

# **Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap**

## **Éves beszámoló**

**Éves jelentés  
2016. december 31.**

### **Tartalom:**

Független könyvvizsgálói jelentés

Mérleg (adatok ezer forintban (ezer Ft))

Eredmény-kimutatás adatok ezer forintban (ezer Ft))

Kiegészítői melléklet

Éves jelentés

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS  
A KONZUM RE INTÉZMÉNYI INGATLANBEFEKTETÉSI ALAP RÉSZÉRE

**Vélemény**

Elvégeztük a KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban: „Alap”) 2016. évi éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2016. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **2.487.054 eFt**, az üzleti év eredménye - **171.472 eFt veszteség** –, és az ugyanezen időponttal végződő üzleti 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 az Alap 2016. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban.

**A vélemény alapja**

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

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatára vonatkozó, Magyarországon hatályos etikai követelményeknek megfeleve, függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a KONZUM Befektetési Alapkezelő Zrt.-től (a továbbiakban: „Alapkezelő”), és ugyanezen etikai követelményekkel összhangban eleget tettünk egyéb etikai felelősségeinknek is.

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

**Figyelemfelhívás**

Felhívjuk a figyelmet a kiegészítő melléklet 1/5./2-3. pontjára, amelyben bemutatásra került, hogy a KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alapnál 2016. december 31-én nem teljesült a likviditási ráta követelmény. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

**Egyéb információk**

Az egyéb információk a KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap 2016. évi éves jelentéséből és éves jelentéséből áll, de nem tartalmazzák az éves beszámolót és az arra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. Az Alapkezelő vezetése felelős az egyéb információkért, továbbá az éves 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 egyéb információkra.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk a fent azonosított egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak.

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

Véleményünk szerint a KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap 2016. évi éves jelentése összhangban van a KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap 2016. évi éves beszámolójával és az éves jelentés a számviteli törvény, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok előírásaival összhangban készült.

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

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

#### **Az Alapkezelő vezetése és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért**

Az Alapkezelő vezetése felelős az éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan beíró kontrollért, amelyet az Alapkezelő vezetése szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes éves beszámoló elkészítése.

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

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

#### **A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége**

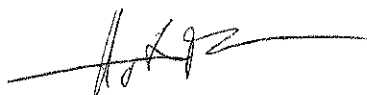
A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas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

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

- Azonosítjuk és felbecsüljük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából 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 Alapkezelő belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük az Alapkezelő vezetése által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és az Alapkezelő vezetése által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e az Alapkezelő vezetése részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves beszámolóban 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.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó prezentálását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

Budapest, 2017. április 20.



Honti Péter  
ügyvezető



Juhász Katalin  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
003503

Interauditor Kft.  
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. Fszt. 1/F.  
Nyilvántartási szám: 000171

## FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

### A KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap befektetőinek

#### Vélemény

Elvégeztük a **KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap** (továbbiakban: „az Alap”) 2016. évi éves jelentésének 1-15. oldalon található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap mellékelt 2016. 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.

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

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

#### Figyelemfelhívás

Felhívjuk a figyelmet az éves jelentés XVII. pontjára, amelyben bemutatásra került, hogy a KONZUM RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alapnál 2016. december 31-én nem teljesült a likviditási ráta követelmény. Véleményünk nem minősített ennek a kérdésnek a vonatkozásában.

#### Egyéb információk

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

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

## **A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves 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 számviteli éves jelentésben való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni az Alapot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

## **A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége**

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

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

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását;
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, 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.

- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, 2017. április 20.



**Honti Péter**  
ügyvezető



**Juhász Katalin**  
Kamarai tag könyvvizsgáló  
003503

Interauditor Kft.  
1074 Budapest, Vörösmarty utca 16-18. A. ép. Fszl. 1/F.  
Nyilvántartási szám: 000171

|   |   |     |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| E | - | III | - | 1 | 2 | 0 | 0 | 3 | 3 | - | 1 | - | 2 | 0 | 0 | 7 |
|---|---|-----|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

|   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 1 | 1 | - | 1 | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|

MNB nyilvántartási szám

|   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 8 | 1 | 2 | 9 | 0 | 1 | 6 | - | 2 | - | 4 | 1 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

Adószám

**Alapkezelő: Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.**

**Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap**

az Alap megnevezése

**1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15/A**

az Alap címe

**2016. évi**

**Éves beszámoló**

**Konzum**  
**Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
 1075 Bp., Rumbach S. u. 15/A. 2. em.  
 Adószám: 13960904-2-42  
 Cg.: 01-10-045654  
 Bank: 11794008-20548678

Budapest, 2017. április 20.

