

AGENDA 21 Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság**Cím:** 1094 Budapest, Ferenc tér 6-7. B 409**Tel/fax:** +36-309-526-372; 215-96-87**Cg szám:** 01-09-661700**E-mail:** hegedusilona@t-online.hu**Független könyvvizsgálói jelentés**

A DIÓFA Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság számára

Elvégeztük a **Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja** (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2015. évi éves jelentés 1-18. oldalán található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát, amely számviteli információk a számviteli törvény előírásainak megfelelően kerültek meghatározásra.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

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

A könyvvizsgáló felelőssége

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

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

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

Vélemény

Véleményünk szerint az **Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja** 2015. évi éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a magyar számviteli törvényben foglaltakkal, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

Az Alapot a Magyar Nemzeti Bank 2015. június 04-én jegyezte be a nyilvántartásába ezért korábbi évre vonatkozóan éves jelentés és könyvvizsgálói jelentés nem készült.

Budapest, 2016. április 27.

AGENDA 21
KFT.
Cg.: 01-09-661700

Csizmadiáné Hegedűs Ilona

kamarai tag könyvvizsgáló, ügyvezető

kamarai tagsági szám: 003107

AGENDA 21 Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság

1094 Budapest, Ferenc tér 6-7.B.

Kamarai nyilvántartásba vételi szám: 001209



TAKARÉK FHB EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2015. évi Éves jelentés

Tartalom

I.	Általános információk.....	3
II.	Vagyonkimutatás	4
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	4
IV.	A befektetési alap összetétele	5
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban.....	6
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	7
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban.....	7
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	8
	VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	8
	VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci környezet.....	9
	Gazdasági környezet	9
	Befektetési piac	9
	Budapesti irodapiac.....	11
	Kereskedelmi ingatlanpiac	13
	Ipari ingatlanpiac.....	15
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege.....	16
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	16
XI.	Tőkeáttétel.....	16
XII.	Mérleg – Eredménykimutatás.....	17

I. Általános információk

Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja alapadatai

Nyilvántartásba vétel dátuma(MNB)	2015.06.04.
Lajstromszáma	1111-608
Befektetési jegyek ISIN azonosítója	HU0000714969
Típusa	nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű értékpapír befektetési alap
Kockázati szint	mérsékelt
Javasolt minimális befektetési időtáv	1 év
Referencia index	-

Alapkezelő

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

Letétkezelő és Forgalmazó

Neve	FHB BANK ZRT.
Székhelye	1082 Budapest, Üllői út 48.

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	AGENDA 21 Könyvvizsgáló Kft.
Székhely	1094 Budapest, Ferenc tér 6-7. B 409.
Cégjegyzékszám	01-09-661700
MKVK nyilvántartási szám	001209
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Csizmadiáné Hegedüs Ilona
MKVK tagszám	003107

II. Vagyongkimutatás

	2014.12.31*		2015.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás				
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Jelzáloglevelek				
Kollektív befektetési értékpapírok			3 537 292 Ft	84,10%
Átruházható értékpapírok			3 537 292 Ft	0,00%
Banki egyenlegek			680 167 Ft	16,17%
Származékos ügyletek eredménye			-4 703 Ft	-0,11%
Egyéb eszköz			23 Ft	0,00%
Összes eszköz			4 212 780 Ft	100,16%
Kötelezettségek			-6 713 Ft	-0,16%
Nettó eszközérték			4 206 067 Ft	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2015.06.10*	2015.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	800 000	4 176 844
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (Ft)	0,999824	1,006994

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

IV. A befektetési alap összetétele

	2014.12.31*		2015.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek			680 167 Ft	16,17%
Bankbetétek				
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok				
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok				
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				
Egyéb átruházható értékpapírok			3 537 292 Ft	84,10%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Származékos ügyletek eredménye			-4 703 Ft	-0,11%
Egyéb eszköz			23 Ft	0,00%
Összes eszköz			4 212 780 Ft	100,16%
Kötelezettségek			-6 713 Ft	-0,16%
Nettó eszközérték			4 206 067 Ft	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2014.12.31*	2015.12.31*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	20,00%		15,90%	15,90%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%			
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0,00%	20,00%			
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%			
Jelzáloglevelek	0,00%	20,00%			
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	100,00%		84,10%	84,10%
Összesen			100,00%	100,00%	0,00%

* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján.

Az Alap a befektetési politikájának megfelelően vagyonának legnagyobb részét Magyarországon forgalomba hozott ingatlanalapok befektetési jegyeibe fektette az időszak során.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

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

2015.12.31	E Ft
<i>Pénzügyi műveletek bevételei</i>	21 516
<i>Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	7 730
Befektetésből származó jövedelem	13 786
Kezelési költségek	4 038
A letétkezelő díjai	2 007
Egyéb díjak és adók	11 716
Nettó jövedelem	-3 975

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2015-ben, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2015.12.31	E Ft
Induló tőke	4 176 844
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 254 690
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-1 077 846
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	29 223
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	4 749
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-2 645
Értékelési különbözet tartaléka	31 094
Üzleti év eredménye	-3 975
Saját tőke	4 206 067

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2015.12.31 (E Ft)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	3 501 490	35 803	3 537 293
Befektetési jegy	3 501 490	35 803	3 537 293
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	655 203	8 706	663 909
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	735 083	9 578	744 661
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	453 747	5 956	459 703
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	544 837	5 091	549 928
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	158 328	3 338	161 666
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	226 691	-445	226 246
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	222 590	2 903	225 493
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	160 282	143	160 425
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	154 555	-893	153 662
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap	190 174	1 426	191 600

Egyéb változás

A befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire hatást gyakorló egyéb változás nem volt a tárgyidőszakban.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2013.12.31*	2014.12.31*	2015.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	-	-	4 206 057
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	-	1,006994
* 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 naphól adódóan.			

