

Takarék FHB Euró Ingatlan Alapja

Éves beszámoló

és

független könyvvizsgálói jelentés

2017. december 31.

Tartalomjegyzék

- Könyvvizsgálói jelentés a Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja 2017. évi éves jelentéséről
- Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja 2017. évi éves jelentése
- Könyvvizsgálói jelentés a Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja 2017. évi éves beszámolójáról
- Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja 2017. évi éves beszámolója

Capital Square,
1133 Budapest,
Váci út 76, 3. emelet



TELEFON +36 (1) 8830476
FAX +36 (1) 8830301
E-MAIL trustedadviser@trustedadviser.hu

Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

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

A TakaréK FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a TakaréK FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: „az Alap”) 2017. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2017. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb kérdések

Az éves jelentéssel kapcsolatban elvégzett könyvvizsgálatunk kizárólag az éves jelentésben szereplő, az Alap számviteli nyilvántartásaiból levezethető számviteli információkra terjedt ki.

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 2017. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2017. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2018. április 13-i dátummal az Alap befektetői részére.

Capital Square,
1133 Budapest,
Váci út 76, 3. emelet

TELEFON +36 (1) 8830476
FAX +36 (1) 8830301
E-MAIL trustedadviser@trustedadviser.hu



Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

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 független könyvvizsgálói 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 erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Az egyéb információkban lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás nem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

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

A vezetés felelős az éves jelentésben közölt számviteli információknak a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel és a számviteli törvénnyel összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése.

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy

Capital Square,
1133 Budapest,
Váci út 76, 3. emelet



TELEFON +36 (1) 8830476
FAX +36 (1) 8830301
E-MAIL trustedadviser@trustedadviser.hu

Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

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.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, 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, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, 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 ésszerűségét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk 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.

Capital Square,
1133 Budapest,
Váci út 76, 3. emelet



TELEFON +36 (1) 8830476
FAX +36 (1) 8830301
E-MAIL trustedadviser@trustedadviser.hu

Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2018. április 13.

Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviseletében
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1037 Budapest, Iglice u. 3. fszt. 3.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 005784



TAKARÉK FHB EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2017. 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.....	8
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők.....	11
	VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	11
	VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci környezet.....	12
	Gazdasági környezet	12
	Ingatlanbefektetési piac.....	13
	Budapesti irodapiac	16
	Kiskereskedelmi ingatlanpiac	18
	Ipari ingatlanpiac	20
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	21
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk.....	21
XI.	Tőkeáttétel.....	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	TAKARÉKBANK ZRT.
Székhelye	1122 Budapest, Pethényi köz 10.

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	002588
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Szovics Zsolt
MKVK tagszám	005784

II. Vagyongkimutatás

Kategória	2016.12.31*		2017.12.31*	
	Eszközérték (EUR)	Arány	Eszközérték (EUR)	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi 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	2 814 940,21	81,89%	3 570 765,97	83,88%
Átruházható értékpapírok	2 814 940,21	81,89%	3 570 765,97	83,88%
Banki egyenlegek	605 375,27	17,61%	648 339,99	15,23%
Származékos ügyletek eredménye	20 007,28	0,58%	42 797,76	1,01%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
Követelés	91 628,19	2,67%	0,00	0,00%
Összes eszköz	3 531 950,95	102,75%	4 261 903,72	100,12%
Kötelezettségek	-94 582,33	-2,75%	-5 060,53	-0,12%
Saját tőke	3 437 368,62	100,00%	4 256 843,19	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2016.12.30*	2017.12.29*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	3 408 803	4 154 181
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,008325	1,024719

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

IV. A befektetési alap összetétele

EUR	2016.12.31*		2017.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	605 375,27	17,61%	648 339,99	15,23%
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	2 814 940,21	81,89%	3 570 765,97	83,88%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	20 007,28	0,58%	42 797,76	1,01%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
Követelések	91 628,19	2,67%	0	0,00%
Összes eszköz	3 531 950,95	102,75%	4 261 903,72	100,12%
Kötelezettségek	-94 582,33	-2,75%	-5 060,53	-0,12%
Saját tőke	3 437 368,62	100,00%	4 256 843,19	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2016.12.30*	2017.12.29*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	20,00%	18,09%	16,12%	-1,97%
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%
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%	81,91%	83,88%	1,97%
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 2017. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2017.12.31	EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	140 088,54
Pénzügyi műveletek ráfordításai	74 883,29
Befektetésből származó jövedelem	65 205,25
Kezelési költségek	7 278,96
A letétkezelő díjai	3 876,88
Egyéb díjak és adók	20 849,55
Nettó jövedelem	33 199,86

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2017-ben, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2017.12.31	EUR
Induló tőke	4 154 181,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	9 215 357,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-5 061 176,00
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	102 662,19
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	45 562,30
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-35 195,61
Értékelési különbözet tartaléka	142 755,27
Előző év(ek) eredménye	-83 659,63
Üzleti év eredménye	33 199,86
Saját tőke	4 256 843,19

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2017.12.31 (EUR)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	3 470 812,55	99 953,42	3 570 765,97
Befektetési jegy	3 470 812,55	99 953,42	3 570 765,97
Magyar Posta Takarékn Ingatlan Befektetési jegy A	1 568 786,55	60 356,20	1 629 142,75
Magyar Posta Takarékn Ingatlan Befektetési jegy I	1 604 130,77	24 605,27	1 628 736,04
Torony Ingatlan Befektetési Alap	297 895,23	14 991,95	312 887,18

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2015.12.31*	2016.12.30*	2017.12.29*
Nettó eszközérték (EUR)	4 206 056,66	3 437 180,40	4 256 868,80
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,006994	1,008325	1,024719