P.H.

  
 Alapkezelő vezérigazgatója  
 (képviselője)



E - III - 1 2 0 0 3 3 - 1 - 2 0 0 7

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 9 0 1 6 - 2 - 4 1

Adószám

**Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap**

2016. évi

**MÉRLEG Eszközök (aktívák)**

adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése                                              | Előző év         | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév          |
|----------|------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| a        | b                                                                | c                | d                        | e                |
| 01.      | <b>A. Befektetett eszközök (I.+II. sor)</b>                      | <b>791 952</b>   | <b>0</b>                 | <b>692 745</b>   |
| 02.      | <b>I. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>                                        | <b>791 952</b>   | <b>0</b>                 | <b>692 745</b>   |
| 03.      | 1. Ingatlanok                                                    | 690 753          |                          | 593 285          |
| 04.      | 2. Ingatlanok értékelési különbözete                             | 89 279           |                          | 89 280           |
| 05.      | 3. Gépek, berendezések, felszerelések                            | 11 920           |                          | 10 180           |
| 06.      | 4. Gépek, berendezések, felszerelések értékelési különbözete     | 0                |                          | 0                |
| 07.      | 5. Beruházások                                                   | 0                |                          | 0                |
| 08.      | 6. Beruházásra adott előlegek                                    | 0                |                          | 0                |
| 09.      | <b>II. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>                         | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 10.      | 1. Hosszú lejáratú bankbetétek                                   | 0                |                          | 0                |
| 11.      | <b>B. Forgóeszközök (I.+II.+III.+IV. sor)</b>                    | <b>1 693 917</b> | <b>0</b>                 | <b>1 794 299</b> |
| 12.      | <b>I. KÉSZLETEK</b>                                              | <b>1 601 368</b> | <b>0</b>                 | <b>1 445 145</b> |
| 13.      | 1. Ingatlankészletek                                             | 2 558 980        |                          | 2 221 719        |
| 14.      | 2. Ingatlankészletek értékelési különbözete                      | -957 612         |                          | -776 574         |
| 15.      | <b>II. KÖVETELÉSEK</b>                                           | <b>43 003</b>    | <b>0</b>                 | <b>19 646</b>    |
| 16.      | 1. Követelések                                                   | 46 852           |                          | 28 599           |
| 17.      | 2. Követelések értékvesztése (-)                                 | -3 849           |                          | -8 953           |
| 18.      | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0                |                          | 0                |
| 19.      | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete                      | 0                |                          | 0                |
| 20.      | <b>III. ÉRTÉKPAPÍROK</b>                                         | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 21.      | 1. Értékpapírok                                                  | 0                |                          | 0                |
| 22.      | 2. Értékpapírok értékelési különbözete                           | 0                |                          | 0                |
| 23.      | 3. a) kamatokból, osztalékokból                                  | 0                |                          | 0                |
| 24.      | 4. b) egyéb                                                      | 0                |                          | 0                |
| 25.      | <b>IV. PÉNZESZKÖZÖK</b>                                          | <b>49 546</b>    | <b>0</b>                 | <b>329 508</b>   |
| 26.      | 1. Pénzeszközök                                                  | 49 546           |                          | 329 508          |
| 27.      | 2. Valuta, devizebetét értékelési különbözete                    | 0                |                          | 0                |
| 28.      | <b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>                            | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>10</b>        |
| 29.      | 1. Aktív időbeli elhatárolások                                   | 0                |                          | 10               |
| 30.      | 2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)                 | 0                |                          | 0                |
| 31.      | <b>D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>          | <b>0</b>         | <b>0</b>                 | <b>0</b>         |
| 32.      | <b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (A.+B.+C.)</b>                              | <b>2 485 869</b> | <b>0</b>                 | <b>2 487 054</b> |

