

Takarék FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja

Éves beszámoló
és
független könyvvizsgálói jelentés

2016. december 31.

Tartalomjegyzék

- Könyvvizsgálói jelentés a Takaréék FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja 2016. évi éves jelentéséről
- Takaréék FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja 2016. évi éves jelentése
- Könyvvizsgálói jelentés a Takaréék FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja 2016. évi éves beszámolójáról
- Takaréék FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja 2016. éves beszámolója



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS A TAKARÉK FHB EURO INGATLAN ALAPOK ALAPJA ÉVES JELENTÉSÉBEN SZEREPLŐ SZÁMVITELI INFORMÁCIÓK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL

A TakaréK FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Az éves jelentésről készült jelentés

Elvégeztük a TakaréK FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2016. évi éves jelentésében szereplő számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a TakaréK FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja 2016. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében szereplő számviteli információk összhangban vannak a TakaréK FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja számviteli kimutatásaival, beleértve a 2016. évi éves beszámolóban szereplő adatokkal. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

A vélemény alapja

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

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

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

Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet arra, hogy az éves jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

Egyéb kérdések

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2016. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2016. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2017. április 20.-i dátummal az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

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



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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves jelentésért, illetve az abban szereplő számviteli információkért

A Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban "vezetés") felelős ennek az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, továbbá hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk levezethetők legyenek az Alap számviteli kimutatásaiból, illetve az auditált 2016. évi éves beszámolójában szereplő adatokból. A vezetés különös tekintettel felelős 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.

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

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

A könyvvizsgáló éves jelentés könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati

bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem 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 politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, 2017. április 20.



Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1037 Budapest, Iglice u. 3. fszt. 3.
nyilvántartási szám: 002588



Szovics Zsolt
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 005784



TAKARÉK FHB EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2016. 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 tárgydőszakban.....	6
VI.	Összehasonlító táblázat az elműlt három üzleti évből.....	7
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgydőszakban.....	8
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	12
VIII.1.	Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	12
VIII.2.	Gazdasági és ingatlanpiaci környezet	12
	Gazdasági környezet	12
	Ingatlanbefektetési piac.....	13
	Budapesti irodapiac.....	16
	Kiskereskedelmi ingatlanpiac.....	18
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	20
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	20
XI.	Tőkeáttétel.....	20
XII.	Mérleg – Eredménykimutatás	22

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	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 és Forgalmazó

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

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhely	1037 Budapest, Iglice u. 3. fszt. 3.
Cégjegyzékszám	01-09-279282
MKVK nyilvántartási szám	001209
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Szovics Zsolt
MKVK tagszám	005784

II. Vagyonkimutatás

Kategória	2015.12.31*		2016.12.31*	
	Eszközérték (EUR)	Arány	Eszközérték (EUR)	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzeti pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Jelzáloglevelek	0	0,00%	0	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	3 537 292,32	84,10%	2 814 940,21	81,89%
Átruházható értékpapírok	3 537 292,32	84,10%	2 814 940,21	81,89%
Banki egyenlegek	680 167,39	16,17%	605 375,27	17,61%
Származékos ügyletek eredménye	-4 702,74	-0,11%	20 007,28	0,58%
Egyéb eszköz	22,98	0,00%	0	0,00%
Követelés	0	0,00%	91 628,19	2,67%
Összes eszköz	4 212 779,95	100,16%	3 531 950,95	102,75%
Kötelezettségek	-6 712,82	-0,16%	-94 582,33	-2,75%
Saját tőke	4 206 067,13	100,00%	3 437 368,62	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2015.12.31*	2016.12.30*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	4 176 844	3 408 803
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,006994	1,008325

* 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 naptól adódóan.

IV. A befektetési alap összetétele

EUR	2015.12.31*		2016.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	680 167,39	16,17%	605 375,27	17,61%
Bankbetétek	0	0,00%	0	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	3 537 292,32	84,10%	2 814 940,21	81,89%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	-4 702,74	-0,11%	20 007,28	0,58%
Egyéb eszköz	22,98	0,00%	0	0,00%
Követelések	0	0,00%	91 628,19	2,67%
Összes eszköz	4 212 779,95	100,16%	3 531 950,95	102,75%
Kötelezettségek	-6 712,82	-0,16%	-94 582,33	-2,75%
Saját tőke	4 206 067,13	100,00%	3 437 368,62	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2015.12.31*	2016.12.30*	Változás
Pénzügyi eszközök	0,00%	20,00%	15,90%	18,09%	2,19%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	80,00%	100,00%	84,10%	81,91%	-2,19%
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 2016. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2016.12.31	EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	208 900,90
Pénzügyi műveletek ráfordításai	254 219,59
Befektetésből származó jövedelem	-45 318,69
Kezelési költségek	9 003,54
A letétkezelő díjai	4 463,71
Egyéb díjak és adók	20 898,25
Nettó jövedelem	-79 684,19

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2016-ben, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2016.12.31	EUR
Induló tőke	3 408 803,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 441 666,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-4 032 863,00
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	28 565,62
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbsége	18 870,35
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbsége	-20 170,36
Értékelési különbözet tartaléka	113 525,26
Előző év(ek) eredménye	-3 975,44
Üzleti év eredménye	-79 684,19
Saját tőke	3 437 368,62

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2016.12.31 (EUR)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	2 721 427,82	93 512,39	2 814 940,21
Befektetési jegy	2 721 427,82	93 512,39	2 814 940,21
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	115 797,35	5 431,48	121 228,83
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	544 836,87	23 425,65	568 262,52
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	158 328,05	8 728,14	167 056,19
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	226 691,28	7 098,03	233 789,31
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	222 589,67	10 420,71	233 010,38
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	160 282,09	5 491,12	165 773,21
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	154 554,53	4 229,90	158 784,43
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	190 174,33	7 814,36	197 988,69
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	206 015,66	8 327,47	214 343,13
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	100 048,41	1 986,83	102 035,24
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	144 778,33	2 884,51	147 662,84
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	319 826,01	7 894,16	327 720,17
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Alap	177 505,24	-219,96	177 285,28

