

Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

**Független könyvvizsgálói jelentés
és
Éves jelentés**

2016. december 31.

Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves jelentés

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Az éves jelentésről készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban: „az Alap”) 2016. évi éves jelentésének I., II., III., IV., V., VII., XII. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2016. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt-től, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az egyéb információk elkészítéséért. Az éves jelentésben közölt számviteli információkra a jelentésünk „Vélemény” szakaszában adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és az egyéb információkra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk

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

lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésben közölt számviteli információkért

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel 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 kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel éves jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

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

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

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé – egyéb kérdések mellett – a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 20.



Philippe Michalak Budzan
Partner

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



Dóczy Istvánne
Nyilvántartási szám: 007016



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2016. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk.....	4
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.....	10
V. 1. 3	Egyéb ráfordítások.....	10
V. 1. 4	Működési költségek, díjak, adók	10
V. 1. 5	Nettó jövedelem	10
V. 1. 6	Felosztott és újra befektetett jövedelem	11
V. 1. 7	Tőkeszámla változásai	11
V. 1. 8	Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése	11
V. 1. 9	Ingatlanértékesítések nyeresége.....	12
V. 1. 10	Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége	12
V. 1. 11	Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek.....	12
V. 1. 12	Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban	13
V. 1. 13	Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan.....	13
V. 1. 14	Ingatlanok értékelésének módszertana	14
V. 1. 15	A Diófa Alapkezelő Zrt. és a Diófa Ingatlankezelő Kft. között az ingatlanalap terhére megkötött ügylet bemutatása	14
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	14
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	14
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	18
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások.....	18
VIII.2.	Gazdasági és ingatlanpiaci változások.....	18
	Gazdasági környezet.....	18
	Ingatlanbefektetési piac.....	19
	Budapesti irodapiac.....	22
	Kiskereskedelmi ingatlanpiac.....	24
	Ipari ingatlanpiac.....	25

IX. ABAK által adott időszakokra fizetett javadalmazás összege	26
X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	26
XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk	27
XII. Mérleg – Eredménykimutatás	28

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékpénztár 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	1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.diofaalapkezelő.hu

Letétkezelő

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

Vezető forgalmazó

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

További forgalmazók

Neve	FHB Bank Zrt.
Székhelye	1082 Budapest, Üllői út 48.

Neve	Takarékbank Zrt.
Székhelye	1122 Budapest, Pethényi köz 10.

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.
Székhely	1123 Budapest, Nagyenyed u. 8-14.
MKVK nyilvántartási szám	000220
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;
- 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;
 - Csereügyletek;
- h) Deviza.

II. Vagyonkimutatás

E Ft	2015.12.31*		2016.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	25 224 504	30,88%	18 705 977	14,51%
Banki egyenlegek	2 428 885	2,97%	22 595 219	17,53%
Egyéb eszköz	54 863 410	67,15%	89 526 849	69,44%
Inggatlanok	19 850 440	24,30%	54 328 038	42,14%
Inggatlan társasági részesedés	0	0,00%	9 143 168	7,09%
Beruházásra adott előleg	6 262 400	7,67%	0	0,00%
Egyéb követelés	2 670 141	3,27%	4 198 231	3,26%
Származékos ügyletek eredménye	53 359	0,07%	81 944	0,06%
Aktív időbeli elhatárolás	27 070	0,03%	110 168	0,09%
Lekötött bankbetétek	26 000 000	31,82%	21 665 300	16,80%
Összes eszköz	82 516 799	101,00%	130 828 046	101,47%
Kötelezettségek	-818 942	-1,00%	-1 901 395	-1,47%
Saját tőke	81 697 857	100,00%	128 926 651	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

	2015.12.31*	2016.12.30*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	69 470 256 975	104 547 824 114
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,059597	1,087581
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	7 527 695 543	12 802 019 607
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,034350	1,068533
Magyar Posta Takaréknegatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	76 997 952 518	117 349 843 721
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,057129	1,085503

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

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2015.12.31*		2016.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	2 428 885	2,97%	22 595 218	17,53%
Bankbetétek	26 000 000	31,82%	21 665 300	16,80%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	15 651 714	19,16%	18 705 977	14,51%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	9 572 790	11,72%	0	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Ingatlanok	19 850 440	24,30%	54 328 038	42,14%
Ingatlan társasági részesedés	0	0	9 143 168	7,09%
Beruházásra adott előleg	6 262 400	7,67%	0	0,00%
Egyéb követelés	2 670 141	3,27%	4 198 231	3,26%
Származékos ügyletek eredménye	53 359	0,07%	81 944	0,06%
Aktív időbeli elhatárolás	27 070	0,03%	110 168	0,09%
Összes eszköz	82 516 799	101,00%	130 828 046	101,47%
Kötelezettségek	-818 942	-1,00%	-1 901 395	-1,47%
Saját tőke	81 697 857	100,00%	128 926 651	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2015.12.31*		2016.12.30*		Változás
Pénzügyi eszközök	0,00%	100,00%	36 313 834	44,61%	35 551 149	27,91%	-16,70%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	11 259 756	13,83%	10 402 797	8,17%	-5,66%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0,00%	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	9 571 126	11,76%	0	0,00%	-11,76%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	4 379 940	5,38%	0	0,00%	-5,38%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	40,00%	0	0,00%	8 279 248	6,50%	6,50%
Deviza	0,00%	40,00%	21 651	0,03%	9 750 485	7,65%	7,62%
Irodák	0,00%	170,00%	14 335 200	17,61%	23 674 276	18,59%	0,98%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	4 113 000	5,05%	4 159 898	3,27%	-1,78%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	1 402 240	1,72%	25 863 865	20,30%	18,58%
Ingatlan társasági részesedés			0	0,00%	9 079 906	7,13%	7,13%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	0	0,00%	622 000	0,49%	0,49%
Összesen			81 396 746	100%	127 383 624	100%	0,00%

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 és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2016. január 1-én 19.850.440.000 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 24,29%-os arányt képviselt. Ez az érték 2016. december 31-re 63.399.944.389 Ft-ra emelkedett. 2016. végén az teljes nettó eszközérték 33,82%-a likvid eszköz, 49,77%-a ingatlan volt (ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is). Az ingatlanportfólió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja*
Infopark „G” irodaház	2016. március 11.
Hotel Pátia	2016. március 21.
Zala Park bevásárlóközpont	2016. április 27.
Euro-Mall Kft. (Europark bevásárlóközpont)	2016. április 29.
Tabán irodaház	2016. május 23.
Park Center bevásárlóközpontok (10 helyszín)	2016. június 22.

*A tulajdoni lapon szereplő bejegyzési időpontok alapján

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	6 560,00
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 466,00	17 320,07
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F	2000	14 666,00	15 291,01
Budapest, Krisztina tér 2.	7172	2002	1 993,97	3 215,23
Kiskereskedelmi ingatlan				
Orosháza, Kísfaludy u. 1/a.	1418/4	2008	1 200,00	1 203,00
Ajka, Fő út 24.	5791/11	2007	1 215,00	1 215,00
Albertirsa, Vasút u. 4.	2952/5	2008	1 047,65	1 047,65
Dunaújváros, Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13	2006	2 528,05	2 865,00
Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/4	2006	220,00	220,00
	2730/4			
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/2	2009	13 619,23	13 710,00
	2730/6			
Budapest, Ady Endre út 2.	161312	1997	26 129,00	26 129,00
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4 043,00	4 048,00
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9 928,00	9 681,00
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	5 841,00	6 153,00

Esztergom, Tölgyesi út	18232/3-4	2008	3 677,00	3 657,00
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4 101,00	4 101,00
Kiskunhalas, Füzér utca	03/9, 03/10, 03/12	2008	4 308,00	4 820,00
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5 199,00	5 206,00
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4 147,00	4 216,00
Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	020056/20	2008	8 294,00	9 876,00
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10	2009	5 918,00	5 741,00
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18 219	19 061,00
Hotel				
Pécs, Rákóczi út 3.	18684/1	1972	6 363,00	8 568

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	23 674 276 028		23 674 276 028
Kiskereskedelmi ingatlan	3 808 422 923	22 055 441 591	25 863 864 504
Logisztika ingatlan	4 159 897 710		4 159 897 710
Ing. társasági részesedés	9 143 167 695		9 143 167 695
Egyéb		622 000 000	622 000 000
Összesen	40 785 764 356	22 677 441 591	63 463 205 937

*A portfólióban nem található külföldi ingatlan, telek, illetve lakó- vegyes hasznosítású- 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 2016. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

V. 1. 1 Befektetésből származó jövedelem

2016.01.01-2016.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	3 324 290
Bérleti díjbevétele	2 676 267
Üzemeltetési bevétele	590 469
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	10 420
Továbbszámlázott bevétele	47 133
Pénzügyi műveletek bevételei	2 699 589
Kapott kamat	1 111 999
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	42 961
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	788 035
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	90 815
Határidős ügyletek nyeresége	665 779
Összesen	6 023 879

V. 1. 2 Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 7 959 E Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

V. 1. 3 Egyéb ráfordítások

2016.01.01-2016.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	202 415
Értékesített tárgyi eszköz könyv szerinti értéke	651
Bírság, kötbér, kártérítés	102
Értékvesztés, terven felüli écs.	599
Adók, illetékek	95 090
Befektetési alapok különadója	51 578
Felügyeleti díj	27 756
Különböző egyéb ráfordítások	26 639

V. 1. 4 Működési költségek, díjak, adók

2016.01.01-2016.12.31	E Ft
Alapkezelői díj	548 333
Letétkezelői díj	71 887
Felügyeleti díj	0
Ingatlan értékelés díja	8 159
Értékcsökkenési leírás	710 914
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	649 833
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	130 126
Ingatlanadó	0
Könyvvizsgálói díj	2 500
Ingatlanszakértői feladatok	46 946
Számviteli szolgáltatás	3 600
Jogi szolgáltatás	86 274
Forgalmazói jutalék	917 788
Pénzügyi szolgáltatás díja és bankköltség	2 516
Ingatlanbiztosítási díj	8 973
Hatósági díjak	63
Földhasználati díj	56 907
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	8 861
Működési költségek összesen	3 253 680

