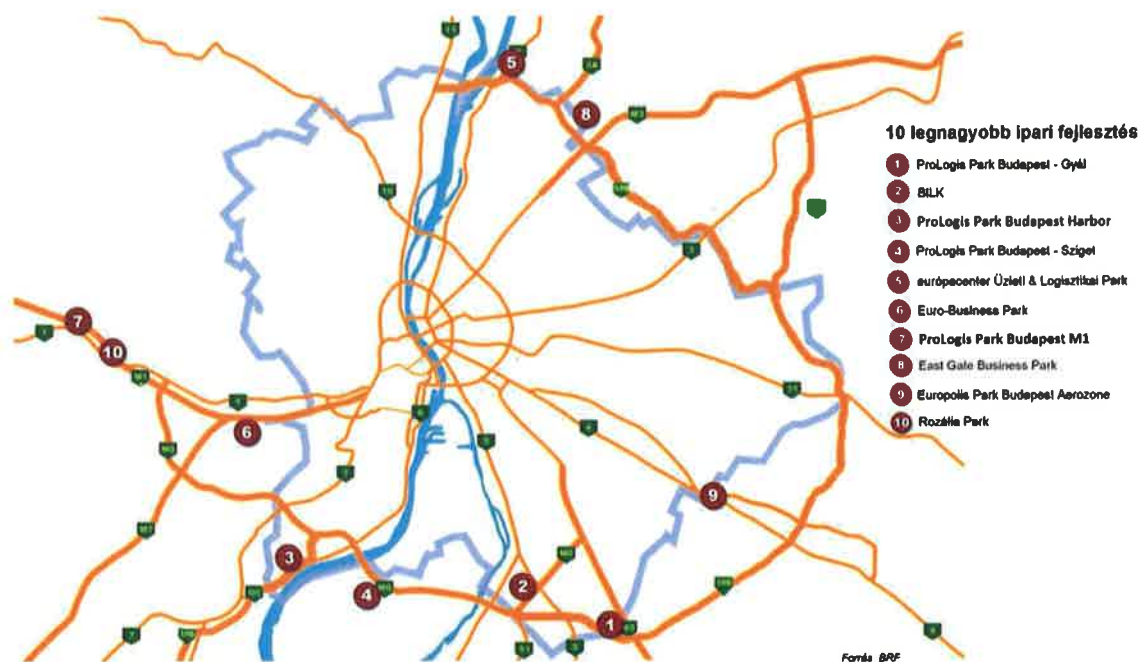


Ipari ingatlanpiac

2015 végére a teljes budapesti modern spekulatív ipari ingatlanállomány 39.340 m²-rel bővült és elérte a 1.881.650 m²-t. A Budapesti Szabad kikötőben az Ekol Logistics számára átadtak egy 5.000 m²-es raktárt, továbbá egy 34.340 m²-es, teljesen bérbe adott ingatlan is bekerült az állományba, miután a cseh háttérű CTP ingatlanfejlesztő megvásárolta azt. 2015 során csupán ez előbb említett két ingatlannal bővült az állomány.

2015-ben az éves teljes bérlői kereslet 353.220 m² volt, ami csupán 5,5 %-kal maradt el a 2014-ben mért rekord magas kereslettől.

Az év során a nettó piaci felszívás volumene folyamatosan pozitív volt, így a bérbe adott állomány minden negyedévben növekedni tudott. Az abszorpció volumene a negyedik negyedév során érte el a legmagasabb szintet összesen 66.265 m²-rel. 2015 során 130.130 m² volt a piaci felszívás éves mennyisége, ami 8%-kal haladta meg a 2014-ben rögzített volument (120.265 m²).

Legnagyobb ipari fejlesztések:


Forrás: BRF

A bérleti díjak 2015-ben a city logisztikai területeknél 3,90–5,00 EUR/m²/hó, az egyéb raktáraknál 3,00–4,30 EUR/ m²/hó között alakultak. A Logisztikai Parkok kihasználatlansága: 10,30%, a City Logisztikában 14,00% volt.