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2014.12.31*	2015.12.31*	2016.12.30*
Nettó eszközérték (EUR)	-	4 206 056,66	3 437 180,40
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	-	1,006994	1,008325

* 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:

Mögöttes termék	Vételi/ Eladási	Pozíció értéke	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (EUR) 2016.12.31	Értékelési különbözet (EUR) Mérlegkészítéskor
HUF/EUR	eladási	300 000 EUR	308.73	2 266,00	0,00
HUF/EUR	eladási	600 000 EUR	308.73	4 532,00	0,00
HUF/EUR	eladási	1 690 000 EUR	308.73	12 765,14	0,00
HUF/EUR	eladási	175 000 EUR	310.29	444,14	0,00
ÖSSZESEN				20 007,28	0,00

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredményét ismerteti az alábbi táblázat.

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2016.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2016.12.31
2016.01.06	2016.01.08	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	314.51	2 588,50	0,00	0,00
2016.01.06	2016.01.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	314.43	1 398,93	0,00	0,00
2016.01.06	2016.01.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	314.43	-893,84	0,00	0,00
2016.01.06	2016.02.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	314.89		0,00	0,00
2016.01.06	2016.02.08	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	314.90		0,00	0,00
2016.01.11	2016.02.08	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	317.68		0,00	0,00
2016.01.12	2016.02.08	határidős vétel	2 410 000	deviza (EUR)	317.20		0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	2 410 000	deviza (EUR)	310.50	-52 015,46	0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	310.50	-2 834,84	0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	310.50	-2 076,12	0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	310.50	-4 527,42	0,00	0,00
2016.02.22	2016.02.23	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	308.40	-1 295,80	0,00	0,00
2016.01.06	2016.03.08	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	315.37		0,00	0,00



Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja

2016.02.04	2016.03.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	310.95	0,00
2016.02.04	2016.03.08	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	310.93	0,00
2016.02.04	2016.03.08	határidős vétel	2 610 000	deviza (EUR)	310.93	0,00
2016.02.16	2016.03.08	határidős vétel	175 000	deviza (EUR)	311.68	0,00
2016.02.22	2016.03.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	308.61	0,00
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	2 610 000	deviza (EUR)	309.20	-14 593,68
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	309.20	-848,41
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309.20	-11 965,05
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	175 000	deviza (EUR)	309.20	-1 402,71
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	309.20	286,04
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	309.20	-1 118,29
2016.03.04	2016.04.08	határidős vétel	375 000	deviza (EUR)	309.67	0,00
2016.03.04	2016.04.08	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	309.67	0,00
2016.03.04	2016.04.08	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	309.67	0,00
2016.03.17	2016.04.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	310.40	0,00
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	3 210 000	deviza (EUR)	312.60	30 080,60
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	375 000	deviza (EUR)	312.60	3 514,09
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	312.60	1 055,43
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	312.60	2 811,27
2016.04.06	2016.05.09	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	313.10	0,00
2016.04.06	2016.05.09	határidős vétel	525 000	deviza (EUR)	313.10	0,00
2016.04.06	2016.05.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	313.09	0,00
2016.05.05	2016.05.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	312.90	-364,76
2016.05.05	2016.05.09	határidős eladás	525 000	deviza (EUR)	312.90	-335,96
2016.05.05	2016.05.09	határidős eladás	3 210 000	deviza (EUR)	312.90	-2 054,16
2016.05.05	2016.06.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	313.31	0,00
2016.05.05	2016.06.09	határidős vétel	525 000	deviza (EUR)	313.32	0,00
2016.05.05	2016.06.09	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	313.32	0,00
2016.06.07	2016.06.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	311.41	-3 647,58
2016.06.07	2016.06.09	határidős eladás	525 000	deviza (EUR)	311.35	-3 309,21
2016.06.07	2016.06.09	határidős eladás	3 210 000	deviza (EUR)	311.51	-18 611,96
2016.06.07	2016.07.11	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	311.87	0,00
2016.06.07	2016.07.11	határidős vétel	550 000	deviza (EUR)	311.81	0,00
2016.06.07	2016.07.11	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	311.98	0,00
2016.06.28	2016.07.11	határidős eladás	160 000	deviza (EUR)	317.41	0,00
2016.06.30	2016.07.11	határidős eladás	285 000	deviza (EUR)	316.64	0,00

Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja

2016.07.07	2016.07.11	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	316.00	7 898,01	0,00
2016.07.07	2016.07.11	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	316.00	8 064,06	0,00
2016.07.07	2016.07.11	határidős eladás	2 925 000	deviza (EUR)	316.00	41 710,28	0,00
2016.07.07	2016.08.11	határidős vétel	2 875 000	deviza (EUR)	316.45		0,00
2016.07.07	2016.08.11	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	316.42		0,00
2016.07.07	2016.08.11	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	316.42		0,00
2016.08.09	2016.08.11	határidős eladás	2 875 000	deviza (EUR)	310.70	-53 151,28	0,00
2016.08.09	2016.08.11	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	310.70	-11 034,57	0,00
2016.08.09	2016.08.11	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	310.70	-7 129,68	0,00
2016.08.09	2016.09.09	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	310.94		0,00
2016.08.09	2016.09.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	310.94		0,00
2016.08.09	2016.09.09	határidős vétel	2 875 000	deviza (EUR)	310.95		0,00
2016.08.17	2016.09.09	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	310.51		0,00
2016.09.06	2016.09.09	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	309.80	-1 437,91	0,00
2016.09.06	2016.09.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309.80	-2 212,17	0,00
2016.09.06	2016.09.09	határidős eladás	2 725 000	deviza (EUR)	309.80	-10 348,54	0,00
2016.01.12	2016.09.12	határidős eladás	2 410 000	deviza (EUR)	319.83	19 400,44	0,00
2016.09.06	2016.10.07	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	310.15		0,00
2016.09.06	2016.10.07	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	310.14		0,00
2016.09.06	2016.10.07	határidős vétel	2 725 000	deviza (EUR)	310.20		0,00
2016.09.20	2016.10.07	határidős eladás	100 000	deviza (EUR)	309.81		0,00
2016.09.22	2016.10.07	határidős eladás	255 000	deviza (EUR)	306.26		0,00
2016.09.27	2016.10.07	határidős eladás	180 000	deviza (EUR)	307.56		0,00
2016.09.30	2016.10.07	határidős eladás	140 000	deviza (EUR)	309.14		0,00
2016.10.04	2016.10.07	határidős eladás	160 000	deviza (EUR)	307.76		0,00
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	306.30	-4 934,88	0,00
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	1 890 000	deviza (EUR)	306.30	-31 069,17	0,00
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	306.30	-7 502,53	0,00
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	306.74		0,00
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	306.70		0,00
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	1 890 000	deviza (EUR)	306.73		0,00
2016.10.12	2016.11.07	határidős eladás	70 000	deviza (EUR)	305.93		0,00
2016.11.03	2016.11.07	határidős eladás	1 820 000	deviza (EUR)	308.10	7 961,32	0,00
2016.11.03	2016.11.07	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	308.10	1 732,60	0,00
2016.11.03	2016.11.07	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	308.10	2 743,93	0,00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	308.73		0,00
							4 532,00

2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	308.73	0,00	2 266,00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	1 690 000	deviza (EUR)	308.73	0,00	12 765,14
2016.12.29	2017.01.09	határidős eladás	90 000	deviza (EUR)	309.33	497,72	0,00
2016.11.15	2017.01.09	határidős vétel	175 000	deviza (EUR)	310.29	0,00	444,14
Összesen:						-119 470,47	20 007,28

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci környezet

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

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

Gazdasági környezet

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

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

Az ipari termelés volumene – hullámozó teljesítmény mellett – 0,9 százalékkal meghaladta az egy évvel korábbit. Az összes értékesítés közel kétharmadát adó exporteladások volumene 0,4 százalékkal nőtt, a több mint egyharmadát adó belföldi

eladásoké 1,2 százalékkal csökkent. Az ipari ágak közül a feldolgozóipar termelése 1,4 százalékkal bővült, az energiaipar stagnált, a kis súlyt képviselő bányászaté 20 százalékkal visszaesett.

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

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

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

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

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

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

Ingatlanbefektetési piac

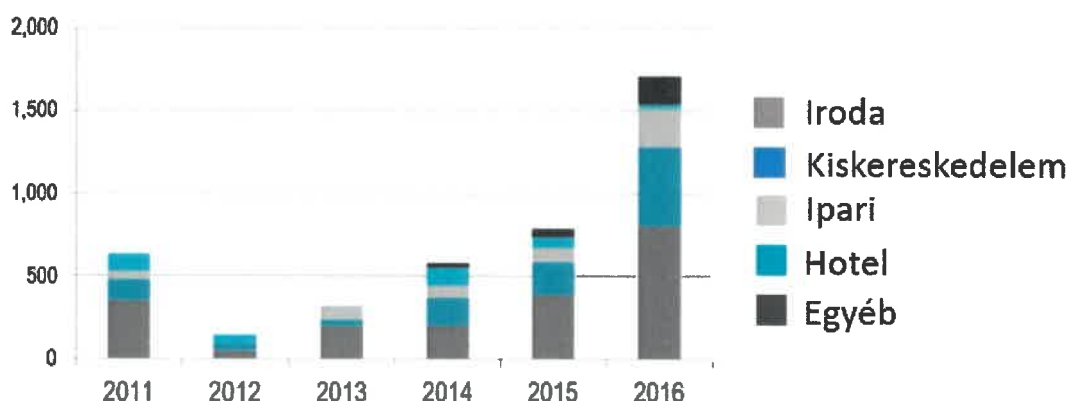
A magyarországi ingatlanbefektetési piacon tovább élénkült a befektetési kedv, a hazai piacba fektetett bizalom erősödött, megnövekedett az érdeklődés az egyéb befektetési

termékek iránt a hagyományos ingatlan típusok mellett és tapasztaltunk bővülést a befektetők körében is.

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

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

Hazai befektetési volumenek megoszlása, millió EUR



Forrás: JLL

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

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

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

¹ The Re-view 2016, CBRE 2017

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

Legnagyobb iroda tranzakciók, 2016						
Negyedév	Irodaház megnevezése	Ár (€m)	Bruttó hasznos (alapterület)	Vevő	Vevő nemzetisége	Eladó
3	Millennium Towers (100%)	175	67 296	CA Immo	Ausztria	Heitman / TPG Capital
2	Eiffel Square	65	23 600	KGAL	Németország	Europa Capital
3	Promenade Gardens - PROJECT	61	24 900	Erste Ingatlanalap	Magyarország	Horizon
3	Park Atrium	55	25 943	Corpus Sireo	Németország	GLL
4	Váci 1	55	13 750	GLL	Németország	Horizon
1	Váci Corner Offices	50	21 000	Zeus Capital	Görögország	HB Reavis
4	Dorottya Udvar	45	28 900	Al Habtoor	Egyesült Arab Emírségek	Adia
4	Váci Greens C	44	20 060	ZFP Investments	Csehország	Atenor
1	Office Garden II	35	16 766	Erste Ingatlanalap	Magyarország	GRT Hungary
1	East-West Business Centre	32	22 000	Erste Ingatlanalap	Magyarország	Peaksid Polonia
3	V17	29	13 000	Torony Ingatlan Befektetési Alap	Magyarország	WING
4	Office Garden I	27	15 022	FLE	Ausztria	GTC
1	Infopark G	25	18 300	MPTIA	Magyarország	WING
2	Millennáris Classic	25	7 738	MNB Pallas Athéné Alapítvány	Magyarország	WING