V. 1. 5 Nettó jövedelem

2016.01.01-2016.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	3 324 290
Egyéb bevételek	7 959
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	3 253 680
Egyéb ráfordítások	202 415
Pénzügyi műveletek bevételei	2 699 588
Pénzügyi műveletek ráfordításai	934 152
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	1 641 591

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

V. 1. 6 Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2016-ban így összes jövedelme újra befektetésre került.

V. 1. 7 Tőkeszámla változásai

2016.01.01.-2016.12.31.	E Ft
Induló tőke	117 994 187
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	169 778 614
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-51 784 427
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	10 932 464
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	8 376 316
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-3 149 222
Értékelési különbözet tartaléka	3 794 195
Előző év(ek) eredménye	269 584
Üzleti év eredménye	1 641 591
Saját tőke	128 926 651

V. 1. 8 Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	10 126 233	180 005	10 306 238
Felépítmény befektetett eszköz	42 098 055	1 903 487	44 001 542
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	12 258	0	12 258
Ingatlanra adott előleg	8 000	0	8 000
Ingatlanok tárgyi eszk. között	52 244 546	2 083 492	54 328 038

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	18 346 728	359 249	18 705 977
Államkötvény	10 267 293	158 795	10 426 088
MÁK 2018/D	5 360 408	85 100	5 445 508
MÁK 2019/D	4 906 885	73 695	4 980 580
Befektetési jegy	8 079 435	200 454	8 279 889
Torony Befektetési jegy	339 299	43 296	382 595
Diófa Ingatlan Alap "A"	7 617 630	151 180	7 768 810
Diófa Ingatlan Alap "I"	122 506	5 978	128 484

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	187 580
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	51 780
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	223 791
Határidős ügyletek vesztesége	471 001
Pénzügyi műveletek ráfordításai	934 152
Kapott kamat	1 111 999
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	42 961
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	788 035
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	90 815
Határidős ügyletek nyeresége	665 779
Pénzügyi műveletek bevételei	2 699 589

V. 1. 11 Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2016.01.01-2016.12.31	E Ft
Anyagköltség	223 384
Bérleti díj	172
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	455 503
Ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb ráfordítás	86 287
Takarítás	14 613
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	649 833

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	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR	HUF	HUF					
Irodaingatlan	756 097 041	3 040 705	1 701 817 007		95,12%	8,29%	49 710	586 486	1,42%
Kiskereskedelmi ingatlan	865 213 427	1 201 973	1 239 051 098		95,79%	8,31%	29 711	357 621	0,25%
Logisztikai ingatlan	42 121 217	1 124 774	391 948 412		100%	8,96%	19 553	218 241	0,12%
Egyéb ingatlan	-6 383 343		-6 383 343		0%	1,41%	1 376	97 753	-9,18%
Összesen	1 657 048 342	5 367 452	3 326 433 174		92,46%	8,65%	35 632 Ft	404 980 Ft	0,56%

*A Kbfv. alapján meghatározott, a bérbeadó által viselt költségekkel csökkentett bérleti díjat tartalmazza, mely nem egyezik meg a számviteli nyilvántartásokban rögzített bevételekkel. Az Alapkezelő és a letétkezelő által számolt nettó eszközérték kimutatás alapján került kiszámításra.

V. 1. 13 Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfolió		2016.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)		41,12
Bérleti szerződések biztosítási szintje (hó)		212
		2,57

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, Hozam alapú módszer, Költség-módszer) alkalmazhatóságát és azok közül kiválasztja 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 értékét.

A bérbeadott ingatlanok értékelésének elsődleges módszere a hozam alapú értékelés (DCF módszertannal).

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

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

A fent nevezett megbízási szerződések alapján teljesített kifizetések teljes ingatlanportfólió nettó bérleti díj bevételeinek 2,72%-át adták a tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2014.12.31*	2015.12.31*	2016.12.30*
Nettó eszközérték (E Ft)	30 599 914	81 396 746	127 383 624
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,028200	1,057129	1,085503

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

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2016.12.31
H-170104 EUR	30 000.00	2016.12.21	314.12	2017.01.14	88 544
H-170222 EUR	15 000.00	2016.11.24	310.85	2017.02.22	-6 600
ÖSSZESEN					81 944

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek:

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Eredmény
2016.02.25	2016.05.06	határidős eladás	-11 365 000	deviza (EUR)	310,740	58 302 450
2016.02.25	2016.05.05	határidős eladás	-5 400 000	deviza (EUR)	310,730	23 274 000
2016.03.31	2016.03.31	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	314,300	21 614 000
2016.05.04	2016.05.05	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	312,660	5 103 000
2016.05.04	2016.05.05	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	312,660	1 255 000
2016.02.25	2016.03.29	határidős eladás	-25 000 000	deviza (EUR)	310,320	-57 750 000
2016.02.23	2016.03.29	határidős vétel	25 000 000	deviza (EUR)	308,010	0
2016.05.04	2016.05.04	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	312,660	43 400 000
2016.03.31	2016.05.04	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	314,830	0
2016.06.24	2016.06.28	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	317,270	-83 550 000
2016.04.28	2016.06.28	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	311,700	0
2016.06.24	2016.06.28	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	317,270	-55 900 000
2016.04.28	2016.06.28	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	311,680	0
2016.06.03	2016.06.06	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	312,400	322 500
2016.05.04	2016.06.06	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	313,045	0
2016.06.03	2016.06.06	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	312,400	1 344 000
2016.05.04	2016.06.06	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	313,040	0
2016.06.03	2016.06.06	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	312,400	13 000 000
2016.05.04	2016.06.06	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	313,050	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	316,900	-2 060 000
2016.06.03	2016.07.06	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	312,780	0
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	317,450	-12 300 000
2016.06.03	2017.06.07	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	316,630	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	316,900	-8 652 000
2016.06.03	2016.07.06	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	312,780	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	316,900	-82 400 000
2016.06.03	2016.07.06	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	312,780	0
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	-5 000 000	deviza (EUR)	317,480	-4 300 000
2016.06.03	2017.06.07	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	316,620	0
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	317,480	-18 200 000

2016.06.03	2017.06.07	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	316.570	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	316.900	-1 340 000
2016.06.14	2016.07.06	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	314.220	0
2016.07.26	2016.07.28	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	313.000	47 700 000
2016.06.24	2016.07.28	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	317.770	0
2016.07.26	2016.07.28	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	313.000	71 100 000
2016.06.24	2016.07.28	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	317.740	0
2016.08.04	2016.08.08	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	311.150	3 060 000
2016.07.04	2016.08.08	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	317.270	0
2016.08.04	2016.08.08	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	311.150	12 852 000
2016.07.04	2016.08.08	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	317.270	0
2016.08.04	2016.08.08	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	311.150	125 460 000
2016.07.04	2016.08.08	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	317.270	0
2016.08.29	2016.08.29	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	309.100	63 750 000
2016.07.26	2016.08.29	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	313.350	0
2016.08.29	2016.08.29	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	309.100	42 500 000
2016.07.26	2016.08.29	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	313.350	0
2016.08.11	2016.08.15	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	310.250	470 000
2016.08.04	2016.08.15	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	311.190	0
2016.08.11	2016.08.15	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	310.250	1 974 000
2016.08.04	2016.08.15	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	311.190	0
2016.08.11	2016.08.15	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	310.250	19 270 000
2016.08.04	2016.08.15	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	311.190	0
2016.09.09	2016.09.12	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	308.750	33 620 000
2016.08.11	2016.09.12	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	310.390	0
2016.09.09	2016.09.12	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	308.750	820 000
2016.08.11	2016.09.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	310.390	0
2016.09.09	2016.09.12	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	308.750	3 444 000
2016.08.11	2016.09.12	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	310.390	0
2016.09.20	2016.09.26	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	309.020	5 100 000
2016.08.26	2016.09.26	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	309.360	0
2016.09.20	2016.09.26	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	308.900	4 500 000
2016.08.26	2016.09.26	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	309.350	0
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	306.300	5 649 000
2016.09.09	2016.10.07	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	308.990	0
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	306.300	1 340 000

2016.09.09	2016.10.07	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	308.980	0
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	306.300	55 555 000
2016.09.09	2016.10.07	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	309.010	0
2016.11.02	2016.11.07	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	308.000	-655 000
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	306.690	0
2016.10.19	2016.10.21	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	306.550	-189 000
2016.10.05	2016.10.21	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	306.460	0
2016.10.19	2016.10.21	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	306.550	-1 845 000
2016.10.05	2016.10.21	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	306.460	0
2016.11.02	2016.11.07	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	306.700	0
2016.10.19	2016.11.07	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	306.700	0
2016.11.02	2016.11.07	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	308.000	-26 650 000
2016.10.19	2016.11.07	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	306.700	0
2016.12.01	2016.12.05	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	313.900	-115 210 000
2016.11.02	2016.12.05	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	308.280	0
2016.12.01	2016.12.05	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.11.02	2016.12.05	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.12.01	2016.12.05	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.11.02	2016.12.05	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.11.24	2017.02.22	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	310.850	0
2016.12.01	2017.01.04	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	314.120	0
Összesen:					194 777 950	

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 8/2016. (04.01.) sz. határozata alapján a Társaság könyvvizsgálója a 2016. és 2017. gazdasági évekre a Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Korlátolt Felelősségű Társaság, a személyében is felelős könyvvizsgáló Molnár Gábor (007239).

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

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

- KSH
- BRF 2016-os negyedéves jelentései (iroda piac és ipari ingatlan)/ sajtóközleményei
- JLL budapesti ingatlanpiaci áttekintés 2016. december és prezentáció
- CBRE 2016 éves éértékelő prezentáció
- Cushman & Wakefield 2016-os Ország összefoglaló
- Robertson Hungary 2016-os éves összefoglaló

Gazdasági környezet

A magyar gazdaság teljesítménye 2013 folyamán növekedési pályára állt, ami 2016-ban folytatódott. 2016-ban a GDP volumene – folyamatos éven belüli emelkedés mellett – 2,0 százalékkal meghaladta az egy évvel korábbit. A bővülés forrása elsősorban a piaci alapú szolgáltatások és a mezőgazdaság teljesítménynövekedése volt, az építőipar ugyanakkor visszafogta a bővülést. A GDP volumenemelkedése veszített a – korábbi években tapasztalt – lendületéből (a bruttó hazai termék 2014-ben 4,0, 2015-ben 3,1 százalékkal haladta meg az egy évvel korábbit).