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 a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

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

XII. Mérleg – Eredménykimutatás

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző évek módosítása	2015.12.31
A.	Befektetett eszközök	3 264 829	0	26 112 840
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	3 264 829	0	26 112 840
1.	Ingatlanok	3 015 415	0	19 137 580
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	95 645	0	709 860
3.	Gépek berendezések, felszerelések	0	0	3 000
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
5.	Beruházások	0	0	0
6.	Beruházásokra adott előlegek	153 769	0	6 290 115
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0	-27 715
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
B.	Forgóeszközök	27 544 555	0	56 323 530
I.	KÉSZLETEK	0	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	166 523	0	2 670 141
1.	Követelések	166 516	0	2 670 255
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0	0	-114
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	7	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	5 415 265	0	25 224 504
1.	Értékpapírok	5 321 254	0	24 353 641
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	94 011	0	870 863
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0	494 309
	egyéb értékelési különbözet	94 011	0	376 554
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	21 962 767	0	28 428 885
1.	Pénzeszközök	21 963 864	0	28 428 554
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-1 097	0	331
C.	Aktív időbeli elhatárolások	23 233	0	27 070
1.	Aktív időbeli elhatárolások	23 233	0	27 070
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	53 359
	Eszközök összesen	30 832 617	0	82 516 799

E. Saját tőke	30 661 354	0	81 697 857
I. INDULÓ TŐKE	29 822 422	0	77 278 764
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	32 587 878	0	97 615 724
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-2 765 456	0	-20 336 960
II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	838 932	0	4 419 093
1. Befektetési jegyek értékkülönbözete	510 273	0	2 543 344
Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	571 906	0	3 386 534
Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete	-61 633	0	-843 190
2. Értékelési különbözet tartaléka	188 573	0	1 606 165
3. Előző év(ek) eredménye	0	0	140 086
4. Üzleti év eredménye	140 086	0	129 498
F. Céltartalékok	0	0	0
G. Kötelezettségek	170 220	0	679 403
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	170 227	0	678 984
Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-7	0	419
H. Passzív időbeli elhatárolások	1 043	0	139 539
Források összesen	30 832 617	0	82 516 799

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

E Ft	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző évek módosítása	2015.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	85 826	0	1 194 822
II.	Egyéb bevételek	0	0	2 219
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	118 889	0	1 229 664
V.	Egyéb ráfordítások	0	0	38 164
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	173 604	0	477 880
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	455	0	277 645
VIII.	Rendkívüli bevételek	0	0	50
IX.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
X.	Fizetett fizetendő hozamok	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	140 086	0	129 498

Budapest 2016. április 27.



Diófa Alapkezelő Zrt.

Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap

**Független könyvvizsgálói jelentés
és
Éves beszámoló Üzleti jelentéssel**

2015. december 31.

Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés

Független könyvvizsgálói jelentés

A Diófa Alapkezelő Zrt. részére,

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban „a Alap”) mellékelt 2015. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 82.516.799 ezer Ft, a mérleg szerinti eredmény 129.498 ezer Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

Az alapkezelő vezetése felelős az éves beszámoló a számviteli törvényben és a befektetési alapok éves beszámolóalkészítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) kormányrendeletben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, 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 beszámoló elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálati bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függnének. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az éves beszámoló Alap általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

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

MAZARS KFT.

H - 1123 BUDAPEST, NAGYENYED UTCA 8-14.

TEL: (36-1) 429 3010 - Fax: (36-1) 235 0481 - E-mail: mazars@mazars.hu - www.mazars.hu

CÉGJEGYZÉKSZÁM: 01-09-078412

KÖNYVVIZSGÁLAT, ADÓ- ÉS SZÁMVITELI TANÁCSADÁS, KÖNYVELÉS, BÉRSZÁMFEJTÉS

Vélemény

Véleményünk szerint az éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben és a befektetési alapok éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) kormányrendeletben foglaltakkal összhangban.

Egyéb jelentéstételi kötelezettség az üzleti jelentésről

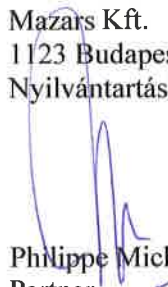
Elvégeztük a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap mellékelt 2015. évi üzleti jelentésének a vizsgálatát.

A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért. A mi felelősségünk az üzleti jelentés és az ugyanazon üzleti évre vonatkozó éves beszámoló összhangjának megítélése. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

Véleményünk szerint a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi üzleti jelentése a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2015. évi éves beszámolójának adataival összhangban van.

Budapest, 2016. április 27.

