



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap
2017. december 31-i
éves jelentéséről**





Tartalomjegyzék

I. Független könyvvizsgálói jelentés

II. Éves jelentés



Független könyvvizsgálói jelentés

A Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) 2017. évi éves jelentése I-VII. pontjaiban található számviteli információknak (továbbiakban „éves jelentésben közölt számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban „számviteli törvény”), 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 és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt.-től az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálata szempontjából a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatá”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ezekkel a követelményekkel összhangban. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Egyéb kérdések

Az Alap 2016. évi éves jelentését más könyvvizsgáló könyvvizsgálta, aki 2017. április 20-án kelt könyvvizsgálói jelentésében minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

A Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős az egyéb információkért. Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt egyéb nem számviteli információkból állnak, de nem tartalmazzák az éves jelentésben közölt számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves jelentésben közölt számviteli információkra adott véleményünk nem vonatkozik az egyéb nem számviteli információkra és azokra 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 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 lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelenteni valónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei 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 az Alap vállalkozás folytatására való képességének felméréseért és a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint a vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelősségei

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves jelentés egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsátani ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja a létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha önmagukban vagy együttesen ésszerű várakozások alapján befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentés alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezekre a kockázatokra reagáló könyvvizsgálói eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a 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 könyvvizsgálói 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 politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.



• Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről az éves jelentésben közölt számviteli információknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

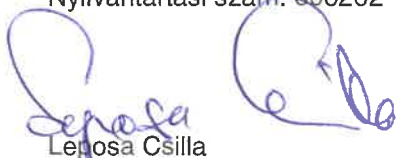
• Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk 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, 2018. április 19.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202



Leposa Csilla

Partner, Kamarai tag könyvvizsgáló

Nyilvántartási szám: 005299





MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2017. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk	3
II.	Vagyonkimutatás.....	5
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	5
IV.	A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota	6
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	9
V.1.	Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti	9
V. 1. 1	Befektetésből származó jövedelem	9
V. 1. 2	Egyéb bevételek	9
V. 1. 3	Egyéb ráfordítások	9
V. 1. 4	Működési költségek, díjak, adók.....	10
V. 1. 5	Nettó jövedelem	10
V. 1. 6	Felosztott és újra befektetett jövedelem	10
V. 1. 7	Tőkeszámla változásai	11
V. 1. 8	Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése	11
V. 1. 9	Ingatlanértékesítések nyeresége	11
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	16
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	16
VIII.2.	Gazdasági és ingatlanpiaci változások	17
	Gazdasági környezet	17
	Ingatlanbefektetési piac	18
	Budapesti irodapiac.....	20
	Kiskereskedelmi ingatlanpiac.....	22
	Ipari ingatlanpiac	24
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	25
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	25
XI.	Tőkeáttételre vonatkozó információk.....	26

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 forgalmazó

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	KPMG Hungária Kft.
Székhely	1134 Budapest, Váci út 31.
MKVK nyilvántartási szám	000202
Cégjegyzékszám	01-09-063183
A könyvvizsgálatért felelős személy	Leposa Csilla
MKVK tagszám	005299

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. Vagyongkimutatás

E Ft	2016.12.31*		2017.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	18 705 977	14,51%	25 527 867	13,52%
Banki egyenlegek	22 595 219	17,53%	31 641 448	16,76%
Egyéb eszköz	89 526 849	69,44%	134 109 854	71,05%
Ingatlanok	54 328 038	42,14%	84 724 160	44,89%
Részesedés	9 143 168	7,09%		
Beruházásra adott előleg				
Egyéb követelés	4 198 231	3,26%	2 855 017	1,51%
Származékos ügyletek eredménye	81 944	0,06%	-46 039	-0,02%
Aktív időbeli elhatárolás	110 168	0,09%	68 172	0,04%
Lekötött bankbetétek	21 665 300	16,80%	46 508 544	24,64%
Összes eszköz	130 828 046	101,47%	191 279 169	101,34%
Kötelezettségek	-1 901 395	-1,47%	-2 521 266	-1,34%
Saját tőke	128 926 651	100,00%	188 757 903	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

	2016.12.30*	2017.12.29*
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	104 547 824 114	148 758 914 605
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,087581	1,116577
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	12 802 019 607	20 060 258 973
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,068533	1,106258
Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	117 349 843 721	168 819 173 578
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,085503	1,115351

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

IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota

E Ft	2016.12.31*		2017.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	22 595 218	17,53%	31 641 448	16,76%
Bankbetétek	21 665 300	16,80%	46 508 544	24,64%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	18 705 977	14,51%	25 133 806	13,32%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok				
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				
Egyéb átruházható értékpapírok			394 061	0,21%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Ingatlanok	54 328 038	42,14%	84 724 160	44,89%
Ingatlanársasági részesedés	9 143 168	7,09%		
Beruházásra adott előleg				
Egyéb követelések	4 198 231	3,26%	2 855 017	1,51%
Származékos ügyletek eredménye	81 944	0,06%	-46 039	-0,02%
Aktív időbeli elhatárolás	110 168	0,09%	68 172	0,04%
Összes eszköz	130 828 046	101,47%	191 279 169	101,34%
Kötelezettségek	-1 901 395	-1,47%	-2 521 266	-1,34%
Saját tőke	128 926 651	100,00%	188 757 903	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória E Ft	Min. arány	Max. arány	2016.12.30*		2017.12.29*		Változás
Pénzüpi eszközök	0,00%	100,00%	35 551 149	27,91%	77 824 869	41,33%	13,42%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzeti pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	10 402 797	8,17%	16 547 366	8,79%	0,62%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%					
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%					
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	8 279 248	6,50%	8 979 142	4,77%	-1,73%
Deviza	0,00%	40,00%	9 750 485	7,65%	264 805	0,14%	-7,51%
Irodák	0,00%	170,00%	23 674 276	18,59%	33 249 455	17,66%	-0,93%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%	4 159 898	3,27%	15 143 438	8,04%	4,78%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	25 863 865	20,30%	35 715 952	18,97%	-1,34%
Ingatlan társasági részesedés	0,00%	100,00%	9 079 906	7,13%			-7,13%
Idegenforgalmi célú ingatlanok	0,00%	70,00%	622 000	0,49%	567 600	0,30%	-0,19%
Összesen			127 383 624	100%	188 292 626	100%	

A befektetési alap eszközösszetételének változása

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

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok és ingatlantársaságban lévő részesedések értéke 2017. január 1-én 63 399 944 389 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 49,48%-os arányt képviselt. Ez az érték 2017. december 31-re 84 676 444 857 Ft-ra emelkedett. 2017. év végén az teljes nettó eszközérték 49,92%-a likvid eszköz, 44,97%-a ingatlan volt ide értve az ingatlantársaságban lévő részesedés értékét is.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja*
Dél-pesti Üzleti Park	2017. március 10.
Infopark „A” irodaház	2017. november 22.
Huncargo logisztikai ingatlan	2017. december 13.

*A tulajdoni lapon szereplő bejegyzési időpontok alapján

A portfólióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/használatb a vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m²)	Bruttó bérbeadható terület (m²)
Irodaház				
Budapest, Kapás utca. 11-15.*	13766/6	1992	5,915.00	6,429.33
Budapest, Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16,889.70	17,249.49
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	2,061.84
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A	2000	14,116.00	14,116.00
Kiskereskedelmi ingatlan				
Orosháza, Kisfaludy 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	2,647.00	2,647.00
Kaposvár, Fő u. 37-39.	372/3/A/4	2006	167.00	167.00
Zalaegerszeg, Balatoni út 5-7.	2730/4, 2730/2, 2730/6	2009	13,710.32	13,710.32
Budapest, Ady Endre út 2.	161312	1997	26,309.55	26,309.55
Ajka, Fő út 29.	5791/2	2008	4,043.00	4,043.00
Budakeszi, Bianka utca 1.	2756/44	2008	9,928.00	9,928.00
Dunaújváros, Kandó K. tér 10.	0134/84-86	2008	5,841.00	5,841.00
Esztergom, Tölgyesi út	18232/3-4	2008	3,677.00	3,677.00
Kazincbarcika, Hadak útja 11.	1352/3	2008	4,101.00	4,101.00
Kiskunhalas, Füzér utca	03/9, 03/10, 03/12	2008	4,848.92	4,848.92
Pécs, Siklósi út 68/a	19916/18	2008	5,198.77	5,198.77
Szentes, Csongrádi út 67.	0117/87, 0117/89	2008	4,146.67	4,146.67

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatb a vétel éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbe- adható terület (m ²)
Logisztikai ingatlan				
Budapest, Táblás u. 39.	38236/738	2008	18,219.00	18,219.00
Budapest, Táblás u. 36.*	38236/761	2004	35,569.08	35,569.08
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144	2006	14,116.00	14,116.00
	5776/238	2010		
	5776/246	2012		

Hotel

Pécs, Rákóczi út 3.	18684/1	1972	6,363.00	6,363.00
---------------------	---------	------	----------	----------

* A logisztikai központ fejlesztése során 2004 és 2013 között 7 csarnokot adtak át.

* 2015-ös felmérés alapján a közös területi mutató módosult, így a tulajdonos az új szerződéseket már az új mutatóval köti.