** 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	Poszció értéke	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (EUR) 2017.12.31	Értékelési különbözet (EUR) Mérlegkészítéskor
HUF/EUR	eladási	1 770 000 EUR	306.18	23 939,35	0,00
HUF/EUR	eladási	1 450 000 EUR	306.16	19 704,83	0,00
HUF/EUR	eladási	300 000 EUR	311.25	-846,42	0,00
ÖSSZESEN				42 797,76	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	Poszció eredménye (EUR) 2017.12.31	Poszció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2017.12.31
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	1 820 000	deviza (EUR)	308,73	0,00	0,00	0,00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	1 690 000	deviza (EUR)	308,70	0,00	0,00	0,00
2016.12.19	2017.01.09	határidős eladás	130 000	deviza (EUR)	312,21	-150,65	0,00	0,00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	308,73	0,00	0,00	0,00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	308,70	-58,25	0,00	0,00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	308,73	0,00	0,00	0,00
2016.12.29	2017.01.09	határidős eladás	90 000	deviza (EUR)	309,33	0,00	0,00	0,00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	308,70	-27,99	0,00	0,00
2016.11.15	2017.01.09	határidős vétel	175 000	deviza (EUR)	310,29	0,00	0,00	0,00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	175 000	deviza (EUR)	308,70	-900,46	0,00	0,00
2017.01.05	2017.02.09	határidős vétel	1 690 000	deviza (EUR)	308,95	0,00	0,00	0,00
2017.02.07	2017.02.09	határidős eladás	1 690 000	deviza (EUR)	309,70	4 105,40	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR)	Pozíció eredménye (EUR)	Nyitott pozíció értéke (EUR)
2017.01.05	2017.02.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	308,94	0,00	0,00	0,00
2017.02.07	2017.02.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309,70	1 476,97	0,00	0,00
2017.01.05	2017.02.09	határidős vétel	475 000	deviza (EUR)	308,93	0,00	0,00	0,00
2017.02.07	2017.02.09	határidős eladás	475 000	deviza (EUR)	309,70	1 184,65	0,00	0,00
2017.02.07	2017.03.09	határidős vétel	1 690 000	deviza (EUR)	309,83	0,00	0,00	0,00
2017.03.06	2017.03.09	határidős eladás	1 690 000	deviza (EUR)	309,70	-709,05	0,00	0,00
2017.02.07	2017.03.09	határidős vétel	475 000	deviza (EUR)	309,83	0,00	0,00	0,00
2017.03.06	2017.03.09	határidős eladás	475 000	deviza (EUR)	309,70	-199,29	0,00	0,00
2017.02.07	2017.03.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	309,83	0,00	0,00	0,00
2017.03.06	2017.03.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309,70	-251,73	0,00	0,00
2017.03.06	2017.04.10	határidős vétel	1 740 000	deviza (EUR)	309,90	0,00	0,00	0,00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	1 740 000	deviza (EUR)	310,40	2 801,12	0,00	0,00
2017.03.10	2017.04.10	határidős vétel	100 000	deviza (EUR)	312,21	0,00	0,00	0,00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	100 000	deviza (EUR)	310,40	-684,46	0,00	0,00
2017.03.06	2017.04.10	határidős vétel	475 000	deviza (EUR)	309,90	0,00	0,00	0,00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	475 000	deviza (EUR)	310,40	764,67	0,00	0,00
2017.03.17	2017.04.10	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	309,80	0,00	0,00	0,00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	310,40	386,36	0,00	0,00
2017.03.06	2017.04.10	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	309,87	0,00	0,00	0,00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	310,40	1 023,86	0,00	0,00
2017.04.06	2017.05.10	határidős vétel	1 940 000	deviza (EUR)	310,54	0,00	0,00	0,00
2017.05.08	2017.05.10	határidős eladás	1 940 000	deviza (EUR)	311,75	7 543,06	0,00	0,00
2017.04.06	2017.05.10	határidős vétel	675 000	deviza (EUR)	310,55	0,00	0,00	0,00
2017.05.08	2017.05.10	határidős eladás	675 000	deviza (EUR)	311,75	2 602,83	0,00	0,00
2017.04.06	2017.05.10	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	310,55	0,00	0,00	0,00
2017.05.08	2017.05.10	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	311,75	2 490,36	0,00	0,00
2017.05.08	2017.06.12	határidős vétel	1 940 000	deviza (EUR)	311,96	0,00	0,00	0,00
2017.06.08	2017.06.12	határidős eladás	1 940 000	deviza (EUR)	308,05	-24 625,77	0,00	0,00
2017.05.08	2017.06.12	határidős vétel	675 000	deviza (EUR)	311,95	0,00	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR)	Pozíció eredménye (EUR)	Nyitott pozíció értéke (EUR)
2017.06.08	2017.06.12	határidős eladás	675 000	deviza (EUR)	308,05	-8 545,62	0,00	0,00
2017.05.08	2017.06.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	311,94	0,00	0,00	0,00
2017.05.08	2017.06.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	308,05	-8 892,70	0,00	0,00
2017.06.08	2017.07.12	határidős vétel	1 890 000	deviza (EUR)	308,22	0,00	0,00	0,00
2017.07.10	2017.07.12	határidős eladás	1 890 000	deviza (EUR)	308,20	-122,77	0,00	0,00
2017.06.07	2017.07.12	határidős vétel	1 940 000	deviza (EUR)	308,67	0,00	0,00	0,00
2017.06.08	2017.07.12	határidős vétel	100 000	deviza (EUR)	308,22	0,00	0,00	0,00
2017.07.12	2017.07.12	határidős eladás	2 040 000	deviza (EUR)	307,89	-262,73	0,00	0,00
2017.06.08	2017.07.12	határidős vétel	675 000	deviza (EUR)	308,23	0,00	0,00	0,00
2017.07.10	2017.07.12	határidős eladás	675 000	deviza (EUR)	308,20	-65,77	0,00	0,00
2017.06.08	2017.07.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	308,23	0,00	0,00	0,00
2017.07.10	2017.07.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	308,20	-68,21	0,00	0,00
2017.07.10	2017.09.12	határidős vétel	1 890 000	deviza (EUR)	308,40	0,00	0,00	0,00
2017.08.02	2017.09.12	határidős eladás	1 770 000	deviza (EUR)	305,90	0,00	0,00	0,00
2017.09.08	2017.09.12	határidős eladás	120 000	deviza (EUR)	303,59	-16 324,44	0,00	0,00
2017.07.10	2017.09.12	határidős vétel	1 375 000	deviza (EUR)	308,41	0,00	0,00	0,00
2017.09.08	2017.09.12	határidős eladás	1 375 000	deviza (EUR)	305,90	-11 262,99	0,00	0,00
2017.09.08	2018.03.12	határidős vétel	1 770 000	deviza (EUR)	306,18	0,00	0,00	0,00
2017.09.08	2018.03.12	határidős vétel	1 450 000	deviza (EUR)	306,16	0,00	0,00	23 939,35
2017.11.27	2018.03.12	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	311,25	0,00	0,00	19 704,83
Összesen:					-48 773,60	0,00	0,00	-846,42
								42 797,76