Mazars Kft.
1123 Budapest, Nagyenyed utca 8-14.
Nyilvántartási szám: 000220



Philippe Michalak Budzan
Partner



Dóczi Istvánné
Kamarai tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 007016

**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

2015. 01. 01. - 2015. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2016. április 27.


aláírás

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

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző évek módosítása	2015.12.31
A.	Befektetett eszközök	3 264 829	0	26 112 840
	I. TÁRGYI ESZKÖZÖK	3 264 829	0	26 112 840
	1. Ingatlanok	3 015 415	0	19 137 580
	2. Ingatlanok értékelési különbözete	95 645	0	709 860
	3. Gépek berendezések, felszerelések	0	0	3 000
	4. Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
	5. Beruházások	0	0	0
	6. Beruházásokra adott előlegek	153 769	0	6 290 115
	7. Beruházások értékelési különbözete	0	0	-27 715
	II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
	1. Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
B.	Forgóeszközök	27 544 555	0	56 323 530
	1. KÉSZLETEK	0	0	0
	1. Ingatlankészletek	0	0	0
	2. Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
	II. KÖVETELÉSEK	166 523	0	2 670 141
	1. Követelések	166 516	0	2 670 255
	2. Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0	0	-114
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	7	0	0
	III. ÉRTÉKPAPÍROK	5 415 265	0	25 224 504
	1. Értékpapírok	5 321 254	0	24 353 641
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	94 011	0	870 863
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0	494 309
	egyéb értékelési különbözet	94 011	0	376 554
	IV. PÉNZESZKÖZÖK	21 962 767	0	28 428 885
	1. Pénzeszközök	21 963 864	0	28 428 554
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-1 097	0	331
C.	Aktív időbeli elhatárolások	23 233	0	27 070
	1. Aktív időbeli elhatárolások	23 233	0	27 070
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	53 359
	Eszközök összesen	30 832 617	0	82 516 799
E.	Saját tőke	30 661 354	0	81 697 857
	1. INDULÓ TŐKE	29 822 422	0	77 278 764
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	32 587 878	0	97 615 724
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-2 765 456	0	-20 336 960
	II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	838 932	0	4 419 093
	1. Befektetési jegyek értékkülönbözete	510 273	0	2 543 344
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	571 906	0	3 386 534
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete	-61 633	0	-843 190
	2. Értékelési különbözet tartaléka	188 573	0	1 606 165
	3. Előző év(ek) eredménye	0	0	140 086
	4. Üzleti év eredménye	140 086	0	129 498
F.	Céltartalékok	0	0	0
G.	Kötelezettségek	170 220	0	679 403
	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	170 227	0	678 984
	III. Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-7	0	419
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1 043	0	139 539
	Források összesen	30 832 617	0	82 516 799

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

A tétel megnevezése		2014.12.31	Előző évek módosítása	2015.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	85 826	0	1 194 822
II.	Egyéb bevételek	0	0	2 219
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	118 889	0	1 229 664
V.	Egyéb ráfordítások	0	0	38 164
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	173 604	0	477 880
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	455	0	277 645
VIII.	Rendkívüli bevételek	0	0	50
IX.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
X.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	140 086	0	129 498

Keltezés: Budapest, 2016. április 27.


aláírás



**Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan
Befektetési Alap**

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2015. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap
Működési formája: nyilvános
Fajtája: nyílt végű
Futamidő: határozatlan
ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap.
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 2015. december 31-én:

I sorozat	7 527 695 543 db
A sorozat	69 751 068 863 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2015. december 31-én:

I sorozat	1,034656
A sorozat	1,059840

Üzleti év időtartama: 2015. 01.01-2015.12.31.

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.diofaalapkezelő.hu

A letétkezelő és forgalmazó

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

Az ingatlan értékelő:

Név: Rábai György
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.)
Tokodi Gábor (8000 Székesfehérvár, Pörös u. 7.)

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

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: Mazars Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-078412

Székhely: 1123 Budapest, Nagyerőd u. 8-14.

MKVK nyilvántartási szám: 00220

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Dóczi Istvánné

MKVK tagszám: 007016

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Darvas Gabriella

PM regisztrációs szám: 162966

II. A számviteli politika összefoglalása

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

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

figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

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

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

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

A befektetők tájékoztatása

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

Számviteli elszámolás során alkalmazásra kerülő besorolási, minősítési, értékelési szabályok

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

Az eszközök besorolása és értékelése

a) Az ingatlanok besorolása és értékelése

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

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

b) Az értékcsökkenési leírás módszere

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

c) A készletek elszámolása

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

d) A követelések értékelése

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

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

A nettó eszközérték számításánál, illetve mérlegkészítéskor az Szt. előírásai, valamint az Alap Kezelési szabályzatában meghatározott értékelési elvek szerinti 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

2015.12.31. 26 112 840 e Ft

2014.12.31. 3 264 829 e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

adatok e Ft-ban	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	1 162 690	0	1 162 690
Felépítmény befektetett eszköz	17 974 890	709 860	18 684 750
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	3 000	0	3 000
Ingatlanra adott előleg	6 290 115	-27 715	6 262 400
Ingatlanok tárgyi eszk. között	25 430 695	682 145	26 112 840

A tárgyi eszközök 2015. évi állománya az Alap befektetési célú ingatlanjait tartalmazza. Az ingatlanok könyv szerinti értéke 25 430 695 e Ft, elszámolt értékelési különbözet 682 145 e Ft. (A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének változását lásd a 3. számú mellékletben.)