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció értéke (Ft) 2015.12.31.*
2015.06.10	2015.09.14	határidős eladás	660 000	deviza (EUR)	314,16	-
2015.06.12	2015.09.14	határidős eladás	750 000	deviza (EUR)	312,85	-
2015.06.16	2015.09.14	határidős eladás	450 000	deviza (EUR)	312,88	-
2015.06.25	2015.09.14	határidős eladás	550 000	deviza (EUR)	312,70	-
2015.07.06	2015.10.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	316,75	-
2015.07.21	2015.10.08	határidős eladás	225 000	deviza (EUR)	309,65	-
2015.09.08	2015.10.08	határidős eladás	225 000	deviza (EUR)	314,33	-
2015.09.10	2015.09.14	határidős vétel	660 000	deviza (EUR)	315,00	-
2015.09.10	2015.09.14	határidős vétel	750 000	deviza (EUR)	315,00	-
2015.09.10	2015.09.14	határidős vétel	550 000	deviza (EUR)	315,00	-
2015.09.10	2015.09.14	határidős vétel	450 000	deviza (EUR)	315,00	-
2015.09.10	2016.09.12	határidős eladás	2 410 000	deviza (EUR)	317,33	-5 484
2015.10.06	2015.10.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	312,53	-
2015.10.06	2015.10.08	határidős vétel	225 000	deviza (EUR)	312,53	-

2015.10.06	2015.10.08	határidős vétel	225 000	deviza (EUR)	312,53	-
2015.10.06	2016.01.08	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	313,15	239
2015.10.26	2016.01.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	311,49	855
2015.11.19	2016.02.23	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	311,09	1 326
2015.12.16	2016.01.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	315,84	-1 638
Összesen:						-4 703

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

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

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

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

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

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci környezet

A gazdasági és ingatlanpiaci eseményeket a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

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

Gazdasági környezet

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

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

Befektetési piac

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

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

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

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

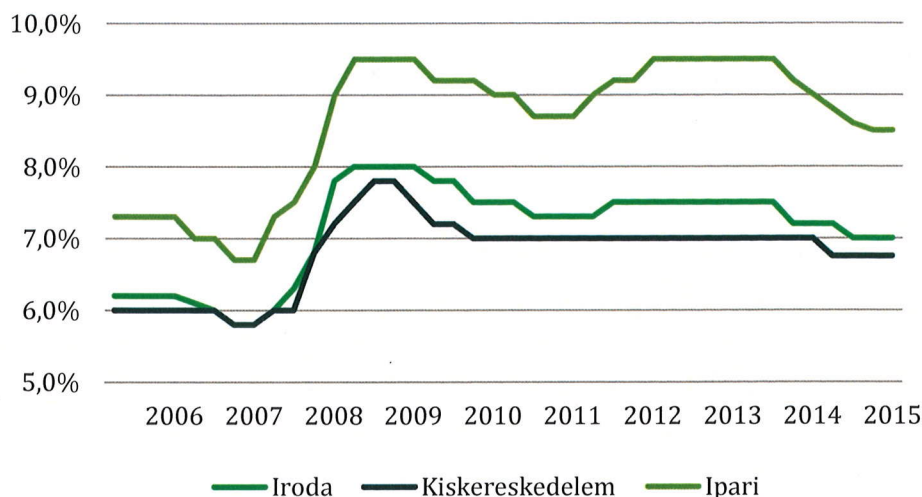
Az ipari ingatlanok szektorában a forgalom nagyon élénken alakult a 2014-es évhez képest. 2015-ben a befektetések volumene 150 millió euró körül mozgott. A legnagyobb akvizíciót a cseh CTP csoport hajtotta végre. A portfolió két elemből állt, egy 34.300 m²-es logisztikai raktárból Üllőn és egy 6.203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

A hotelek kínálatban erős bővülés indult meg. 2015-ben 15 új hotelt adtak át, összesen 800 szobával. A befektetők is élénken érdeklődnek a jól teljesítő hotelek iránt. A szektorban 80 millió euró befektetés történt csakúgy, mint az előző évben. 4 darab szálloda cserélt tulajdonost. A legkedveltebb szállodák az ötcillagos wellness hotelek voltak.