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

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

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

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

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

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

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

Gazdasági környezet

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

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

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

¹ Oxford Economics – Country Economic Forecast, Hungary March 2018

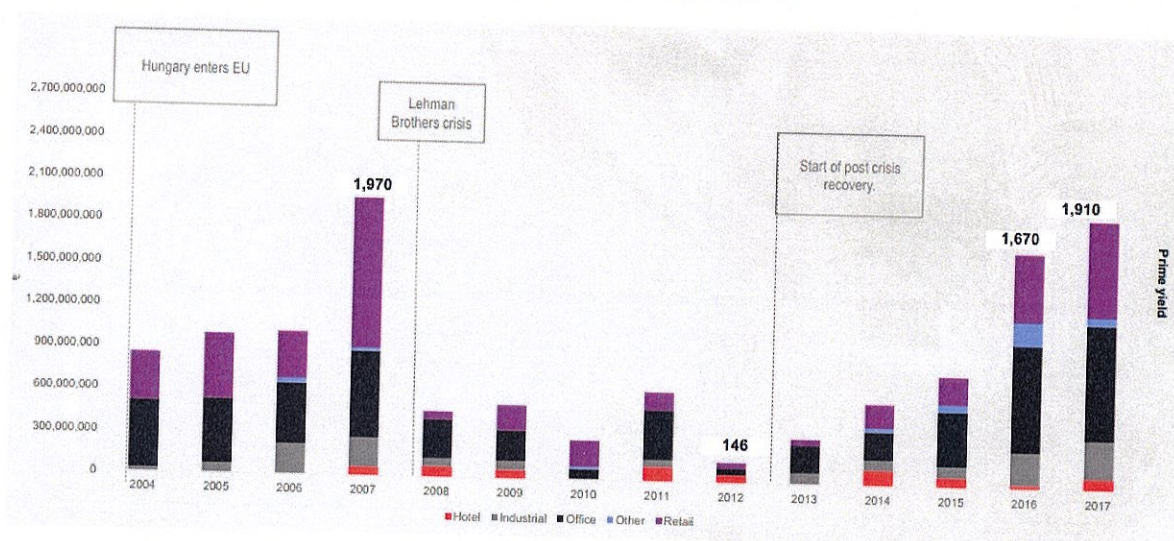
Ingatlanbefektetési piac

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

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

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

Hazai befektetési volumenek megoszlása, millió EUR



Forrás: JLL

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

A befektetők körében továbbra is meghatározóak maradtak a hazai szereplők, akik 40%-ban részesedtek a befektetésekből, a tavalyi 29% után. Érdekeség, hogy számos új

belépő jelent meg a piacon, például a NEPI Rockcastle, Goldman Sachs, Marathon Real Estate vagy a Chinese Investment Corporation.

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

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

Kiemelkedő tranzakciók 2017-ben						
Negyedév	Szektor	Ingatlan megnevezése	Méret (m2)	Vevő	Vevő anyországa	Eladó
3	kiskereskedelem	Aréna Plaza	66 000	NEPI Rockcastle	Dél-Afrika	Lanebridge
3	logisztika	Logikor portfólió	167 849	CIC	Kína	Blackstone
1	kiskereskedelem	CBRE GI portfólió- Pólus Center	40 274	CPI	Csehország	CBRE Global Investors
4	hotel	Sofitel Budapest Chain Bridge	302	Starwood Capital Group	USA	Orbis
3	iroda	West End Business Center	28 050	OTP Ingatlanalap	Magyarország	Morgan Stanley
1	kiskereskedelem	CBRE GI Portfólió-Campona	40 202	CPI	Csehország	CBRE Global Investors
1	iroda	Nordic Light	26 200	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	Skanska
1	hotel	Mercure Korona, IBIS	n.a.	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	Immorent

² Investment Report - Cushman & Wakefield

³ Hungary Country Snapshots Q4 2017 - Cushman & Wakefield

Kiemelkedő tranzakciók 2017-ben						
Negyedév	Szektor	Ingatlan megnevezése	Méret (m2)	Vevő	Vevő anyországa	Eladó
4	kiskereskedelem	Market Central Ferihegy	44 300	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	AIG Lincoln
1	iroda	Nokia Skypark (Corvin 4)	25 400	OTP Ingatlanalap	Magyarország	Futureal
2	iroda	SEB Office Portfolio	20 597	Goldman Sachs	USA	SEB
1	iroda	Váci Greens B	25 600	OTP Ingatlanalap	Magyarország	Atenor
3	iroda	Eiffel Palace	14 500	Corpus Siero	Svájc	MNB
Q2	kiskereskedelem	Spar portfolio	39 500	Erste Fund	Magyarország	TREI Real Estate (Tengelmann)

