



MAGYAR POSTA TAKARÉK INGATLAN BEFEKTETÉSI ALAP

2015. évi jelentés

2016. április 27.

Tartalom

I. Általános információk	3
II. Vagyonkimutatás*.....	5
III. A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	5
IV. A befektetési alap összetételének időszak eleji és végi állapota*	6
V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban.....	8
VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	12
VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	12
VIII.A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	14
VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások	14
VIII.1. Gazdasági és ingatlanpiaci változások	14
Gazdasági környezet	14
Befektetési piac	15
Budapesti irodapiac.....	16
Kereskedelmi ingatlanpiac	19
Ipari ingatlanpiac.....	20
IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	21
X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	22
XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk	22
XII. Mérleg – Eredménykimutatás	23

I. Általános információk

A Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap alapadatai

Nyilvántartásba vétel dátuma (MNB)	2014. március 10.
Lajstromszáma	1211-13
Típusa	Nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű ingatlanforgalmazó befektetési alap
Induló saját tőke	1 000 000 000,- Ft, amelyet 1 000 000 000 db 1,- Ft névértékű dematerializált befektetési jegy testesített meg
Kockázati szint	mérsékelt
Referencia index	nincs
Ajánlott minimum befektetési időtáv	egy év

„A” sorozat

ISIN azonosító	HU0000713482
Folyamatos forgalmazás kezdete	2014. március 17.
Befektetési jegyek visszaváltása	T nap

„I” sorozat

ISIN azonosító	HU0000714464
Folyamatos forgalmazás kezdete	2015. január 9.
Befektetési jegyek visszaváltása	T+180 nap

Alapkezelő

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

Letétkezelő

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

Vezető forgalmazó

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

További forgalmazók

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

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

Az alap ingatlanértékelője

Név	Rábai György
Cégnév	BDO Magyarország Hotel és Ingatlan Szolgáltató Kft.
Székhelye	1103 Budapest, Kőér u. 2/a C épület
Cégjegyzékszám	01-09-944476

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Mazars Kft.
Székhely	1123 Budapest, Nagyenyed u. 8-14.
MKVK nyilvántartási szám	00220
Cégjegyzékszám	Cg. 01-09-078412
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Dóczy Istvánné
MKVK tagszám	007016

A portfólió lehetséges elemei**Ingatlan célú befektetések**

Az Alap eszközeit elsősorban olyan stabil jövedelmet biztosító ingatlanokba kívánja fektetni, amelyek kiváló műszaki állapotban vannak, jó földrajzi elhelyezkedésűek és hosszú távú bérleti szerződésekkel rendelkeznek. Emellett az Alap nem zárkózik el tőkenövekedési célú ingatlanbefektetésektől sem.

Nem ingatlan célú befektetések

- a) Pénzpiaci eszközök:
 - Lekötött betétek, látra szóló betétek, piaci indexált betét, folyószámlapénz, pénzpiaci befektetési jegyek;
- b) Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - a magyar állam által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között a diszkontkincstárjegyek, kamatozó kincstárjegyek, közép- és hosszú lejáratú, fix, illetve változó kamatozású államkötvények;
 - a magyar jegybank által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok,
 - az EGT vagy az OECD tagállama által kibocsátott vagy garantált állampapírok, illetve hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok;
 - nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott vagy garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.
- c) Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodások;
- d) Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok:
 - Belföldi és külföldi társaságok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, így többek között kötvények, kereskedelmi kötvények;
- e) Jelzáloglevelek:
 - Jelzálog-hitelintézet által kibocsátott névre szóló, átruházható értékpapírok;
- f) Kollektív befektetési értékpapírok.
- g) Származékos ügyletek:
 - Az Alap csak fedezeti célból köthet tőzsdei és másodpiaci (OTC) származtatott ügyleteket. Fedezeti célból vehet fel forward, future short vagy long pozíciókat. Fedezeti célból vásárolhat warrantokat, írhat ki és vásárolhat egyszerű és összetett opciókat;
 - Szabványosított határidős ügyletek;
 - Opciók ügyletek;
- h) Deviza.

II. Vagyonkimutatás*

E Ft Kategória	2014.12.31.*		2015.12.31.*	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Átruházható értékpapírok	5 415 265	17,66%	25 224 504	82,27%
Banki egyenlegek	2 962 767	9,66%	2 428 885	7,92%
Egyéb eszköz	22 454 585	73,23%	54 863 410	178,93%
Ingatlanok	3 111 750	10,15%	19 850 440	64,74%
Beruházásra adott előleg	153 079	0,50%	6 262 400	20,42%
Egyéb követelés	166 523	0,54%	2 670 141	8,71%
Származékos ügyletek eredménye			53 359	0,17%
Aktív időbeli elhatárolás	23 233	0,08%	27 070	0,09%
Lekötött bankbetétek	19 000 000	61,97%	26 000 000	84,80%
Összes eszköz	30 832 617	100,56%	82 516 799	101,00%
Kötelezettségek	-171 263	-0,56%	-818 942	-1,00%
Saját tőke	30 661 354	100,00%	81 697 857	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

	2014.12.31.	2015.12.31.
„A” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	29 760 132 639	69 470 256 975
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,028200	1,059597
„I” sorozat		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	-	7 527 695 543
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	1,034350
Magyar Posta Takarékné Ingatlan Befektetési Alap		
Forgalomban lévő befektetési jegyek (db)	29 760 132 639	76 997 952 518
Egy jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	1,028200	1,057129