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
Irodaingatlan	32 594 120 260 Ft		32 594 120 260 Ft
Kiskereskedelmi ingatlan	10 355 700 977 Ft	26 144 919 056 Ft	36 500 620 033 Ft
Logisztikai ingatlan	13 519 880 836 Ft	2 278 891 620 Ft	15 798 772 456 Ft
Egyéb		567 600 000 Ft	567 600 000 Ft
Összesen	56 469 702 073 Ft	28 423 810 676 Ft	85 461 112 749 Ft

*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 2017. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

Befektetésből származó jövedelem

2017.01.01-2017.12.31	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	5 919 693
Bérleti díjbevétele	4 804 985
Üzemeltetési bevétele	1 034 468
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétele	64 259
Továbbszámlázott bevétele	15 982
Pénzügyi műveletek bevételei	542 792
Kapott kamat	117 078
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	42 499
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	241 009
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	99 456
Határidős ügyletek nyeresége	42 750
Összesen	6 462 486

Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 11 332 E Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

Egyéb ráfordítások

2017.01.01-2017.12.31	E Ft
Egyéb ráfordítások	362 308
Értékesített tárgyi eszk. könyv sz. értéke	0
Bírság, kötbér, kártérítés	6 436
Értékvesztés, terven felüli écs.	0
Adók, illetékek	277 345
Befektetési alapok különadója	78 366
Felügyeleti díj	0
Különféle egyéb ráfordítások	161

Működési költségek, díjak, adók

2017.01.01-2017.12.31	E Ft
Alapkezelői díj	939 804
Letétkezelői díj	106 762
Felügyeleti díj	41 332
Ingatlan értékelés díja	8 137
Értékcsökkenési leírás	1 122 944
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 295 661
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	3 312
Ingatlanadó	0
Könyvvizsgálati díj	3 238
Ingatlanszakértői feladatok	35 623
Számviteli szolgáltatás	3 800
Jogi szolgáltatás	17 094
Forgalmazói jutalék	1 577 240
Pénzügyi szolgáltatás díja és bankköltség	2 465
Ingatlanbiztosítási díj	19 294
Hatósági díjak	4 785
Földhasználati díj	129 607
Egyéb igénybe vett szolgáltatás	74 539
Működési költségek összesen	5 385 637

Nettó jövedelem

2017.01.01-2017.12.31	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	5 919 693
Egyéb bevételek	11 332
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	5 385 637
Egyéb ráfordítások	362 308
Pénzügyi műveletek bevételei	542 792
Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 405
Fizetett, fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	713 467

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

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2017-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

Tőkeszámla változásai

2017.01.01.-2017.12.31.	E Ft
Induló tőke	169 214 898
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	274 740 711
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-105 525 813
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	19 543 005
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	19 010 381
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-8 782 876
Értékelési különbözet tartaléka	6 690 858
Előző év(ek) eredménye	1 911 175
Üzleti év eredménye	713 467
Saját tőke	188 757 903

Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	12 553 957	271 079	12 825 036
Felépítmény befektetett eszköz	58 702 723	3 543 210	62 245 933
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	34 443	0	34 443
Ingatlanra adott előleg	36 697	0	36 697
Ingatlanok tárgyi eszk. között	71 327 820	3 814 289	75 142 109

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	24 546 586	981 281	25 527 867
Államkötvény	14 575 226	117 575	14 692 801
MÁK 2021/A	14 575 226	117 575	14 692 801
Diszkontkincstárjegy	1 854 568	39	1 854 607
D180117	1 854 568	39	1 854 607
Befektetési jegy	8 116 792	863 667	8 980 459
Torony Befektetési jegy	376 656	17 405	394 061
Konzum II. Ingatlan Alap "A"	7 617 630	829 073	8 446 703
Konzum II. Ingatlan Alap "I"	122 506	17 189	139 695

Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban ingatlanértékesítés nem történt.

Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2017.01.01-2017.12.31	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	0
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	1
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	12 404
Határidős ügyletek vesztesége	0
Pénzügyi műveletek ráfordításai	12 405
Kapott kamat	117 078
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	42 499
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	241 009
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	99 456
Határidős ügyletek nyeresége	42 750
Pénzügyi műveletek bevételei	542 792

Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2017.01.01-2017.12.31	E Ft
Anyagköltség	405 736
Bérleti díj	14 341
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	627 783
Ingatlanokhoz kapcsolódó egyéb ráfordítás	222 387
Takarítás	25 414
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	1 295 661

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	394 467 931	3 585 920	1 506 605 223	98%		7,67%	47 055	602 505	1,29%
Lakóingatlan									
Kiskereskedelmi ingatlan	2 216 774 071	2 858 705	3 103 372 884	98%		8,58%	30 625	356 825	0,67%
Logisztikai ingatlan	344 729 681	1 447 715	793 723 906	90%		7,47%	17 618	233 409	0,55%
Egyéb ingatlan	-17 519 218		-17 519 218			1,49%	1 330	89 203	-16,78%
Összesen	2 938 452 466	7 892 340	5 386 182 796	91%		7,98%	29 818	370 860	0,70%

*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.

Összesített adatok az ingatlanportfólióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfólió		2017.12.31
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)		31
Bérlők száma		242
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)		4,09

Ingatlanok értékelésének módszertana

Megbízási szerződésének megfelelően a megbízott értékbecsülő 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 legmegfelelebbet 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).

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 bevételének 4,1%-át adták a tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2015.12.31*	2016.12.30*	2017.12.29*
Nettó eszközérték (E Ft)	81 396 746	127 383 624	188 292 626
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,057129	1,085503	1,115351

* 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 2017.12.31
H-180222 EUR ING 2	15,000,000	2017.02.20	310.05	2018.02.22	-5,396
H-180222 EUR ING	5,000,000	2017.02.20	310.05	2018.02.22	-1,799
H-180622 EUR OTP	30,000,000	2017.06.20	309.57	2018.06.22	-38,844
ÖSSZESEN					-46 039

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (Ft)
2017.01.04	2017.01.04	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	310.65	0
2016.12.21	2017.01.14	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	314.12	104 100 000
2017.02.20	2017.02.22	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	308.00	0
2016.11.24	2017.02.22	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	310.85	42 750 000
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	316.57	0
2017.06.07	2017.06.07	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	317.48	-18 200 000
2016.06.14	2017.06.07	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	316.62	0
2017.06.07	2017.06.07	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	317.48	-4 300 000
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	316.63	0
2017.06.07	2017.06.07	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	317.45	-12 300 000
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	310.05	0
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	310.05	0
2017.06.20	2018.06.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	309.57	0
Összesen:						112 050 000

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

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2017. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Takarékbank Zrt.	88,29%	93,58%
STATUS Capital Zrt.	5,05%	5,35%
Diófa Alapkezelő Zrt. . (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,56%	0%
A64 Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
Biró Gergely (egyéb befektető)	0,05%	0,00%

2017-ben két jelentős változás következett be az Alapkezelő tulajdonosi struktúrájában, ugyanis 2017. december 6-án a Lantos Vagyonkezelő Zrt. eladta 5,05%-os részvénytársaságát a STATUS Capital Zrt-nek, míg a 2017.12.29-én megkötött adásvételi szerződés értelmében a korábbi legnagyobb tulajdonos, FHB Jelzálogbank Nyrt. Takarékszövetkezetbe való beolvadásával átadta 88,29%-os részvénytársaságát a Takarékbank Zrt. tulajdonába.

A 2017-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, sőt, két alappal bővítette azt. Novemberben egy közép-európai régiós részvényeket preferáló részvényalap indult Takarékszövetkezet Adria Közép-Európai Részvény Befektetési Alap néven, decemberben pedig egy hazai indexkövető alap elindítására került sor, Takarékszövetkezet BUX Indexkövető Részvény Befektetési Alap néven.

A tőkepiacokra és a kezelt állományokra a 2017-es évben a globálisan alacsony reálkamatok és a laza monetáris politikák voltak a legnagyobb hatással. Saját alapjainkat tekintve jelentős tőkekiáramlás volt tapasztalható az MPT Pénzpiaci Alapunkból, kisebb mértékű pedig a TFHB Rövid Kötvény alapunkból. E kettőtől eltekintve az összes alapunk állománya számottevően növekedni tudott. A legnagyobb mértékű növekedést az év sikerterméke, az MPT Ingatlan Alap produkálta, míg szintén jelentős mértékben növekedett MPT Harmónia Vegyes Alapunk állománya.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya augusztus kivételével minden hónapban, összesen 64,6 milliárd forinttal emelkedett, év végére pedig elérte a 225 milliárd forintos állományt. Ez éves szinten kiemelkedő, 40%-os növekedést jelent.

Az Alapkezelő az év végén az alapokban kezelt állományt tekintve 4,1%-os piaci részesedéssel rendelkezett, ami 0,71 százalékponttal magasabb az előző évi adatnál.

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

Gazdasági környezet

A magyar gazdaság teljesítménye a 2013-as növekedési pályára állást követően 2017-ben tovább növekedett, melyet a 4,1%-os GDP volumen bővülés jól jelez. Ez a 2016-os 2,1%-os mérték kétszerese. A bővülés forrása elsősorban a piaci alapú szolgáltatások és az építőipar. Utóbbi 36%-os kiemelkedő növekedést ért el. A bővülés további tényezői a lakossági kereslet, az Unió transzferek gazdaságélénkítő hatása, a kedvező külső piaci környezet, az adócsökkentések sora, illetve a szigorú fiskális politika. A 2018-as várakozások 3,6% körüli GDP növekedéssel számolnak.¹

Az előző évhez képest az állami beruházások 60%-kal bővültek, míg az üzleti szféra növekedése 14% körüli volt. Az ipari termelés 5%-kal nőtt, ebből a feldolgozóipar 3,6% (kiemelve, hogy a gép és gépi berendezés gyártás nem tudott növekedni). Az építőipar szárnyalásának részben látható az új épített lakások számából: 2017-ben 14,4 ezer lakás épült, a tavalyi 9,9 ezer lakáshoz képest, mely ütem 2018-ra tovább emelkedik, 20 ezer lakás elkészülte várható.

A fogyasztás összetevői közül a legnagyobb arányt továbbra is a háztartások fogyasztási kiadása adja, mely 2017-ben 5,6%-kal nőtt. A kiskereskedelmi forgalom növekedés 5% körüli –részben a lakosság növekvő vásárlási és hitelfelvételi hajlandósága következtében. A munkanélküliség 2017 végére 4% alá esett, a foglalkoztatás – a közmunkások csökkenő száma ellenére – 1,6%-kal bővült.