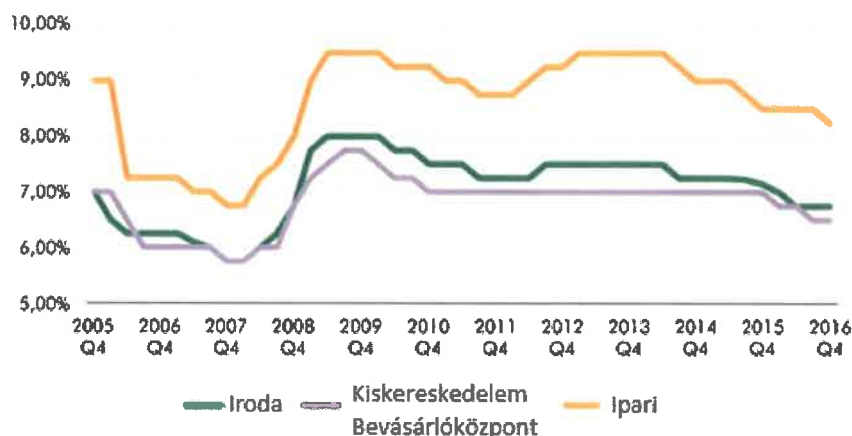
Forrás: CBRE, az Árak piaci hozamszinteken alapuló becslésekre utalhatnak, nem minden esetben lettek megerősítve a felek által.

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

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

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

Budapesti ingatlanok hozamainak alakulása



Forrás: CBRE

Budapesti irodapiac

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

Jelentősebb irodaház átadások

Projekt	Fejlesztő	Átadás éve	Méret (m ²)	Elhelyezkedés
Váci Greens „B”	Atenor	2016	24.500	Váci út
Nordic Light	Skanska	2016	26.200	Váci út
V17	WING	2016	12.700	Váci út
Corvin4	Futureal	2016	25.000	Pest Központ
Váci1	DVM	2016	5.700	Belváros

Forrás: JLL

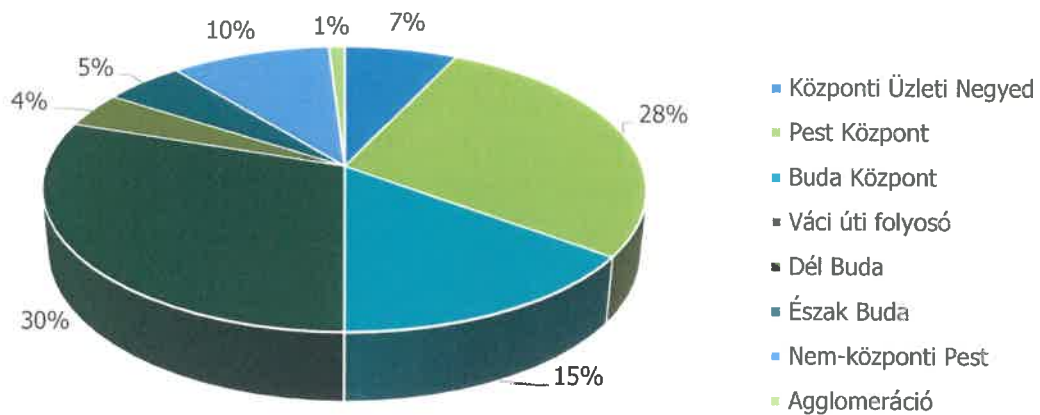
Trendek

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

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

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

Nettó bérbeadás megoszlása alpiaconként 2016-ban



Forrás: Robertson Hungary /BRF

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

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

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

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

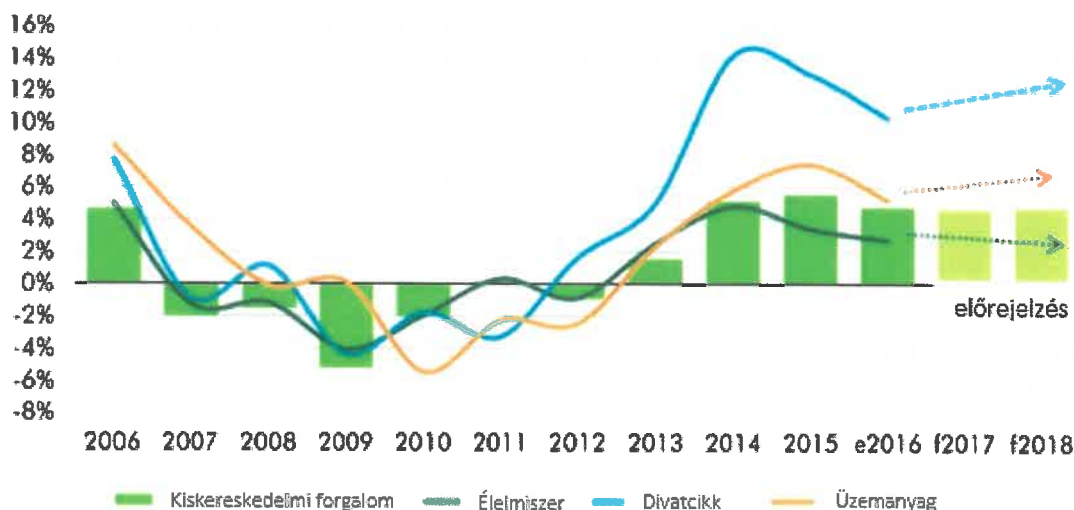
Forrás: JLL

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

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

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

Hazai kiskereskedelmi forgalom alakulása


Forrás: CBRE

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

belépőt tapasztalunk 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.