Ingatlanok	Hrsz.	Beszerzési érték	Piaci érték
Bérbeadási célú ingatlanok		19 424 485	19 850 440
Dunaújváros	114/3/A/1	21 167	21 681
Dunaújváros	114/3/A/2	25 260	25 560
Dunaújváros	114/3/A/3	16 280	12 552
Dunaújváros	114/3/A/4	19 450	78 735
Dunaújváros	114/3/A/5	89 970	21 681
Dunaújváros	114/3/A/6	23 829	27 158
Dunaújváros	114/3/A/7	11 659	16 888
Dunaújváros	114/3/A/8	73 225	20 311
Dunaújváros	114/3/A/9	20 147	93 569
Dunaújváros	114/3/A/10	206 276	221 597
Dunaújváros	114/3/A/11	64 123	68 921
Dunaújváros	114/3/A/12	7 056	7 530
Dunaújváros	114/3/A/13	36 910	37 656
Kaposvár Fő u. 37-39	372/3/A/4	45 900	47 501
Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	1418/4	242 655	247 200
Albertirsa u. 4.	2952/5	213 103	217 700
BBC	13766/6	2 170 231	2 355 500
Infopark E	4082/21/J	11 965 860	11 979 700
Innove Business Park	38236/738	3 928 375	4 113 000
Jysk Ajka	.5791/11.	243 009	236 000

Követelések**2015.12.31. 2 670 141 e Ft****2014.12.31. 166 523 e Ft**

A követelések 191 595 e Ft vevőkövetelést, 1 640 118 e Ft visszaigényelhető áfát és 838 542 e Ft befektetési jegy forgalmazásból eredő követelést tartalmaznak, fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke -114 e Ft.

Értékpapírok**2015.12.31. 25 224 504 e Ft****2014.12.31. 5 415 265 e Ft**

Értékpapírok mérlegsor tartalma:

adatok e Ft-ban	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	24,353,641	870,863	25,224,504
Vállalati kötvény	6,107,110	163,727	6,270,837
MFB 2016	5,719,862	161,739	5,881,601
REPHUN 160718	387,248	1,988	389,236
Államkötvény	4,977,500	19,065	4,996,565
MÁK 2017/C	4,977,500	19,065	4,996,565
Jelzáloglevél	4,187,580	196,732	4,384,312
FJ16NV01	4,187,580	196,732	4,384,312
Befektetési jegy	9,081,451	491,339	9,572,790
Torony Befektetési jegy	5,207,945	486,053	5,693,998
Diófa Ingatlan Alap "A"	3,751,000	3,960	3,754,960
Diófa Ingatlan Alap "I"	122,506	1,326	123,832

Származékos ügyletek

2015. december 31-én az Alapnak nyitott származékos ügyletei 53 359 e Ft.

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2015.12.31.
H-160505 EUR	500 000.00	2015.11.03	315.17	2016.05.05	477
H-160505 EUR	2 100 000.00	2015.11.03	315.09	2016.05.05	1 951
H-160505 EUR	5 400 000.00	2015.11.03	315.04	2016.05.05	4 932
H-160506 EUR	11 365 000.00	2015.11.04	315.87	2016.05.06	20 507
H-160331 EUR	4 650 000.00	2015.12.21	315.35	2016.03.31	5 594
H-160331 EUR	15 350 000.00	2015.12.22	315.39	2016.03.31	19 898
ÖSSZESEN					53 359

Pénzeszközök

adatok e Ft-ban	2014.12.31	2015.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	21 962 767	28 428 885
HUF bankszámlák	2 795 814	2 272 608
Lekötött betétek	19 000 000	26 000 000
Óvadéki betétszámlák	56 815	131 315
Deviza betétszámlák	111 235	24 631
Pénzeszközök értékelési különbözete	-1 097	331

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2015.12.31.	27 070 e Ft
2014.12.31.	23 233 e Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor 21 324 e Ft járó kamatot, 3 291 e Ft 2015. évet terhelő közműdíj továbbszámlázást valamint 2 455 e Ft 2015-ös évet terhelő költséget tartalmaz.