* 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 összetételének időszak eleji és végi állapota*

E Ft	2014.12.31*		2015.12.31*	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	2 962 767	9,66%	2 428 885	2,97%
Bankbetétek	19 000 000	61,97%	26 000 000	31,82%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok			15 651 714	19,16%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	5 415 265	17,66%	9 572 790	11,72%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok				
Egyéb átruházható értékpapírok				
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok				
Ingatlanok	3 111 750	10,15%	19 850 440	24,30%
Beruházásra adott előleg	153 079	0,50%	6 262 400	7,67%
Egyéb követelés	166 523	0,54%	2 670 141	3,27%
Származékos ügyletek eredménye			53 359	0,07%
Aktív időbeli elhatárolás	23 233	0,08%	27 070	0,03%
Összes eszköz	30 832 617	100,56%	82 516 799	101,00%
Kötelezettségek	-171 263	-0,56%	-818 942	-1,00%
Nettó eszközérték	30 661 354	100,00%	81 697 857	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2014.12.31*		2015.12.31*		Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	100,00%	22 077 630	82,32%	36 335 485	69,03%	-13,29%
Állampapírok**	0,00%	100,00%			11 259 756	13,83%	13,83%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%			4 379 940	5,38%	5,38%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	20,00%	5 410 534	17,68%	9 571 126	11,76%	-5,92%
Irodák	0,00%	170,00%	1 981 000	6,47%	14 335 200	17,61%	11,14%
Ipari ingatlanok	0,00%	100,00%			4 113 000	5,05%	5,05%
Kereskedelmi célú ingatlanok	0,00%	170,00%	1 130 750	3,70%	1 402 240	1,72%	-1,97%
Összesen			30 599 914	100,00%	81 396 746	100,00%	0,00%

* Az Alapkezelő és a letétkezelő által az év utolsó forgalmazási napjára számolt nettó eszközérték kimutatás alapján. Adatok E Ft-ban.

**Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok.

A befektetési alap eszközzsételének változása

Az Alap eszközeinek jelentős részét betét és betétjellegű eszközökben, illetve kollektív befektetési értékpapírokban tartotta az év során. Az Alapba állampapírok, jelzáloglevelek is kerültek az időszak során, a betét és betétjellegű eszközök, illetve a kollektív befektetési értékpapírok terhére.

Az Alap tulajdonában álló ingatlanok értéke 2015. január 1-én 3 111 750 000 Ft volt, ami a teljes nettó eszközértéken belül 10,15%-os arányt képviselt. Ez az érték 2015. december 31-re 19 850 440 000 Ft-re emelkedett. 2015. végén az teljes nettó eszközérték 75,69%-a likvid eszköz 24,31%-a ingatlan volt. Az ingatlanportfolió teljes egészében saját tőkéből került megvásárlásra.

Az ingatlan tranzakciók megvalósítása az alábbi ütemezés szerint alakult.

Ingatlan	Tulajdonszerzés időpontja
Ajka, Jysk üzletház	2015. február 1.
inNove Budapest Park logisztika	2015. május 28.
Infopark „E irodaház	2015. augusztus 12.

A portfolióban található ingatlanok adatai

Cím	Helyrajzi szám	Építés/ használatba vétél éve	Nettó bérbeadható terület (m ²)	Bruttó bérbeadható terület (m ²)
Irodaház				
Budapest Kapás utca. 11-15.	13766/6	1992	6 013,58	6 494,67
Budapest Neumann János u. 1/E	4082/21/J	2009	16 889,70	17 249,49
Kereskedelmi ingatlan				
Orosháza Kisfaludy u. 1/a.	1418/4	2008	1 200,00	1 200,00
Ajka Fő út 24.	5791/11	2007	1 215,00	1 215,00
Albertirsa Vasút u.4.	2952/5	2009	1 047,65	1 047,65
Dunaújváros Kenyérgyári út 2.	114/3/A/1-13	2006	2 528,05	2 528,05
Kaposvár Fő u. 37-39.	372/3/A/4	2006	220,00	220,00
Logisztikai ingatlan				
Budapest Táblás u. 39.	38236/738	2008	19 061,00	19 061,00

Az ingatlanok tervezett tartási időtávja 5-10 év.

Az ingatlanok értéke a tárgyidőszak végén földrajzi és funkcionális kategóriánkénti megoszlásban* (Ft)

	Budapest és környéke	Vidék	Összesen
Irodaház	14 335 200 000		14 335 200 000
Kereskedelmi ingatlan		1 402 240 000	1 402 240 000
Logisztika ingatlan	4 113 000 000		4 113 000 000
Összesen	18 448 200 000	1 402 240 000	19 850 440 000

*A portfolióban nem található külföldi ingatlan telek illetve lakó- vegyes hasznosítású- vagy fejlesztés alatt álló ingatlan.