Az előző évhez képest a nemzetgazdasági beruházások volumene 20 százalékkal csökkent, ezen belül a gép- és berendezés-beruházások 6,6, az építési beruházások 32 százalékkal estek vissza. A beruházások közel hattizedét adó, legalább 50 főt foglalkoztató vállalkozások körében 8,9, a költségvetési szervezeteknél 63 százalékkal zsugorodott a beruházási teljesítmény.

Az ipari termelés volumene – hullámzó teljesítmény mellett – 0,9 százalékkal meghaladta az egy évvel korábbit. Az összes értékesítés közel kétharmadát adó exporteladások volumene 0,4 százalékkal nőtt, a több mint egyharmadát adó belföldi eladásoké 1,2 százalékkal csökkent. Az ipari ágak közül a feldolgozóipar termelése 1,4 százalékkal bővült, az energiaipar stagnált, a kis súlyú képviselő bányászaté 20 százalékkal visszaesett.

Az építőipari termelés volumene – a 2015. évi 3,0 százalékos növekedés után – 2016-ban átlagosan 19 százalékkal kisebb volt az egy évvel korábbinál, az épületek építéséé 3,7, az egyéb építményeké 33 százalékkal csökkent. A csökkenést főként az uniós forrásból végzett munkák 2015. végi befejeződése okozta.

Az új építőipari szerződések volumene decemberben jelentősen, 114 százalékkal emelkedett, 2016-ban éves szinten átlagosan 7,2 százalékkal nőtt az egy évvel korábbihoz képest. Az új szerződések decemberi növekedése következtében az építőipari vállalkozások szerződésállományának volumene a hó végén 89 százalékkal meghaladta az egy évvel korábbi, nagyon alacsony bázist.

Az építőipar termelői árai 2016 IV. negyedévében 3,0 százalékkal emelkedtek az előző év azonos időszakához viszonyítva, az előző negyedévhez képest 0,7 százalékkal nőttek. Éves szinten 2,8 százalékkal voltak magasabbak a 2015. évihez képest.

2016-ban élénkült a lakásszektor, éves szinten 9994 új lakás épült, 31 százalékkal több, mint egy évvel korábban. Valamennyi településtípusban nőtt az épített lakások száma, az átlagnál nagyobb emelkedés jellemezte a megyei jogú városokat (49 százalék), illetve Budapestet (44 százalék).

A kiskereskedelmi üzletek forgalmának volumene 2016 egészében 4,5 százalékkal nőtt az előző év azonos időszakához viszonyítva. (A naptárhatástól megtisztított adatok szerint 3,3, illetve 4,6 százalékos volt az emelkedés.) 2016-ban az összforgalom csaknem felét kitevő élelmiszer- és élelmiszer jellegű vegyes üzletek eladásai 2,7 százalékkal meghaladták az előző évit. Ezen belül a forgalom több mint háromnegyedét lebonyolító vegyes termékkörű üzleteké 3,0, az élelmiszer-, ital-, dohányáru-szaküzleteké 1,9 százalékkal lett nagyobb. A nem élelmiszertermék jellegű üzletek forgalma 6,6 százalékkal növekedett, ezen belül a használatcikk-üzletek kivételével a többi tevékenységcsoportban emelkedett az eladás. Az üzemanyag-töltő állomások üzemanyag-eladási forgalma – csökkenő árak mellett – 5,1 százalékkal bővült.

2016-ban bővült a foglalkoztatottság, és mérséklődött a munkanélküliség az előző évihez képest. A 15–74 éves foglalkoztatottak száma átlagosan 4 millió 352 ezer fő volt, 141 ezerrel több, mint 2015-ben. 2016. január–decemberben a teljes munkaidőben alkalmazásban állók nemzetgazdasági szinten átlagosan havi bruttó 263 200 forintot kerestek, ami 6,1 százalékos növekedés a 2015. évihez képest.

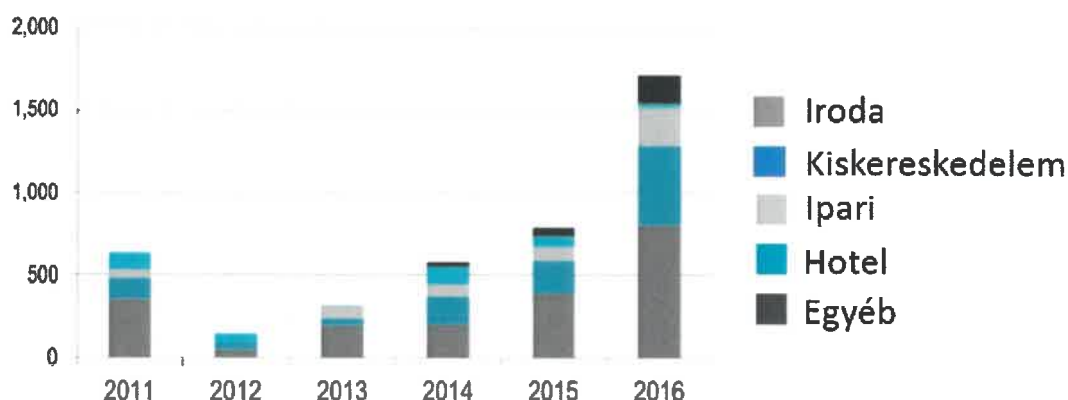
Ingatlanbefektetési piac

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

2016-ban a magyar ingatlan piacon körülbelül 1,7 milliárd eurót fektettek be a szereplők, amely túlszárnyalta az elmúlt évek visszafogott befektetési eredményeit és a hazai ingatlanpiac történelmében másodszorra ért el ilyen magas szintet.

A JLL Budapest City Report elemzése szerint az ingatlan befektetések 47%-a iroda, 28%-a kiskereskedelmi, 15%-a ipari és hotel, a többi 10% pedig fejlesztési és egyéb célú ingatlanok voltak.

Hazai befektetési volumenek megoszlása, millió EUR



Forrás: JLL

2015-ös évhez képest a befektetések volumene minden szektorban túlteljesített. A kiskereskedelmi ingatlanok terén 203%-kal, az irodaházak területén 129%-kal, valamint az ipari ingatlanok területén 44%-kal növekedett.¹

A befektetők körében továbbra is meghatározóak maradtak a hazai szereplők, akik az Egyesült Államokbeli befektetőkkel azonos arányban 29-29%-ban részesedtek a 2016-os befektetésekből.

Az irodai piacon számos ingatlan eladás történt 2016-ban. A piac legnagyobb ügylete a Millennium Towers épületegyüttesének eladás volt, amelynek vevője a CA Immo volt. A teljes befektetési volumen körülbelül 900 millió euró volt. A több mint 67 000 négyzetméter bérbeadó terület négy irodatoronyban oszlik meg (Tower I., Tower II., Tower III. és Tower H.) és közel 100%-os bérbeadottsággal rendelkezik. Az iroda alpiacon az előző évek trendjeinek megfelelően csökkentek a hozamok és múlt évben 6,8% - 6,5% körül alakultak.²

¹ The Re-view 2016, CBRE 2017

² Hungary Country Snapshots Q4 2016, Cushman & Wakefield LLP, 2017

Legnagyobb iroda tranzakciók, 2016

Negyedév	Irodaház megnevezése	Ár (€m)	Bruttó hasznos (alapterület)	Vevő	Vevő nemzetisége	Eladó
3	Millennium Towers (100%)	175	67 296	CA Immo	Ausztria	Heitman / TPG Capital
2	Eiffel Square	65	23 600	KGAL	Németország	Europa Capital
3	Promenade Gardens - PROJECT	61	24 900	Erste Ingatlanalap	Magyarország	Horizon
3	Park Atrium	55	25 943	Corpus Sireo	Németország	GLL
4	Váci 1	55	13 750	GLL	Németország	Horizon
1	Váci Corner Offices	50	21 000	Zeus Capital	Görögország	HB Reavis
4	Dorottya Udvar	45	28 900	Al Habtoor	Egyesült Arab Emírségek	Adia
4	Váci Greens C	44	20 060	ZFP Investments	Csehország	Atenor
1	Office Garden II	35	16 766	Erste Ingatlanalap	Magyarország	GRT Hungary
1	East-West Business Centre	32	22 000	Erste Ingatlanalap	Magyarország	Peaksid Polonia
3	V17	29	13 000	Torony Ingatlan Befektetési Alap	Magyarország	WING
4	Office Garden I	27	15 022	FLE	Ausztria	GTC
1	Infopark G	25	18 300	MPTIA	Magyarország	WING
2	Millennáris Classic	25	7 738	MNB Pallas Athéné Alapítvány	Magyarország	WING

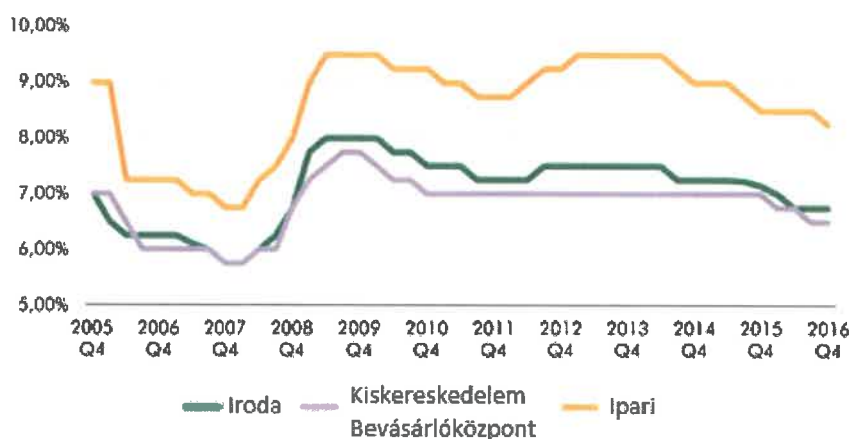
Forrás: CBRE, az Árak piaci hozamszinteken alapuló becslésekre utalhatnak, nem minden esetben lettek megerősítve a felek által.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2016-ban körülbelül 390 millió euró volumenű befektetés történt, amelynek alakulásában nagy szerepe volt a Vörösmarty téren álló Váci 1 többfunkciós épület eladásának, amelyet a GLL vásárolt meg. Továbbá a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap tranzakciójának, amelynek keretében 10 darab vidéki bevásárlóparkból álló Park Centert vásárolt fel. A prémium kategóriás bevásárló központok esetében az irányadó hozamot 6,5 – 6,0% körülire becsülik a nemzetközi tanácsadó cégek.³

Az ipari ingatlanok piacára is a többi alpiachoz hasonló aktivitás volt jellemző. 2016-ban az IMMOFINANZ eladta logisztikai portfólióját a Blackstone-nak, amely egy regionális portfólió volt és Magyarországon 5 ingatlant érintett. A CTP nemzetközi ingatlanfejlesztő megvásárolta biatorbágyi Westlog DC logisztikai központot, valamint további két logisztikai ingatlant is. A ProLogis tovább bővítette portfólióját az MO Central Business Parkkal. A budapesti ipari ingatlanok hozamai 8% körül alakultak 2016-ban.