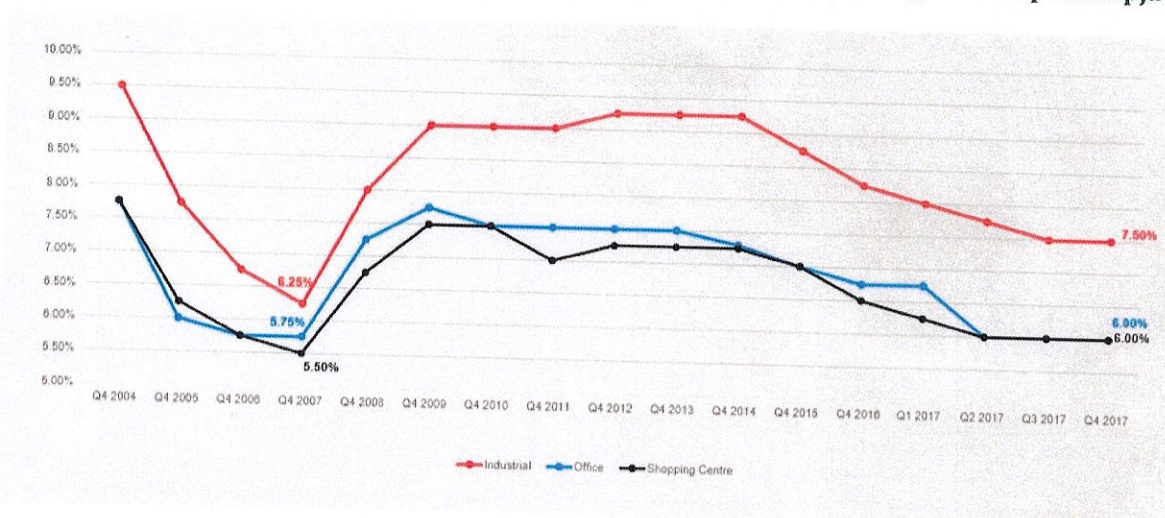
Forrás: Cushman & Wakefield, Jones Lang Lasalle

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

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

Budapesti ingatlanok hozamainak alakulása

⁴ Hungary Country Snapshots Q4 2017 - Cushman & Wakefield



Forrás: CBRE

Budapesti irodapiac

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

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

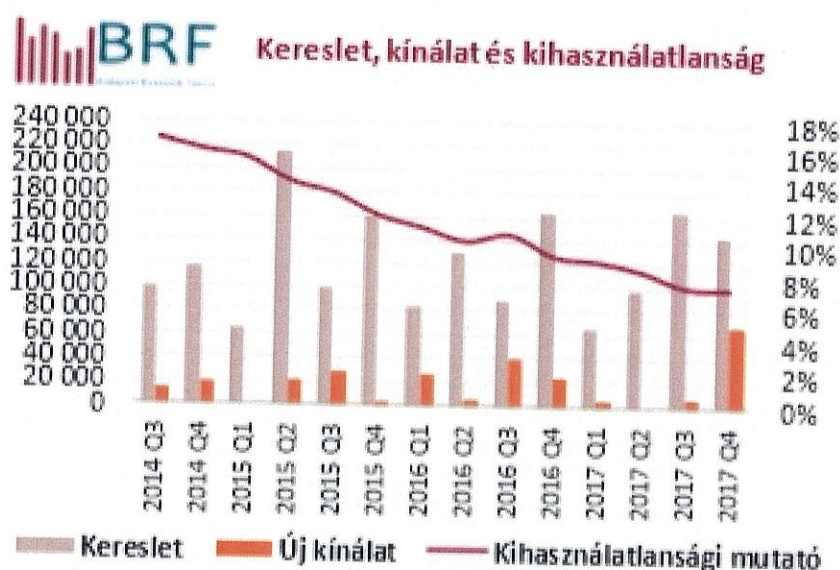
Forrás: JLL

Trendek

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

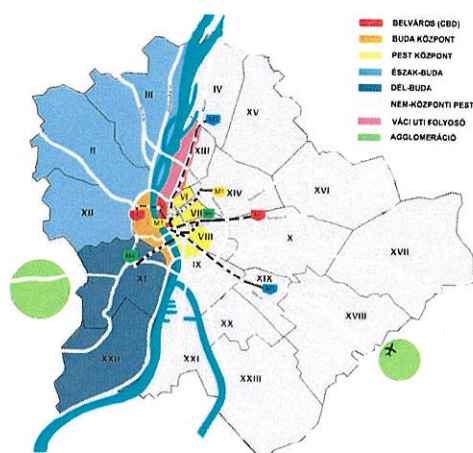
A bérbeadások között az új bérbeadások közel 38%-ot, míg a bérleti szerződéshosszabbítások 33% körüli részt értek el.

Budapesti irodapiac kereslet, kínálat és kihasználtság alakulása



Forrás: BRF

Irodapiaci térkép- Budapest



Forrás: BRF

Bérleti díjak Budapesten		EUR/m²/hó	
	Típus	Minimum	Maximum
Top belvárosi irodák	17,0	14,0	25,0
„A” kategóriás irodák a Belvároson kívül	13,5	11,0	15,0
Jó minőségű nem központi Irodák	11,0	10,0	12,5
„B” kategóriás irodák	9,0	8,0	11,0

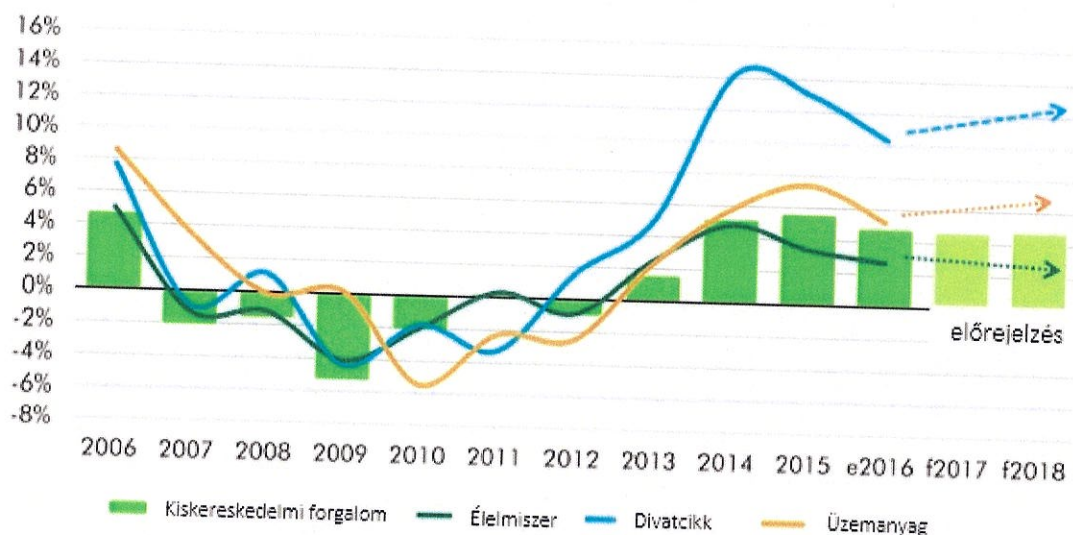
Forrás: JLL

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

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

A hazánkban megtalálható csaknem 2,2 millió négyzetméter kiskereskedelmi célú ingatlan majdnem fele raktáruházként, jelentős része bevásárlóközpontként, míg kisebb hányada bevásárló parkként (ún. strip-mall) üzemel. A bérleti díjak a bevásárló parkokban jellemzően 5-8 EUR/ négyzetméter /hó között alakul, míg a prémium bevásárlóközpontokban akár a 60-70, míg a kiemelt bevásárló utcákban 80-100 EUR/ négyzetméter /hó körül alakul.