SAJÁT TŐKE

2015.12.31.	81 697 857 e Ft
2014.12.31.	30 661 354 e Ft

adatok e Ft-ban	2014.12.31	2015.12.31
SAJÁT TŐKE	30 661 354	81 697 857
INDULÓ TŐKE	29 822 422	77 278 764
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	32 587 878	97 615 724
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-2 765 456	-20 336 960
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	838 932	4 419 093
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönözete	571 906	3 386 534
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-61 633	-843 190
Értékelési különbözet tartaléka	188 573	1 606 165
Előző évek eredménye	0	140 086
Üzleti év eredménye	140 086	129 498

KÖTELEZETTSÉGEK**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2015.12.31.	678 984 e Ft
2014.12.31.	170 220 e Ft

adatok e Ft-ban	2014.12.31	2015.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	170 220	678 984
Bérlői óvadék	56 814	129 275
Garanciális visszatartás	0	7 672
Nem számlázott szállítók	5 946	0
Szállítók	32 519	150 962
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	59 047	273 712
Befektetési jegy visszavált kötelezettsége	11 459	0
Fizetendő áfa	2 017	0
Eltérő időszaki fizetendő áfa	2 425	0
Rövid lejáratú kötelezettségek értékelése	-7	0
Értékpapír vásárlás kötelezettsége	0	109 411
Pénzügyi különadó kötelezettség	0	7 936
Egyéb költségvetési kötelezettségek	0	16

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2015.12.31. 139 539 e Ft
2014.12.31. 1 043 e Ft

A passzív időbeli elhatárolások részletezése:

	2014.12.31	2015.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	1 043	139 539
Gázdíj	38	1 253
Áramdíj	595	29
Könyvvizsgálat	240	1 010
Könyvelés	170	0
Egyéb anyag költség	0	1
Vízdíjak	0	110
Csatornadíjak	0	245
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	0	7
Ingatlanon végzett karbantartás	0	148
Ingatlankezelés	0	341
Egyéb üzemeltetési bevétel	0	31 033
Bérleti díj bevétel	0	105 297
Üzemeltetési díj bevétel	0	65

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2015-ben kiállított, de a 2016. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

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

2015.12.31. 1 194 822 e Ft
2014.12.31. 85 826 e Ft

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

Működési költségek

2015.12.31. 1 209 896 e Ft
2014.12.31. 118 889 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2014.12.31	2015.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	118 889	1 229 664
Alapkezelői díj	24 130	211 226
Letétkezelői díj	6 476	34 568
Felügyeleti díj	2 493	0
Ingatlan értékelés díja	2 370	4 615
Értékcsökkenési leírás	19 572	269 449
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	5 113	235 884
Ingatlanadó	0	19 768
Könyvvizsgálati díj	960	2 020
Ingatlanszakértői feladatok	4 355	12 132
Számviteli szolgáltatás	1 886	3 600
Jogi szolgáltatás	3 743	27 776

Forgalmazói jutalék	42 045	401 270
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	284	1 283
Ingatlanbiztosítási díj	308	3 689
Hatósági díjak	144	118
Egyéb igénybevett szolgáltatás	5 010	2 266

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

Egyéb ráfordítások

	2014.12.31	2015.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	0	38 164
Bírság, kötbér, kártérítés	0	352
Adók, illetékek	0	21
Befektetési alapok különadója	0	23 760
Felügyeleti díj	0	13 308
Különféle egyéb ráfordítások	0	723

Pénzügyi műveletek bevételei

adatok e Ft-ban	2014.12.31	2015.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	173 604	477 880
Kapott kamat	0	354 415
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	8 656	0
Kamatbevételek (értékpapír és betétek kamata)	123 658	0
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyereség	26 440	44 366
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	14 850	38 999
Határidős ügyletek nyeresége	0	40 100

Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok e Ft-ban	2014.12.31	2015.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	455	277 645
Fizetendő kamatok	274	0
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	0	16 490
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	0	18 580
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	181	4 377
Határidős ügyletek vesztesége	0	238 198

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Eredmény e Ft-ban
2015.04.23	2015.05.27	határidős eladás	13 000 000	deviza (EUR)	302.34	
2015.05.26	2015.05.27	határidős vétel	11 600 000	deviza (EUR)	308.52	
2015.05.22	2015.05.27	határidős vétel	1 400 000	deviza (EUR)	307.13	-78 394