³ Hungary Country Snapshots Q4 2016, Cushman & Wakefield LLP, 2017

Budapesti ingatlanok hozamainak alakulása



Forrás: CBRE

Budapesti irodapiac

2016 végére a budapesti modern irodaállomány összesen 3.360.090 négyzetméter irodaterületet foglalt magában, melyen belül 2 695 510 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 664 580 négyzetméter saját tulajdonú iroda található. Közel 96.274 négyzetméterrel növekedett a teljes állomány a 2015-ös évhez képest. Az üresedési ráta tovább csökkent, jelenleg 9,5%-on áll, amely az előző év azonos időszakához képest 2,6 százalékpontos csökkenést mutat. A piacot néhány szegmensben bérleti díj növekedések, az elhelyezkedéstől függően differenciáltabb árak, illetve kevesebb bérbeadó által adott kedvezmények jellemzik.

Jelentősebb irodaház átadások				
Projekt	Fejlesztő	Átadás éve	Méret (m ²)	Elhelyezkedés
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	5.700	Belváros

Forrás: JLL

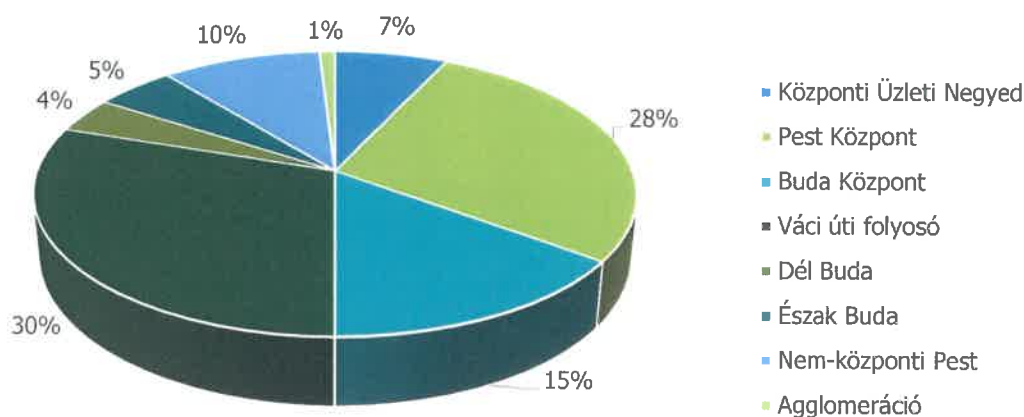
Trendek

Az egyes alpiacokat tekintve továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb az üresedés (3,7%) és az Agglomerációban a legmagasabb (34,3%). A kihasználatlansági ráta 2012 második negyedéve óta folyamatosan csökken.

A statisztikák alapján a legnagyobb kereslet (25,6%) az „A” kategóriás irodaházak iránt van, amit alig lemaradva az „A+” (23,2%) és a „B” kategóriájú ingatlanok követnek. A Robertson Hungary elemzése szerint legtöbbször 150 négyzetméter vagy ennél kisebb

irodaterületet keresnek. 150-300 négyzetméter irodát 19% keres, 300-500 négyzetméter között az igény alacsonyabb, 5,1%. 500 négyzetméternél nagyobb méretű irodára arányaiban nagyobb a kereslet, 12,6%.

Nettó bérbeadás megoszlása alpiaconként 2016-ban



Forrás: Robertson Hungary /BRF

Az „A” kategóriás irodaházak tipikus bérleti díjai Budapesten igen széles sávban szóródnak, függően azok elhelyezkedésétől, építési évtől, valamint a piacon elfoglalt szerepétől. Az elmúlt években nagy hangsúly helyeződött a költséghatékony üzemeltetésre, így a megszokottnál jelentősebb, akár 15-25%-os mértékű kivitelezési költségdöntéssel fejlesztett passzív épületek szerepe egyre markánsabb.

Egyes kirívó esetekben a 10 EUR/négyzetméter alatti bérleti díjon is találni „A” kategóriás épületet, leginkább külső kerületekben és az agglomerációban, jellemzően azonban 11 EUR/négyzetméter felett kezdődik a havi bérleti díjszint, ami kitolódik egészen a 15 EUR/négyzetméteres határig. A kínálat mintegy 60%-át a 8-13 EUR/négyzetméter/hó közötti bérleti díjat kínáló irodák alkotják, mely régiós viszonylatban is igen alacsonynak mondható, ez azonban nem a teljes kép. Ezen a sávon belül a 11-13 EUR/négyzetméter/hó árszint a jellemző, mivel a legtöbb hozzáférhető terület ebben a kategóriában található. Bérbeadási oldalon a 12 EUR/négyzetméter/hó egy igen erős benchmark, e köré szóródnak a tipikusan elérhető épületek. E feletti díjszintek olyan területeken tapasztalhatók, ahol presztízs, iparági jelenlét, vagy egyéb, akár környezeti tényezők tartják magasban a kínálati árakat.

Földrajzi vizsgálat során a kedvelt Váci úti folyosó és a budai kerületekben található felső kategóriás iroda épületekben az iroda bérleti díjak a 11 és 14 EUR/négyzetméter /hó között mozogtak.

Bérleti díjak Budapesten	EUR/m ² /hó		
	Tipikus	Minimum	Maximum
Top belvárosi irodák	15,0	12,5	20,0
„A” kategóriás irodák a Belvároson kívül	12,5	10,3	13,5
Jó minőségű nem központi Irodák	10,0	9,0	12,0
„B” kategóriás irodák	9,0	8,0	11,0

Forrás: JLL

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

2016 során folytatódott a korábbi években tapasztalt élénkülés a nemzetközi és a hazai kiskereskedelmi ingatlanpiacon, bár a 2014-es és 2015-ös adatokhoz képest a legutóbbi évi kiskereskedelmi forgalmi mutató jelentős növekedése lelassult. Az előrejelzések szerint évente 4-4,5% növekedésre számíthatunk a kiskereskedelemben, ezen belül továbbra is a divatcikk értékesítése a legjelentősebb, ezt követi az üzemanyag értékesítés, míg az élelmiszer cikkek értékesítésének növekedése visszafogott 2% körül várható.

A hazánkban megtalálható csaknem 3,8 millió négyzetméter kiskereskedelmi célú ingatlan majdnem fele raktáráruházként, jelentős része bevásárlóközpontként, míg kisebb hányada bevásárló parkként (ún. strip-mall) üzemel. A bérleti díjak a bevásárló parkokban jellemzően 5-8 EUR/ négyzetméter /hó között alakul, míg a prémium bevásárlóközpontokban akár a 60-70, míg a kiemelt bevásárló utcákban 80-100 EUR/ négyzetméter /hó körül alakul.

Hazai kiskereskedelmi forgalom alakulása



Forrás: CBRE

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

kereskedelmi lokációkban. Jelentősen nőtt az új éttermi szolgáltatók aránya az új belépők között, míg a maradék 50%-on a divat, a játék, az elektronika, illetve a kozmetika és a luxusmárkák egyenlő arányban osztoztak.

A kínálati oldalon új fejlesztéssel 2013 óta nem találkoztunk. Napjainkban a jelentős bevásárlóközpontok folyamatosan fejlődnek, míg a másodlagos központok a felújításra és modernizálásra összpontosítanak.

2017-re várható az IKEA harmadik áruházának nyitása az M5 autópálya mellett, mely további 34 000 négyzetméterrel fogja növelni az állományt. Ezzel párhuzamosan az Auchan is 11 000 négyzetméterrel bővíti soroksári áruházát az új IKEA áruház közelében. Hagyományos értelemben vett bevásárlóközpont átadása nem várható az 53 000 négyzetméter bérbeadható területtel rendelkező Etele Plaza 2018/2019-es tervezett nyitásáig.

Ipari ingatlanpiac

Az 2016-ban folytatódott a fellendülés az ipari ingatlanok piacán, melynek fő hajtóerői az autópálya, a gyógyszeripar és az FMCG szektor voltak. Az év folyamán 428 000 négyzetméter területre írtak alá bérleti szerződést, ami új rekordot jelent a hazai piacon.

Az újonnan átadott ipari ingatlan állomány mértéke elmaradt a kereslet növekedésétől, melynek eredményeként az év során folyamatosan csökkent az üres területek aránya. 2016-végén a kihasználatlanság 8,1%-os volt az előző évi 10,6%-kal szemben. A Logisztikai Parkok kihasználatlansága: 7,5%, míg ugyanez a szám a City Logisztikában 13% volt. A javuló piaci helyzet egyelőre nem jelentkezett a bérleti díjak emelkedésében, azok lényegében nem változtak, ugyanakkor elmondható, hogy csökken a bérleti ösztönzők jelentősége, miközben az új bérleti szerződések futamideje növekszik.