Hazai kiskereskedelmi forgalom alakulása



Forrás: CBRE

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

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

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

növekvő számú új piaci belépőt tapasztalunk bérleti oldalon, akik aktívan keresnek bővülési opciókat a legjelentősebb kereskedelmi lokációkban. Jelentősen nőtt az új éttermi szolgáltatók aránya az új belépők között, míg a maradék 50%-on a divat, a játék, az elektronika, illetve a kozmetika és a luxusmárkák egyenlő arányban osztoztak.

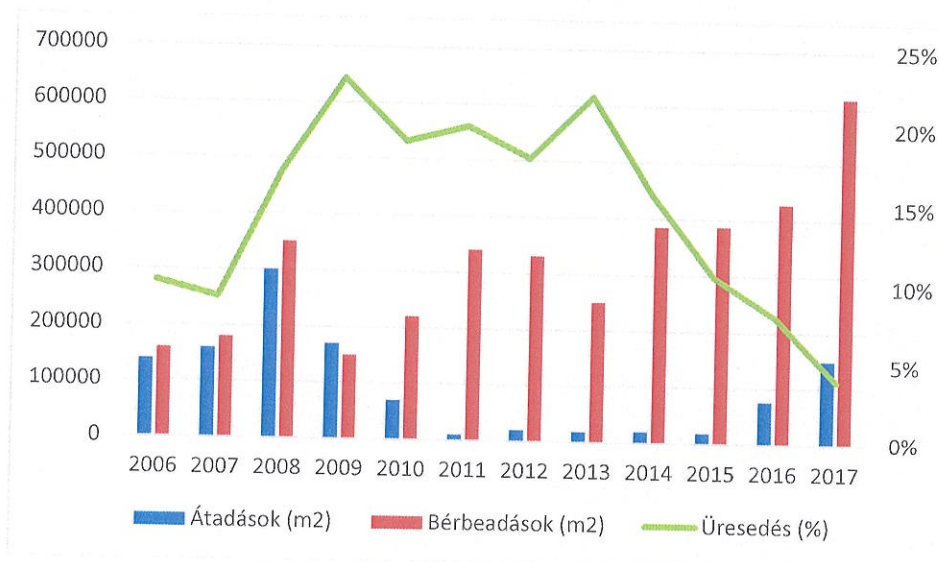
Ipari ingatlanpiac

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

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

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

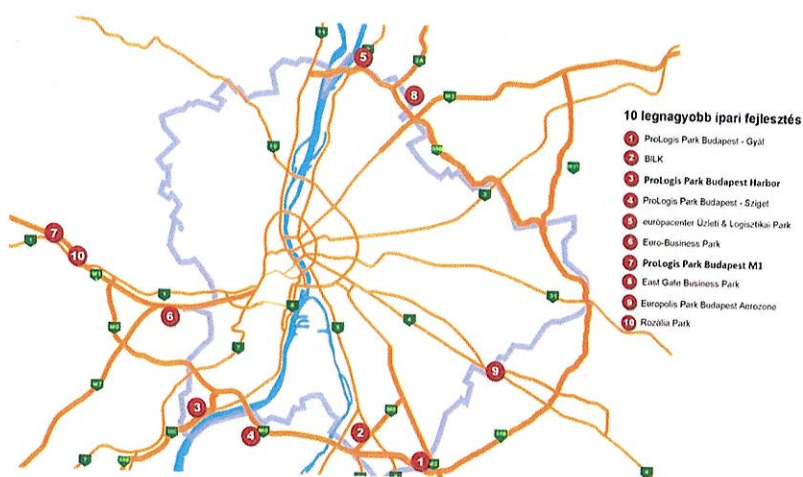
Ipari ingatlanpiaci mutatók



Forrás: BRF

2017-ben a fejlesztők 150 030 négyzetméter összterületű fejlesztést adtak át, szemben a 617 620 négyzetméternyi bérbeadással (ennek körülbelül fele szerződés hosszabbítás, nettó abszorpció 273 380 négyzetméter), azaz nem tudták ellensúlyozni a bérlői oldal igénynövekedését. Jelenleg 115 000 négyzetméter terület áll építés alatt, ám ennek 80%-a már előbérleti szerződés formájában elkelt. Az azonnal elérhető, egybefüggő és nagyméretű üres területek hiánya felértékeli az előbérleti szerződések szerepét, valamint a spekulatív fejlesztések számára is kedvező terepet jelent.

Legnagyobb ipari fejlesztések



Forrás: BRF

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

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

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 stressztesztok, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

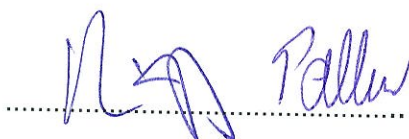
XI. Tőkeáttétel

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 Takaréknál FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja nettósított kockázati kitettsége* 2017. december 29-én 85,49%.

** A teljes nettósított kockázati kitettségen az alap egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettségek abszolút értékeinek összegét kell érteni. Az alaphoz 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 kitettségre vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül hagyhatóak.*

Budapest, 2018. április 12.



Diófa Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2017. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2017. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 4 261 904 EUR, a saját tőke 4 256 843 EUR, az adózott eredmény 33 200 EUR nyereség –, 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 Euró Ingatlan Alapok Alapja 2017. 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 kötelezettségeinek 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.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Könyvvizsgálók Etikai Kódexe”-ben (az IESBA Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk az Alap 2017. évi üzleti jelentéséből állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja 2017. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezet FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja 2017. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

A vezetés felelős az éves beszámoló a számviteli törvény és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek 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 felelős a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

Továbbá:

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

eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.