2015.05.26	2015.05.29	határidős eladás	11 600 000	deviza (EUR)	308.54	
2015.05.28	2015.05.29	határidős vétel	11 600 000	deviza (EUR)	309.28	-8 584
2015.08.28	2015.10.07	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	314.67	
2015.09.03	2015.10.07	határidős eladás	5 400 000	deviza (EUR)	312.66	
2015.10.05	2015.10.07	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	312.10	1 285
2015.10.05	2015.10.07	határidős vétel	5 400 000	deviza (EUR)	312.10	3 024
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.10.13	2015.10.16	határidős vétel	6 200 000	deviza (EUR)	311.45	
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	311.45	15 106
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	7 400 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	665 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	3 300 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	7 400 000	deviza (EUR)	311.45	13 468
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	3 300 000	deviza (EUR)	311.45	6 006
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	665 000	deviza (EUR)	311.45	1 210
2015.10.05	2015.11.09	határidős eladás	5 400 000	deviza (EUR)	312.33	
2015.10.05	2015.11.09	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	312.36	
2015.10.14	2015.11.09	határidős eladás	2 100 000	deviza (EUR)	311.69	
2015.10.14	2015.11.09	határidős eladás	11 365 000	deviza (EUR)	311.69	
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	313.59	-3 990
2015.11.04	2015.11.09	határidős vétel	11 365 000	deviza (EUR)	314.37	-30 458
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	5 400 000	deviza (EUR)	313.58	-6 750
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	313.58	-610
2015.03.09	2016.03.11	határidős eladás	7 400 000	deviza (EUR)	309.47	
2015.03.11	2016.03.11	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	310.38	
2015.09.14	2016.03.11	határidős vétel	7 400 000	deviza (EUR)	314.02	-33 670
2015.09.14	2016.03.11	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	313.96	-29 714
2015.04.13	2016.04.15	határidős eladás	665 000	deviza (EUR)	301.28	
2015.09.14	2016.04.15	határidős vétel	665 000	deviza (EUR)	314.27	-8 638
2015.04.20	2016.04.22	határidős eladás	3 300 000	deviza (EUR)	302.97	
2015.09.14	2016.04.22	határidős vétel	3 300 000	deviza (EUR)	314.30	-37 389
Összesen:						-198 098

2015. évben az egyik ingatlanban leltártöbbletként fellelt mobilfal bekerülési értéke a rendkívüli bevételeként került elszámolásra, melynek értéke 50 e Ft volt.

Nettó eszközérték

A 2015. december 31-i adatokat tartalmazó, 2016.január 4-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 15 661 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 15 661 e Ft-tal magasabb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 7 970 e Ft eltérést okoztak a 2016. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett kötelezettség 6 061 E Ft, nem szerepeltetett bevételek összege 1 909 e Ft. 7 691 e Ft eltérést okoz a T-1 napos NEÉ számítás módszertana.

adatok e Ft-ban	
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2016.01.04.)	81 713 518
Saját tőke beszámolóban	81 697 857
ELTÉRÉS	15 661

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, 2016. április 27.


.....
aláírás

Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Alap
1062 Budapest, Andrásy út 105.

Cash flow kimutatás	2014.12.31	2015.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-68 305	-2 815 205
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	119 175	386 810
2. Elszámolt amortizáció +	19 572	269 449
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-188 573	-1 606 165
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	-4 976
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-166 516	-2 503 739
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	170 227	508 757
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-23 233	-3 837
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	1 043	138 496
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-8 300 526	-40 208 090
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-3 188 756	-22 524 556
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	85 826	934 667
17. Értékpapírok beszerzése -	-33 895 112	-53 034 403
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	28 573 858	34 002 016
19. Kapott hozamok +	123 658	414 186
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	30 332 695	49 489 413
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	33 159 785	67 842 474
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-2 827 090	-18 353 061
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) ±	21 963 864	6 466 118

Keltezés: Budapest, 2016. április 27.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2015.12.31
Saját tőke (e Ft)	81 697 857
NEE (e Ft) (2016.01.04)	81 713 510
Egy jegyre jutó NEE (Ft) A sorozat	1,059840
Darabszám (e db) A sorozat	69 751 069
Egy jegyre jutó NEE (Ft) I sorozat	1,054656
Darabszám (e db) I sorozat	7 527 695