¹ Oxford Economics – Country Economic Forecast, Hungary March 2018

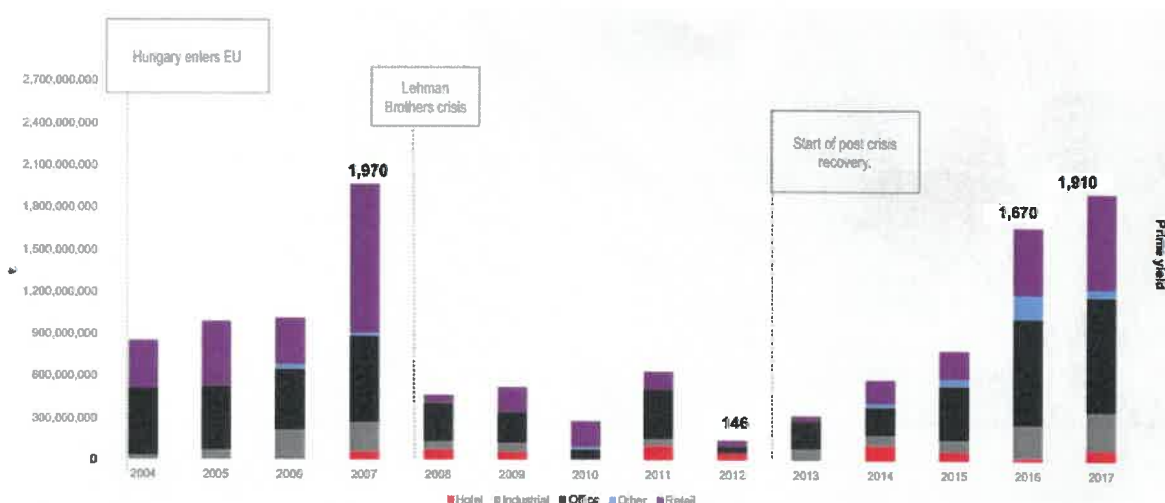
Ingatlanbefektetési piac

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 bővülés tapasztalható a befektetők körében is.

2017-ben a magyar ingatlan piacon körülbelül 1,9 milliárd eurót fektettek be a szereplők, amely tavalyi eredményhez képest 7%-os bővülés, de kissé elmarad a 2007-es rekord volumentől.

A JLL elemzése szerint az ingatlan befektetések 43%-a iroda, 36%-a kiskereskedelmi, 14%-a ipari és 4% hotel, a többi pedig fejlesztési és egyéb célú ingatlanok voltak

Hazai befektetési volumenek megoszlása, millió EUR



Forrás: JLL

2016-os, erősen teljesítő évhez képest is minden szektorban túlteljesített a befektetés volumene. Az irodapiacra a kereslet mintegy 765,8 millió eurónyi tranzakciós volument hozott a Cushman & Wakefield jelentése szerint, mely szektorban az Eiffel Palace irodaház eladása adta a piaci hozam minimumot, kb. 5,4%-on.

A befektetők körében továbbra is meghatározóak maradtak a hazai szereplők, akik 40%-ban részesedtek a befektetésekből, a tavalyi 29% után. Érdekesség, hogy számos új belépő jelent meg a piacon, például a NEPI Rockcastle, Goldman Sachs, Marathon Real Estate vagy a Chinese Investment Corporation.

A piac rendkívül élénk volt, mintegy 64 tranzakcióval, melyek közül a legnagyobb a kiskereskedelmi ingatlanok piacán, az Arena Pláza (EUR 275m) vagy a CPI portfólió vétele (~EUR 80m), illetve a Logisor logisztikai portfólió CIC általi vétele (~EUR 99m) volt.²

Az irodai piac legnagyobb ügylete a Váci úti folyosón elhelyezkedő West End Business Center OTP Ingatlanalap általi vétele, mintegy 72,5 millió euró értéken. Az iroda alpiacon az előző évek trendjeinek megfelelően csökkentek a hozamok és múlt évben a belvárosi prémium irodaház kategóriában 6,0% körül alakult.³

Kiemelkedő tranzakciók 2017-ben						
Negyedév	Szektor	Ingatlan megnevezése	Méret (m ²)	Vevő	Vevő anyasországa	Eladó
3	kiskereskedelem	Aréna Plaza	66 000	NEPI Rockcastle	Dél-Afrika	Lanebridge
3	logisztika	Logisor portfólió	167 849	CIC	Kína	Blackstone
1	kiskereskedelem	CBRE GI portfólió- Pólus Center	40 274	CPI	Csehország	CBRE Global Investors
4	hotel	Sofitel Budapest Chain Bridge	302	Starwood Capital Group	USA	Orbis
3	iroda	West End Business Center	28 050	OTP Ingatlanalap	Magyarország	Morgan Stanley
1	kiskereskedelem	CBRE GI Portfólió-Campona	40 202	CPI	Csehország	CBRE Global Investors
1	iroda	Nordic Light	26 200	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	Skanska
1	hotel	Mercure Korona, IBIS	n.a.	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	Immorent
4	kiskereskedelem	Market Central Feriegy	44 300	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	AIG Lincoln
1	iroda	Nokia Skypark (Corvin 4)	25 400	OTP Ingatlanalap	Magyarország	Futureal
2	iroda	SEB Office Portfolio	20 597	Goldman Sachs	USA	SEB
1	iroda	Váci Greens B	25 600	OTP Ingatlanalap	Magyarország	Atenor
3	iroda	Eiffel Palace	14 500	Corpus Siero	Svájc	MNB
Q2	kiskereskedelem	Spar portfolio	39 500	Erste Fund	Magyarország	TREI Real Estate (Tengelmann)

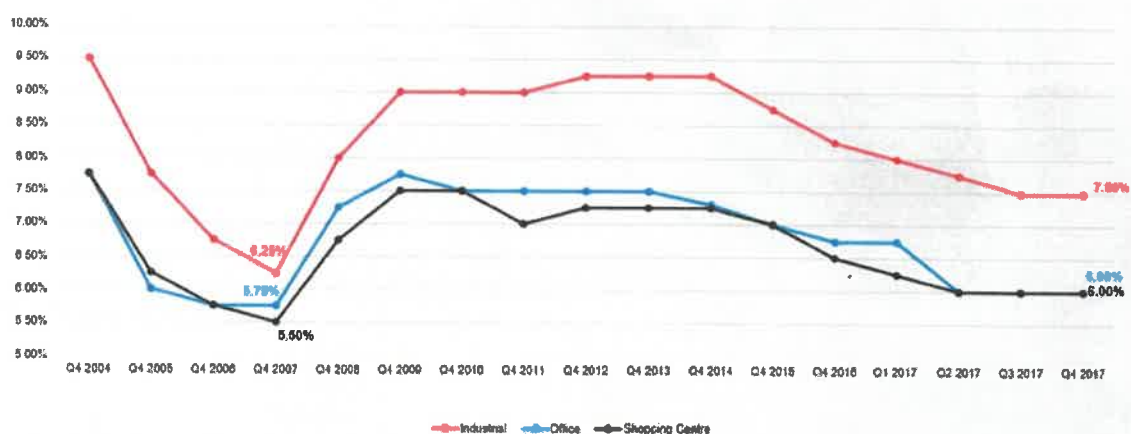
² Investment Report - Cushman & Wakefield

³ Hungary Country Snapshots Q4 2017 - Cushman & Wakefield

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2017-ben körülbelül 622,2 millió euró volumenű befektetés történt, amelynek alakulásában nagy szerepe volt az Aréna Plaza eladásának, amelyet a Lanebridge csoporttól a NEPI Rockcastle vásárolt meg, illetve CPI Pólus Center és Campona megvételének. A prémium kategóriás bevásárló központok esetében az irányadó hozamot 6,5 – 6,0% körülire becsülik a nemzetközi tanácsadó cégek.⁴

Az ipari ingatlanok piacára is a többi alpiachoz hasonló aktivitás volt jellemző. 2017-ben Blackstone (Logicor) értékesítette teljes portfólióját, mintegy 98 millió euró értékben.. A budapesti ipari ingatlanok hozamai 7,5% körül alakultak 2017-ben.

Budapesti ingatlanok hozamainak alakulása



Budapesti irodapiac

2017 végére a budapesti modern irodaállomány összesen 3 415 550 négyzetméter irodaterületet foglalt magában, melyen belül 2 754 595 négyzetméter „A” és „B” kategóriás modern spekulatív irodaterület, valamint 660 950 négyzetméter saját tulajdonú iroda található. Közel 80 000 négyzetméterrel növekedett a teljes állomány a 2016-os évhez képest, s a 2018-as átadások meghaladhatják a 253 000 négyzetmétert. Az üresedési ráta tovább csökkent, jelenleg 7,5%-on áll, amely az előző év azonos időszakához képest 2 százalékpontos csökkenést mutat. A piacot jelentős bérleti igény, ezzel párhuzamosan bérleti díj növekedés - az elhelyezkedéstől függően differenciáltabb árak -, illetve kevesebb bérbeadó által adott kedvezmények jellemzik.

⁴ Hungary Country Snapshots Q4 2017 - Cushman & Wakefield

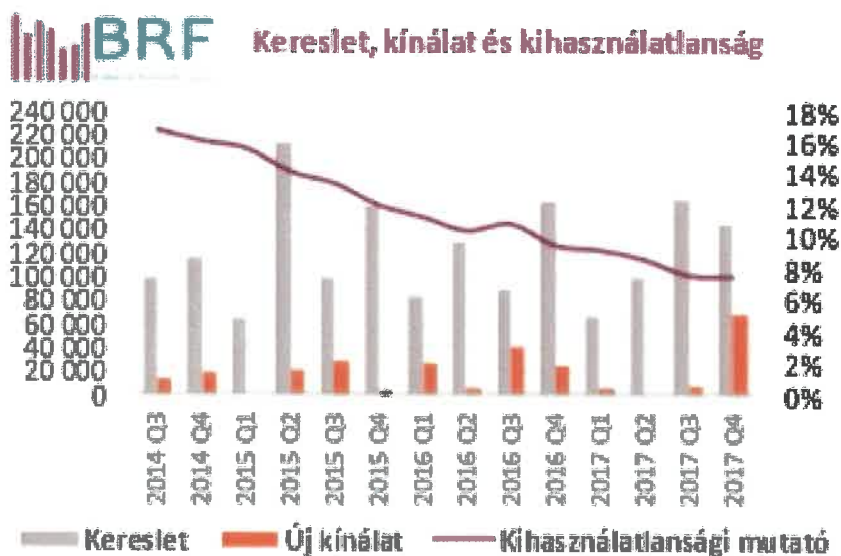
Jelentősebb irodaház átadások				
Projekt	Fejlesztő	Átadás éve	Méret (m ²)	Elhelyezkedés
Ericsson székház	WING	2017	24 000	Dél-Buda
Office Garden III.	GTR	2017	18 510	Dél-Buda
Skylight City	WING	2016	18.900	Nem-Központi Pest
Graphisoft Park SAP&Startup	Graphisoft Park	2017	8 000	Észak-Buda
Balance Loft	CPI	2017	6 500	Váci úti folyosó