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

V.1. Eszközök alakulása a számviteli nyilvántartás szerinti

Az V. 1. fejezetben szereplő adatok a 2015. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

V. 1. 1 Befektetésből származó jövedelem

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Belföldi értékesítés árbevétele	1 194 822
Bérleti díjbevétel	934 667
Üzemeltetési bevétele	258 172
Bérbeadáshoz kapcsolódó egyéb bevétel	10
Továbbszámlázott bevétel	1 973
Pénzügyi műveletek bevételei	477 880
Kapott kamat	354 415
Forgóeszköz között nyilvántartott értékpapírok árfolyamnyeresége	44 366
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	38 999
Határidős ügyletek nyeresége	40 100
Összesen	1 672 702

V. 1. 2 Egyéb bevételek

Az Alapnak a tárgyidőszak alatt 2 219 Ft értékben keletkezett egyéb bevétele.

V. 1. 3 Egyéb ráfordítások

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Egyéb ráfordítások	38 164
Bírság, kötbér, kártérítés	352
Adók, illetékek	21
Befektetési alapok különadója	23 760
Felügyeleti díj	13 308
Különbféle egyéb ráfordítások	723

V. 1. 4 Működési költségek, díjak, adók

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Alapkezelői díj	211 226
Letétkezelői díj	34 568
Felügyeleti díj	0
Ingatlan értékelés díja	4 615
Értékcsökkenési leírás	269 449
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	235 884
Ingatlanadó	19 768
Könyvvizsgálati díj	2 020
Ingatlanszakértői feladatok	12 132
Számviteli szolgáltatás	3 600
Jogi szolgáltatás	27 776
Forgalmazói jutalék	401 270

Pénzügyi szolgáltatás díja és bankköltség	1 283
Ingatlanbiztosítási díj	3 689
Hatósági díjak	118
Egyéb igénybevett szolgáltatás	2 266
Működési költségek összesen	1 229 664

A tárgyidőszakban közvetítői jutalék nem került kifizetésre.

V. 1. 5 Nettó jövedelem

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Értékesítés nettó árbevétele	1 194 822
Egyéb bevételek	2 219
Eladott áruk beszerzési értéke	0
Működési költségek	1 209 896
Egyéb ráfordítások	57 932
Pénzügyi műveletek bevételei	477 880
Pénzügyi műveletek ráfordításai	277 645
Rendkívüli bevételek	50
Rendkívüli ráfordítások	0
Fizetett fizetendő hozamok	0
Tárgyévi eredmény	129 498

Az értékesítés nettó árbevétele bérleti díjat illetve bérbeadáshoz kötődő bevételeket valamint biztosítási kártérítést tartalmaz.

V. 1. 6 Felosztott és újra befektetett jövedelem

Felosztott és újra befektetett jövedelem: Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2015-ben így összes jövedelme újra befektetésre került.

V. 1. 7 Tőkeszámla változásai

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Induló tőke	77 278 764
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	97 615 724
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-20 336 960
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	4 419 093
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	3 386 534
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-843 190
Értékelési különbözet tartaléka	1 606 165
Előző év(ek) eredménye	140 086
Üzleti év eredménye	129 498
Saját tőke	81 697 857

V. 1. 8 Befektetések értéknövekedése illetve értékcsökkenése

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
Telek befektetett eszköz	1 162 690	0	1 162 690
Felépítmény befektetett eszköz	17 974 890	709 860	18 684 750
Ingatlanhoz kapcsolódó tárgyi eszközök	3 000	0	3 000
Ingatlanra adott előleg	6 290 115	-27 715	6 262 400
Ingatlanok tárgyi eszk. között	25 430 695	682 145	26 112 840

E Ft	Könyv szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	24 353 641	870 863	25 224 504
Vállalati kötvény	6 107 110	163 727	6 270 837
MFB 2016	5 719 862	161 739	5 881 601
REPHUN 160718	387 248	1 988	389 236
Államkötvény	4 977 500	19 065	4 996 565
MÁK 2017/C	4 977 500	19 065	4 996 565
Jelzáloglevél	4 187 580	196 732	4 384 312
FJ16NV01	4 187 580	196 732	4 384 312
Befektetési jegy	9 081 451	491 339	9 572 790
Torony Befektetési jegy	5 207 945	486 053	5 693 998
Diófa Ingatlan Alap "A"	3 751 000	3 960	3 754 960
Diófa Ingatlan Alap "I"	122 506	1 326	123 832

V. 1. 9 Ingatlanértékesítések nyeresége

A tárgyidőszakban ingatlanértékesítés nem történt.

V. 1. 10 Pénzügyi műveletek nyeresége és vesztesége

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Forgóeszközök között kimutatott értékpapír árfolyamvesztesége	16 490
Pénzügyileg realizált árfolyamveszteség	22 957
Határidős ügyletek vesztesége	238 198
Pénzügyi műveletek ráfordításai	277 645
Kapott kamat	354 415
Forgóeszközök között kimutatott értékpapírok árfolyamnyeresége	44 366
Pénzügyileg realizált árfolyamnyereség	38 999
Határidős ügyletek nyeresége	40 100
Pénzügyi műveletek bevételei	477 880

V. 1. 11 Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek

2015.01.01.-2015.12.31.	E Ft
Ingatlanüzemeltetési költségek	97 165
Igénybe vett szolgáltatások költségei	138 718
Bérleti díj	90
Ingatlan karbantartás/ingatlankezelés	132 886
Egyéb igénybe vett szolgáltatások költségei	5 743
Ingatlanokhoz kapcsolódó költségek	235 884