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

Budapest, 2018. április 13.



Szovics Zsolt
A Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. képviselőjeként
illetve mint kamarai tag könyvvizsgáló
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1037 Budapest, Iglice u. 3. fszt. 3.
nyilvántartási szám: 002588
Kamarai tag könyvvizsgálói tagszám: 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: MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZRT.

1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Cégjegyzékszám: 01-10-041206

ÉVES BESZÁMOLÓ

2017.01.01 - 2017.12.31

Keltezés: Budapest, 2018. április 12.


aláírás

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző évek módosítása	2017.12.31
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	3 511 943.67	0.00	4 219 105.96
II.	KÖVETELÉSEK	91 628.19	0.00	0.00
1.	Követelések	91 628.19	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	2 814 940.21	0.00	3 570 765.97
1.	Értékpapírok	2 721 427.82	0.00	3 470 812.55
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	93 512.39	0.00	99 953.42
a.	kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
b.	egyéb	93 512.39	0.00	99 953.42
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	605 375.27	0.00	648 339.99
1.	Pénzeszközök	605 375.27	0.00	648 339.99
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	0.00
1.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	0.00
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértéktérítési különb.	0.00	0.00	0.00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	20 007.28	0.00	42 797.76
	Eszközök összesen	3 531 950.95	0.00	4 261 903.72
E.	Saját tőke	3 437 368.62	0.00	4 256 843.19
I.	INDULÓ TŐKE	3 408 803.00	0.00	4 154 181.00
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 441 666.00	0.00	9 215 357.00
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-4 032 863.00	0.00	-5 061 176.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	28 565.62	0.00	102 662.19
1.	Befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	-1 300.01	0.00	10 366.69
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönözete	18 870.35	0.00	45 562.30
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-20 170.36	0.00	-35 195.61
2.	Értékelési különbözet tartaléka	113 525.26	0.00	142 755.27
3.	Előző év(ek) eredménye	-3 975.44	0.00	-83 659.63
4.	Üzleti év eredménye	-79 684.19	0.00	33 199.86
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	90 947.82	0.00	3 072.90
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	90 953.41	0.00	3 076.99
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-5.59	0.00	-4.09
H.	Passzív időbeli elhatárolások	3 634.51	0.00	1 987.63
	Források összesen	3 531 950.95	0.00	4 261 903.72

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2016.12.31	Előző évek módosítása	2017.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	208 900.90	0.00	140 088.54
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	254 219.59	0.00	74 883.29
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	0.00
IV.	Működési költségek	33 981.71	0.00	31 666.39
V.	Egyéb ráfordítások	383.79	0.00	339.00
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-79 684.19	0.00	33 199.86

Keltezés: Budapest, 2018. április 12.


aláírás



DIÓFA
ALAPKEZELŐ

Takarék FHB Euró Ingatlan
Alapok Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2017. december 31.

I. Az Alap adatai

Név: Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja

Működési forma: nyilvános

Típus: nyílt végű

Futamidő: határozatlan

Elsődleges eszközkategória típusa: értékpapír alap

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 2017. december 31-én: 1.024719

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2017.12.31-én: 4 154 181 db

Üzleti év időtartama: 2017. 01. 01 - 2017. 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.diofaalapkezelő.hu

A letétkezelő:

Cégnév: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

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:

- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. fszt. 1.)
- Pallos Noémi (1188 Budapest, Katinka utca 10)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós (1055 Budapest, Nagy Ignác utca 13/a. III. 26.)

- Hrehovszki Hedvig Andrea (1138 Budapest, Párkány utca 4/A. V. 1.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Farkashalom utca 58.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Sólyom utca 5.)
- Gál Miklós (3713 Arnót, Rákóczi Ferenc utca 14.)

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

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

Könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt

MKVK tagszám: 005784

Könyvvizsgálat éves díja: 594 000 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 2017. december 31-én:

Saját tőke: 4 256 843.19 EUR

Befektetési jegyek száma: 4 154 181 db

Nettó eszközérték adatai 2017.12.29-én (T napi állomány)

NEÉ: 4 256 868.80 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.024719 EUR

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	3 470 812.55	99 953.42	3 570 765.97
Befektetési jegy	3 470 812.55	99 953.42	3 570 765.97
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	1 568 786.55	60 356.20	1 629 142.75
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I	1 604 130.77	24 605.27	1 628 736.04
Torony Ingatlan Befektetési Alap	297 895.23	14 991.95	312 887.18

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2016.12.31	2017.12.31
Folyószámla	513 199.78	648 331.62
Devizabetétszámla	92 640.56	8.32
Deviza értékelési különbözet	-465.07	0.05
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	605 375.27	648 339.99

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2016.12.31	2017.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 634.51	1 987.63
Könyvvizsgálati díj	868.11	1 207.87
Forgalmazói jutalék	1 876.05	779.76
Letétkezelői díj	890.35	0.00

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2017.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	1 770 000 EUR	306.18	23 939.35	12 904.24
EUR/HUF	eladási	1 450 000 EUR	306.16	19 704.83	10 665.32
EUR/HUF	eladási	300 000 EUR	311.25	-846.42	-2 745.67
ÖSSZESEN				42 797.76	20 823.89

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

5. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2016.12.31	2017.12.31
SAJÁT TŐKE	3 437 368.62	4 256 843.19
INDULÓ TŐKE	3 408 803.00	4 154 181.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	7 441 666.00	9 215 357.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-4 032 863.00	-5 061 176.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	28 565.62	102 662.19
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	18 870.35	45 562.30
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-20 170.36	-35 195.61
Értékelési különbözet tartaléka	113 525.26	142 755.27
Előző év(ek) eredménye	-3 975.44	-83 659.63
Üzleti év eredménye	-79 684.19	33 199.86

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2016.12.31	2017.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	208 900.90	140 088.54
Forgóeszközök között kimutatott ép árfolyamnyeresége	0.00	86 270.23
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	71 142.49	26 688.56
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	6 098.58	2 548.86
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	0.00	465.12
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	19.08	14.62
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	131 640.75	24 101.15

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2016.12.31	2017.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	254 219.59	74 883.29
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	250 613.50	72 874.75
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	2 799.61	1 913.63
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	46.77	94.91
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	759.71	0.00

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

Az Alapnak a 2017. évben egyéb bevételei nem keletkeztek.