Jelentősebb ingatlan tranzakciók:

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

Budapesti ingatlanok hozamainak alakulása



Budapesti irodapiac

2015 végére a budapesti modern irodaállomány összesen 3.280.970 m² irodaterületet foglal magába, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket. 2015 során a kínálat 50.885 m²-vel bővült, 25,4%-kal kevesebbel, mint 2014-ben. Az üresedési ráta tovább csökkent, és elérte a 2008 második negyedéve óta mért legalacsonyabb értéket. Jelenleg 12,1%-on áll, amely az előző év azonos időszakához képest 4,1 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,4 százalékpontos csökkenést mutat. Az egyes alpiacokat tekintve továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb az üresedés (6,4%), és az Agglomerációban a legmagasabb (29.3%).

Az üresedés jelentős csökkenését az egész év során tapasztalt pozitív nettó abszorpció segítette, ami éves szinten 175.975 m² volt, 39%-kal magasabb, mint a 2014-es érték. A legmagasabb nettó abszorpciót a Váci úti folyosón mértük, amely majdnem 56.000 m²-t tett ki.

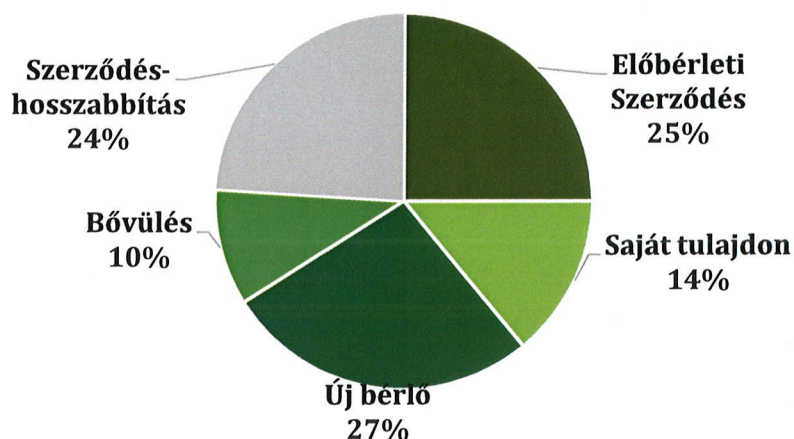
2015 második félévében az átlagos tranzakcióméret 801 m² volt. A legnagyobb tranzakciók között volt a Magyar Telekom előbérleti szerződése saját székháza építésére 55.000 m²-vel. Ezt követte a Nokia Networks előbérleti szerződése a Corvin 4 Irodaházba 25.000 m²-es területre, a Morgan Stanley bérleti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

Jelentősebb irodaház átadások				
Projekt	Fejlesztő	Átadás éve	Méret (m ²)	Elhelyezkedés
Váci Greens „C”	Atenor	2015	19 400	Váci út
Váci Greens „B”	Atenor	2016	24 500	Váci út
Nordic Light	Skanska	2016	26 200	Váci út
V17	WING	2016	12 700	Váci út
Corvin4	Futureal	2016	25 000	Pest Központ
Váci1	DVM	2016	5700	Belváros

Forrás: JLL

Iroda kereslet megoszlása 2015 folyamán

Befektetések megoszlása típus szerint

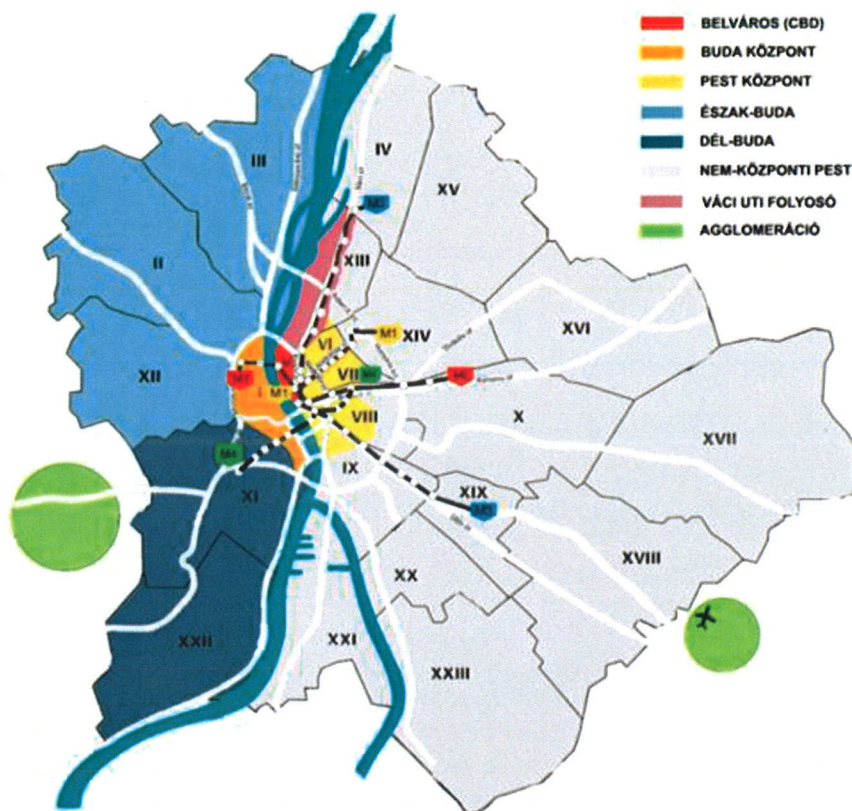


Forrás: BRF

Kereslet, kínálat, kihasználatlanság

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

Irodapiaci térkép- Budapest



Forrás: BRF

Főbb éves mutatószámok 2014-ben és 2015-ben

Éves adatok	2014	2015
Új átadások (m2)	68 190	50 885
Nettó bérbeadás (m2)	251 605	364 795
Bruttó bérbeadás (m2)	465 600	538 055
Kihasználatlanság negyedik negyedév (%)	16,2%	12,1%