V. 1. 12 Összesített adatok funkcionális kategóriánkénti megoszlásban

	Nettó bérleti díj bevétel		Összes nettó bérleti díj bevétel	Bérbe-adottság	Ingatlan jövedelmezőség	Fajlagos bérleti díj bevétel (Ft/év)	Fajlagos ingatlanérték	Piaci érték százalékos változása
	HUF	EUR	HUF					
Irodaingatlan	350 420 255 Ft	495 616 €	542 684 094 Ft	95,09%	8,30%	51 962 Ft	603 736 Ft	2,68%
Kereskedelmi ingatlan	33 425 513 Ft	299 116 €	132 701 641 Ft	80,94%	10,53%	23 780 Ft	225 778 Ft	2,60%
Logisztikai ingatlan	-38 171 992 Ft	780 008 €	238 720 001 Ft	100%	9,21%	19 871 Ft	215 781 Ft	2,47%
Összesen	345 673 776 Ft	1 574 740 €	914 105 736 Ft	95,21%	8,65%	35 632 Ft	404 980 Ft	2,63%

V. 1. 13 Összesített adatok az ingatlanportfolióra vonatkozóan

Teljes ingatlanportfolió	2015.12.31.
Bérleti szerződések átlagos futamideje (hó)	46,86
Bérlők száma	65
Bérleti szerződések biztosítéki szintje (hó)	3,8

V. 1. 14 Ingatlanok értékelésének módszertana

Megbízási szerződésének megfelelően a megbízott értékbecslő az értékbecsléseket a „kollektív befektetési formák befektetési és hitelfelvételi szabályairól” szóló 78/2014. (III.14) Korm. rendelet előírásai alapján végzi el. A riportban a megbízott megvizsgálja a nemzetközileg is elfogadott értékbecslési módszerek (Piaci Összehasonlító Módszer, Jövedelem-megközelítés, Költség-módszer) alkalmazhatóságát, és azok közül kiválasztotta a legmegfelelőbbet az adott ingatlan szempontjai szerint. Továbbá vizsgálja az ingatlan elhelyezkedését, jelenlegi használatát, és a potenciális vásárlók körét, valamint több különböző szempontból elemzi a pozitív és negatív tulajdonságait annak érdekében, hogy megállapítsa a piaci értékét.

Az értékbecsléseket alátámasztva saját adatbázisból összegyűjti, és összefoglalja az elmúlt években megtörtént valós ingatlan tranzakciókat. Ezek az ingatlanok méretüket tekintve különböznek, de elhelyezkedésük és funkciójuk közel azonos a tárgyi ingatlannal, és hűen tükrözik a piac véleményét az ilyen típusú ingatlanok kereslete iránt.

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

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

A fent nevezett megbízási szerződések alapján teljesített kifizetések teljes ingatlanportfólió nettó bérleti díj bevételének 8,19%-át adták a tárgyidőszak egészére vetítve.

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2013.12.31*	2014.12.31*	2015.12.31*
Nettó eszközérték (E Ft)	-	30 599 914 388	81 396 746 224
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (Ft)	-	1,028200	1,057129

* 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.

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Azonosító	Érték	Kötés nap	Kötési árfolyam	Lejárat	Értékelési különbözet 2015.12.31.
H-160505 EUR	500 000.00	2015.11.03	315.17	2016.05.05	477
H-160505 EUR	2 100 000.00	2015.11.03	315.09	2016.05.05	1 951
H-160505 EUR	5 400 000.00	2015.11.03	315.04	2016.05.05	4 932
H-160506 EUR	11 365 000.00	2015.11.04	315.87	2016.05.06	20 507
H-160331 EUR	4 650 000.00	2015.12.21	315.35	2016.03.31	5 594
H-160331 EUR	15 350 000.00	2015.12.22	315.39	2016.03.31	19 898
ÖSSZESEN					53 359

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek:

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Eredmény
2015.04.23	2015.05.27	határidős eladás	13 000 000	deviza (EUR)	302.34	
2015.05.26	2015.05.27	határidős vétel	11 600 000	deviza (EUR)	308.52	
2015.05.22	2015.05.27	határidős vétel	1 400 000	deviza (EUR)	307.13	-78 394 000
2015.05.26	2015.05.29	határidős eladás	11 600 000	deviza (EUR)	308.54	
2015.05.28	2015.05.29	határidős vétel	11 600 000	deviza (EUR)	309.28	-8 584 000
2015.08.28	2015.10.07	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	314.67	
2015.09.03	2015.10.07	határidős eladás	5 400 000	deviza (EUR)	312.66	
2015.10.05	2015.10.07	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	312.10	1 285 000
2015.10.05	2015.10.07	határidős vétel	5 400 000	deviza (EUR)	312.10	3 024 000
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.10.13	2015.10.16	határidős vétel	6 200 000	deviza (EUR)	311.45	
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	311.45	15 106 000
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	7 400 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	665 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.09.14	2015.10.16	határidős eladás	3 300 000	deviza (EUR)	313.27	
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	7 400 000	deviza (EUR)	311.45	13 468 000
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	3 300 000	deviza (EUR)	311.45	6 006 000
2015.10.14	2015.10.16	határidős vétel	665 000	deviza (EUR)	311.45	1 210 300
2015.10.05	2015.11.09	határidős eladás	5 400 000	deviza (EUR)	312.33	
2015.10.05	2015.11.09	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	312.36	
2015.10.14	2015.11.09	határidős eladás	2 100 000	deviza (EUR)	311.69	
2015.10.14	2015.11.09	határidős eladás	11 365 000	deviza (EUR)	311.69	
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	2 100 000	deviza (EUR)	313.59	-3 990 000
2015.11.04	2015.11.09	határidős vétel	11 365 000	deviza (EUR)	314.37	-30 458 200
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	5 400 000	deviza (EUR)	313.58	-6 750 000
2015.11.03	2015.11.09	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	313.58	-610 000
2015.03.09	2016.03.11	határidős eladás	7 400 000	deviza (EUR)	309.47	
2015.03.11	2016.03.11	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	310.38	
2015.09.14	2016.03.11	határidős vétel	7 400 000	deviza (EUR)	314.02	-33 670 000
2015.09.14	2016.03.11	határidős eladás	8 300 000	deviza (EUR)	313.96	-29 714 000
2015.04.13	2016.04.15	határidős eladás	665 000	deviza (EUR)	301.28	
2015.09.14	2016.04.15	határidős vétel	665 000	deviza (EUR)	314.27	-8 638 350
2015.04.20	2016.04.22	határidős eladás	3 300 000	deviza (EUR)	302.97	
2015.09.14	2016.04.22	határidős vétel	3 300 000	deviza (EUR)	314.30	-37 389 000
Összesen:						-198 098 250