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2016.12.31	2017.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	33 981.71	31 666.39
Forgalmazói jutalék	13 295.89	12 150.59
Alapkezelői díj	9 003.54	7 278.96
Könyvelés, könyvvizsgálat	5 406.88	6 120.40
Letétkezelői díj	4 463.71	3 876.88
Felügyeleti díj	1 115.77	974.94
KELER Szolgáltatás díja	334.14	409.50
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	232.45	444.44
Egyéb szolgáltatás költségei	129.33	251.44
Hatósági díjak, illetékek	0.00	159.24

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2016.12.31	2017.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	383.79	339.00
Befektetési alapok különadója	383.79	339.00

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

Az Alap 2017. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

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

12. Egyéb

A NEÉ 25,61 EUR-ral magasabb, mint a beszámolóban 2017.12.31-re kimutatott saját tőke értéke.

Az eltérés oka:

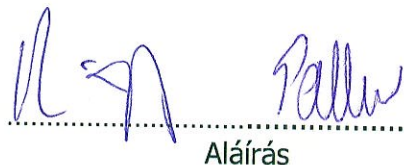
Az eszközérték 2017.12.29-ra készült, a beszámoló pedig 2017.12.31-re, az eltérést a portfólióban lévő eszközök 2 napi halmozódása okozza.

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.

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

Budapest, 2018. április 12.



Aláírás

Cash flow kimutatás	2016.12.31 EUR	2017.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Működési cash-flow, 1-13. sorok)	-89 506.93	32 755.89
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-199 308.03	-112 104.27
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	113 525.26	142 755.27
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 ±	-91 628.19	91 628.19
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	86 176.67	-87 876.42
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	22.98	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	1 704.38	-1 646.88
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás (Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)	786 160.06	-746 835.87
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 -	-948 173.65	-2 518 011.30
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	1 728 235.13	1 768 626.57
19. Kapott hozamok +	6 098.58	2 548.86
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)	-771 445.25	757 044.70
20. Befektetési jegy kibocsátás +	2 201 097.47	1 800 382.95
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-2 972 542.72	-1 043 338.25
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) ±	-74 792.12	42 964.72

Keltezés: Budapest, 2018. április 12.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2017.12.31
Saját tőke (EUR)	4 256 843.19
NEÉ (EUR)(2017.12.29)	4 256 868.80
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1.024719
Darabszám (db)	4 154 181

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	Összeg/Érték (%)
				0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			0.00%
	Alapkezelői díj miatt			3 072.90 0.07%
	Letétkezelői díj miatt			485.55 0.01%
	Bizománysági díj			321.67 0.01%
	Forgalmi költség			- 0.00%
	Közzétételi ktg. miatt			1 622.72 0.04%
	Reklám költség miatt			- 0.00%
	Költségmentes elszámolt egyéb tétel miatt			- 0.00%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.			562.35 0.01%
I/3.	Céltartalékok:			0.00%
				- 0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			0.00%
				1 987.63 0.05%
Kötelezettségek összesen:			5 060.53	0.12%
II. ESZKÖZÖK				
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	Összeg/Forgalmi érték (%)
		Takarékbank	EUR	648 339.99 15.21%
		Takarékbank	HUF	648 331.62 15.21%
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
II/4.1.	Állampapírok (összes)			3 613 563.73 84.79%
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)			3 570 765.97 83.78%
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Bef. Alap A sorozat	HUF	452 510 067	1 629 142.75 38.23%
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Bef. Alap I sorozat	HUF	456 616 987	1 628 736.04 38.22%
	Torony Ingatlan Befektetési Alap	HUF	70 000 000	312 887.18 7.34%
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		42 797.76 1.00%
		HUF/EUR	1 770 000	23 939.35 0.56%
		HUF/EUR	1 450 000	19 704.83 0.46%
		HUF/EUR	300 000	846.42 -0.02%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			0.00%
				- 0.00%
Eszközök összesen:			4 261 903.72	100%

Keltezés: Budapest, 2018. április 12.