Forrás: JLL

Az „A” kategóriás irodaházak tipikus bérleti díjai Budapesten 9,00–15,50 EUR/m²/hó sávban mozogtak. Az „A” és „B” kategóriás irodaházak piacát nézve az tapasztalható, hogy a kínálat mintegy 60%-át a 8,00-13,00 EUR/m²/hó közötti irodák alkotják, mely régiós viszonylatban is igen alacsonynak mondható. A legmagasabb bérleti díjak a prémium kategóriás belvárosi üzleti negyedben lévő irodákban voltak elérhetőek, ahol esetenként akár 20,00 EUR/m²/hó bérleti díjjal is lehetett találkozni. A kedvelt Váci úti folyosó és a budai kerületekben található felső kategóriás iroda épületekben az iroda bérleti díjak a 11,00 és 14,00 EUR/m²/hó között mozogtak. A bérleti díjak az elmúlt évben jelentősen nem változtak a 2014-es évhez viszonyítva, ellenben a bérlők jóval kevesebb kedvezménnyel tudtak élni.

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

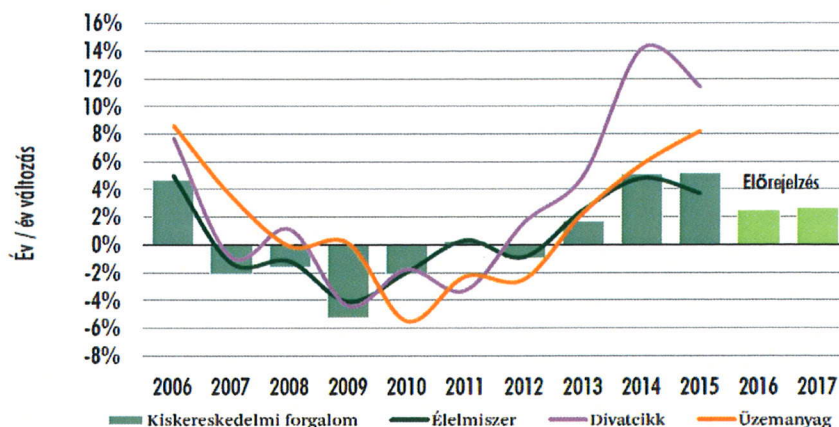
Forrás: JLL

Kereskedelmi ingatlanpiac

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

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

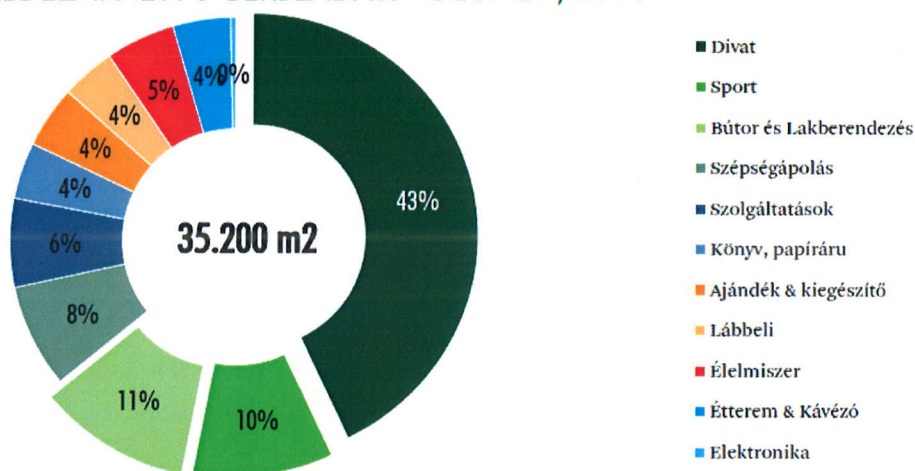
HAZAI KISKERESKEDELMI FORGALOM ALAKULÁSA