Trendek

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

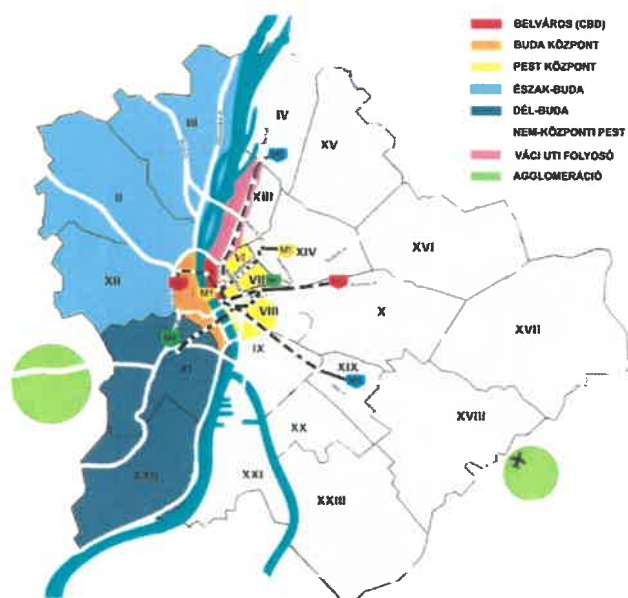
A bérbeadások között az új bérbeadások közel 38%-ot, míg a bérleti szerződés hosszabbítások 33% körüli részt értek el.

Budapesti irodapiac kereslet, kínálat és kihasználtság alakulása



Forrás: BRF

Irodapiaci térkép- Budapest



Forrás: BRF

Az átlagos kínálati bérleti díjak 5-10%-kal voltak magasabbak a 2016-os szinttől. A tendencia tovább folytatódhat, kiemelten az új építésű irodaházaknál, ahol a fejlesztési költségek növekedése miatt a megtérülés csak magasabb bérleti díjjal érhető el.

Bérleti díjak Budapesten	EUR/m ² /hó		
	Tipikus	Minimum	Maximum
Top belvárosi irodák	17,0	14,0	25,0
„A” kategóriás irodák a Belvároson kívül	13,5	11,0	15,0
Jó minőségű nem központi Irodák	11,0	10,0	12,5
„B” kategóriás irodák	9,0	8,0	11,0

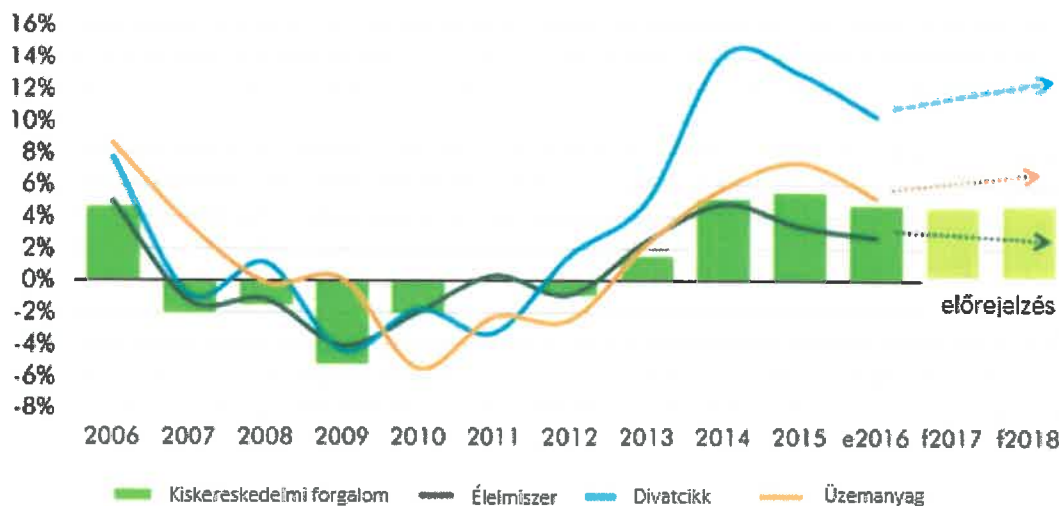
Forrás: JLL, Cushman & Wakefield

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

2017 során folytatódott a korábbi években tapasztalt élénkülés a nemzetközi és a hazai kiskereskedelmi ingatlanpiacon, a kiskereskedelmi forgalmi mutató 4,8%-os bővüléssel zárt, s az online kereskedelem bővült a legnagyobb mértékben. Az előrejelzések szerint évente 4-4,5% növekedésre számíthatunk a kiskereskedelemben, ezen belül továbbra is a divatcikkek értékesítése a legjelentősebb, ezt követi az üzemanyag értékesítés, míg az élelmiszer cikkek értékesítésének növekedése visszafogott 2% körül várható.

A hazánkban megtalálható csaknem 2,2 millió négyzetméter kiskereskedelmi célú ingatlan majdnem fele 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

Jelenleg mindösszesen két új projektről beszélhetünk a hazai kiskereskedelmi piacon, ezek közül 2017 júniusában nyitott meg az Ikea új épülete Soroksáron, 37 400 négyzetméteren, a láncolat legújabb tagjaként. Emellett még Kistarcsán nyílt egy klasszikus strip mall, mindössze 8 000 négyzetméternyi területen. Jelenleg egy érdemi projekt van fejlesztés alatt Kelenföldön, az Etele Plaza, 54 200 m² bérbeadható területet kínál várhatóan 2019 év végétől. Bár nem új fejlesztés, de döntés született a Shopmark (korábban Europark) teljeskörű felújításáról, mely 2018 második felében megújult műszaki és bérleti tartalommal nyit meg újra. Emellett a Mammut felújítása zajlik.

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

A TOP5 bevásárlóközpontok (Allee, Mammut, Westend, Aréna és Árkád) iránt továbbra is nagy az érdeklődés a bérletkörében, a kiadható bérlemények azonban igen korlátozottak ezekben a központokban. A bérleti érdeklődés nyomán a bérleti díjak kisebb emelkedése volt

látható az utóbbi időkben. A kereslet-kínálat alakulása egészséges, növekvő számú új piaci belépőt tapasztalunk bérleti 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.

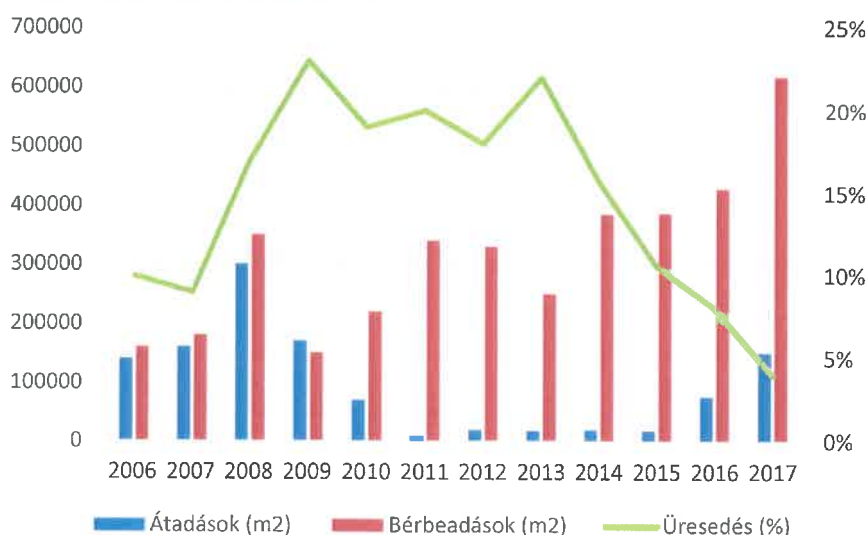
Ipari ingatlanpiac

Az 2017-ben folytatódott a fellendülés az ipari ingatlanok piacán, melynek fő hajtóerői az autóipar, a gyógyszeripar és az FMCG szektor voltak. Az év folyamán 618 000 négyzetméter területre írtak alá bérleti szerződést, ami új rekordot jelent a hazai piacon, a 2016-os bérbeadáshoz képest 44%-os növekedés.

Az újonnan átadott ipari ingatlan állomány mértéke elmaradt a kereslet növekedésétől, melynek eredményeként az év során folyamatosan csökkent az üres területek aránya. A teljes ipari ingatlanállomány (Budapest és agglomeráció) elérte a 2 043 220 négyzetmétert és 2017 végén a kihasználtság rekord alacsony, 4,0%-os volt az előző évi 8,1%-kal szemben.

A logisztikai parkok kihasználtsága 3,9%, míg ugyanez a szám a városon belüli logisztikában 5,12% volt. A javuló piaci helyzet és nagyon kevés, főként a nagyobb összefüggő alapterületű elérhető bérterület miatt a bérleti díjak is emelkedni kezdtek. A ProLogis felmérése szerint Budapest könyvelte el Közép-Európában a legnagyobb bérleti díj emelkedést.

Ipari ingatlanpiaci mutatók



Forrás: BRF

2017-ben a fejlesztők 150 030 négyzetméter összterületű fejlesztést adtak át, szemben a 617 620 négyzetméternyi bérbeadással (ennek körülbelül fele szerződés hosszabbítás, nettó abszorpció 273 380 négyzetméter), azaz nem tudták ellensúlyozni a bérleti oldal igénynövekedését. Jelenleg 115 000 négyzetméter terület áll építés alatt, ám ennek 80%-a már előbérleti szerződés formájában elkelt. Az azonnal elérhető, egybefüggő és nagyméretű

üres területek hiánya felértékeli az előbérleti szerződések szerepét, valamint a spekulatív fejlesztések számára is kedvező terepet jelent.

Legnagyobb ipari fejlesztések:



Forrás: BRF

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	334 388	38 605	127 631
Változó javadalom	113 314	26 645	58 862
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	64	3	20

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

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

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

megengedett számára, hogy devizában denominált rövid lejáratú és magas likviditású eszközökbe fektessen.