aláírás

HATÁRIDŐS ÜGYLETEK

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (Ft)	Pozíció eredménye (Ft)	Nyitott pozíció értéke (Ft)
						2017.12.31	Mérlegkészítésig	2017.12.31
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	1 820 000	deviza (EUR)	308.73	0.00	0.00	0.00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	1 690 000	deviza (EUR)	308.70	0.00	0.00	0.00
2016.12.19	2017.01.09	határidős eladás	130 000	deviza (EUR)	312.21	-150.65	0.00	0.00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	308.73	0.00	0.00	0.00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	308.70	-58.25	0.00	0.00
2016.11.03	2017.01.09	határidős vétel	390 000	deviza (EUR)	308.73	0.00	0.00	0.00
2016.12.29	2017.01.09	határidős eladás	90 000	deviza (EUR)	309.33	0.00	0.00	0.00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	308.70	-27.99	0.00	0.00
2016.11.15	2017.01.09	határidős vétel	175 000	deviza (EUR)	310.29	0.00	0.00	0.00
2017.01.05	2017.01.09	határidős eladás	175 000	deviza (EUR)	308.70	-900.46	0.00	0.00
2017.01.05	2017.02.09	határidős vétel	1 690 000	deviza (EUR)	308.95	0.00	0.00	0.00
2017.02.07	2017.02.09	határidős eladás	1 690 000	deviza (EUR)	309.70	4 105.40	0.00	0.00
2017.01.05	2017.02.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	308.94	0.00	0.00	0.00
2017.02.07	2017.02.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309.70	1 476.97	0.00	0.00
2017.01.05	2017.02.09	határidős vétel	475 000	deviza (EUR)	308.93	0.00	0.00	0.00
2017.02.07	2017.02.09	határidős eladás	475 000	deviza (EUR)	309.70	1 184.65	0.00	0.00
2017.02.07	2017.03.09	határidős vétel	1 690 000	deviza (EUR)	309.83	0.00	0.00	0.00
2017.03.06	2017.03.09	határidős eladás	1 690 000	deviza (EUR)	309.70	-709.05	0.00	0.00
2017.02.07	2017.03.09	határidős vétel	475 000	deviza (EUR)	309.83	0.00	0.00	0.00
2017.03.06	2017.03.09	határidős eladás	475 000	deviza (EUR)	309.70	-199.29	0.00	0.00
2017.02.07	2017.03.09	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	309.83	0.00	0.00	0.00
2017.03.06	2017.03.09	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	309.70	-251.73	0.00	0.00
2017.03.06	2017.04.10	határidős vétel	1 740 000	deviza (EUR)	309.90	0.00	0.00	0.00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	1 740 000	deviza (EUR)	310.4	2 801.12	0.00	0.00
2017.03.10	2017.04.10	határidős vétel	100 000	deviza (EUR)	312.21	0.00	0.00	0.00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	100 000	deviza (EUR)	310.4	-684.46	0.00	0.00
2017.03.06	2017.04.10	határidős vétel	475 000	deviza (EUR)	309.90	0.00	0.00	0.00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	475 000	deviza (EUR)	310.4	764.67	0.00	0.00
2017.03.17	2017.04.10	határidős vétel	200 000	deviza (EUR)	309.8	0.00	0.00	0.00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	200 000	deviza (EUR)	310.4	386.36	0.00	0.00
2017.03.06	2017.04.10	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	309.87	0.00	0.00	0.00
2017.04.06	2017.04.10	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	310.40	1 023.86	0.00	0.00
2017.05.08	2017.05.10	határidős vétel	1 940 000	deviza (EUR)	310.54	0.00	0.00	0.00
2017.04.06	2017.05.10	határidős eladás	1 940 000	deviza (EUR)	311.75	7 543.06	0.00	0.00
2017.05.08	2017.05.10	határidős vétel	675 000	deviza (EUR)	310.55	0.00	0.00	0.00
2017.04.06	2017.05.10	határidős eladás	675 000	deviza (EUR)	311.75	2 602.83	0.00	0.00
2017.05.08	2017.05.10	határidős vétel	600 000	deviza (EUR)	310.55	0.00	0.00	0.00
2017.05.08	2017.06.12	határidős eladás	600 000	deviza (EUR)	311.75	2 490.36	0.00	0.00
2017.06.08	2017.06.12	határidős vétel	1 940 000	deviza (EUR)	311.96	0.00	0.00	0.00
2017.05.08	2017.06.12	határidős eladás	1 940 000	deviza (EUR)	308.05	-24 625.77	0.00	0.00
2017.06.08	2017.06.12	határidős vétel	675 000	deviza (EUR)	311.95	0.00	0.00	0.00
2017.05.08	2017.06.12	határidős eladás	675 000	deviza (EUR)	308.05	-8 545.62	0.00	0.00
2017.06.08	2017.06.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	311.94	0.00	0.00	0.00
2017.05.08	2017.06.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	308.05	-8 892.70	0.00	0.00
2017.06.08	2017.07.12	határidős vétel	1 890 000	deviza (EUR)	308.22	0.00	0.00	0.00
2017.07.10	2017.07.12	határidős eladás	1 890 000	deviza (EUR)	308.20	-122.77	0.00	0.00
2017.06.07	2017.07.12	határidős vétel	1 940 000	deviza (EUR)	308.67	0.00	0.00	0.00
2017.06.08	2017.07.12	határidős eladás	100 000	deviza (EUR)	308.22	0.00	0.00	0.00
2017.07.12	2017.07.12	határidős vétel	2 040 000	deviza (EUR)	307.89	-262.73	0.00	0.00
2017.06.08	2017.07.12	határidős eladás	675 000	deviza (EUR)	308.23	0.00	0.00	0.00
2017.07.10	2017.07.12	határidős vétel	675 000	deviza (EUR)	308.20	-65.77	0.00	0.00
2017.06.08	2017.07.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	308.23	0.00	0.00	0.00
2017.07.10	2017.07.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	308.20	-68.21	0.00	0.00
2017.07.10	2017.09.12	határidős eladás	1 890 000	deviza (EUR)	308.40	0.00	0.00	0.00
2017.08.02	2017.09.12	határidős vétel	1 770 000	deviza (EUR)	305.90	0.00	0.00	0.00
2017.09.08	2017.09.12	határidős eladás	120 000	deviza (EUR)	303.59	-16 324.44	0.00	0.00
2017.07.10	2017.09.12	határidős vétel	1 375 000	deviza (EUR)	308.41	0.00	0.00	0.00
2017.09.08	2017.09.12	határidős eladás	1 375 000	deviza (EUR)	305.90	-11 262.99	0.00	0.00
2017.09.08	2018.03.12	határidős vétel	1 770 000	deviza (EUR)	306.18	0.00	0.00	23 939.35
2017.09.08	2018.03.12	határidős eladás	1 450 000	deviza (EUR)	306.16	0.00	0.00	19 704.83
2017.11.27	2018.03.12	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	311.25	0.00	0.00	-846.42
Összesen:						-48 773.60	0.00	42 797.76

Keltezés: Budapest, 2018. április 12.


aláírás



TAKARÉK FHB EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2017. évi Üzleti jelentés

I. Az Alap megnevezése, típusa

Név:	Takarék FHB Euró Ingatlan Alapok Alapja
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 az év során látra szóló betétek és ingatlan befektetési jegyek kaptak helyet. Származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból került sor.

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.

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

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

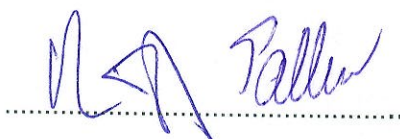
A 2017-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, sőt, két alappal bővítette azt. Novemberben egy közép-európai régiós részvényeket preferáló részvényalap indult Takarék Adria Közép-Európai Részvény Befektetési Alap néven, decemberben pedig egy hazai indexkövető alap elindítására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

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

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

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

Budapest, 2018. április 12.



Diófa Alapkezelő Zrt.