Forrás: CBRE

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

KISKERESKEDELMI NETTÓ BÉRBEADÁSI VOLUMEN, 2015



Forrás: CBRE Research

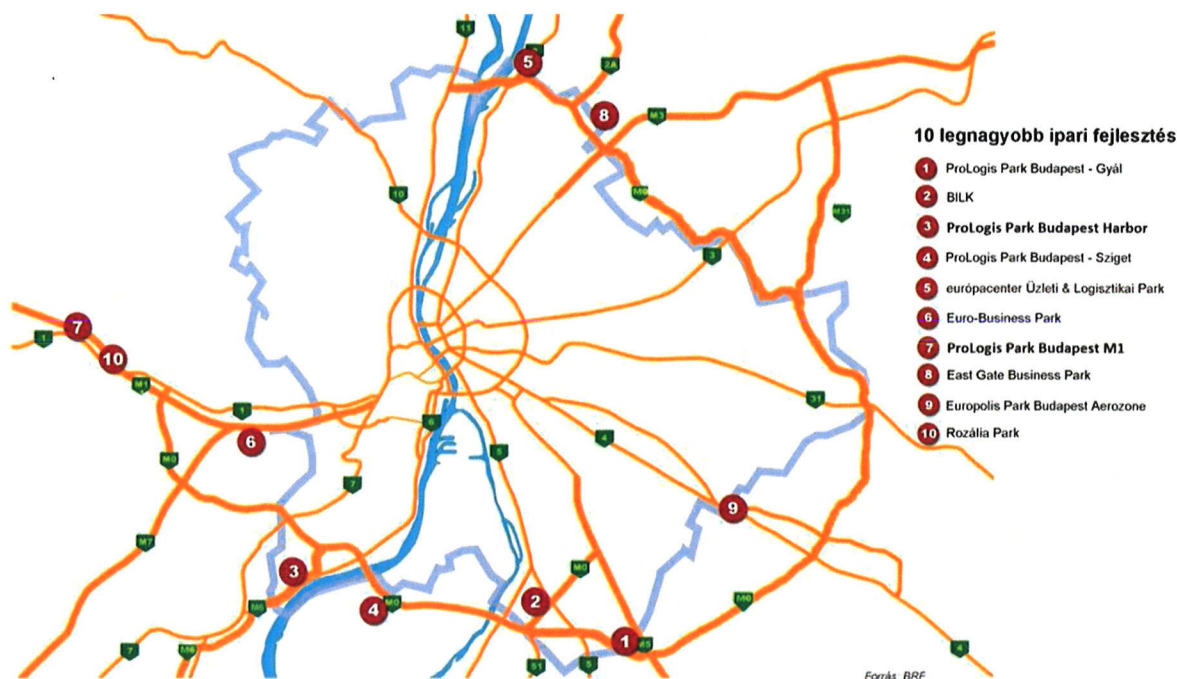
Ipari ingatlanpiac

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

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

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

Legnagyobb ipari fejlesztések:



Forrás: BRF

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

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	158 167	25 800	59 886
Változó javadalom	33 263	10 000	20 573
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	39	2	12

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Az Alap nem tartalmazott a tárgyidőszakban olyan eszközöket, melyekre likvid jellegűknél fogva különleges szabályok vonatkoznak. Likviditáskezeléssel kapcsolatos megállapodás a tárgyidőszakban nem történt.

Az Alap Kiemelt Befektetői Információkban közzétett kockázati besorolása 3-as. Az Alap 3. kategóriába sorolását a befektetési jegyek árfolyamának múltbeli ingadozása indokolja. A múltbeli – a hozam-kockázat mutató számításához használt – adatok nem szükségyszerűen megbízható mutatói az Alap jövőbeli kockázat/nyereség profiljának.

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 stressztesztok, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

XI. Tőkeáttétel

Az alap a befektetési célok megvalósítása érdekében és fedezeti célból is köthet származtatott ügyleteket. Az alap – származtatott ügyletek figyelembevételével számított – teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az alap nettó eszközértékének a kétszeresét.

Az Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja nettósított kockázati kitettsége* 2015. december 31-én 85,73%.

** A teljes nettósított kockázati kitettségen az alap egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettségek abszolút értékeinek összegét kell érteni. Az alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított kockázati kitettséget az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy, hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítani kell. Az alap teljes nettósított kockázati kitettségére vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül hagyhatók.*

XII. Mérleg – Eredménykimutatás

"A" MÉRLEG

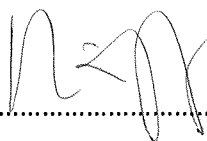
EUR	A tétel megnevezése	2015.06.08	Előző évek módosítása	2015.12.31
A.	Befektetett eszközök	0.00	0.00	0.00
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00	0.00
1.	Értékpapírok	0.00	0.00	0.00
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	0.00	0.00	0.00
B.	Forgóeszközök	0.00	0.00	4,217,459.71
II.	KÖVETELÉSEK	0.00	0.00	0.00
1.	Követelések	0.00	0.00	0.00
2.	Követelések értékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0.00	0.00	0.00
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00	3,537,292.32
1.	Értékpapírok	0.00	0.00	3,501,489.30
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00	35,803.02
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	0.00	0.00	35,803.02
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	0.00	0.00	680,167.39
1.	Pénzeszközök	0.00	0.00	680,167.39
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	22.98
1.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	22.98
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0.00	0.00	-4,702.74
D.	Eszközök összesen	0.00	0.00	4,212,779.95

E.	Saját tőke	0.00	0.00	4,206,067.13
I.	INDULÓ TŐKE	0.00	0.00	4,176,844.00
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0.00	0.00	5,254,690.00
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0.00	0.00	-1,077,846.00
II.	TŐKEVÁLTÓZÁS (tőkenövekmény)	0.00	0.00	29,223.13
1.	Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	0.00	0.00	2,104.24
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	0.00	0.00	4,748.88
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	0.00	0.00	-2,644.64
2.	Értékelési különbözet tartaléka	0.00	0.00	31,094.33
3.	Előző év(ek) eredménye	0.00	0.00	0.00
4.	Üzleti év eredménye	0.00	0.00	-3,975.44
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	0.00	0.00	4,782.69
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	4,776.74
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	0.00	0.00	5.95
H.	Passzív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	1,930.13
	Források összesen	0.00	0.00	4,212,779.95