Az időszak alatt az Alap kizárólag a devizaárfolyamok változásából eredő kockázat csökkentése érdekében kötött határidős ügyleteket.

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

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

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

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

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

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

VIII.1. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

A befektetési politikát leginkább a gazdasági és ingatlanpiaci környezet változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze a következő forrásokra támaszkodva:

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

Gazdasági környezet

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

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

Befektetési piac

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

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

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

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

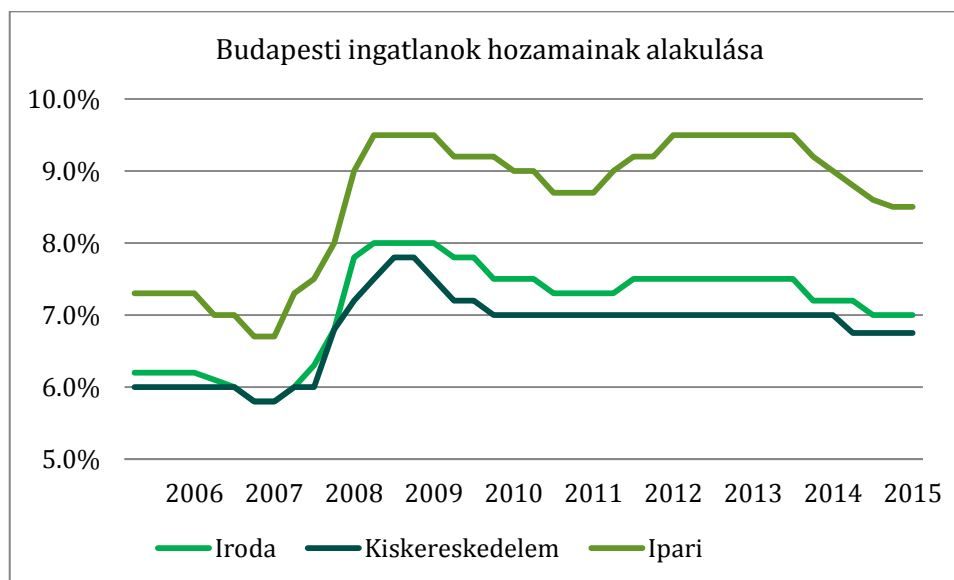
Az ipari ingatlanok szektorában a forgalom nagyon élénken alakult a 2014-es évhez képest. 2015-ben a befektetések volumene 150 millió euró körül mozgott. A legnagyobb akvizíciót a cseh CTP csoport hajtotta végre. A portfólió két elemből állt, egy 34.300 m²-es logisztikai raktárból Üllőn és egy 6.203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

A hotelek kínálatban erős bővülés indult meg. 2015-ben 15 új hotelt adtak át, összesen 800 szobával. A befektetők is élénken érdeklődnek a jól teljesítő hotelek iránt. A szektorban 80

millió euró befektetés történt csakúgy, mint az előző évben. 4 darab szálloda cserélt tulajdonost. A legkedveltebb szállodák az ötcillagos wellness hotelek voltak.

Jelentősebb ingatlan tranzakciók:

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



Budapesti irodapiac

2015 végére a budapesti modern irodaállomány összesen 3.280.970 m² irodaterületet foglal magába, beleértve a saját tulajdonú és a spekulatív épületeket. 2015 során a kínálat 50.885 m²-vel bővült, 25,4%-kal kevesebbel, mint 2014-ben. Az üresedési ráta tovább csökkent, és elérte a 2008 második negyedéve óta mért legalacsonyabb értéket. Jelenleg 12,1%-on áll, amely az előző év azonos időszakához képest 4,1 százalékpontos, míg az előző negyedévhez képest 1,4 százalékpontos csökkenést mutat. Az egyes alpiacokat tekintve továbbra is Dél-Budán a legalacsonyabb az üresedés (6,4%), és az Agglomerációban a legmagasabb (29,3%).