Ipari ingatlanpiaci mutatók



Forrás: BRF

2016-ban a fejlesztők 76 011 négyzetméter összterületű fejlesztést adtak át, melyek nem tudták ellensúlyozni a bérleti oldal igénynövekedését. Ennek a trendnek részben az oka, hogy

az újonnan átadott ingatlan vagy BTS konstrukcióban készült, vagy előbérleti szerződéssel rendelkezett. Az azonnal elérhető, egybefüggő és nagyméretű üres területek hiánya felértékeli az előbérleti szerződések szerepét, valamint a spekulatív fejlesztések számára is kedvező terepet jelent.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	247 123	25 800	106 034
Változó javadalom	104 173	29 700	49 638
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	60	2	21

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 forrinsteszközök 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 stressztesztek 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	2015.12.31	2016.12.31
A.	Befektetett eszközök	26 112 840	64 602 521
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	26 112 840	54 328 038
1.	Ingatlanok	19 137 580	52 224 288
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	709 860	2 083 492
3.	Gépek berendezések, felszerelések	3 000	12 258
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	0	8 000
6.	Beruházásokra adott előlegek	6 290 115	0
7.	Beruházások értékelési különbözete	-27 715	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	10 274 483
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	9 143 168
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	1 131 315
B.	Forgóeszközök	56 323 530	66 033 413
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	2 670 141	3 066 917
1.	Követelések	2 670 255	3 067 240
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-114	-323
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	25 224 504	18 705 977
1.	Értékpapírok	24 353 641	18 346 728
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	870 863	359 249
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	494 309	158 795
	egyéb értékelési különbözet	376 554	200 454
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	28 428 885	44 260 519
1.	Pénzeszközök	28 428 554	44 220 572
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	331	39 947
C.	Aktív időbeli elhatárolások	27 070	110 168
1.	Aktív időbeli elhatárolások	27 070	110 168
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	53 359	81 944
	Eszközök összesen	82 516 799	130 828 046

E. Saját tőke	81 697 857	128 926 651
I. INDULÓ TŐKE	77 278 764	117 994 187
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	97 615 724	169 778 614
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-20 336 960	-51 784 427
II. TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	4 419 093	10 932 464
1. Befektetési jegyek értékkülönbözete	2 543 344	5 227 094
Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	3 386 534	8 376 316
Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete	-843 190	-3 149 222
2. Értékelési különbség tartaléka	1 606 165	3 794 195
3. Előző év(ek) eredménye	140 086	269 584
4. Üzleti év eredménye	129 498	1 641 591
F. Céltartalékok	0	0
G. Kötelezettségek	679 403	1 448 883
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	678 984	1 449 069
III. Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	419	-186
H. Passzív időbeli elhatárolások	139 539	452 512
Források összesen	82 516 799	130 828 046

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

A tétel megnevezése		2015.12.31	2016.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 194 822	3 324 290
II.	Egyéb bevételek	2 219	7 959
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	1 229 664	3 253 680
V.	Egyéb ráfordítások	38 164	202 415
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	477 930	2 699 589
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	277 645	934 152
X.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	129 498	1 641 591

Budapest 2017. április 20.



Diófa Alapkezelő Zrt.

Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

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

2016. december 31.

Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves beszámoló

Mérleg
Eredménykimutatás
Kiegészítő melléklet

III. Üzleti jelentés

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Az éves beszámolóról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap („az Alap”) mellékelt 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 130.828.046 eFt, a tárgyévi eredmény 1.641.591 eFt nyereség -, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”), és a befektetési alapok éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) kormányrendeletben foglaltakkal összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény”).

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfelelően, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt-től, és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap 2016. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

Az üzleti jelentéssel kapcsolatban, a számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá az üzleti jelentés átolvasása során annak megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve, ha van, egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e.

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

Véleményünk szerint a Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap 2016. évi üzleti jelentése összhangban van a Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap 2016. évi éves beszámolójával és az üzleti jelentés a számviteli törvény előírásaival összhangban készült.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő az üzleti jelentésre vonatkozó további követelményeket, ezért ezzel kapcsolatban az üzleti jelentésre vonatkozó véleményünk nem tartalmaz a számviteli törvény 156.§ (5) bekezdésének h) pontjában előírt véleményt.

A fentiekben túl az Alapról és annak környezetéről megszerzett ismereteink alapján jelentést kell tennünk arról, hogy a tudomásunkra jutott-e bármely lényegesnek tekinthető hibás közlés (lényeges hibás állítás) az üzleti jelentésben, és ha igen, akkor a szóban forgó hibás közlés (hibás állítás) milyen jellegű. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóért a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

Az éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli éves beszámolóban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy megszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

Az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb,

mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;

- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Budapest, 2017. április 20.

Philippe Michalak Budzan
Partner



Dóczy Istvánné
Nyilvántartási szám: 007016

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

**MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN
BEFEKTETÉSI ALAP**
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Lajstromszám: 1211-13



ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2016. 01. 01. - 2016. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.



aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1013 Budapest, Krisztina tér 2.

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2015.12.31	2016.12.31
A.	Befektetett eszközök	26 112 840	64 602 521
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	26 112 840	54 328 038
1.	Ingatlanok	19 137 580	52 224 288
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	709 860	2 083 492
3.	Gépek berendezések, felszerelések	3 000	12 258
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	0	8 000
6.	Beruházásokra adott előlegek	6 290 115	0
7.	Beruházások értékelési különbözete	-27 715	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	10 274 483
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	9 143 168
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	1 131 315
B.	Forgóeszközök	56 323 530	66 033 413
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	2 670 141	3 066 917
1.	Követelések	2 670 255	3 067 240
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-114	-323
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	25 224 504	18 705 977
1.	Értékpapírok	24 353 641	18 346 728
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	870 863	359 249
	értékelési különbözethozamokból, osztalékból	494 309	158 795
	egyéb értékelési különbözethozamokból	376 554	200 454
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	28 428 885	44 260 519
1.	Pénzeszközök	28 428 554	44 220 572
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	331	39 947
C.	Aktív időbeli elhatárolások	27 070	110 168
1.	Aktív időbeli elhatárolások	27 070	110 168
2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	53 359	81 944
	Eszközök összesen	82 516 799	130 828 046
E.	Saját tőke	81 697 857	128 926 651
I.	INDULÓ TŐKE	77 278 764	117 994 187
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	97 615 724	169 778 614
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-20 336 960	-51 784 427
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	4 419 093	10 932 464
1.	Befektetési jegyek értékkülönözete	2 543 344	5 227 094
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönözete	3 386 534	8 376 316
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönözete	-843 190	-3 149 222
2.	Értékelési különbözethozamokból	1 606 165	3 794 195
3.	Előző év(ek) eredménye	140 086	269 584
4.	Üzleti év eredménye	129 498	1 641 591
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	679 403	1 448 883
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	678 984	1 449 069
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	419	-186
H.	Passzív időbeli elhatárolások	139 539	452 512
	Források összesen	82 516 799	130 828 046

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

A tétel megnevezése	2015.12.31	2016.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	1 194 822
II.	Egyéb bevételek	2 219
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0
IV.	Működési költségek	1 229 664
V.	Egyéb ráfordítások	38 164
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	477 930
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	277 645
X.	Fizetett, fizetendő hozamok	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	129 498

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2016. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap
Működési formája: nyilvános
Fajtája: nyílt végű
Futamidő: határozatlan
ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap.
Székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Adószám: 18522361-2-41
PSZÁF lajstromszám: 1211-13
Nyilvántartásba vétel napja: 2014. március 10.

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2016. december 31-én:

I sorozat	12 802 019 607 db
A sorozat	105 192 167 754 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU0000714464
A sorozat	HU0000713482

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2016. december 31-én:

I sorozat	1,069017
A sorozat	1,088011

Üzleti év időtartama: 2016.01.01-2016.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zárkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307
Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma: EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.
Alapkezelő honlapja: www.diofaalapkezeslo.hu

A letétkezelő:

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.)
Lendvai Beáta (1066 Budapest, Zichy Jenő u. 34.)
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

Könyvvizsgálat éves díja: 2 500 000 Ft+ÁFA

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Darvas Gabriella

PM regisztrációs szám: 162966

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Magyar Posta Takarékok 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 készítése 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 készítése 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 eszközök kimutatott ingatlanok könyv szerinti nettó értéke) közötti különbözet. Az értékelési különbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben történik. A könyvekből kivezetett eszközökre jutó értékelési különbözet az eszköz kivezetésével egyidejűleg kivezetésre kerül.

Az eszközök besorolása és értékelése

a) Az ingatlanok besorolása és értékelése

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

- **A tárgyi eszközök** (telkek, épületek, építmények, stb.) között kell kimutatni – a bekerülési értéken (beszerzési áron) állományba vett – az Alap tulajdonában álló, bérbeadás céljából vásárolt ingatlanok nettó értékét és értékelési különbözetét.

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

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) Részesedések értékelése

Az alap által tulajdonolt ingatlantársasági részesedés értékét havi gyakorisággal a tárgyhoz utolsó naptári napjára kell megállapítani. Az ingatlantársaság értéke megegyezik az ingatlantársaság által tartott ingatlan és vagyoni értékű jog ingatlanértékelő által meghatározott piaci értékével, növelve az ingatlantársaság pénz- és értékpapír eszközei valamint követeléseinek értékével és csökkentve az ingatlantársaság kötelezettségeivel.

d) A készletek elszámolása

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

e) 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.

f) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

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

A jelentős összegű hiba fogalma és mértéke

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

Kivételes nagyság, vagy előfordulás

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

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

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

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

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

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

III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ TÉTELEK

BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

Tárgyi eszközök

2016.12.31. 54 328 038 e Ft

2015.12.31. 26 112 840 e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

adatok e Ft-ban	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	10 126 233	180 005*	10 306 238
Felépítmény befektetett eszköz	42 098 055	1 903 487	44 001 542
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	12 258	0	12 258
Beruházás	8 000	0	8 000
Ingatlanok tárgyi eszközök között	52 244 546	2 083 492	54 328 038

A tárgyi eszközök 2016. évi állománya az Alap befektetési célú ingatlanjait tartalmazza. Az ingatlanok könyv szerinti értéke 52 244 546 e Ft, elszámolt értékelési különbözet 2 083 492 e Ft. (A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének változását lásd a 3. számú mellékletben.)

*A telek piaci értéke és értékelési különbözete a telek-felépítmény beszerzési érték arányában került kiszámításra.