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

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

Ipari ingatlanpiac

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

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

Ipari ingatlanpiaci mutatók



Forrás: BRF

2016-ban a fejlesztők 76 011 négyzetméter összterületű fejlesztést adtak át, melyek nem tudták ellensúlyozni a bérleti oldal igénynövekedését. Ennek a trendnek részben az oka, hogy az újonnan átadott ingatlan vagy BTS konstrukcióban készült, vagy előbérleti szerződéssel rendelkezett. Az azonnal elérhető, egybefüggő és nagyméretű üres területek hiánya felértékeli az előbérleti szerződések szerepét, valamint a spekulatív fejlesztések számára is kedvező terepet jelent.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

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

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Az Alap nem tartalmazott a tárgyidőszakban olyan eszközöket, melyekre likvid jellegüknél 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 szükségszerűen 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 stressztesztek, 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 Takaréknál FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja nettósított kockázati kitettsége* 2016. december 30-án 84,11%.

** 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 kitettségét 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 hagyhatóak.*

XII. Mérleg – Eredménykimutatás

"A" MÉRLEG

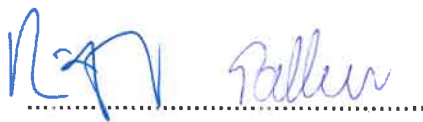
EUR	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző évek módosítása	2016.12.31
A.	Befektetett eszközök	0,00	0,00	0,00
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0,00	0,00	0,00
1.	Értékpapírok	0,00	0,00	0,00
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0,00	0,00	0,00
a.	kamatokból, osztalékokból	0,00	0,00	0,00
b.	egyéb	0,00	0,00	0,00
B.	Forgóeszközök	4 217 459,71	0,00	3 511 943,67
II.	KÖVETELÉSEK	0,00	0,00	91 628,19
1.	Követelések	0,00	0,00	91 628,19
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	3 537 292,32	0,00	2 814 940,21
1.	Értékpapírok	3 501 489,30	0,00	2 721 427,82
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	35 803,02	0,00	93 512,39
a.	kamatokból, osztalékokból	0,00	0,00	0,00
b.	egyéb	35,803,02	0,00	93 512,39
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	680 167,39	0,00	605 375,27
1.	Pénzeszközök	680 167,39	0,00	605 375,27
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0,00	0,00	0,00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	22,98	0,00	0,00
1.	Aktív időbeli elhatárolások	22,98	0,00	0,00
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0,00	0,00	0,00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-4 702,74	0,00	20 007,28
	Eszközök összesen	4 212 779,95	0,00	3 531 950,95
E.	Saját tőke	4 206 067,13	0,00	3 437 368,62
I.	INDULÓ TŐKE	4 176 844,00	0,00	3 408 803,00
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 254 690,00	0,00	7 441 666,00
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-1 077 846,00	0,00	-4 032 863,00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	29 223,13	0,00	28 565,62
1.	Befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	2 104,24	0,00	-1 300,01
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönözete	4 748,88	0,00	18 870,35
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-2 644,64	0,00	-20 170,36
2.	Értékelési különbözet tartaléka	31 094,33	0,00	113 525,26
3.	Előző év(ek) eredménye	0,00	0,00	-3 975,44
4.	Üzleti év eredménye	-3 975,44	0,00	-79 684,19
F.	Céltartalékok	0,00	0,00	0,00
G.	Kötelezettségek	4,782,69	0,00	90 947,82
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0,00	0,00	0,00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	4 776,74	0,00	90 953,41
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	5,95	0,00	-5,59

H. Passzív időbeli elhatárolások	1 930,13	0,00	3 634,51
Források összesen	4 212 779,95	0,00	3 531 950,95

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző évek módosítása	2016.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	21 516,06	0,00	208 900,90
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	7 729,70	0,00	254 219,59
III.	Egyéb bevételek	0,00	0,00	0,00
IV.	Működési költségek	17 562,11	0,00	33 981,71
V.	Egyéb ráfordítások	199,69	0,00	383,79
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0,00	0,00	0,00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-3 975,44	0,00	-79 684,19

Budapest, 2017. április 20.



Diófa Alapkezelő Zrt.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Az éves beszámolóról készült jelentés

Elvégeztük a Takarékszövetkezet FHB Euro Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2016. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 3.531.951 EUR, az üzleti év eredménye 79.684 EUR veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

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

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb kérdések

A Társaság 2015. december 31-i fordulónapra készített éves beszámolóját más könyvvizsgáló auditálta.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

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

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

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



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

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

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámolóban a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem 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 politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Nyilatkozunk az irányítással megbízott személyeknek arról, hogy megfelelünk a függetlenségre vonatkozó releváns etikai követelményeknek, és kommunikáljuk feljük mindazon kapcsolatokat és egyéb kérdéseket, amelyekről ésszerűen feltételezhető, hogy befolyásolják a függetlenségünket, valamint adott esetben a kapcsolódó biztosítékokat.

Budapest, 2017. április 20.



Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1037 Budapest, Iglice u. 3. fszt. 3.
nyilvántartási szám: 002588



Szovics Zsolt
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 005784

Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Lajstromszám: 1111-608



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

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2016.01.01 - 2016.12.31

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás

Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Lajstromszám: 1111-608

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző évek módosítása	2016.12.31
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	4 217 459,71	0,00	3 511 943,67
II.	KÖVETELÉSEK	0,00	0,00	91 628,19
	1. Követelések	0,00	0,00	91 628,19
	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	3 537 292,32	0,00	2 814 940,21
	1. Értékpapírok	3 501 489,30	0,00	2 721 427,82
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	35 803,02	0,00	93 512,39
	a. kamatokból, osztalékokból	0,00	0,00	0,00
	b. egyéb	35 803,02	0,00	93 512,39
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	680 167,39	0,00	605 375,27
	1. Pénzeszközök	680 167,39	0,00	605 375,27
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0,00	0,00	0,00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	22,98	0,00	0,00
	1. Aktív időbeli elhatárolások	22,98	0,00	0,00
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0,00	0,00	0,00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-4 702,74	0,00	20 007,28
	Eszközök összesen	4 212 779,95	0,00	3 531 950,95
E.	Saját tőke	4 206 067,13	0,00	3 437 368,62
I.	INDULÓ TŐKE	4 176 844,00	0,00	3 408 803,00
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 254 690,00	0,00	7 441 666,00
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-1 077 846,00	0,00	-4 032 863,00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	29 223,13	0,00	28 565,62
	1. Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	2 104,24	0,00	-1 300,01
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	4 748,88	0,00	18 870,35
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-2 644,64	0,00	-20 170,36
	2. Értékelési különbözet tartaléka	31 094,33	0,00	113 525,26
	3. Előző év(ek) eredménye	0,00	0,00	-3 975,44
	4. Üzleti év eredménye	-3 975,44	0,00	-79 684,19
F.	Céltartalékok	0,00	0,00	0,00
G.	Kötelezettségek	4 782,69	0,00	90 947,82
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0,00	0,00	0,00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	4 776,74	0,00	90 953,41
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	5,95	0,00	-5,59
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1 930,13	0,00	3 634,51
	Források összesen	4 212 779,95	0,00	3 531 950,95