Az üresedés jelentős csökkenését az egész év során tapasztalt pozitív nettó abszorpció segítette, ami éves szinten 175.975 m² volt, 39%-kal magasabb, mint a 2014-es érték. A

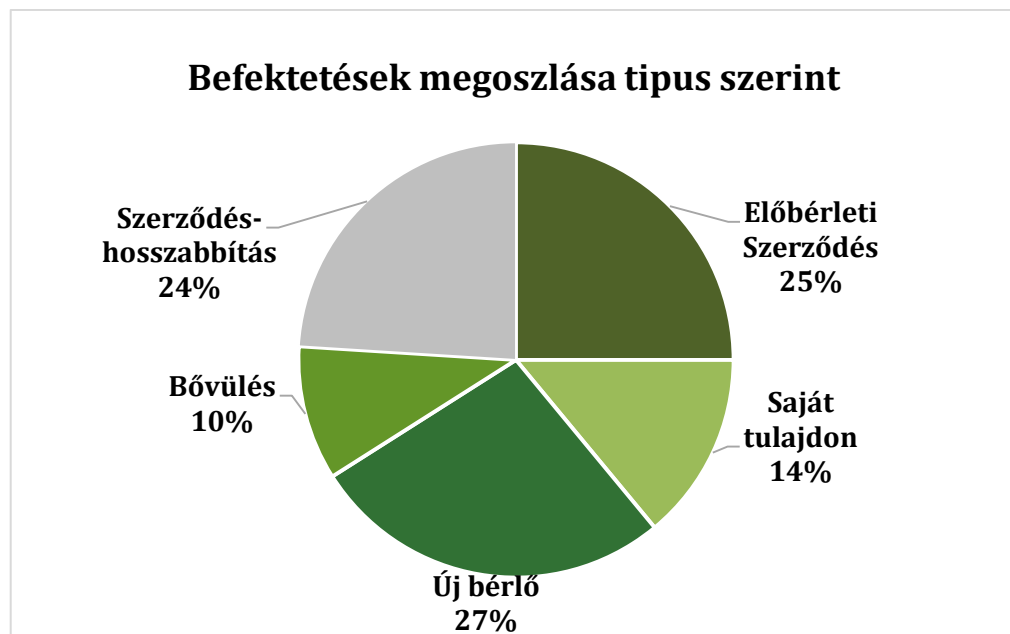
legmagasabb nettó abszorpciót a Váci úti folyosón mértük, amely majdnem 56.000 m²-t tett ki.