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2015.06.08	Előző évek módosítása	2015.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	0.00	0.00	21,516.06
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0.00	0.00	7,729.70
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	0.00
IV.	Működési költségek	0.00	0.00	17,562.11
V.	Egyéb ráfordítások	0.00	0.00	199.69
VI.	Rendkívüli bevételek	0.00	0.00	0.00
VII.	Rendkívüli ráfordítások	0.00	0.00	0.00
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
X.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	0.00	0.00	-3,975.44

Budapest, 2016. április 27.



Diófa Alapkezelő Zrt.

Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja
1062 Budapest, Andrássy út 105.
Lajstromszám: 1111-608



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

LETÉTKEZELŐ: FHB BANK ZRT.
1082 Budapest, Üllői út 48.
Cégjegyzékszám: 01-10-045459

ÉVES BESZÁMOLÓ

2015.06.04 - 2015.12.31

Keltezés: Budapest, 2016. március 27.

aláírás

Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja
1062 Budapest, Andrásy út 105.
Lajstromszám: 1111-608

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2015.06.04	Előző évek módosítása	2015.12.31
A.	Befektetett eszközök	0.00	0.00	0.00
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00	0.00
	1. Értékpapírok	0.00	0.00	0.00
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	0.00	0.00	0.00
B.	Forgóeszközök	0.00	0.00	4 217 459.71
II.	KÖVETELÉSEK	0.00	0.00	0.00
	1. Követelések	0.00	0.00	0.00
	2. Követelések értékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0.00	0.00	0.00
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00	3 537 292.32
	1. Értékpapírok	0.00	0.00	3 501 489.30
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00	35 803.02
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	0.00	0.00	35 803.02
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	0.00	0.00	680 167.39
	1. Pénzeszközök	0.00	0.00	680 167.39
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	22.98
	1. Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	22.98
	2. Aktív időbeli elhatárolásokértéktévesztése (-)	0.00	0.00	0.00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0.00	0.00	-4 702.74
	Eszközök összesen	0.00	0.00	4 212 779.95
E.	Saját tőke	0.00	0.00	4 206 067.13
I.	INDULÓ TŐKE	0.00	0.00	4 176 844.00
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	0.00	0.00	5 254 690.00
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	0.00	0.00	-1 077 846.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	0.00	0.00	29 223.13
	1. Befektetési jegyek bevonási értékülkülönözete	0.00	0.00	2 104.24
	Kibocsátott befektetési jegyek értékülkülönözete	0.00	0.00	4 748.88
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékülkülönözete	0.00	0.00	-2 644.64
	2. Értékelési különbözet tartaléka	0.00	0.00	31 094.33
	3. Előző év(ek) eredménye	0.00	0.00	0.00
	4. Üzleti év eredménye	0.00	0.00	-3 975.44
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	0.00	0.00	4 782.69
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	4 776.74
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	0.00	0.00	5.95
H.	Passzív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	1 930.13
	Források összesen	0.00	0.00	4 212 779.95

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2015.06.04	Előző évek módosítása	2015.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	0.00	0.00	21 516.06
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	0.00	0.00	7 729.70
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	0.00
IV.	Működési költségek	0.00	0.00	17 562.11
V.	Egyéb ráfordítások	0.00	0.00	199.69
VI.	Rendkívüli bevételek	0.00	0.00	0.00
VII.	Rendkívüli ráfordítások	0.00	0.00	0.00
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
X.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	0.00	0.00	-3 975.44

Keltezés: Budapest, 2016. március 27.


aláírás

Cash flow kimutatás	2015.06.04 EUR	2015.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0.00	2 708.45
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	0.00	-35 069.77
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	0.00	31 094.33
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0.00	0.00
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0.00	0.00
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0.00	0.00
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0.00	0.00
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	0.00	0.00
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	4 776.74
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	-22.98
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	1 930.13
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	0.00	-3 501 489.30
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	0.00	0.00
15. Ingatlanok eladása +	0.00	0.00
16. Befolyt bérleti díjak +	0.00	0.00
17. Értékpapírok beszerzése -	0.00	-3 501 489.30
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0.00	0.00
19. Kapott hozamok +	0.00	0.00
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	0.00	4 178 948.24
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	0.00	5 259 438.88
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	0.00	-1 080 490.64
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0.00	0.00
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0.00	0.00
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0.00	0.00
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0.00	0.00
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	0.00	680 167.39

Keltezés: Budapest, 2016. március 27.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2015.12.31
Saját tőke (EUR)	4 206 067.13
NEÉ (EUR)	4 206 056.66
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1,006994
Darabszám (db)	4 176 844