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2015.12.31	Előző évek módosítása	2016.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	21 516,06	0,00	208 900,90
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	7 729,70	0,00	254 219,59
III.	Egyéb bevételek	0,00	0,00	0,00
IV.	Működési költségek	17 562,11	0,00	33 981,71
V.	Egyéb ráfordítások	199,69	0,00	383,79
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0,00	0,00	0,00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-3 975,44	0,00	-79 684,19

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás



Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2016. 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: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.

Adószám: 18648128-1-41

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 2016. december 31-én: 1.008325

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2016.12.30-án: 3 408 803 db

Üzleti év időtartama: 2016. 01. 01 - 2016. 12. 31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zártkörűen 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.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:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1037 Budapest, Iglice utca 3. fszt.3

Kamarai nyilvántartási szám: 002588

Könyvvizgálótért felelős személy: Szovics Zsolt

MKVK tagszám: 005784

Könyvvizsgálat éves díja: 540.000 Ft +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 cash flow kimutatást és 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 2016. december 31-én:

Saját tőke: 3 437 368.62 EUR

Befektetési jegyek száma: 3 408 803 db

Nettó eszközérték adatai 2016.12.30-án (T napi állomány)

NEÉ: 3 437 180,40 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.008325 EUR

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	2 721 427.82	93 512.39	2 814 940.21
Befektetési jegy	2 721 427.82	93 512.39	2 814 940.21
06ADV/014237	115 797.35	5 431.48	121 228.83
06ADV/014472	544 836.87	23 425.65	568 262.52
06ADV/014658	158 328.05	8 728.14	167 056.19
06ADV/015057	226 691.28	7 098.03	233 789.31
06ADV/015940	222 589.67	10 420.71	233 010.38
06ADV/016889	160 282.09	5 491.12	165 773.21
06ADV/017180	154 554.53	4 229.90	158 784.43
06ADV/017744	190 174.33	7 814.36	197 988.69
06ADV/018306	206 015.66	8 327.46	214 343.12
06ADV/019152	100 048.41	1 986.83	102 035.24
06ADV/019705	144 778.33	2 884.51	147 662.84
06ADV/020084	319 826.01	7 894.16	327 720.17
06ADV/024848	177 505.24	-219.96	177 285.28

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2015.12.31	2016.12.31
Folyószámla	668 721.96	513 199.78
Deviza betétszámla	11 357.26	92 640.56
Devizaértékelési különbözet	88.17	-465.07
PÉNESZKÖZÖK ÖSSZESEN	680 167.39	605 375.27

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2015.12.31	2016.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 930.13	3 634.51
Forgalmazói jutalék	0.00	1 876.05
Letétkezelői díj	0.00	890.35
Könyvvizsgálati díj	1 646.20	868.11
Könyvelési díj	283.93	0.00

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2016.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	300 000 EUR	308.73	2 266.00	0.00
EUR/HUF	eladási	600 000 EUR	308.73	4 532.00	0.00
EUR/HUF	eladási	1 690 000 EUR	308.73	12 765.14	0.00
EUR/HUF	eladási	175 000 EUR	310.29	444.14	0.00
ÖSSZESEN				20 007.28	0.00

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

5. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2015.12.31	2016.12.31
SAJÁT TŐKE	4 206 067.13	3 437 368.62
INDULÓ TŐKE	4 176 844.00	3 408 803.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 254 690.00	7 441 666.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-1 077 846.00	-4 032 863.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	29 223.13	28 565.62
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	4 748.88	18 870.35
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-2 644.64	-20 170.36
Értékelési különbözet	31 094.33	113 525.26
Előző évek eredménye	0.00	-3 975.44
Üzleti év eredménye	-3 975.44	-79 684.19

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2015.12.31	2016.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	21 516.06	208 900.90
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	1 185.25	71 142.49
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	4 161.48	6 098.58
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf. nyeresége	17.14	19.08
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	88.17	0,00
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	16 064.02	131 640.75

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2015.12.31	2016.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	7 729.70	254 219.59
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf. vesztesége	4 405.81	2 799.61
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	0,00	759.71
Köv.-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	14.27	46.77
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	3 309.62	250 613.50

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

Az Alapnak a 2016. évben egyéb bevételei nem keletkeztek.

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2015.12.31	2016.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	17 562.11	33 981.71
Forgalmazói jutalék	6 003.73	13 295.89
Alapkezelői díj	4 037.91	9 003.54
Könyvelés, könyvvizsgálat	3 556.30	5 406.88
Letétkezelői díj	2 007.16	4 463.71
Felügyeleti díj	497.88	1 115.77
KELER Szolgáltatás díja	796.83	334.14
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	120.14	232.45
Egyéb szolgáltatás költségei	128.73	129.33
Jogi szolgáltatás költségei	413.43	0.00

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2015.12.31	2016.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	199.69	383.79
Befektetési alapok különadója	199.69	383.79

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

Az Alap 2016. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

12. Egyéb

A NEÉ 188.22 EUR-ral alacsonyabb, mint a beszámolóban 2016.12.31-re kimutatott saját tőke értéke.