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

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

Forrás: JLL

Iroda kereslet megoszlása 2015 folyamán

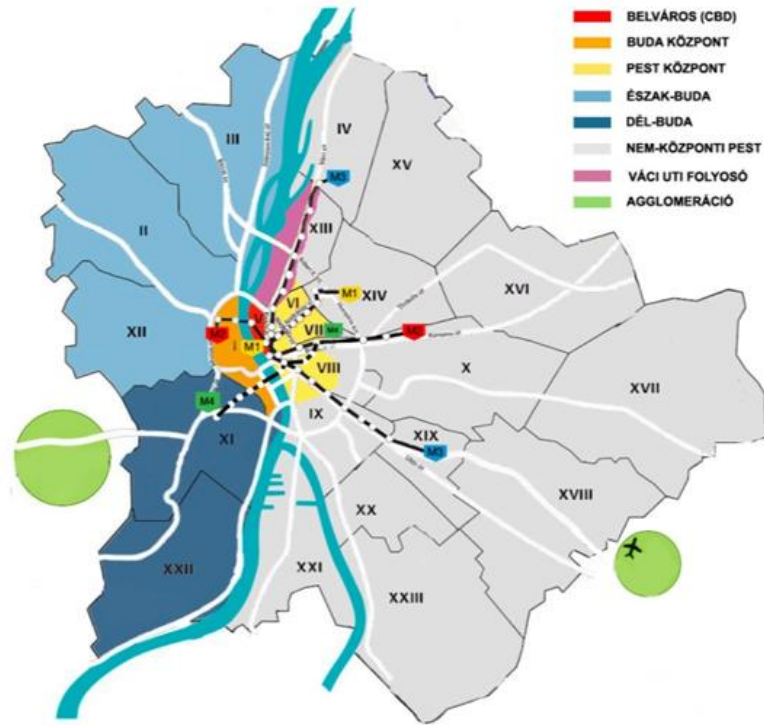


Forrás: BRF

Kereslet, kínálat, kihasználatlanság

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

Irodapiaci térkép- Budapest



Forrás: BRF

Főbb éves mutatószámok 2014-ben és 2015-ben

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

Forrás: JLL

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

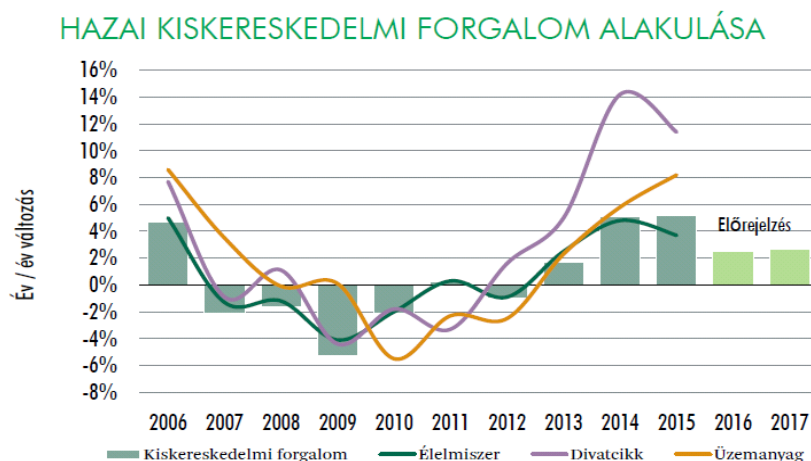
Bérleti díjak Budapesten	EUR/hó/m ²		
	Tipikus	Minimum	Maximum
Top belvárosi irodák	15,00	12,50	20,00
„A” kategóriás irodák a Belvároson kívül	12,50	10,30	13,50
Jó minőségű nem központi Irodák	10,00	9,00	12,00
„B” kategóriás irodák	9,00	8,00	11,00

Forrás: JLL

Kereskedelmi ingatlanpiac

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

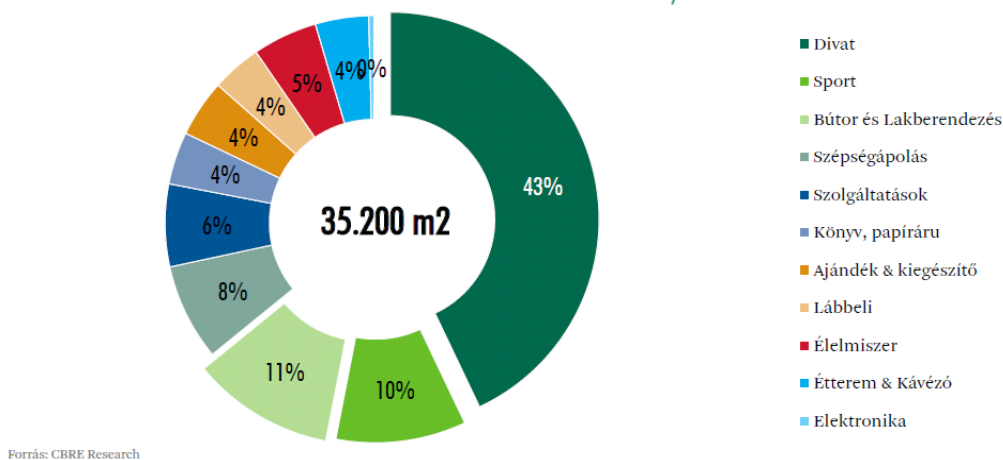
Hazánkban 3,8 millió m² modern kiskereskedelmi célú ingatlan üzemel, melyek majdnem fele raktáráruházként, jelentős része bevásárlóközpontként, míg kisebb hányada retail parkként (bevásárló udvarként) üzemel. A bérleti díjak a retail parkokban elérhető 5,00-6,00 EUR/m²/hó-tól a prémium bevásárlóközpontokban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



Forrás: CBRE

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

KISKERESKEDELMI NETTÓ BÉRBEADÁSI VOLUMEN, 2015

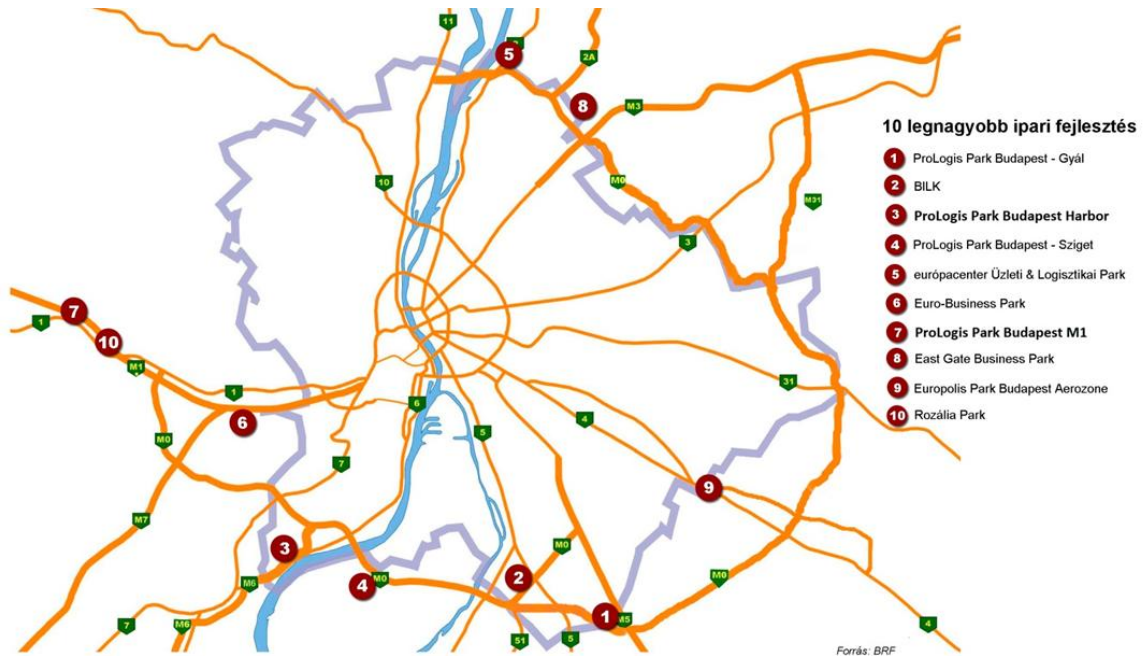


Ipari ingatlanpiac

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

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

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

Legnagyobb ipari fejlesztések:


Forrás: BRF

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

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

	E Ft		
	Teljes javadalmazás	Ebből Ügyvezetés	Ebből Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalmazás	102 684	24 000	34 696
Változó javadalom	21 270	6 000	6 950
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	36	2	12

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

Likviditáskezelés

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

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

Kockázatkezelés

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

Az Alap kockázati profilja

Az Alap hozam/kockázati mutatója 3-as. A skálán a legalacsonyabb szint sem jelent kockázatmentes befektetést. Az Alap 3. kategóriába sorolását a befektetési jegyek árfolyam-ingadozásának várható mértéke indokolja.

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

XI. Tőkeáttételre vonatkozó információk

Az Alap a nettó eszközértékének számításakor figyelembe vehető ingatlanok, ingatlan beruházások összértékének 60 százalékáig a kezelési szabályzatban foglalt feltételekkel ingatlanfinanszírozás, ingatlan-beruházás finanszírozása és likvid eszköz biztosítása céljából kölcsönt vehet fel.

A tárgyidőszakban az Alap nem alkalmazott külső finanszírozást, így eszközei között nem volt hitelállomány.

XII. Mérleg – Eredménykimutatás

"A" MÉRLEG

E Ft	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző évek módosítása	2015.12.31
A.	Befektetett eszközök	3 264 829	0	26 112 840
I.	TÁRGYI ESZKÖZÖK	3 264 829	0	26 112 840
1.	Ingatlanok	3 015 415	0	19 137 580
2.	Ingatlanok értékelési különbözete	95 645	0	709 860
3.	Gépek berendezések, felszerelések	0	0	3 000
4.	Gépek berendezések, felszerelések értékelési különbözete	0	0	0
5.	Beruházások	0	0	0
6.	Beruházásokra adott előlegek	153 769	0	6 290 115
7.	Beruházások értékelési különbözete	0	0	-27 715
II.	BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	0	0	0
1.	Hosszú lejáratú bankbetétek	0	0	0
B.	Forgóeszközök	27 544 555	0	56 323 530
I.	KÉSZLETEK	0	0	0
1.	Ingatlankészletek	0	0	0
2.	Ingatlankészletek értékelési különbözete	0	0	0
II.	KÖVETELÉSEK	166 523	0	2 670 141
1.	Követelések	166 516	0	2 670 255
2.	Követelések értékvesztése (-)	0	0	0
3.	Külföldi pénzügyi értékre szóló követelések értékelési különb.	0	0	-114
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	7	0	0
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	5 415 265	0	25 224 504
1.	Értékpapírok	5 321 254	0	24 353 641
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	94 011	0	870 863
	értékelési különbözet kamatból, osztalékból	0	0	494 309
	egyéb értékelési különbözet	94 011	0	376 554
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	21 962 767	0	28 428 885
1.	Pénzeszközök	21 963 864	0	28 428 554
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-1 097	0	331
C.	Aktív időbeli elhatárolások	23 233	0	27 070
1.	Aktív időbeli elhatárolások	23 233	0	27 070
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértékvesztése (-)	0	0	0
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0	53 359
	Eszközök összesen	30 832 617	0	82 516 799

E.	Saját tőke	30 661 354	0	81 697 857
I.	INDULÓ TŐKE	29 822 422	0	77 278 764
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	32 587 878	0	97 615 724
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-2 765 456	0	-20 336 960
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	838 932	0	4 419 093
	1. Befektetési jegyek értékkülönbözete	510 273	0	2 543 344
	Kibocsátott bef. jegyek értékkülönbözete	571 906	0	3 386 534
	Visszavásárolt bef. jegyek értékkülönbözete	-61 633	0	-843 190
	2. Értékelési különbség tartaléka	188 573	0	1 606 165
	3. Előző év(ek) eredménye	0	0	140 086
	4. Üzleti év eredménye	140 086	0	129 498
F.	Céltartalékok	0	0	0
G.	Kötelezettségek	170 220	0	679 403
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0	0
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	170 227	0	678 984
	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-7	0	419
III.	különbözete	-7	0	419
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1 043	0	139 539
	Források összesen	30 832 617	0	82 516 799

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

E Ft	A tétel megnevezése	2014.12.31	Előző évek módosítása	2015.12.31
I.	Értékesítés nettó árbevétele	85 826	0	1 194 822
II.	Egyéb bevételek	0	0	2 219
III.	Eladott áruk beszerzési értéke	0	0	0
IV.	Működési költségek	118 889	0	1 229 664
V.	Egyéb ráfordítások	0	0	38 164
VI.	Pénzügyi műveletek bevételei	173 604	0	477 880
VII.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	455	0	277 645
VIII.	Rendkívüli bevételek	0	0	50
IX.	Rendkívüli ráfordítások	0	0	0
X.	Fizetett fizetendő hozamok	0	0	0
XI.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	140 086	0	129 498

Budapest 2016. április 27.

.....
 Diófa Alapkezelő Zrt.