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány:	Hitelező	Futamidő		0,00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek:			679 403	0,82%	
	Alapkezelői díj miatt:			21 278	0,03%	
	Letétkezelői díj miatt:			4 242	0,01%	
	Ingatlanértékelő díja miatt:			-	0,00%	
	Közvetítési köl. miatt:			-	0,00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt:			-	0,00%	
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség:			-	0,00%	
	Szállítók:			125 442	0,15%	
	Kapott kaució:			137 366	0,17%	
	Költségvetési kötelezettségek:			281 664	0,34%	
	Értékpapír vásárlás kötelezettsége:			109 411	0,13%	
I/3.	Céltartalékok:				0,00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			139 539	0,17%	
	Kötelezettségek összesen:			818 942	0,99%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz:			2 428 885	2,94%	
		ERSTE Bank ZRT	HUF	2 272 608	2,75%	
		ERSTE Bank ZRT	EUR	24 962	0,03%	
		Óvadáki betét	HUF	59 708	0,07%	
		Óvadáki betét	EUR	71 607	0,09%	
II/2.	Egyéb követelés:			8 932 541	10,83%	
	Vevők:		HUF	191 481	0,23%	
	Ingatlan vásárlás előlege:		HUF	6 262 400	7,59%	
	Befektetési jegy forgalmazás:		HUF	838 542	1,02%	
	ÁFA követelés:		HUF	1 640 118	1,99%	
				-	0,00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek:	Bank	Futamidő	26 000 000	31,51%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	FHB bank	HUF	26 000 000	31,51%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:			-	0,00%	
II/4.	Értékpapírok:	Megnevezés	Devizanem	25 277 863	30,63%	
		Befektetési jegyek Torony Ingatlan Alap	HUF	5 693 998	6,90%	
		Befektetési jegyek Díófa Ingatlan Alap "A"	HUF	3 754 960	4,55%	
		Befektetési jegyek Díófa Ingatlan Alap "I"	HUF	123 832	0,15%	
		Jelzáloglevél IF16XV01	HUF	4 384 312	5,31%	
		Államkötvény MÁK 2017/C	HUF	4 996 565	6,06%	
		Vállalati kötvény MFB 2016	EUR	5 881 601	7,13%	
		Vállalati kötvény REPHUN 1607 III	EUR	389 236	0,47%	
		Származtatott ügyletek	EUR	53 359	0,06%	
II/5.	Ingatlanok			19 850 440	24,06%	
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hérez. Könyvvizsgálói érték	19 850 440	24,06%	
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6 103	6 251	0,01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7 196	7 718	0,01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3 534	3 804	0,00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22 162	23 830	0,03%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6 103	6 568	0,01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7 644	8 218	0,01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4 754	4 931	0,01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5 718	5 971	0,01%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26 338	27 392	0,03%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	62 378	67 011	0,08%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19 401	20 853	0,03%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2 120	2 262	0,00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10 599	10 814	0,01%
	Kaposszár Fő u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2 545	2 634	0,00%
	Oroszlóza, Kisfaludy u. 1/A	Telek	1418/4	32 365	32 971	0,04%
	Albertirsa u. 4.	Telek	2952/5	7 649	7 814	0,01%
	HBC	Telek	13766/6	184 282	200 014	0,24%
	Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	777 589	0,94%
	Jysk Ajka	Telek	.5791/11.	9 416	9 144	0,01%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/1	13 888	15 430	0,02%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/2	15 244	17 842	0,02%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/3	7 447	8 748	0,01%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/4	46 799	54 905	0,07%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/5	12 871	15 113	0,02%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/6	16 146	18 940	0,02%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/7	10 606	11 957	0,01%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/8	12 629	14 340	0,02%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/9	58 557	66 177	0,08%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/10	131 885	151 586	0,19%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/11	40 988	48 068	0,06%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/12	4 524	5 268	0,01%
	Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/13	24 266	26 842	0,03%
	Kaposszár Fő u. 37-39	Felépítmény	372/3/A/4	39 732	44 867	0,05%
	Oroszlóza, Kisfaludy u. 1/A	Felépítmény	1418/4	204 763	214 229	0,26%
	Albertirsa u. 4.	Felépítmény	2952/5	199 938	209 886	0,25%
	HBC	Felépítmény	13766/6	1 948 137	2 155 486	2,61%
	Infopark E	Felépítmény	4082/21/1	11 872 162	11 979 709	14,52%
	Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 085 049	3 335 411	4,04%
	Jysk Ajka	Felépítmény	.5791/11.	229 318	226 856	0,27%
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			-	0,00%	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			27 070	0,03%	
	Eszközök összesen:			82 516 799	100,00%	