**MÉRLEG Források (passzívák)**

|     |                                                                    |                   |          |                   |
|-----|--------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|-------------------|
| 33. | <b>E. Saját tőke (I.+II. sor)</b>                                  | <b>2 391 512</b>  | <b>0</b> | <b>2 323 523</b>  |
| 34. | <b>I. INDULÓTŐKE</b>                                               | <b>4 436 461</b>  | <b>0</b> | <b>4 294 479</b>  |
| 35. | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke                        | 5 198 971         |          | 5 198 971         |
| 36. | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)                 | -762 510          |          | -904 492          |
| 37. | <b>II. TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY)</b>                            | <b>-2 044 949</b> | <b>0</b> | <b>-1 970 956</b> |
| 38. | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkel különbözete | 376 097           |          | 440 524           |
| 39. | 2. Értékelési különbözet tartaléka                                 | -868 333          |          | -687 294          |
| 40. | 3. Előző év(ek) eredménye                                          | -1 367 076        |          | -1 552 714        |
| 41. | 4. Üzleti év eredménye                                             | -185 637          |          | -171 472          |
| 42. | <b>F. Céltartalékok</b>                                            | <b>81 000</b>     | <b>0</b> | <b>81 000</b>     |
| 43. | <b>G. Kötelezettségek (I.+II.+III. sor)</b>                        | <b>7 340</b>      | <b>0</b> | <b>82 031</b>     |
| 44. | <b>I. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                          | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>          |
| 45. | <b>II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>                          | <b>7 340</b>      | <b>0</b> | <b>82 031</b>     |
| 46. | <b>III. KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖT. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE</b> | <b>0</b>          | <b>0</b> | <b>0</b>          |
| 47. | <b>H. Passzív időbeli elhatárolások</b>                            | <b>6 017</b>      | <b>0</b> | <b>500</b>        |
| 48. | <b>FORRÁSOK ÖSSZESEN (D.+E.+F.+G.)</b>                             | <b>2 485 869</b>  | <b>0</b> | <b>2 487 054</b>  |

Budapest, 2017. április 20.

Konzum

Befektetési Alapkezelő Zrt. Alapkezelő vezérigazgatója  
 1075 Bp., Rumbach S. u. 15/A. 2. em. (képviselője)  
 Adószám: 13960904-2-42  
 Cg.: 01-10-045854  
 Bank: 11794008-20548678

E - III - 1 2 0 0 3 3 - 1 - 2 0 0 7

MNB nyilvántartásbavételi határozat száma

1 8 1 2 9 0 1 6 - 2 - 4 1

Adószám

**Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap**

**2016. évi**

**"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok E Ft-ban

| Sor-szám | A tétel megnevezése             | Előző év | Előző év(ek) módosításai | Tárgyév  |
|----------|---------------------------------|----------|--------------------------|----------|
| a        | b                               | c        | d                        | e        |
| I.       | ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ARBEVÉTELE    | 56 649   | 0                        | 330 182  |
| II.      | EGYÉB BEVÉTELEK                 | 220 756  | 0                        | 85 365   |
| III.     | ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE  | 32 594   | 0                        | 345 761  |
| IV.      | MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK              | 118 358  | 0                        | 146 149  |
| V.       | EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK              | 315 494  | 0                        | 95 312   |
| VI.      | PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI    | 3 848    | 0                        | 203      |
| VII.     | PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI | 444      | 0                        | 0        |
| VIII.    | RENDKÍVÜLI BEVÉTELEK            | 0        | 0                        | 0        |
| IX.      | RENDKÍVÜLI RÁFORDÍTÁSOK         | 0        | 0                        | 0        |
| X.       | FIZETETT, FIZETENDŐ HOZAMOK     | 0        | 0                        | 0        |
| XI.      | TÁRGYÉVI EREDMÉNY               | -185 637 | 0                        | -171 472 |

**Konzum**

**Befektetési Alapkezelő Zrt.**

1075 Bp., Rumbach S. u. 15/A. 2. em.

Adószám: 13960904-2-42

Cg.: 01-10-046654

Bank: 11794008-20648678

Budapest, 2017. április 20.