Kockázatkezelés

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

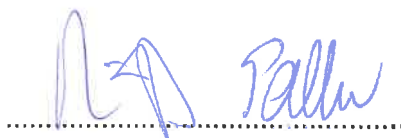
Az Alap célja, hogy a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson mérsékelt kockázati szint mellett. Ennek érdekében az Alap eszközeit olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek kiváló műszaki állapotban vannak, jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú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

Budapest 2018. április 19.



Diófa Alapkezelő Zrt.



**Független könyvvizsgálói jelentés
a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap
2017. évi
éves beszámolójáról
és üzleti jelentéséről**





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

Vélemény

Elvégeztük a Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap (továbbiakban „az Alap”) 2017. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegről – melyben az eszközök és források egyező végösszege 191.279.169 E Ft, az üzleti év eredménye 713.467 E Ft nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad az Alap 2017. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban „számviteli törvény”).

Vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségeink bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősségei” szakasza tartalmazza. Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt.-től az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálata szempontjából a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek ezekkel a követelményekkel összhangban. Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő ahhoz, hogy megalapozza véleményünket.

Egyéb kérdések

Az Alap 2016. évi éves beszámolóját más könyvvizsgáló könyvvizsgálta, aki 2017. április 20-án kelt könyvvizsgálói jelentésében minősítés nélküli véleményt bocsátott ki.

Egyéb információk

Az egyéb információk az Alap 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „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.

Magyar Posta Takarékos Ingatlan Befektetési Alap - 10. 2017.12.31.

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 beszámolóknak, vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak a megítélése, hogy az üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban készült-e és erről, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint az Alap 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges szempontból összhangban van az Alap 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival.

Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelősségei az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóknak a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, 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 az Alap vállalkozás folytatására való képességének felméréséért és a vállalkozás folytatásával kapcsolatos kérdéseknek az adott helyzetnek megfelelő közzétételéért, valamint a vezetés felelős az éves beszámolóknak a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállításáért. A vezetésnek az értékelésnél a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgálónak az éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelősségei

Célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint a véleményünket tartalmazó könyvvizsgálói jelentést bocsátani ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja a létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha önmagukban vagy együttesen ésszerű várakozások alapján befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat részeként szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezekre a kockázatokra reagáló könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint a véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati 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 a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.





- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politikák megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, helyénvaló-e a vezetés részéről az éves beszámolóban a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességével kapcsolatban. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy, amennyiben az ilyen közzétételek nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a 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, beleértve a közzétételeket is, átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, valamint azt, hogy az éves beszámoló a valós bemutatást megvalósító módon mutatja-e be a mögöttes ügyleteket és eseményeket.

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, 2018. április 19.

KPMG Hungária Kft.

Nyilvántartási szám: 000202

Lépösa Csilla

Partner, Kamarai tag könyvvizsgáló

Nyilvántartási szám: 005299



**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

2017. 01. 01. - 2017. 12. 31.

Keltezés: Budapest, 2018. április 19.


aláírás

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

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2016.12.31	2017.12.31
A.	Befektetett eszközök	64 602 521	85 535 475
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	54 328 038	75 142 109
1.	Ingatlanok	52 224 288	71 256 680
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	2 083 492	3 814 289
3.	Gépek berendezések, felszerelések	12 258	34 443
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0
5.	Beruházások	8 000	32 780
6.	Beruházásokra adott előlegek	0	3 917
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	10 274 483	10 393 366
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0
2.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	9 143 168	9 582 051
3.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	1 131 315	811 315
B.	Forgóeszközök	66 033 413	105 721 561
I.	KÉSZLETEK	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	3 066 917	2 043 702
1.	Követelések	3 067 240	2 047 159
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	-323	-3 457
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	18 705 977	25 527 867
1.	Értékpapírok	18 346 728	24 546 616
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	359 249	981 251
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	158 795	118
	egyéb értékelési különbözet	200 454	981 133
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	44 260 519	78 149 992
1.	Pénzeszközök	44 220 572	77 979 303
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	39 947	170 689
C.	Aktív időbeli elhatárolások	110 168	68 172
1.	Aktív időbeli elhatárolások	110 168	68 172
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértékvészítése (-)	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	81 944	-46 039
	Eszközök összesen	130 828 046	191 279 169
E.	Saját tőke	128 926 651	188 757 903
I.	INDULÓ TŐKE	117 994 187	169 214 898
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	169 778 614	274 740 711
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-51 784 427	-105 525 813
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	10 932 464	19 543 005
1.	Befektetési jegyek értékkülönözete	5 227 094	10 227 505
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönözete	8 376 316	19 010 381
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönözete	-3 149 222	-8 782 876
2.	Értékelési különbözet tartaléka	3 794 195	6 690 858
3.	Előző év(ek) eredménye	269 584	1 911 175
4.	Üzleti év eredménye	1 641 591	713 467
F.	Céltartalékok	0	0
G.	Kötelezettségek	1 448 883	1 914 505
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 449 069	1 916 815
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-186	-2 310
H.	Passzív időbeli elhatárolások	452 512	606 761
	Források összesen	130 828 046	191 279 169

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

	A tétel megnevezése	2016.12.31	2017.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	3 324 290	5 919 693
II.	Egyéb bevételek	7 959	11 332
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0
IV.	Működési költségek	3 253 680	5 385 637
V.	Egyéb ráfordítások	202 415	362 308
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	2 699 589	542 792
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	934 152	12 405
X.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	1 641 591	713 467



Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2017. december 31.

I. AZ ALAP ADATAI

Név: Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési Alap
Működési formája: nyilvános
Fajtája: nyílt végű
Futamidő: határozatlan
Elsődleges eszközkategória típusa: ingatlanalap (ingatlanforgalmazó alap)
ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap.
Székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Adószám: 18522361-2-44
PSZÁF lajstromszám: 1211-13
Nyilvántartásba vétel napja: 2014. március 10.

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017. december 31-én:

I sorozat	20 060 258 973 db
A sorozat	149 154 638 662 db

Befektetési jegyek ISIN azonosítója:

I sorozat	HU00000714464
A sorozat	HU00000713482

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

I sorozat	1,106486
A sorozat	1,116697

Üzleti év időtartama: 2017.01.01-2017.12.31.

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 és forgalmazó:

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

Az ingatlan értékelő:

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

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. fszt. 1.)
- Pallos Noémi (1188 Budapest, Katinka utca 10)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós (1055 Budapest, Nagy Ignác utca 13/a. III. 26.)
- Hrehovszki Hedvig Andrea (1138 Budapest, Párkány utca 4/A. V. 1.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Farkashalom utca 58.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Súlyom utca 5.)
- Gál Miklós (3713 Arnót, Rákóczi Ferenc utca 14.)

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

A könyvvizsgáló adatai:

Cégnév: KPMG Hungária Kft.

Cégjegyzékszám: 01-09-063183

Székhely: 1134 Budapest, Váci út 31.

MKVK nyilvántartási szám: 00202

A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai: Leposa Csilla

MKVK tagszám: 005299

Könyvvizsgálat éves díja: 3 000 000 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 Takaréknál Ingatlan Befektetési Alap** számviteli politikája

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

figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

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

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

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

A befektetők tájékoztatása

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

Számviteli elszámolás során alkalmazásra kerülő besorolási, minősítési, értékelési szabályok

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

Az eszközök besorolása és értékelése

a) Az ingatlanok besorolása és értékelése

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

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

b) Az értékcsökkenési leírás módszere

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

c) A készletek elszámolása

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

d) A követelések értékelése

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

e) Az értékpapírok besorolása és értékelése

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

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

2017.12.31. 75 142 109 e Ft

2016.12.31. 54 328 038 e Ft

Ingatlanok állományának bemutatása

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	12 553 957	271 079	12 825 036
Felépítmény befektetett eszköz	58 702 723	3 543 210	62 245 933
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	34 443	0	34 443
Ingatlanra adott előleg, befejezetlen beruházás	36 697	0	36 697
Ingatlanok tárgyi eszközök között	71 327 820	3 814 289	75 142 109

A tárgyi eszközök bruttó értékének és értékcsökkenésének változását lásd a 3. számú mellékletben.

Ingatlanok		Hrsz.	Beszerzési érték	Piaci érték
Bérbeadási célú ingatlanok			73 257 704	75 142 109
Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6 103	4 394
Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7 196	8 225
Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3 534	4 054
Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22 162	25 392
Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6 103	6 998
Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7 644	8 757
Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4 754	5 255
Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5 718	6 363
Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26 338	28 459
Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	62 378	71 404
Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19 401	22 220
Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2 120	2 411
Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10 599	11 522
Kaposvár Fő u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2 545	2 600
Orosháza, Kisfaludy u. 1/A	Telek	1418/4	32 365	35 038
Albertirsa u. 4.	Telek	2952/5	7 649	8 697
BBC	Telek	13766/6	184 282	216 028
Innove Business Park	Telek	38236/738	742 384	787 183