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK			Összeg/Érték	(%)	
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő		0.00%	
					0.00%	
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			4 782.70	0.11%	
	Alapkezelői díj miatt			727.59	0.02%	
	Letétkezelői díj miatt			1 007.00	0.02%	
	Bizományosi díj				0.00%	
	Forgalmi költség			2 704.62	0.06%	
	Közzétételi ktg. miatt				0.00%	
	Reklám költség miatt				0.00%	
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			343.49	0.01%	
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.			-	0.00%	
I/3.	Céltartalékok:				0.00%	
					0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			1 930.12	0.05%	
Kötelezettségek összesen:				6 712.82	0.16%	
II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	680 167.39	16.15%	
		FHB Bank	EUR	668 721.96	15.87%	
		FHB Bank	HUF	11 445.43	0.27%	
II/2.	Egyéb követelés :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Bank	Futamidő	-	0.00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :			-	0.00%	
					0.00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				0.00%	
					0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	Névérték	3 532 589.58	83.85%
II/4.1.	Állampapírok (összes)			-	0.00%	
II/4.1.1.	Kötvények (összes)			-	0.00%	
					0.00%	
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép.(összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.(összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.3.	Résztvények (összes)			-	0.00%	
					0.00%	
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)			-	0.00%	
					0.00%	
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)			-	0.00%	
					0.00%	
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)			3 537 292.32	83.97%	
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Befektetési Alap	HUF	1 045 300 215	3 537 292.32	83.97%	
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)				0.00%	
					0.00%	
II/4.6.	Határidős ügyletek	Devizanem		-	4 702.74	-0.11%
		HUF/EUR	150 000	1 325.97	0.03%	
		HUF/EUR	2 410 000	5 484.24	-0.13%	
		HUF/EUR	600 000	238.88	0.01%	
		HUF/EUR	150 000	854.70	0.02%	
		HUF/EUR	200 000	1 638.05	-0.04%	
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			22.98	0.00%	
					0.00%	
Eszközök összesen:				4 212 779.95	100%	

Keltezés: Budapest, 2016. március 27.


aláírás



Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2015. december 31.

I. Az Alap adatai

Név: Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja

Működési forma: nyilvános

Típus: nyílt végű

Futamidő: határozatlan

ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap. Az ABAK-irányelv szerint harmonizált befektetési alap.

Székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 105.

Adószám: 18648128-1-42

MNB lajstromszám: 1111-608

Nyilvántartásba vétel napja: 2015. június 04.

Befektetési jegy ISIN kódja: HU0000714969

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2015. december 31-én: 1.006994

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2015.12.31-én: 4 176 844 db

Üzleti év időtartama: 2015. 06. 04 - 2015. 12. 31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zárkörüen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1062 Budapest, Andrásy út 105.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés

Felügyeleti engedély száma: EN-III./M-393/2009.

Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.

Alapkezelő honlapja: www.diofaalapkezelo.hu

A letétkezelő és vezető forgalmazó:

Cégnév: FHB Kereskedelmi Bank Zrt.

Székhely: 1082 Budapest, Üllői út. 48.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-045459

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

További forgalmazó:

Cégnév: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

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

- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B.)
Aláírás módja: együttes
- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. fszt. 1.)
Aláírás módja: együttes
- Lendvai Beáta (1066 Budapest, Zichy Jenő u. 34. 2. em. 23. a)
Aláírás módja: együttes
- Tokodi Gábor (8000 Székesfehérvár, Pörös utca 7.)
Aláírás módja: együttes

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Darvas Gabriella

PM nyilvántartási szám: 162966

Könyvvizsgáló:

AGENDA 21 Könyvvizsgáló Kft.

1094 Budapest, Ferenc tér 6-7 B 409.

Kamarai nyilvántartási szám: 001209

Könyvvizsgálatért felelős személy: Csizmadiáné Hegedüs Ilona

MKVK tagszám: 003107

Könyvvizsgálat éves díja: 1.296,22 EUR+ÁFA.

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja** számviteli politikája

- a 2000. évi C. sz. törvény a számvitelről
- 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
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 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 5-e.

A befektetők tájékoztatása

Az Alap az éves beszámolót az üzleti év fordulónapját követő 150 napon belül közzéteszi az Alapkezelő honlapján.

Az értékelési különbözet:

Az eszközök Tpt. és a Korm. rendelet szerinti értékeléssel meghatározott piaci értéke és beszerzési értéke közötti különbözet. Az árfolyamból, illetve hozamból származó értékelési különbözet elszámolása a tőkeváltozással szemben, a devizaárfolyam változásából eredő értékelési különbözet pedig az eredmény terhére kerül elszámolásra. A könyvekből kivezetett eszközökre jutó értékelési különbözet az eszköz kivezetésével egyidejűleg kivezetésre kerül.

Nettó eszközérték

Az Alap egy befektetési jegyre jutó Nettó eszközértékét a Letétkezelő – minden forgalmazási napra (T nap) T-1 napon határozza meg, a kezelési szabályzatban meghatározottak szerint. A T. forgalmazási napra vonatkozó egy befektetési jegyre vonatkozó árfolyamot Letétkezelő forintban határozza meg. Az eladási és visszavásárlási árfolyam a forgalmazási napokon megegyezik, és egyenlő az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértékkel. Az Alapkezelővel egyeztetett, egy jegyre jutó nettó eszközérték az Alapkezelő honlapján megjelenítésre kerül.