a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

# **Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap**

## **2016. évi KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

### **TARTALMA:**

#### **I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

#### **II. SPECIFIKUS ADATOK**

- II./1. IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK
- II./2. KÖVETELÉSEK
- II./3. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./4. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK
- II./5. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK
- II./6. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK RÉSZLETEZÉSE
- II./7. ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETEK

#### **III. TÁJÉKOZTATÓ ADATOK**

- III./1. MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK
- III./2. ELADOTT ÁRÚK BESZERZÉSI ÉRTÉKE
- III./3. EGYÉB BEVÉTEL ÉS RÁFORDÍTÁS
- III./4. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE
- III./5. ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTEL
- III./6. ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ
- III./7. INGATLAN PORTFOLIÓ
- III./8. PORTFÓLIÓ JELENTÉS INGATLANALAPRA
- III./9. EGYEZTETŐ TÁBLA
- III./10. CASH FLOW

Budapest, 2017. április 20.

**Konzum**  
**Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
1075 Bp., Rumbach S. u. 15/A. 2. em.  
Adószám: 13980904-2-42  
Cg.: 01-10-045854  
Bank: 11794008-20548678



Alapkezelő vezérigazgatója  
(képviselője)

## **I. ÁLTALÁNOS RÉSZ**

### **I/ 1. A Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap RÖVID BEMUTATÁSA**

Az Alapot a Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. kezeli és képviseli, amely 100 MFt jegyzett tőkével 2007. április 16-án alakult. A Társaság üzleti tevékenységét ténylegesen 2007. június 29.-én kezdte meg.

A Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap (a továbbiakban Alap) alapításának időpontja 2007. december 07.

A PSZÁF E-III/120033-1/2007. számú határozatában 1211-10 lajtmozzási számon vette nyilvántartásba az Alapot.

Székhelye: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15/A

Adószáma: 18129016-2-41

Számlavezető Bank: OTP Bank NYRt.

Ingatlanértékelő: IDD Budapest Kft. (cg.sz.: 01-09-061462)  
1036 Budapest, Lajos u 78.

#### **Az Alap tevékenységi körei:**

6810 Saját tulajdonú ingatlan adásvétele - Főtevékenység

#### **Alapkezelő**

Név: Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.

Székhely: 1075 Budapest, Rumbach Sebestyén utca 15/A

#### **Forgalmazó**

Név: CIB Bank Zrt.

Székhely: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.

#### **Letétkezelő**

Név: OTP Bank Nyrt.

Székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 21.

#### **A kibocsátott befektetési jegy sorozatok:**

„A” sorozat (teljes kockázatú);

Az „A” sorozat ISIN kódja: HU0000706031

**Beszámoló aláírására jogosult személyek:**

Jászai Gellért Zoltán  
Anyja neve: Nagy Margit  
Lakcím: 1021 Budapest, Napraforgó utca 5.

Bajka Zoltán  
Anyja neve: Berecky Magdolna  
Lakcím: 1118 Budapest, Naprózsa utca 11. 2. em. 2

Linczéni Aladin Ádám  
Anyja neve: Bernáth Julianna  
Lakcím: 1141 Budapest, Jeszenák János utca 35.

A 2001. évi CXX. tv. értelmében az Alap köteles könyvvizsgálót alkalmazni. Az Alap könyvvizsgálója a 2015. évben INTERAUDITOR Neuner, Henznl, Honti Tanácsadó Kft. részéről Juhász Katalin bejegyzett könyvvizsgáló. A könyvvizsgáló az adott üzleti évben csak könyvvizsgálói szolgáltatást nyújt. Az általa felszámított könyvvizsgálói díj összege bruttó 1.270.000 Ft.,

Könyvvizsgáló személye: Juhász Katalin  
Kamarai tagsági száma: 003503.

## **I/ 2. AZ ALAP SZÁMVITELI POLITIKÁJÁNAK MEGHATÁROZÓ ELEMEI**

Az Alap az alábbi főbb törvények és rendeletek alapján végzi tevékenységét, vezeti könyveit és nyilvántartásait:

- 2000. évi C. Törvény a számvitelről
- 2014. évi XVI. Törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről
- 215/2000. (XII. 11.) Kormányrendelet
- 327/2009. (XII. 29) Kormányrendelet

Az Alap Számviteli politikája a Számviteli Törvényben megfogalmazott alapelvekre épül.