alírá

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	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	410 513	2 624 333	-	141	153 769	3 188 756
növekedés	752 177	15 637 461	-	4 975	22 684 728	39 079 341
csökkenés	-	-	-	50	16 548 382	16 548 432
záró bruttó érték	1 162 690	18 261 794	-	5 066	6 290 115	25 719 665
nyitó é.cs.	-	19 431	-	141	-	19 572
növekedés		267 473		1 975		269 448
csökkenés				50		50
záró é.cs.	-	286 904	-	2 066	-	288 970
nyitó nettó érték	410 513	2 604 902	-	-	153 769	3 169 184
záró nettó érték	1 162 690	17 974 890	-	3 000	6 290 115	25 430 695

Keltezés: Budapest, 2016. április 27.


aláírás



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2015. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2015.évi teljesítménye

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap 2015. január 9-től két sorozattal működik.

A 2015. december 31-i, közzétett nettó eszközérték kimutatás szerint az „A” sorozat nettó eszközértéke 73.610.473.406,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 69.470.256.975, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,059597Ft Ft volt. Az „I” sorozat nettó eszközértéke 7.786.272.818,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 7.527.695.543, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,03435 Ft.

A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap dinamikus növekedés során a magyar piac második legnagyobb nyilvános ingatlanbefektetési alapjává fejlődött a 2015. év folyamán. A tárgyidőszakban megvalósított ingatlanbefektetések által, növekedett az alap közvetlen ingatlanbefektetései aránya. A Diófa Alapkezelő Zrt. tervei szerint az ingatlanfeltöltöttség a 2016. év során tovább fog emelkedni.

Az Alapban 2015. december 31-én nyolc ingatlan található, melyek adatait az alábbi táblázat mutatja be:

Cím	Helyrajzi szám
Irodaház	
Budapest Kapás utca. 11-15.	13766/6
Budapest Neumann János u. 1/E	4082/21/J
Kereskedelmi ingatlan	
Orosháza Kisfaludy u. 1/a.	1418/4
Ajka Fő út 24.	5791/11
Albertirsa Vasút u.4.	2952/5
Dunaújváros Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13
Kaposvár Fő u. 37-39.	372/3/A/4
Logisztikai ingatlan	
Budapest Táblás u. 39.	38236/738

A 2015. év során vásárolt ingatlanokat a következő táblázat mutatja be:

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Ajka, Jysk üzletház	2015. február 1.
Budapest Táblás u. 39., Logisztikai ingatlan	2015. május 28.
Infopark „E” irodaház	2015. augusztus 12.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A mérleg fordulónapja után nem következett be a 2015. évi beszámolót érintő változás.

Gazdasági környezet

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

A kereskedelmi ingatlanokhoz kapcsolódó befektetési forgalom Magyarországon a válság óta 2015-ben volt a legmagasabb, körülbelül 790 millió euró körül alakult. A legkedveltebb befektetés az iroda és ipari szektorban valósult meg. Általánosságban elmondható, hogy a tranzakciók mérete nő, és a portfólió adásvételek kerültek előtérbe.

Magyarországon a hazai befektetési alapok továbbra is aktívak maradtak. A hazai befektetők mellett az amerikai kockázati tőke befektetések képviseltették magukat a legnagyobb arányban. A magyar és az amerikai befektetők a befektetések kétharmadát tették ki. A tradicionális német intézményi befektetők továbbra is távol maradnak a magyarországi ingatlanok akvizíciójától. Elemzők véleménye szerint ez utóbbiak Magyarország esetleges felminősítése után térhetnek vissza a hazai piacra. Elemzői várakozások szerint a legjobb befektetési termékek hozamai nyomás alá kerülnek a megnövekedett kereslet miatt.

Az iroda befektetési piacon összesen több, mint 400 millió euró befektetés történt 2015-ben. A legnagyobb tranzakció között a Trigránit 25%-os üzletrészesének eladása és a 31.500 m² kiadható területtel rendelkező Duna Tower adásvétele emelhető ki. Nemzetközi elemző cégek jelentései szerint az elmúlt évben a hozamszint 7,00%-7,50%-os tartományban mozgott, a budapesti kitűnő minőségű és központi elhelyezkedésű magas kihasználtsággal rendelkező „A” kategóriás irodaházak esetében.

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 stressztesztetek, 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, 2016. április 27.


.....
Diófa Alapkezelő Zrt.