Jysk Ajka	Telek	.5791/11.	9 416	9 582
Pátria Hotel	Telek	18684/1	346 733	264 735
Zone Bevásárlópark - Ajka	Telek	5791/2	330 578	338 824
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 071 457	2 183 775
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Telek	0134/84, 85, 86	969 717	999 889
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 317	668 296
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Telek	1352/3	429 616	443 623
Zone Bevásárlópark - Pécs	Telek	19916/18	914 468	924 218
Zone Bevásárlópark - Szentés	Telek	0117/87	242 527	249 249
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Telek	03/9, 03/10, 03/12	374 796	382 985
Zone Bevásárlópark - Székesfehérvár	Telek	020056/20	1 652 835	1 623 754
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Telek	10427/10	341 729	351 815
Tabán	Telek	7172	269 058	257 396
Zala Park	Telek	2730	391 625	407 995
DÜP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 223 526
Sopron belterület	Telek	5776/238	80 225	81 036
Sopron belterület	Telek	5776/246	96 270	90 355
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	64 180	68 983
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/1	25 478	18 707
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/2	16 633	19 011
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/3	8 125	9 321
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/4	51 062	58 504
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/5	14 044	16 104
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/6	17 616	20 181
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/7	11 526	12 740
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/8	13 732	15 280
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/9	65 936	71 244
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/10	143 898	164 721
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/11	44 722	51 220
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/12	4 936	5 614
Dunaújváros	Felépítmény	114/3/A/13	26 311	28 602
Kaposvár Fő u. 37-39	Felépítmény	372/3/A/4	43 355	44 300
Orosháza, Kiszalud u. 1/A	Felépítmény	1418/4	210 291	227 662
Albertirsa u. 4.	Felépítmény	2952/5	206 449	234 753
BBC	Felépítmény	13766/6	2 004 089	2 349 692
Infopark A	Felépítmény	4082/21/A	8 593 285	8 594 757
Infopark E	Felépítmény	4082/21/J	11 988 928	12 189 616
Infopark G	Felépítmény	4082/21	8 076 406	8 295 343
Innove Business Park	Felépítmény	38236/738	3 187 451	3 385 271
Jysk Ajka	Felépítmény	.5791/11.	233 593	237 718
Pátria Hotel	Felépítmény	18684/1	346 733	302 865
Zone Bevásárlópark - Ajka	Felépítmény	5791/2	1 044 670	1 070 731
Zone Bevásárlópark - Budakeszi	Felépítmény	2756/44	1 548 237	1 632 186
Zone Bevásárlópark - Dunaújváros	Felépítmény	0134/84, 85, 86	1 445 564	1 490 541
Zone Bevásárlópark - Esztergom	Felépítmény	18232/3, 4	922 586	981 282
Zone Bevásárlópark - Kazincbarcika	Felépítmény	1352/3	936 026	966 550
Zone Bevásárlópark - Pécs	Felépítmény	19916/18	1 103 745	1 115 513
Zone Bevásárlópark - Szentés	Felépítmény	0117/87	1 130 216	1 161 542
Zone Bevásárlópark - Kiskunhalas	Felépítmény	03/9, 03/10, 03/12	1 193 559	1 219 638
Zone Bevásárlópark - Székesfehérvár	Felépítmény	020056/20	2 095 000	2 058 140
Zone Bevásárlópark - Szombathely	Felépítmény	10427/10	1 587 616	1 634 474

Tabán	Felépítmény	7172	704 740	691 288
Zala Park	Felépítmény	2730	2 625 391	2 742 846
DÚP - Dél-Pesti Üzleti Park	Telek	38236/761	6 997 196	7 123 901
Sopron belterület	Telek	5776/238	722 023	729 327
Sopron belterület	Telek	5776/246	770 157	722 839
Sopron Szappanfőző krt. 14.	Telek	5776/144	545 528	586 352
Beruházásra adott előlegek				3 917
Befejezetlen Beruházások				32 780

Befektetett pénzügyi eszközök**2017.12.31. 10 393 366 e Ft****2016.12.31. 10 274 483 e Ft**

	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Ingatlanársaság	7 810 237	1 771 814	9 582 051
Kölcsön hosszú lejáratú rész	811 315	0	811 315
Részesedések	8 621 552	1 771 814	10 393 366

Az Alap 2016. április 28-án vásárolt 100%-os részesedést egy ingatlanársaságban, melynek fordulónapi könyv szerinti értéke 7 810 237 e Ft, értékelési különbözete pedig 1 771 814 e Ft.

Az Alap a Társaságnak 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. 2017-ben a Társaság visszatörlesztett 320 000 e Ft-ot, a fennálló tartozás 1 131 315 e Ft. A kölcsön éven túl esedékes része 811 315 e Ft.

Követelések**2017.12.31. 2 043 702 e Ft****2016.12.31. 3 066 917 e Ft**

A követelések 757 058 e Ft vevőkövetelést, 969 819 e Ft befektetési jegy forgalmazásból eredő követelést, valamint 320 282 e Ft ingatlanársasággal szembeni követelést tartalmaznak, fordulónapi értékelésként a követelésekre számított értékelési különbözet értéke -3 457 e Ft.

Az Alap az ingatlanársaságának, az EURO-MALL Kft-nek hosszú lejáratú kölcsönt nyújtott, ennek 2017. fordulónapi értéke 1 131 315 e Ft.

Értékpapírok**2017.12.31. 25 527 867 e Ft****2016.12.31. 18 705 977 e Ft**

Értékpapírok mérleg sor tartalma:

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	24 546 586	981 281	25 527 867
Államkötvény	14 575 226	117 575	14 692 801
MÁK 2021/A	14 575 226	117 575	14 692 801
Diszkontkincstárjegy	1 854 568	39	1 854 607

D180117	1 854 568	39	1 854 607
Befektetési jegy	8 116 792	863 667	8 980 459
Torony Befektetési jegy	376 656	17 405	394 061
Konsum II. Ingatlan Alap "A"	7 617 630	829 073	8 446 703
Konsum II. Ingatlan Alap "I"	122 506	17 189	139 695

Származékos ügyletek

2017. december 31-én az Alapnak nyitott származékos ügyletei – 46 039 e Ft.

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2017.12.31.
H-180222 EUR ING 2	15 000 000	2017.02.20	310.05	2018.02.22	-5 396
H-180222 EUR ING	5 000 000	2017.02.20	310.05	2018.02.22	-1 799
H-180622 EUR OTP	30 000 000	2017.06.20	309.57	2018.06.22	-38 844
ÖSSZESEN					-46 039

Az ügyletek mérlegkészítésig nem zárultak le.

Pénzeszközök

	2016.12.31	2017.12.31
PÉNZESZKÖZÖK	44 260 519	78 149 992
HUF bankszámlák	12 583 575	30 883 822
Lekötött betétek	21 636 650	46 334 115
Óvadéki betétszámlák	207 940	194 872
Devizabetétszámlák	9 792 407	566 494
Pénzeszközök értékelési különbözete	39 947	170 689

AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2017.12.31. 68 172 e Ft
2016.12.31. 110 168 e Ft

Aktív időbeli elhatárolások mérleg sor 30 338 e Ft járó kamatot, 27 057 e Ft 2017. évet érintő bérleti díj és közműdíj továbbszámházást valamint 10 777 e Ft 2018-as évet terhelő költséget tartalmaz.

SAJÁT TŐKE

2017.12.31. 188 757 903 e Ft
2016.12.31. 128 926 651 e Ft

	2016.12.31	2017.12.31
SAJÁT TŐKE	128 926 651	188 757 903
INDULÓ TŐKE	117 994 187	169 214 898
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	169 778 614	274 740 711
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-51 784 427	-105 525 813
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	10 932 464	19 543 005
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	8 376 316	19 010 381
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-3 149 222	-8 782 876
Értékelési különbözet tartaléka	3 794 195	6 690 858

Előző évek eredménye	269 584	1 911 175
Üzleti év eredménye	1 641 591	713 467

KÖTELEZETTSÉGEK**Rövid lejáratú kötelezettségek**

2017.12.31.	1 916 815 e Ft
2016.12.31.	1 449 069 e Ft

	2016.12.31	2017.12.31
RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	1 449 069	1 916 815
Bérlői óvadék	205 903	494 526
Garanciális visszatartás	21 767	22 211
Szállítók	386 844	713 514
Vevő kötelezettség	0	9
Ingatlanhoz kapcsolódó illeték	785 238	607 252
Értékpapír vásárlás kötelezettsége	34 800	0
Pénzügyi különadó kötelezettség	14 517	21 468
Egyéb költségvetési kötelezettségek	0	57 835

Az Alap az általa bérbeadott területek után biztosítékot kér bérlői óvadék, kezességvállalás vagy bankgarancia formájában. Az Alap a rövid lejáratú kötelezettségek között 494 526 e Ft bérlői óvadékot tart nyilván.

PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK

2017.12.31	606 761 e Ft
2016.12.31.	452 512 e Ft

	2016.12.31	2017.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁS	452 512	606 761
Gázdíj	9	18
Áramdíj	433	15 161
Könyvvizsgálat	1 230	2 000
Vízdíjak	75	18
Csatornadíjak	44	0
Ingatlanhoz kapcsolódó egyéb szolgáltatások	51	2 498
Ingatlankezelés	0	9 555
Egyéb üzemeltetési bevétel	60 372	412
Bérleti díj bevétel	384 881	493 884
Üzemeltetési díj bevétel	5 417	83 215

A passzív időbeli elhatárolások legjelentősebb tételei a bérleti díjak és üzemeltetési költség bevételek időbeli elhatárolása, mely a 2017-ban kiállított, de a 2018. évet illető díjbevételeket tartalmazza.

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

2017.12.31.	5 919 693 e Ft
--------------------	-----------------------

2016.12.31. 3 324 290 e Ft

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

Működési költségek

2017.12.31. 5 385 637 e Ft

2016.12.31. 3 253 680 e Ft

A működési költségek bemutatása:

	2016.12.31	2017.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	3 253 680	5 385 637
Alapkezelői díj	548 333	939 804
Letétkezelői díj	71 887	106 762
Ingatlan értékelés díja	8 159	8 137
Értékcsökkenési leírás	710 914	1 122 944
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	649 833	1 295 661
Ingatlanokhoz kapcsolódó ügynöki díjak	130 126	3 312
Könyvvizsgálati díj	2 500	3 238
Ingatlanszakértői feladatok	46 946	35 623
Számviteli szolgáltatás	3 600	3 800
Jogi szolgáltatás	86 274	17 094
Forgalmazói jutalék	917 788	1 577 240
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltség	2 516	2 465
Ingatlanbiztosítási díj	8 973	19 294
Hatósági díjak	63	4 785
Földhasználati díj	56 907	129 607
Felügyeleti díj	0	41 332
Egyéb igénybevett szolgáltatás	8 861	74 539

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

Egyéb ráfordítások

	2016.12.31	2017.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	202 415	362 308
Értékesített tárgyi eszközök könyv szerinti értéke	651	0
Bírság, kötbér, kártérítés	102	6 436
Értékvesztés, terven felüli écs	599	0
Adók, illetékek	95 090	277 345
Befektetési alapok különadója	51 578	78 366
Felügyeleti díj	27 756	0
Különböző egyéb ráfordítások	26 639	161

Pénzügyi műveletek bevételei

	2016.12.31	2017.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	2 699 589	542 792
Kapott kamat	1 111 999	117 078
Kölcsönadott pénzeszköz kapott kamata	42 961	42 499

Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamnyeresége	788 035	241 009
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	90 815	99 456
Határidős ügyletek nyeresége	665 779	42 750