**a) Az üzleti év, a mérlegkészítés időpontja**

A 2016. üzleti év 2016.01.01-2016.12.31-ig tartott.

A mérlegkészítés időpontja: 2017. március 15.

**b) A beszámoló formája, a választott mérleg és eredmény-kimutatás formátum**

Az Alap működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről, a naptári év könyveinek lezárását követően, a törvényben meghatározott könyvvizsgálattal alátámasztott beszámolót köteles készíteni. A beszámoló formáját a 215/2000. (XII. 11.) a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizsgálati kötelezettségének sajátosságairól szóló Kormányrendelet (továbbiakban Rendelet) határozza meg.

Az éves beszámoló részei:

- mérleg
- eredménykimutatás
- kiegészítő melléklet

Az éves beszámolóval egyidejűleg el kell készíteni az üzleti jelentést is.

A számviteli politika keretében önálló szabályzatként kerül elkészítésre:

- értékelési szabályzat,
- a számlarend,
- a pénzügyi szabályzat,
- a leltározási szabályzat.

**c) Számviteli alapelvek**

A beszámoló elkészítésekor és a könyvvizsgálás során az alábbi alapelveket kell érvényesíteni: (Az alapelvektől csak a Számviteli törvényben és a Kormányrendeletben szabályozott módon lehet eltérni.)

- 1) A vállalkozás folytatásának elve

A beszámoló elkészítésekor és a könyvvizsgálás során abból kell kiindulni, hogy a gazdálkodó a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy bármilyen okból történő jelentős csökkenése.

- 2) A teljesség elve

A gazdálkodónak könyvelnie kell mindazon gazdasági eseményeket, amelyek az eszközökre és a forrásokra, illetve a tárgyévi eredményre gyakorolt hatását a beszámolóban ki kell mutatni, ideértve a kettős könyvvitelt vezető vállalkozónál azokat a gazdasági eseményeket is, amelyek az adott naptári évre vonatkoznak, amelyek a mérleg fordulónapját követően, de még a mérleg elkészítését megelőzően váltak ismertté továbbá azokat is, amelyek a mérleg fordulónapjával lezárt év gazdasági eseményeiből erednek, a mérleg fordulónapja előtt még nem következtek be, de a mérleg elkészítését megelőzően ismertté váltak.

- 3) A valódiság elve

A könyvvitelben rögzített és a beszámolóban szereplő tételeknek a valóságban is megtalálhatóknak, bizonyíthatóknak, kívülállók által is megállapíthatóknak kell lenniük. Értékelésüknek meg kell felelniük az e törvényben előírt értékelési elveknek és az azokhoz kapcsolódó értékelési eljárásoknak.

- 4) A világosság elve

A könyvvizetést és a beszámolót áttekinthető, érthető, e törvénynek megfelelően rendezett formában kell elkészíteni.

- 5) A következetesség elve

A beszámoló tartalma és formája, valamint az azt alátámasztó könyvvizetés tekintetében az állandóságot és az összehasonlíthatóságot biztosítani kell.

- 6) A folytonosság elve

A naptári év nyitómérlegében szereplő adatoknak meg kell egyezniük az előző évi zárómérleg megfelelő adataival. Az egymást követő években az eszközök és források értékelése, az eredmény számbavétele csak e törvényben meghatározott szabályok szerint változhat.

- 7) Az összemérés elve

Az éves beszámolót, egyszerűsített éves beszámolót készítőknél az adott időszak eredményének meghatározásakor a tevékenységek adott időszaki teljesítéseinek elismert bevételeit és a bevételeknek megfelelő költségeit (ráfordításait) kell számításba venni, függetlenül a pénzügyi teljesítéstől. A bevételeknek és a költségeknek ahhoz az időszakhoz kell kapcsolódniuk, amikor azok gazdaságilag felmerültek.

- 8) Az óvatosság elve

Nem lehet eredményt kimutatni akkor, ha az árbevétel, a bevétel pénzügyi realizálása bizonytalan. A tárgyévi eredmény meghatározása során az értékvesztés elszámolásával, a céltartalék képzésével vehető figyelembe az előre látható kockázat és feltételezhető veszteség akkor is, ha az a mérleg fordulónapja és a mérlegkészítés időpontja között vált ismertté. Az értékcsökkenéseket és az értékvesztéseket el kell számolni, függetlenül attól, hogy a tárgyév eredménye nyereség vagy veszteség.