Ingatlanok	Hrsz.	Beszerzési érték	Piaci érték
Bérbeadási célú ingatlanok		53 204 813	54 328 038
Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6 103
Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7 196
Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3 534
Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22 162
Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6 103
Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7 644
Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4 754
Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5 718
Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26 338
Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	62 378
Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19 401
			21 974

Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2 120	2 384
Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10 599	11 395
Kaposvár Fő u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2 545	2 600
Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	Telek	1418/3-4	32 365	34 438
Albertirsa u. 4.	Telek	2952/5	7 649	8 596
BBC	Telek	13766/6	184 282	211 255
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	785 845
Jysk Ajka	Telek	.5791/11.	9 416	9 206
Pátia Hotel	Telek	18684/1	346 733	311 000
Park Center - Ajka	Telek	5791/2	330 578	336 484
Park Center - Budakeszi	Telek	2756/44	2 071 457	2 179 461
Park Center - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	969 717	981 434
Park Center - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 317	648 341
Park Center - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 616	436 052
Park Center - Pécs	Telek	19916/18	914 468	923 640
Park Center - Szentes	Telek	0117/87, 89	242 527	248 963
Park Center - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 796	381 319
Park Center - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 652 835	1 594 154
Park Center - Szombathely	Telek	10427/10	341 729	351 721
Tabán	Telek	7172	269 058	254 876
Zala Park	Telek	2730	391 625	403 514
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/1	25 478	18 431
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/2	16 633	18 801
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/3	8 125	9 219
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/4	51 062	57 857
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/5	14 044	15 926
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/6	17 616	19 958
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/7	11 526	12 599
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/8	13 732	15 112
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/9	65 936	70 457
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/10	143 898	162 903
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/11	44 722	50 655
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/12	4 936	5 552
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/13	26 311	28 286
Kaposvár Fő u. 37-39	Felépítmény	372/3/A/4	43 355	44 300
Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	Felépítmény	1418/4	210 291	223 762
Albertirsa u. 4.	Felépítmény	2952/5	206 449	232 004
BBC	Felépítmény	13766/6	2 004 089	2 321 845
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 988 928	12 037 671
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	8 181 036
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 187 451	3 374 053
Jysk Ajka	Felépítmény	.5791/11.	233 593	228 394
Pátia Hotel	Felépítmény	18684/1	346 733	311 000
Park Center - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 044 670	1 063 336
Park Center - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 237	1 628 962
Park Center - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85,	1 445 564	1 463 029

86

Park Center - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 586	951 988
Park Center - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 026	950 048
Park Center - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 103 745	1 114 816
Park Center - Szentes	Felépítmény	0117/87	1 130 216	1 160 212
Park Center - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 559	1 214 333
Park Center - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 000	2 020 621
Park Center - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 587 616	1 634 035
Tabán	Felépítmény	7172	704 740	667 594
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	2 705 091
Befejezetlen Beruházások				8 000

Befektetett pénzügyi eszközök

2016.12.31. 10 274 483 e Ft
2015.12.31. 0 e Ft

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Ingatlanlásaság	7 913 468	1 229 700	9 143 168
Kölcsön hosszú lejáratú rész	1 131 315	0	1 131 315
Részesedések	9 044 783	1 229 700	10 274 483

Az Alap 2016. április 28-án vásárolt 100%-os részesedést egy ingatlanlásaságban, melynek fordulónapi könyv szerinti értéke 7 913 468 e Ft, értékelési különbözete pedig 1 229 700 e Ft.

Az Alap a Lásaságnak 2016. április 28-án hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott az előző tulajdonos által nyújtott kölcsön kiváltásának fedezeteként. A kölcsön induló összege 1 691 315 e Ft volt, melyet 5 év alatt negyedéves törlesztési ütemezéssel, 3 havi BUBOR +3% kamattal kell visszafizetni. 2016-ban a Lásaság visszatörlesztett 240 000 e Ft-ot, a fennálló tartozás 1 451 315 e Ft. A kölcsön éven túl esedékes része 1 131 315 e Ft.

Követelések

2016.12.31. 3 066 917 e Ft
2015.12.31. 2 670 141 e Ft

A követelések 576 888 e Ft vevőkövetelést, 1 696 851 e Ft visszaigényelhető áfát, 471 789 e Ft befektetési jegy forgalmazásból eredő követelést, 1 555 e Ft szállítói követelést, valamint 320 157 e Ft ingatlanlásasággal szembeni követelést tartalmaznak, fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke -323 e Ft.

Az Alap az ingatlanlásaságának, az EURO-MALL Kft-nek hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott, ennek 2016. fordulónapi értéke 1 451 315 e Ft.

Értékpapírok

2016.12.31. 18 705 977 e Ft
2015.12.31. 25 224 504 e Ft

Értékpapírok mérleg sor tartalma:

adatok e Ft-ban	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	18 346 728	359 249	18 705 977
Államkötvény	10 267 293	158 795	10 426 088
MÁK 2018/D	5 360 408	85 100	5 445 508

MÁK 2019/D	4 906 885	73 695	4 980 580
Befektetési jegy	8 079 435	200 454	8 279 889
Torony Befektetési jegy	339 299	43 296	382 595
Diófa Ingatlan Alap "A"	7 617 630	151 180	7 768 810
Diófa Ingatlan Alap "I"	122 506	5 978	128 484

Származékos ügyletek

2016. december 31-én az Alapnak nyitott származékos ügyletei 81 944 e Ft.

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2016.12.31.
H-170104 EUR	30 000.00	2016.12.21	314.12	2017.01.14	88 544
H-170222 EUR	15 000.00	2016.11.24	310.85	2017.02.22	-6 600
ÖSSZESEN					81 944

Pénzeszközök

adatok e Ft-ban	2015.12.31	2016.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	28 428 885	44 260 519
HUF bankszámlák	2 272 608	12 583 575
Lekötött betétek	26 000 000	21 636 650
Óvadéki betétszámlák	131 315	207 940
Devizabetétszámlák	24 631	9 792 407
Pénzeszközök értékelési különbözete	331	39 947

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2016.12.31.	110 168 e Ft
2015.12.31.	27 070 e Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor 9 582 e Ft járó kamatot, 26 937 e Ft 2016. évet érintő közműdíj továbbszámolást valamint 73 649 e Ft 2017-es évet terhelő költséget tartalmaz.

SAJÁT TŐKE

2016.12.31.	128 926 651 e Ft
2015.12.31.	81 697 857 e Ft

adatok e Ft-ban	2015.12.31	2016.12.31
SAJÁT TŐKE	81 697 857	128 926 651
INDULÓ TŐKE	77 278 764	117 994 187
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	97 615 724	169 778 614
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-20 336 960	-51 784 427
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	4 419 093	10 932 464
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbsége	3 386 534	8 376 316
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbsége	-843 190	-3 149 222
Értékelési különbözet tartaléka	1 606 165	3 794 195
Előző évek eredménye	140 086	269 584
Üzleti év eredménye	129 498	1 641 591

KÖTELEZETTSÉGEK

Rövid lejáratú kötelezettségek

2016.12.31.	1 449 069 e Ft
2015.12.31.	678 984 e Ft

adatok e Ft-ban	2015.12.31	2016.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	678 984	1 449 069
Bérlői óvadék	129 275	205 903
Garanciális visszatartás	7 672	21 767
Szállítók	150 962	386 844
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	273 712	785 238
Értékpapír vásárlás kötelezettsége	109 411	34 800
Pénzügyintézetek különadó kötelezettsége	7 936	14 517
Egyéb költségvetési kötelezettségek	16	0

A mérlegben a kötelezettségek -186 e Ft értékelési különbözetet tartalmaz, mely a devizában nyilvántartott kötelezettségek fordulónapi átértékelésének eredménye.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2016.12.31	452 512 e Ft
2015.12.31.	139 539 e Ft

A passzív időbeli elhatárolások részletezése:

	2015.12.31	2016.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	139 539	452 512
Gázdíj	1 253	9
Áramdíj	29	433
Könyvvizsgálat	1 010	1 230
Egyéb anyag költség	1	0
Vízdíjak	110	75
Csatornadíjak	245	44
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	7	51
Ingatlanon végzett karbantartás	148	0
Ingatlankezelés	341	0
Egyéb üzemeltetési bevétel	31 033	60 372
Bérleti díj bevétel	105 297	384 881
Üzemeltetési díj bevétel	65	5 417

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2016-ban kiállított, de a 2017. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

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

2016.12.31.	3 324 290 e Ft
2015.12.31.	1 194 822 e Ft

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

Működési költségek

2016.12.31.	3 253 680 e Ft
2015.12.31.	1 229 664 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2015.12.31	2016.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	1 229 664	3 253 680
Alapkezelői díj	211 226	548 333
Letétkezelői díj	34 568	71 887
Ingatlan értékelés díja	4 615	8 159
Értékcsökkenési leírás	269 449	710 914
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	235 884	649 833
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	0	130 126
Ingatlanadó	19 768	0
Könyvvizsgálói díj	2 020	2 500
Ingatlanszakértői feladatok	12 132	46 946
Számviteli szolgáltatás	3 600	3 600
Jogi szolgáltatás	27 776	86 274
Forgalmazói jutalék	401 270	917 788
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	1 283	2 516
Ingatlanbiztosítási díj	3 689	8 973
Hatósági díjak	118	63
Földhasználati díj	0	56 907
Egyéb igénybevett szolgáltatás	2 266	8 861

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

Egyéb ráfordítások

	2015.12.31	2016.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	38 164	202 415
Értékesített tárgyi eszközök könyv sz. értéke	0	651
Bírság, kötbér, kártérítés	352	102
Értékvesztés, terven felüli értékcsökkenés	0	599
Adók, illetékek	21	95 090
Befektetési alapok különadója	23 760	51 578
Felügyeleti díj	13 308	27 756
Különféle egyéb ráfordítások	723	26 639

Pénzügyi műveletek bevételei

adatok e Ft-ban	2015.12.31	2016.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	477 880	2 699 589
Kapott kamat	354 415	1 111 999
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	0	42 961
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	44 366	788 035
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	38 999	90 815
Határidős ügyletek nyeresége	40 100	665 779

Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok e Ft-ban	2015.12.31	2016.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	277 645	934 152
Fizetendő kamatok	0	0
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	16 490	187 580
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	18 580	51 780
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	4 377	223 791
Határidős ügyletek vesztesége	238 198	471 001