Az eltérés oka:

Az eszközérték 2016.12.30-ára készült, a beszámoló pedig 2016.12.31-re, az eltérést a portfólióban lévő eszközök 1 napi halmozódása okozza.

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 megóvására 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
3. sz. melléklet: Határidős ügyletek

Budapest, 2017. április 20.


.....
Aláírás

Cash flow kimutatás	2015.12.31 EUR	2016.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	2 708,45	-89 506,93
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-35 069,77	-199 308,03
2. Elszámolt amortizáció +	0,00	0,00
3. Elszámolt értékvesztés és visszafizetés ±	0,00	0,00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	31 094,33	113 525,26
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	-91 628,19
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	4 776,74	86 176,67
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0,00	0,00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-22,98	22,98
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	1 930,13	1 704,38
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-3 501 489,30	786 160,06
(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 -	-3 501 489,30	-948 173,65
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0,00	1 728 235,13
19. Kapott hozamok +	0,00	6 098,58
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	4 178 948,24	-771 445,25
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	5 259 438,88	2 201 097,47
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0,00	0,00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-1 080 490,64	-2 972 542,72
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) ±	680 167,39	-74 792,12

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2016.12.31
Saját tőke (EUR)	3 437 368,62
NEÉ (EUR)	3 437 180,40
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1,008325
Darabszám (db)	3 408 803

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I. KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg/Érték		(%)
I/1.	Hitelállomány:	Hitelező	Futamidő	0,00%
				0,00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek:		90 947,82	2,58%
	Alapkezelői díj miatt		559,49	0,02%
	Letétkezelői díj miatt		-	0,00%
	Bizományosi díj		-	0,00%
	Forgalmi költség		307,24	0,01%
	Közzétételi ktg. miatt		-	0,00%
	Reklám költség miatt		-	0,00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		584,40	0,02%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.		89 496,69	2,53%
I/3.	Céltartalékok:		-	0,00%
			-	0,00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:		3 634,51	0,10%
		Kötelezettségek összesen:		94 582,33 2,68%
II. ESZKÖZÖK		Összeg/Forgalmi érték		(%)
II/1.	Folyószámla, készpénz:	Bank	Pénznem	605 375,27 17,14%
		FHB Bank	EUR	513 199,78 14,53%
		FHB Bank	HUF	92 175,49 2,61%
II/2.	Egyéb követelés:		91 628,19	2,59%
	Határidős követelés		91 628,19	2,59%
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 2 834 947,49 80,27%
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)		2 814 940,21	79,70%
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Befektetési Alap	HUF	850 000 000	2 814 940,21 79,70%
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		20 007,28 0,57%
		HUF/EUR	300 000	2 266,00 0,06%
		HUF/EUR	600 000	4 532,00 0,13%
		HUF/EUR	1 690 000	12 765,14 0,36%
		HUF/EUR	175 000	444,14 0,01%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:		-	0,00%
			-	0,00%
		Eszközök összesen:		3 531 950,95 100%