Pénzügyi műveletek ráfordításai

	2016.12.31	2017.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	934 152	12 405
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	187 580	0
Deviza és valutakészlet átváltási árfolyamveszteség	51 780	1
Követelés-kötelezettség pénzügyi rendezés árfolyamvesztesége	223 791	12 404
Határidős ügyletek vesztesége	471 001	0

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredménye

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (Ft)
2017.01.04	2017.01.04	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	310.65	0
2016.12.21	2017.01.14	határidős vétel	30 000 000	deviza (EUR)	314.12	104 100 000
2017.02.20	2017.02.22	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	308.00	0
2016.11.24	2017.02.22	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	310.85	42 750 000
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	20 000 000	deviza (EUR)	316.57	0
2017.06.07	2017.06.07	határidős vétel	20 000 000	deviza (EUR)	317.48	-18 200 000
2016.06.14	2017.06.07	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	316.62	0
2017.06.07	2017.06.07	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	317.48	-4 300 000
2016.07.14	2017.06.07	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	316.63	0
2017.06.07	2017.06.07	határidős vétel	15 000 000	deviza (EUR)	317.45	-12 300 000
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	310.05	0
2017.02.20	2018.02.22	határidős eladás	15 000 000	deviza (EUR)	310.05	0
2017.06.20	2018.06.22	határidős eladás	30 000 000	deviza (EUR)	309.57	0
Összesen:						112 050 000

Nettó eszközérték

A 2017. december 31-i adatokat tartalmazó, 2018. január 2-i NEÉ és a beszámolóban kimutatott saját tőke összege 1 018 e Ft-tal eltér egymástól. Letétkezelő által kimutatott NEÉ 1 018 e Ft-tal kevesebb, mint a saját tőke.

Eltérés okai:

Összesen 50 892 e Ft eltérést okoztak a 2017. januárban ismertté váló, NEÉ-ben nem szerepeltetett tételek; nem szerepeltetett kötelezettség 168 415 E Ft, nem szerepeltetett követelések összege 219 307 e Ft. -51 910 e Ft eltérést okoz a NEÉ számítás módszertanából eredő, NEÉ-ben kimutatott, de a könyvekben meg nem jelentett tételek összege.

adatok e Ft-ban	
NEÉ Letétkezelő kimutatásában (2018.01.02.)	188 756 885
Saját tőke beszámolóban	188 757 903
ELTÉRÉS	-1 018

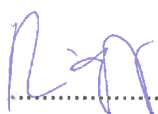
V. MÉRLEGEN KÍVÜLI TÉTELEK, FÜGGŐ KÖTELEZETTSÉGEK

Az Alapnak mérlegen kívüli függő kötelezettségei nincsenek.

Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után nem tett a hozamra és a tőke megővésére vonatkozó ígéretet.

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

Budapest, 2018. április 19.

 
.....
aláírás

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

Cash flow kimutatás	2016.12.31	2017.12.31
		E Ft
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-2 897 568	-1 028 106
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	2 363 870	2 491 756
2. Elszámolt amortizáció +	710 914	1 122 944
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	599	0
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-3 794 195	-6 690 858
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 ±	-2 781 133	363 980
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	-397 584	700 081
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	770 085	787 746
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0	0
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-83 098	41 996
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	312 974	154 249
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-24 709 587	-21 434 285
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	-33 788 416	-20 146 966
15. Ingatlanok eladása +	0	0
16. Befolyt bérleti díjak +	2 676 267	4 804 985
17. Értékpapírok beszerzése -	-136 169 162	-63 569 305
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	142 176 075	57 369 417
19. Kapott hozamok +	395 649	107 584
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	43 399 173	56 221 122
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	77 152 672	115 596 162
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-33 753 499	-59 375 040
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) ±	15 792 018	33 758 731

Keltezés: Budapest, 2018. április 19.

 
aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2017.12.31
Számla köze (e Ft)	188 757 903
ÁHÉ (e Ft) (2018.01.01)	188 756 885
Egyéb értékpapírok (e Ft) A sorozat	1 116 697
Devizaszámla (e Ft) A sorozat	149 154 639
Egyéb értékpapírok (e Ft) B sorozat	1 106 486
Devizaszámla (e Ft) B sorozat	20 060 259

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (E Ft):

I. KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)
I/1. Hitelezésszám:	Hitelező	Futamidő	-	0.00%
I/2. Egyéb kötelezettségek:			1 914 505	1.00%
Alapkezelői díj miatt			84 549	0.04%
Letételező díj miatt			9 638	0.01%
Ingatlanértékelő díja miatt			-	0.00%
Közvetítési díj miatt			-	0.00%
Költségértékelő elszámolt egyéb tétel miatt			11 498	0.01%
Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			650 940	0.34%
Szállítók			607 277	0.32%
Kapott kölcsön			492 826	0.26%
Költségvetési kötelezettségek			57 835	0.03%
Értékpapír vásárlás kötelezettsége			-	0.00%
I/3. Célkalkulációk:			606 761	0.32%
I/4. Passzív időbeli elhatárolások:			-	-
Kötelezettségek összesen:			2 521 266	1.32%

II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	
II/1.	Folyószámla, készpénz :			32 643 448	16.54%
			ERSTE Bank ZRT	HUF	30 883 822
			ERSTE Bank ZRT	EUR	266 296
			Övadási betét	HUF	194 872
			Övadási betét	EUR	296 456
II/2.	Egyéb követelés :			2 855 017	1.49%
			Vevők	HUF	753 601
			Befektetési jegy forgalmazás	HUF	969 819
			EURO MALL Kft. követelések	HUF	1 131 597
II/3.	Lekötött bankbetétek :			46 508 544	24.31%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :	Futamidő	Bank	Devizanem	10 000 000
		2017.12.15-2018.01.17	Takarékszövetkezet	HUF	6 000 000
		2017.12.20-2018.01.17	Takarékszövetkezet	HUF	4 000 000
II/3.2.	3 hónavnál hosszabb lekötésű :	2017.08.23-2017.02.23	FHB Bank	EUR	6 504 544
		2017.06.22-2018.06.22	FHB Bank	EUR	9 304 200
		2017.07.19-2018.01.17	Takarékszövetkezet	HUF	21 000 000
II/4.	Értékpapírok :			25 481 828	13.32%
		Befektetési jegyek Torony Ingatlan Alap		HUF	394 061
		Befektetési jegyek Konzum II. Ingatlan Alap "A"		HUF	8 446 703
		Befektetési jegyek Konzum II. Ingatlan Alap "B"		HUF	139 695
		Államkötvény MÁK 2021/A		HUF	14 692 801
		Összesített államkötvény D180117		HUF	1 854 607
		Származtatott ügyletek		EUR	46 039
II/5.	Ingatlanok			84 724 160	44.29%
II/5.1.	Ingatlanok	Típus, cím	Helyr.	84 724 160	44.29%
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/1	6 103	4 394
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/2	7 196	8 225
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/3	3 534	4 054
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/4	22 162	25 392
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/5	6 103	6 998
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/6	7 644	8 757
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/7	4 254	5 255
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/8	5 718	6 363
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/9	26 338	28 459
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/10	62 378	71 404
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/11	19 401	22 220
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/12	2 120	2 411
	Dunaújváros	Telek	114/3/A/13	10 599	11 522
	Kapcsolódó föld u. 37-39	Telek	372/3/A/4	2 545	2 600
	Csónakos, Kátfaludy u. 1/A	Telek	1418/4	32 385	35 038
	Albertina u. 4.	Telek	2952/5	7 649	8 697
	BBC	Telek	13766/6	184 282	216 028
	Innové Business Park	Telek	38236/738	242 384	287 183
	Jókai Alja	Telek	5791/11	9 416	9 582
	Pálos Hotel	Telek	18684/1	346 733	264 735
	Zone Bevérdőpark - Alja	Telek	5791/2	330 578	338 624
	Zone Bevérdőpark - Budakeszi	Telek	2756/44	2 071 457	2 183 775
	Zone Bevérdőpark - Dunaújváros	Telek	0134/14, 85, 86	969 717	999 809
	Zone Bevérdőpark - Esztergom	Telek	18232/3, 4	628 317	668 296
	Zone Bevérdőpark - Keszthely	Telek	1352/2	429 616	443 623
	Zone Bevérdőpark - Pécs	Telek	19916/18	914 468	924 218
	Zone Bevérdőpark - Szentes	Telek	0117/87	242 527	249 249
	Zone Bevérdőpark - Kiskunhalas	Telek	03/03/10, 03/12	374 796	382 985
	Zone Bevérdőpark - Szekesfehervár	Telek	020056/20	1 652 835	1 623 754
	Zone Bevérdőpark - Szombathely	Telek	10427/10	341 729	351 815
	Tabán	Telek	7172	269 058	257 396
	Zala Park	Telek	2730	391 625	407 935
	DUP - Dá-Pesti Üdület Park	Telek	38236/761	2 184 027	2 223 526
	Sopron belterület	Telek	5776/238	89 225	81 036
	Sopron belterület	Telek	5776/246	26 270	30 355
	Sopron Széchenyi-főúrt. 14.	Telek	5776/144	64 180	68 893
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/1	25 478	18 707
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/2	16 633	19 011
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/3	8 125	9 321
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/4	51 062	58 504
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/5	14 044	16 104
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/6	17 616	20 181
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/7	11 526	12 740
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/8	13 732	15 280
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/9	65 936	71 244
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/10	143 898	164 721
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/11	44 722	51 220
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/12	4 936	5 614
	Dunaújváros	Felújítvány	114/3/A/13	26 311	28 602
	Kapcsolódó föld u. 37-39	Felújítvány	372/3/A/4	43 355	44 300
	Csónakos, Kátfaludy u. 1/A	Felújítvány	1418/4	210 291	227 662
	Albertina u. 4.	Felújítvány	2952/5	206 449	234 753
	BBC	Felújítvány	13766/6	2 004 089	2 349 692
	Infopark A	Felújítvány	4082/21/A	8 593 285	8 594 757
	Infopark E	Felújítvány	4082/21/B	11 588 928	12 189 616
	Infopark G	Felújítvány	4082/21	8 076 406	8 295 343
	Innové Business Park	Felújítvány	38236/738	3 187 451	3 385 271
	Jókai Alja	Felújítvány	5791/11	233 593	237 718
	Pálos Hotel	Felújítvány	18684/1	346 733	302 855
	Zone Bevérdőpark - Alja	Felújítvány	5791/2	1 044 670	1 070 731
	Zone Bevérdőpark - Budakeszi	Felújítvány	2756/44	1 548 237	1 632 186
	Zone Bevérdőpark - Dunaújváros	Felújítvány	0134/14, 85, 86	1 445 564	1 490 541
	Zone Bevérdőpark - Esztergom	Felújítvány	18232/3, 4	922 586	981 282
	Zone Bevérdőpark - Keszthely	Felújítvány	1352/2	536 026	566 550
	Zone Bevérdőpark - Pécs	Felújítvány	19916/18	1 303 745	1 115 513
	Zone Bevérdőpark - Szentes	Felújítvány	0117/87	1 130 216	1 161 542
	Zone Bevérdőpark - Kiskunhalas	Felújítvány	03/03, 03/10, 03/12	1 193 559	1 219 638
	Zone Bevérdőpark - Szekesfehervár	Felújítvány	020056/20	2 055 000	2 058 140
	Zone Bevérdőpark - Szombathely	Felújítvány	10427/10	1 587 616	1 634 474
	Tabán	Felújítvány	7172	704 740	691 288
	Zala Park	Felújítvány	2730	2 625 391	2 742 846
	DUP - Dá-Pesti Üdület Park	Telek	38236/761	6 997 196	7 123 901
	Sopron belterület	Telek	5776/238	722 023	729 327
	Sopron belterület	Telek	5776/246	720 157	722 839
	Sopron Széchenyi-főúrt. 14.	Telek	5776/144	565 528	586 352
	EURO-MALL Kft.	Ingatlanhasználat		7 810 237	9 582 051
	Beruházásra adott előlegek				3 917
	Befizetett beruházások				32 780
II/5.2.	Építés alatt álló ingatlanok				-
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			68 172	0.04%

MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

Lajstromszám: 1211-13

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: ERSTE Bank Hungary Zrt.

3. sz. melléklet

INGATLANOK ÁLLOMÁNYVÁLTOZÁSA

E Ft	Telek	Felépítmény	Eladásra vásárolt ingatlanok	Egyéb berendezések, felszerelések	Beruházások	Mindösszesen
nyitó bruttó érték	10 126 233	43 078 667	-	31 230	8 000	53 244 130
növekedés	2 427 723	17 719 243	-	30 555	20 177 521	40 355 042
csökkenés	-	-	-	20	20 152 741	20 152 761
záró bruttó érték	12 553 956	60 797 910	-	61 765	32 780	73 446 411
nyitó é.cs.	-	980 612	-	18 972	-	999 584
növekedés	-	1 114 574	-	8 370	-	1 122 944
csökkenés	-	-	-	20	-	20
záró é.cs.	-	2 095 186	-	27 322	-	2 122 508
nyitó nettó érték	10 126 233	42 098 055	-	12 258	8 000	52 244 546
záró nettó érték	12 553 956	58 702 724	-	34 443	32 780	71 323 903

Keltezés: Budapest, 2018. április 19.



aláírás



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2017. évi Üzleti jelentés

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap 2017. évi teljesítménye

A Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Befektetési Alap 2015. január 9-től két sorozattal működik. A 2017. december 29-ei, közzétett nettó eszközérték kimutatás szerint az „A” sorozat nettó eszközértéke 166.100.794.142,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 148.758.914.605, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,116577 Ft volt. Az „I” sorozat nettó eszközértéke 22.191.831.959,- Ft volt, a befektetési jegyek darabszáma 20.060.258.973, az egy jegyre jutó nettó eszközérték 1,106258 Ft.

Az Alapban 2017. 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
Budapest, Neumann János u. 1/A	4082/21/A
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
Budapest, Táblás u. 36.	38236/761
Sopron, Szappanfőző krt. 14.	5776/144, 5776/238, 5776/246
Hotel	
Pécs, Rákóczi út 3.	18684/1

A 2017. év során vásárolt ingatlanokat a következő táblázat mutatja be:

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Dél-pesti Üzleti park	2017.03.10.
Infopark A irodaház	2017.11.22.
Huncargo logisztikai ingatlan	2017.12.13.

A mérleg fordulónapja után bekövetkezett lényeges események, különösen jelentős folyamatok

A mérleg fordulónapja után nem következett be a 2017. évi beszámolót érintő változás.

Az alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapkezelő a törvényi szabályozásnak és Felügyeleti előírásoknak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések – nem járt környezeti terheléssel, és nem is fog, így erre külön figyelmet az alapkezelőnek fordítania nem kell.

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2017. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Takarékbank Zrt.	88,29%	93,58%
STATUS Capital Zrt.	5,05%	5,35%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0%
ABRAHAM Goldmann	1,56%	0%
Bizalmi Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)		
A64 Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
Biró Gergely (egyéb befektető)	0,05%	0,00%

2017-ben két jelentős változás következett be az Alapkezelő tulajdonosi struktúrájában, ugyanis 2017. december 6-án a Lantos Vagyonkezelő Zrt. eladta 5,05%-os részvénycsomagját a STATUS Capital Zrt-nek, míg a 2017.12.29-én megkötött adásvételi szerződés értelmében a korábbi legnagyobb tulajdonos, FHB Jelzálogbank Nyrt. Takarékszövetkezetbe való beolvadásával átadta 88,29%-os részvénycsomagját a Takarékbank Zrt. tulajdonába.

A 2017-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, sőt, két alappal bővítette azt. Novemberben egy közép-európai régiós részvényeket preferáló

részvényalap indult Takarék Adria Közép-Európai Részvény Befektetési Alap néven, decemberben pedig egy hazai indexkövető alap elindítására került sor, Takarék BUX Indexkövető Részvény Befektetési Alap néven.

A tőkepiacokra és a kezelt állományokra a 2017-es évben a globálisan alacsony reáلكamatok és a laza monetáris politikák voltak a legnagyobb hatással. Saját alapjainkat tekintve jelentős tőkeáramlás volt tapasztalható az MPT Pénzpiaci Alapunkból, kisebb mértékű pedig a TFHB Rövid Kötvény alapunkból. E kettőtől eltekintve az összes alapunk állománya számottevően növekedni tudott. A legnagyobb mértékű növekedést az év sikerterméke, az MPT Ingatlan Alap produkálta, míg szintén jelentős mértékben növekedett MPT Harmónia Vegyes Alapunk állománya.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya augusztus kivételével minden hónapban, összesen 64,6 milliárd forinttal emelkedett, év végére pedig elérte a 225 milliárd forintos állományt. Ez éves szinten kiemelkedő, 40%-os növekedést jelent.

Az Alapkezelő az év végén az alapokban kezelt állományt tekintve 4,1%-os piaci részesedéssel rendelkezett, ami 0,71 százalékponttal magasabb az előző évi adatnál.

Ingatlanpiaci környezet

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

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

2017-ben a magyar ingatlan piacon körülbelül 1,9 milliárd eurót fektettek be a szereplők, amely tavalyi eredményhez képest 7%-os bővülés, de kissé elmarad a 2007-es rekord volumentől.

A JLL elemzése szerint az ingatlan befektetések 43%-a iroda, 36%-a kiskereskedelmi, 14%-a ipari és 4% hotel, a többi pedig fejlesztési és egyéb célú ingatlanok voltak.

2016-os, erősen teljesítő évhez képest is minden szektorban túlteljesített a befektetés volumene. Az irodapiacon a kereslet mintegy 765,8 millió eurónyi tranzakciós volument hozott a Cushman & Wakefield jelentése szerint, mely szektorban az Eiffel Palace irodaház eladása adta a piaci hozam minimumot, kb. 5,4%-on.

A befektetők körében továbbra is meghatározóak maradtak a hazai szereplők, akik 40%-ban részesedtek a befektetésekből, a tavalyi 29% után. Érdekesség, hogy számos új belépő jelent meg a piacon, például a NEPI Rockcastle, Goldman Sachs, Marathon Real Estate vagy a Chinese Investment Corporation.

A piac rendkívül élénk volt, mintegy 64 tranzakcióval, melyek közül a legnagyobb a kiskereskedelmi ingatlanok piacán, az Arena Pláza (EUR 275m) vagy a CPI portfólió vétele (~EUR 80m), illetve a Logisor logisztikai portfólió CIC általi vétele (~EUR 99m) volt.¹

Az irodai piac legnagyobb ügylete a Váci úti folyosón elhelyezkedő West End Business Center OTP Ingatlanalap általi vétele, mintegy 72,5 millió euró értéken. Az iroda alpiac az előző évek trendjeinek megfelelően csökkentek a hozamok és múlt évben a belvárosi prémium irodaház kategóriában 6,0% körül alakult.²

A kiskereskedelmi ingatlanok piacán 2017-ben körülbelül 622,2 millió euró volumenű befektetés történt, amelynek alakulásában nagy szerepe volt az Aréna Plaza eladásának, amelyet a Lanebridge csoporttól a NEPI Rockcastle vásárolt meg, illetve CPI Pólus Center és Campona megvételének. A prémium kategóriás bevásárló központok esetében az irányadó hozamot 6,5 – 6,0% körülre becsülik a nemzetközi tanácsadó cégek.³

Az ipari ingatlanok piacára is a többi alpiachoz hasonló aktivitás volt jellemző. 2017-ben Blackstone (Logisor) értékesítette teljes portfólióját, mintegy 98 millió euró értékben. A budapesti ipari ingatlanok hozamai 7,5% körül alakultak 2017-ben.

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

¹ Investment Report - Cushman & Wakefield

² Hungary Country Snapshots Q4 2017 - Cushman & Wakefield

³ Hungary Country Snapshots Q4 2017 - Cushman & Wakefield
Diófa Alapkezelő Zrt.

monitoring rendszer, illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének monitoringolása az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg, melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztetek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és másodpiaci (OTC) származtatott ügyleteket. Fedezeti célból vehet fel forward, future short vagy long pozíciókat. Fedezeti célból vásárolhat warrantokat, írhat ki és vásárolhat egyszerű és összetett opciókat.

Budapest, 2018. április 19.



Díófa Alapkezelő Zrt.