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Eredmény
2016.02.25	2016.05.06	határidős eladás	-11 365 000	deviza (EUR)	310.740	58 302 450
2016.02.25	2016.05.05	határidős eladás	-5 400 000	deviza (EUR)	310.730	23 274 000
2016.03.31	2016.03.31	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	314.300	21 614 000
2016.05.04	2016.05.05	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	312.660	5 103 000
2016.05.04	2016.05.05	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	312.660	1 255 000
2016.02.25	2016.03.29	határidős eladás	-25 000 000	deviza (EUR)	310.320	-57 750 000
2016.02.23	2016.03.29	határidős vétel	25 000 000	deviza (EUR)	308.010	0
2016.05.04	2016.05.04	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	312.660	43 400 000
2016.03.31	2016.05.04	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	314.830	0
2016.06.24	2016.06.28	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	317.270	-83 550 000
2016.04.28	2016.06.28	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	311.700	0
2016.06.24	2016.06.28	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	317.270	-55 900 000
2016.04.28	2016.06.28	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	311.680	0
2016.06.03	2016.06.06	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	312.400	322 500
2016.05.04	2016.06.06	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	313.045	0
2016.06.03	2016.06.06	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	312.400	1 344 000
2016.05.04	2016.06.06	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	313.040	0
2016.06.03	2016.06.06	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	312.400	13 000 000
2016.05.04	2016.06.06	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	313.050	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	316.900	-2 060 000
2016.06.03	2016.07.06	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	312.780	0
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	317.450	-12 300 000
2016.06.03	2017.06.07	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	316.630	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	316.900	-8 652 000
2016.06.03	2016.07.06	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	312.780	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	316.900	-82 400 000
2016.06.03	2016.07.06	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	312.780	0
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	-5 000 000	deviza (EUR)	317.480	-4 300 000
2016.06.03	2017.06.07	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	316.620	0
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	-20 000 000	deviza (EUR)	317.480	-18 200 000
2016.06.03	2017.06.07	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	316.570	0
2016.07.04	2016.07.06	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	316.900	-1 340 000
2016.06.14	2016.07.06	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	314.220	0
2016.07.26	2016.07.28	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	313.000	47 700 000
2016.06.24	2016.07.28	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	317.770	0
2016.07.26	2016.07.28	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	313.000	71 100 000
2016.06.24	2016.07.28	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	317.740	0

2016.08.04	2016.08.08	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	311.150	3 060 000
2016.07.04	2016.08.08	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	317.270	0
2016.08.04	2016.08.08	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	311.150	12 852 000
2016.07.04	2016.08.08	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	317.270	0
2016.08.04	2016.08.08	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	311.150	125 460 000
2016.07.04	2016.08.08	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	317.270	0
2016.08.29	2016.08.29	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	309.100	63 750 000
2016.07.26	2016.08.29	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	313.350	0
2016.08.29	2016.08.29	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	309.100	42 500 000
2016.07.26	2016.08.29	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	313.350	0
2016.08.11	2016.08.15	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	310.250	470 000
2016.08.04	2016.08.15	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	311.190	0
2016.08.11	2016.08.15	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	310.250	1 974 000
2016.08.04	2016.08.15	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	311.190	0
2016.08.11	2016.08.15	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	310.250	19 270 000
2016.08.04	2016.08.15	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	311.190	0
2016.09.09	2016.09.12	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	308.750	33 620 000
2016.08.11	2016.09.12	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	310.390	0
2016.09.09	2016.09.12	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	308.750	820 000
2016.08.11	2016.09.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	310.390	0
2016.09.09	2016.09.12	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	308.750	3 444 000
2016.08.11	2016.09.12	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	310.390	0
2016.09.20	2016.09.26	határidős eladás	-15 000 000	deviza (EUR)	309.020	5 100 000
2016.08.26	2016.09.26	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	309.360	0
2016.09.20	2016.09.26	határidős eladás	-10 000 000	deviza (EUR)	308.900	4 500 000
2016.08.26	2016.09.26	határidős vétel	10 000 000	deviza (EUR)	309.350	0
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	306.300	5 649 000
2016.09.09	2016.10.07	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	308.990	0
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	306.300	1 340 000
2016.09.09	2016.10.07	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	308.980	0
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	306.300	55 555 000
2016.09.09	2016.10.07	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	309.010	0
2016.11.02	2016.11.07	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	308.000	-655 000
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	306.690	0
2016.10.19	2016.10.21	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	306.550	-189 000
2016.10.05	2016.10.21	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	306.460	0
2016.10.19	2016.10.21	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	306.550	-1 845 000
2016.10.05	2016.10.21	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	306.460	0
2016.11.02	2016.11.07	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	306.700	0
2016.10.19	2016.11.07	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	306.700	0
2016.11.02	2016.11.07	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	308.000	-26 650 000
2016.10.19	2016.11.07	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	306.700	0
2016.12.01	2016.12.05	határidős eladás	-20 500 000	deviza (EUR)	313.900	-115 210 000
2016.11.02	2016.12.05	határidős vétel	20 500 000	deviza (EUR)	308.280	0
2016.12.01	2016.12.05	határidős eladás	-500 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.11.02	2016.12.05	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.12.01	2016.12.05	határidős eladás	-2 100 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.11.02	2016.12.05	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	308.290	0
2016.11.24	2017.02.22	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	310.850	0
2016.12.01	2017.01.04	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	314.120	0
Összesen:						194 777 950

Nettó eszközérték

A 2016. december 31-i adatokat tartalmazó, 2017. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 790 891 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 790 891 e Ft-tal alacsonyabb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen -22 952 e Ft eltérést okoztak a 2017. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett kötelezettség 84 609 E Ft, nem szerepeltetett bevételek összege -107 561 e Ft. 767 939 e Ft eltérést okoz a NEÉ számítás módszertanából eredő, NEÉ-ben kimutatott, de a könyvekben meg nem jelentett tételek összege. Ennek jelentős része, 706 780 e Ft az ingatlantársaság értékeléséből eredő különbözet; a NEÉ olyan jövőbeni kötelezettségeket is nyilvántarthat, amelyet a számviteli jogszabályok nem engednek meg (pl. ilyen kötelezettség a Társaság megszüntetése esetén fizetendő társasági adó kötelezettség).

adatok e Ft-ban	
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2017.01.02.)	128 135 760
Saját tőke beszámolóban	128 926 651
ELTÉRÉS	790 891

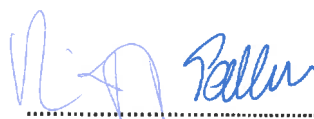
V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK, FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alap mérlegen kívüli függő kötelezettségei a bérlok biztosítékként szolgáló bankgaranciái 941 030 e Ft értékben.

Az Alap az egyik ingatlan adás-vétele kapcsán szerződésben kötelezte magát, hogy hosszabb távon ügynöki díjat fizet, amennyiben az ingatlanra a bérleti szerződés még további években is fennáll. A kötelezettség összege 3 év távlatában összesen 1 210 e EUR. Mivel ez egy feltételekhez kötött függő kötelezettség, az Alap mérlegen kívüli tételként tartja nyilván.

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

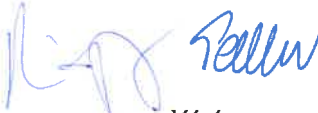
Budapest, 2017. április 20.


.....
aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP
1013 Budapest, Krisztina tér 2.

Cash flow kimutatás	2015.12.31	2016.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-2 815 205	-2 897 568
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	386 810	2 363 870
2. Elszámolt amortizáció +	269 449	710 914
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0	599
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-1 606 165	-3 794 195
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 ±	-4 976	-2 781 133
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-2 503 739	-397 584
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	508 757	770 085
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-3 837	-83 098
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	138 496	312 974
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-40 208 090	-24 709 587
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-22 524 556	-33 788 416
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	934 667	2 676 267
17. Értékpapírok beszerzése -	-53 034 403	-136 169 162
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	34 002 016	142 176 075
19. Kapott hozamok +	414 186	395 649
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	49 489 413	43 399 173
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	67 842 474	77 152 672
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-18 353 061	-33 753 499
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) ±	6 466 118	15 792 018

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás

PORTFÓLIO JELENTÉS

Portfólió ID	201612301
Számla száma (e Ft)	128 926 651
NEE (e Ft) (2017.01.02)	128 135 760
Egy lépésre jutó NEE (Ft) A sorozat	1,088011
Darabszám (e db) A sorozat	105 192 168
Egy lépésre jutó NEE (Ft) I sorozat	1,069017
Darabszám (e db) I sorozat	12 902 020