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás

HATÁRIDŐS ÜGYLETEK

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (Ft) 2016.12.31	Pozíció eredménye (Ft) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (Ft) 2016.12.31
2016.01.06	2016.01.08	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	314,51	2 588,50	0,00	0,00
2016.01.06	2016.01.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	314,43	1 398,93	0,00	0,00
2016.01.06	2016.01.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	314,43	-893,84	0,00	0,00
2016.01.06	2016.02.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	314,89		0,00	0,00
2016.01.06	2016.02.08	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	314,90		0,00	0,00
2016.01.11	2016.02.08	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	317,68		0,00	0,00
2016.01.12	2016.02.08	határidős vétel	2 410 000	deviza (EUR)	317,20		0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	2 410 000	deviza (EUR)	310,50	-52 015,46	0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	310,50	-2 834,84	0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	310,50	-2 076,12	0,00	0,00
2016.02.04	2016.02.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	310,50	-4 527,42	0,00	0,00
2016.02.22	2016.02.23	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	308,40	-1 295,80	0,00	0,00
2016.01.06	2016.03.08	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	315,37		0,00	0,00
2016.02.04	2016.03.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	310,95		0,00	0,00
2016.02.04	2016.03.08	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	310,93		0,00	0,00
2016.02.04	2016.03.08	határidős vétel	2 610 000	deviza (EUR)	310,93		0,00	0,00
2016.02.16	2016.03.08	határidős vétel	175 000	deviza (EUR)	311,68		0,00	0,00
2016.02.22	2016.03.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	308,61		0,00	0,00
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	2 610 000	deviza (EUR)	309,20	-14 593,68	0,00	0,00
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	309,20	-848,41	0,00	0,00
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309,20	-11 965,05	0,00	0,00
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	175 000	deviza (EUR)	309,20	-1 402,71	0,00	0,00
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	309,20	286,04	0,00	0,00
2016.03.04	2016.03.08	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	309,20	-1 118,29	0,00	0,00
2016.03.04	2016.04.08	határidős vétel	375 000	deviza (EUR)	309,67		0,00	0,00
2016.03.04	2016.04.08	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	309,67		0,00	0,00
2016.03.04	2016.04.08	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	309,67		0,00	0,00
2016.03.17	2016.04.08	határidős vétel	150 000	deviza (EUR)	310,40		0,00	0,00
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	3 210 000	deviza (EUR)	312,60	30 080,60	0,00	0,00
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	375 000	deviza (EUR)	312,60	3 514,09	0,00	0,00
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	312,60	1 055,43	0,00	0,00
2016.04.06	2016.04.08	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	312,60	2 811,27	0,00	0,00
2016.04.06	2016.05.09	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	313,10		0,00	0,00
2016.04.06	2016.05.09	határidős vétel	525 000	deviza (EUR)	313,10		0,00	0,00
2016.04.06	2016.05.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	313,09		0,00	0,00
2016.05.05	2016.05.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	312,90	-364,76	0,00	0,00
2016.05.05	2016.05.09	határidős eladás	525 000	deviza (EUR)	312,90	-335,96	0,00	0,00
2016.05.05	2016.05.09	határidős eladás	3 210 000	deviza (EUR)	312,90	-2 054,16	0,00	0,00
2016.05.05	2016.06.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	313,31		0,00	0,00
2016.05.05	2016.06.09	határidős vétel	525 000	deviza (EUR)	313,32		0,00	0,00
2016.05.05	2016.06.09	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	313,32		0,00	0,00
2016.06.07	2016.06.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	311,41	-3 647,58	0,00	0,00
2016.06.07	2016.06.09	határidős eladás	525 000	deviza (EUR)	311,35	-3 309,21	0,00	0,00
2016.06.07	2016.06.09	határidős eladás	3 210 000	deviza (EUR)	311,51	-18 611,96	0,00	0,00
2016.06.07	2016.07.11	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	311,87		0,00	0,00
2016.06.07	2016.07.11	határidős vétel	550 000	deviza (EUR)	311,81		0,00	0,00
2016.06.07	2016.07.11	határidős vétel	3 210 000	deviza (EUR)	311,98		0,00	0,00
2016.06.28	2016.07.11	határidős eladás	160 000	deviza (EUR)	317,41		0,00	0,00
2016.06.30	2016.07.11	határidős eladás	285 000	deviza (EUR)	316,64		0,00	0,00
2016.07.07	2016.07.11	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	316,00	7 898,01	0,00	0,00
2016.07.07	2016.07.11	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	316,00	8 064,06	0,00	0,00
2016.07.07	2016.07.11	határidős eladás	2 925 000	deviza (EUR)	316,00	41 710,28	0,00	0,00
2016.07.07	2016.08.11	határidős vétel	2 875 000	deviza (EUR)	316,45		0,00	0,00
2016.07.07	2016.08.11	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	316,42		0,00	0,00
2016.07.07	2016.08.11	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	316,42		0,00	0,00
2016.08.09	2016.08.11	határidős eladás	2 875 000	deviza (EUR)	310,70	-53 151,28	0,00	0,00
2016.08.09	2016.08.11	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	310,70	-11 034,57	0,00	0,00
2016.08.09	2016.08.11	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	310,70	-7 129,68	0,00	0,00
2016.08.09	2016.09.09	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	310,94		0,00	0,00
2016.08.09	2016.09.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	310,94		0,00	0,00
2016.08.09	2016.09.09	határidős vétel	2 875 000	deviza (EUR)	310,95		0,00	0,00
2016.08.17	2016.09.09	határidős eladás	150 000	deviza (EUR)	310,51		0,00	0,00
2016.09.06	2016.09.09	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	309,80	-1 437,91	0,00	0,00
2016.09.06	2016.09.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309,80	-2 212,17	0,00	0,00
2016.09.06	2016.09.09	határidős eladás	2 725 000	deviza (EUR)	309,80	-10 348,54	0,00	0,00
2016.01.12	2016.09.12	határidős eladás	2 410 000	deviza (EUR)	319,83	19 400,44	0,00	0,00
2016.09.06	2016.10.07	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	310,15		0,00	0,00
2016.09.06	2016.10.07	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	310,14		0,00	0,00
2016.09.06	2016.10.07	határidős vétel	2 725 000	deviza (EUR)	310,20		0,00	0,00
2016.09.20	2016.10.07	határidős eladás	100 000	deviza (EUR)	309,81		0,00	0,00
2016.09.22	2016.10.07	határidős eladás	255 000	deviza (EUR)	306,26		0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (Ft) 2016.12.31	Pozíció eredménye (Ft) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (Ft) 2016.12.31
2016.09.27	2016.10.07	határidős eladás	180 000	deviza (EUR)	307,56		0,00	0,00
2016.09.30	2016.10.07	határidős eladás	140 000	deviza (EUR)	309,14		0,00	0,00
2016.10.04	2016.10.07	határidős eladás	160 000	deviza (EUR)	307,76		0,00	0,00
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	306,30	-4 934,88	0,00	0,00
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	1 890 000	deviza (EUR)	306,30	-31 069,17	0,00	0,00
2016.10.05	2016.10.07	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	306,30	-7 502,53	0,00	0,00
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	306,74		0,00	0,00
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	306,70		0,00	0,00
2016.10.05	2016.11.07	határidős vétel	1 890 000	deviza (EUR)	306,73		0,00	0,00
2016.10.12	2016.11.07	határidős eladás	70 000	deviza (EUR)	305,93		0,00	0,00
2016.11.03	2016.11.07	határidős eladás	1 820 000	deviza (EUR)	308,10	7 961,32	0,00	0,00
2016.11.03	2016.11.07	határidős eladás	390 000	deviza (EUR)	308,10	1 732,60	0,00	0,00
2016.11.03	2016.11.07	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	308,10	2 743,93	0,00	0,00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	308,73		0,00	4 532,00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	308,73		0,00	2 266,00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	1 690 000	deviza (EUR)	308,73		0,00	12 765,14
2016.12.29	2017.01.09	határidős eladás	90 000	deviza (EUR)	309,33		497,72	0,00
2016.11.15	2017.01.09	határidős vétel	175 000	deviza (EUR)	310,29		0,00	444,14
Összesen:						-119 470,47	497,72	20 007,28

Keltezés: Budapest, 2017. április 20.


aláírás



TAKARÉK FHB EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2016. 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

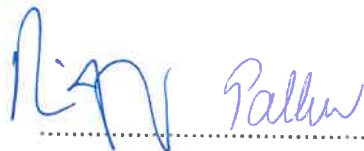
A mérleg lezárása után lényeges esemény az alap tárgyévi gazdálkodásával kapcsolatban nem került felszínre.

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 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, 2017. április 20.



Diófa Alapkezelő Zrt.