Az Alap az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértékét négy tizedes jegy pontossággal állapítja meg.

III. SPECIÁLIS RÉSZ

A Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja adatai 2015. december 31-én:

Saját tőke: 4 206 067.13 EUR

Befektetési jegyek száma: 4 176 844 db

Nettó eszközérték adatai 2015.12.31-én (T napi állomány)

NEÉ: 4 206 056.66 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.006994 EUR

1. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2015.12.31
Folyószámla	668 721.96
Deviza betétszámla	11 357.26
Devizaértékelési különbözet	88.17
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	680 167.39

2. Értékpapír-állomány összetétele és értékelési különbözete (adatok euróban)

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	3 501 489.30	35 803.02	3 537 292.32
Befektetési jegy	3 501 489.30	35 803.02	3 537 292.32
06ADV/014132	655 203.27	8 706.47	663 909.75
06ADV/014215	735 082.62	9 577.93	744 660.55
06ADV/014237	453 746.60	5 956.36	459 702.95
06ADV/014472	544 836.87	5 090.88	549 927.74
06ADV/014658	158 328.05	3 338.13	161 666.18
06ADV/015057	226 691.28	-445.09	226 246.19
06ADV/015940	222 589.67	2 902.72	225 492.39

06ADV/016889	160 282.09	142.51	160 424.60
06ADV/017180	154 554.53	-893.22	153 661.31
06ADV/017744	190 174.32	1 426.33	191 600.66

3. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2015.12.31
SAJÁT TŐKE	4 206 067.13
INDULÓ TŐKE	4 176 844.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 254 690.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-1 077 846.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	29 223.13
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	4 748.88
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-2 644.64
Értékelési különbözet tartaléka	31 094.33
Előző évek eredménye	0.00
Üzleti év eredménye	-3 975.44

4. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2015.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	21 516.06
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	4 161.48
Devizakészletek és devizás értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	1 185.25
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamnyeresége	17.14
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	88.17
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	16 064.02

5. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2015.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	7 729.70
Devizás készletek és értékpapírok realizált árfolyamvesztesége	4 405.81
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árfolyamveszteség	14.27
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	3 309.62

6. Egyéb és rendkívüli bevételek, ráfordítások (adatok euróban)

	2015.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	199.69
Befektetési alapok különadója	199.69

7. Időbeli elhatárolások

Az aktív időbeli elhatárolás 22,98 EUR felhalmozott bankkamatot tartalmaz. A passzív időbeli elhatárolás 1 930,13 EUR 2015. évet terhelő könyvelési és könyvvizsgálati díjat tartalmaz.

8. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2015.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	17 562.11
Könyvelés, könyvvizsgálat	3 556.30
Jogi szolgáltatás költségei	413.43
Egyéb szolgáltatás költségei	128.73
Alapkezelői díj	4 037.91
Forgalmazói jutalék	6 003.73
Letétkezelői díj	2 007.16
Felügyeleti díj	497.88
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	120.14
KELER Szolgáltatás díja	796.83

9. Származtatott ügyletek összetétele és értékelési különbözete (adatok euróban)

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:
A mérlegzárás időpontjáig a pozíció nem zárult.

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2015.12.31.
EUR/HUF	eladási	2 410 000 EUR	317.33	-5 484.24
EUR/HUF	eladási	600 000 EUR	313.15	238.88
EUR/HUF	eladási	150 000 EUR	311.49	854.70
EUR/HUF	eladási	150 000 EUR	311.09	1 325.97
EUR/HUF	eladási	200 000 EUR	315.84	-1 638.05
ÖSSZESEN				-4 702.74

10. Kölcsönbe adott és kölcsönbe vett értékpapírok összetétele és értékelési különbözete

Az Alap 2015. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

11. Egyéb

A 2015.12.31-i nettó eszközérték 10.47 EUR-val alacsonyabb, mint a beszámolóban 2015.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

- A NEÉ-ben a kalkulált, a főkönyvben pedig a ténylegesen fizetendő MNB felügyeleti díj, valamint befektetési alapok különadója került elszámolásra.

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

Az alap garanciát és kezességet nem vállalt, értékpapír kölcsönzési ügyletet nem végzett.

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

Budapest, 2016. április 27.



Aláírás



TAKARÉK FHB EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2015. évi Üzleti jelentés

I. Az Alap megnevezése, típusa

Név: Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja Alap
ISIN azonosítója: HU0000714969
Típusa: nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű értékpapír befektetési alap
Referencia index: nincs

II. Az Alap gazdálkodásának bemutatása

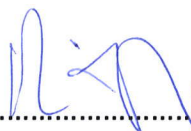
A mérleg lezárása után lényeges esemény az alap tárgyévi gazdálkodásával kapcsolatban nem került felszínre.

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 Alap portfóliójában ingatlanalapok befektetési jegyei, illetve hitelintézeti betétek szerepeltek. A származtatott ügyletek alkalmazására csak fedezeti célból van lehetőség.

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.

Budapest, 2016. április 27.



Diófa Alapkezelő Zrt.