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I./1.	Hitelek (összesen):	Hitelező	Putamlód	-	0,00%
I./2.	Egyéb kötelezettségek:			1 448 883	1,11%
	Alapkezelői díj miatt			39 632	0,03%
	Letételezői díj miatt			6 623	0,01%
	Ingatlanértékelői díja miatt			-	0,00%
	Közvetítési kgt. miatt			-	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			-	0,00%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			-	0,00%
	Szállítás			340 419	0,26%
	Kapott kamat			227 655	0,17%
	Költségvetési kötelezettségek			799 754	0,61%
	Értékpapír vásárlás kötelezettsége			34 800	0,03%
I./3.	Céltartalékok:			-	0,00%
I./4.	Passzív időbeli elhatárolások:			452 512	0,35%
	Kötelezettségének értéke:			1 901 395	1,45%
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmasi Gátló	(%)
II./1.	Folyóeszközök, készpénz:			22 395 219	17,27%
	ERSTE Bank ZRT	HUF		12 581 575	9,62%
	ERSTE Bank ZRT	EUR		9 803 756	7,49%
	Övadási betét	HUF		94 152	0,07%
	Övadási betét	EUR		113 736	0,09%
II./2.	Egyéb követelés:			4 198 231	3,21%
	Vevők		HUF	576 565	0,44%
	Szállítói követelés		HUF	1 555	0,00%
	Befektetési jog forgalmazás		HUF	471 789	0,36%
	EURO MALL KK követelések		HUF	1 451 471	1,11%
	ÁFA követelés		HUF	1 696 051	1,30%
II./3.	Lehőlt bankbetétek:	Bank	Putamlód	21 668 300	16,56%
II./3.1.	Max. 3 hó lekötésű:	ERSTE Bank ZRT	HUF	12 000 000	9,17%
		PHB bank	EUR	4 665 300	3,57%
II./3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű:	Magyar	HUF	5 000 000	3,82%
II./4.	Értékpapírok:	Magyarvezetés	Devizanem	18 787 922	14,36%
	Befektetési jegyek	Törvényi Ingatlan Alap	HUF	382 595	0,29%
	Befektetési jegyek	Diófa Ingatlan Alap "A"	HUF	7 768 810	5,94%
	Befektetési jegyek	Diófa Ingatlan Alap "I"	HUF	128 485	0,10%
	Államkötvény	MÁK 2018 /D	HUF	5 445 508	4,16%
	Államkötvény	MÁK 2019 /D	HUF	4 980 580	3,81%
	Származtatott értékek		EUR	81 944	0,06%
II./5.	Ingatlanok			63 471 206	48,51%
II./5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Hrsz.	63 471 206	48,51%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6 103	4,41%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7 196	8,13%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3 534	4,00%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22 162	25,12%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6 103	6,92%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7 644	8,60%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4 754	5,19%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5 718	6,29%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26 338	28,14%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	42 378	70,61%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19 401	21,97%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2 120	2,88%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10 599	11,39%
	Kaposvár Fő u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2 545	2,60%
	Orosháza, Kislalud u. 1/A	Telek	1418/4	32 365	34,43%
	Albertirsa u. 4.	Telek	2952/5	7 649	8,59%
	BBC	Telek	13766/6	184 282	211,25%
	Inno Business Park	Telek	38236/738	742 384	785,84%
	Jysk Ajka	Telek	5791/11.	9 416	9,20%
	Pétria Hotel	Telek	18684/1	346 733	311,00%
	Park Center - Ajka	Telek	5791/2	330 578	338,48%
	Park Center - Budakeszi	Telek	2756/44	2 071 457	2 179,46%
	Park Center - Dunaújváros	Telek	0134/84,85,86	969 217	981,43%
	Park Center - Esztergom	Telek	18232/1,4	628 317	648,34%
	Park Center - Keszthely	Telek	1352/3	429 616	436,05%
	Park Center - Pécs	Telek	19916/18	914 468	923,60%
	Park Center - Szentest	Telek	0117/87	242 527	248,96%
	Park Center - Kisunhalas	Telek	03/9,03/10,03/12	374 796	381,31%
	Park Center - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 652 835	1 594,15%
	Park Center - Szombathely	Telek	10427/10	341 729	351,72%
	Tabán	Telek	7172	269 058	254,87%
	Zala Park	Telek	2730	391 625	403,51%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/1	25 478	18,43%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/2	16 433	18,01%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/3	8 125	9,21%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/4	51 062	57,85%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/5	14 044	15,92%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/6	17 616	19,95%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/7	11 526	12,59%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/8	13 732	15,12%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/9	65 936	70,45%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/10	143 899	162,93%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/11	44 722	50,65%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/12	4 936	5,52%
	Dunaújváros	Felületm.	114/3/A/13	26 311	28,28%
	Kaposvár Fő u. 37-39	Felületm.	372/3/A/4	43 955	44,30%
	Orosháza, Kislalud u. 1/A	Felületm.	1418/4	210 291	223,76%
	Albertirsa u. 4.	Felületm.	2952/5	206 449	232,04%
	BBC	Felületm.	13766/6	2 004 089	2 321,84%
	Infopark E	Felületm.	4082/21/1	11 988 928	12 037,67%
	Infopark G	Felületm.	4082/21	8 076 406	8 181,03%
	Inno Business Park	Felületm.	38236/738	3 187 451	3 374,05%
	Jysk Ajka	Felületm.	5791/11.	233 593	228,39%
	Pétria Hotel	Felületm.	18684/1	346 733	311,00%
	Park Center - Ajka	Felületm.	5791/2	1 044 670	1 063,33%
	Park Center - Budakeszi	Felületm.	2756/44	1 548 237	1 628,96%
	Park Center - Dunaújváros	Felületm.	0134/84,85,86	1 445 564	1 463,02%
	Park Center - Esztergom	Felületm.	18232/3,4	922 586	951,98%
	Park Center - Keszthely	Felületm.	1352/3	936 026	950,04%
	Park Center - Pécs	Felületm.	19916/18	1 103 745	1 114,81%
	Park Center - Szentest	Felületm.	0117/87	1 130 216	1 160,21%
	Park Center - Kisunhalas	Felületm.	03/9,03/10,03/12	1 193 559	1 214,33%
	Park Center - Székesfehérvár	Felületm.	020056/20	2 095 000	2 020,62%
	Park Center - Szombathely	Felületm.	10427/10	1 587 616	1 634,03%
	Tabán	Felületm.	7172	704 740	667,59%
	Zala Park	Felületm.	2730	2 625 391	2 705,09%
	EURO-MALL KK	Ingatlanérték		7 913 468	9 143,16%
	Befektetési Forgalmasság			8 000	0,01%
II./5.2.	Építés alatt álló ingatlanok			-	0,00%
II./6.	Aktív időbeli elhatárolások:			110 168	0,08%
	Eszközök értéke:			130 878 046	100,00%

Handwritten signature: Károly Salló
aláírás

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

3. sz. melléklet

Lajstromszám: 1211-13

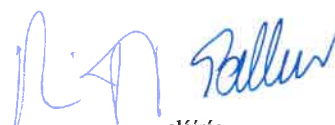
ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	1 162 690	18 261 794	-	5 066	6 290 115	25 719 665
növekedés	8 963 543	24 816 873	-	27 115	33 815 531	67 623 062
csökkenés	-	-	-	951	40 097 646	40 098 597
záró bruttó érték	10 126 233	43 078 667	-	31 230	8 000	53 244 130
nyitó é.cs.	-	286 904	-	2 066	-	288 970
növekedés	-	693 708	-	17 206	-	710 914
csökkenés	-	-	-	300	-	300
záró é.cs.	-	980 612	-	18 972	-	999 584
nyitó nettó érték	1 162 690	17 974 890	-	3 000	6 290 115	25 430 695
záró nettó érték	10 126 233	42 098 055	-	12 258	8 000	52 244 546

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2016. évi Üzleti jelentés

2017. április 20.

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap 2016. évi teljesítménye

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

A 2016. december 30-ai, közzétett nettó eszközérték kimutatás szerint az „A” sorozat nettó eszközértéke 113.704.246.118,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 104.547.824.114, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,087581 Ft volt. Az „I” sorozat nettó eszközértéke 13.679.378.000,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 12.802.019.607, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,068533 Ft.

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap a magyar piac harmadik legnagyobb nyilvános ingatlanbefektetési alapja volt 2016 végén. A tárgyidőszakban megvalósított ingatlanbefektetések által növekedett az alap közvetlen ingatlanbefektetéseinek aránya. A Díófa Alapkezelő Zrt. tervei szerint az ingatlanfeltöltöttség a 2017. év során tovább fog emelkedni.

Az Alapban 2016. december 31-én az alábbi ingatlanok találhatók:

Cím	Helyrajzi szám
Irodaház	
Budapest, Kapás utca. 11-15.	13766/6
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J
Budapest, Neumann János u. 1/G	4082/21/F
Budapest, Krisztina tér 2.	7172
Kiskereskedelmi 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
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/4, 2730/2, 2730/6
Budapest, Ady Endre út 2.	161312
Ajka, Fő út 31.	5791/2
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86
Esztergom, Tölgyesi út	18232/3-4
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3
Kiskunhalas, Füzér utca	03/9, 03/10, 03/12
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89
Székesfehérvár, Szent Flórián krt. 11.	020056/20
Szombathely, Szent Gellért u. 66.	10427/10
Logisztikai ingatlan	
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738
Hotel	
Pécs, Rákóczi út 3.	18684/1

A 2016. év során vásárolt ingatlanokat a következő táblázat mutatja be:

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Infopark „G” irodaház	2016. március 11.
Hotel Pátria	2016. március 21.
Zala Park bevásárlóközpont	2016. április 27.
Euro-Mall Kft. (Europark bevásárlóközpont)	2016. április 29.
Tabán irodaház	2016. május 23.
Park Center bevásárlóközpontok (10 helyszín)	2016. június 22.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A mérleg fordulónapja után nem következett be a 2016. évi beszámolót érintő változás.

Ingatlanpiaci 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 2016-ban volt a legmagasabb, de összességében is az elmúlt két évtized második legmagasabb befektetési volument regisztrálhattuk. A 2015-ös évhez képest a befektetések volumene minden szektorban túlteljesített. A kiskereskedelmi ingatlanok terén 203%-kal, az irodaházak területén 129%-kal valamint az ipari ingatlanok területén 44%-kal növekedett.

A befektetők körében továbbra is meghatározóak maradtak a hazai szereplők, akik az Egyesült Államokbeli befektetőkkel azonos arányban 29-29%-ban részesedtek a 2016-os befektetésekből.

Az irodai piacon a teljes befektetési volumen körülbelül 900 millió euró volt. A legnagyobb ügyletet a Millennium Towers épületegyüttesének eladása jelentette a CA Immo részére. Az iroda alpiac az előző évek trendjeinek megfelelően csökkentek a hozamok és múlt évben 6,8% - 6,5% körül alakultak.

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2016-ban körülbelül 390 millió euró volumenű befektetés történt, amelynek alakulásában nagy szerepe volt a Vörösmarty téren álló Váci 1 többfunkciós épület eladásának, továbbá a Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap tranzakciójának, amelynek keretében 10 darab vidéki bevásárlóparkból álló Park Centert vásárolt fel. A prémium kategóriás bevásárló központok esetében az irányadó hozamot 6,5 – 6,0% körülire becsülik a nemzetközi tanácsadó cégek.

Az ipari ingatlanok piacára is a többi alpiachoz hasonló aktivitás volt jellemző. 2016-ban az IMMOFINANZ eladata logisztikai portfólióját a Blackstone-nak, amely egy regionális portfólió volt és Magyarországon 5 ingatlant érintett. A budapesti ipari ingatlanok hozamai 8% körül alakultak 2016-ban.

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, 2017. április 20.



Diófa Alapkezelő Zrt.