- 9) A bruttó elszámolás elve

A bevételek és a költségek (ráfordítások), illetve a követelések és a kötelezettségek egymással szemben nem számolhatók el.

- 10) Az egyedi értékelés elve

Az eszközöket és a kötelezettségeket a könyvvizetés és a beszámoló elkészítése során egyedileg kell rögzíteni és értékelni.

- 11) Az időbeli elhatárolás elve

Az éves beszámolót, egyszerűsített éves beszámolót készítőknél az olyan gazdasági események kihatásait, amelyek két vagy több évet is érintenek, az adott időszak bevételei és költségei között olyan arányban kell elszámolni, ahogyan az alapul szolgáló időszak és az elszámolási időszak között megoszlik.

- 12) A tartalom elsődlegessége a formával szemben elve

## **Konsum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap**

---

A beszámolóban és az azt alátámasztó könyvvizetés során a gazdasági eseményeket, ügyleteket a tényleges gazdasági tartalmuknak megfelelően - e törvény alapelveihez, vonatkozó előírásaihoz igazodóan - kell bemutatni, illetve annak megfelelően kell elszámolni.

- **13) A lényegesség elve**

Lényegesnek minősül a beszámoló szempontjából minden olyan információ, amelynek elhagyása vagy téves bemutatása - az ésszerűség határain belül - befolyásolja a beszámoló adatait felhasználók döntéseit.

- **14) A költség-haszon összevetésének elve**

A beszámolóban (a mérlegben, az eredmény-kimutatásban, a kiegészítő mellékletben) nyilvánosságra hozott információk hasznosíthatósága (hasznossága) álljon arányban az információk előállításának költségeivel.

### **d) Jelentős hibák kimutatása**

- Jelentős hiba – ami szükségessé teszi a háromhasábos beszámoló elkészítését – az a hiba, melyet ellenőrzés vagy önellenőrzés tár fel, és a beszámolóval lezárt évre vonatkozik, a hibák és hibahatások előjeltől független együttes értéke pedig meghaladja az ellenőrzött üzleti év mérlegfőösszegének 2 %-át, illetve ha a mérlegfőösszeg 2 %-a nem haladja meg az 1 millió forintot, akkor az 1 millió forintot.
- A követelések és aktív időbeli elhatárolások esetén akkor tér el jelentősen a piaci érték a könyv szerinti értéktől, ha az eltérés meghaladja a könyv szerinti érték 10%-át. Ebben az esetben kell értékvesztést, valamint visszaírást elszámolni.

### **e) A maradványérték meghatározása és amortizációs politika**

Az immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenését az egyedi értékelés elve alapján, a használat várható idejét és a várható maradványértéket figyelembe véve kialakított lineáris leírási kulcsokkal számítjuk. Értékcsökkenést az üzembe helyezés napjától, kivezetéskor pedig a kivezetés napjáig számolunk el.

Az értékcsökkenés elszámolása havonta történik.

Az értékcsökkenés alapja az eszköz bekerülési értékének és maradványértékének különbözete.

A maradványértékek és az éves leírási kulcsok eszközcsoportonként:



| <b>Eszközcsoporth</b>                                                    | <b>Maradványérték<br/>(a bekerülési érték<br/>%-ban)</b> | <b>Értécsökkenés a<br/>számveteli törvény<br/>szerint</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| a) Vagyoní értéktű jogok                                                 | egyedi                                                   | Egyedi                                                    |
| b) Szellemti termékek                                                    | 0%                                                       | 33%                                                       |
| c) Telek                                                                 | 100%                                                     | Nincs                                                     |
| d) Épület                                                                | 50%                                                      | 5%                                                        |
| e) Építmény                                                              | egyedi %                                                 | egyedi %                                                  |
| f) 0-ra írt eszközön végzett<br>felújítás, bővítés, egyéb<br>ráaktíválás | az eszköz a)-e)<br>pontbeli besorolása<br>szerinti kulcs | az eszköz a)-e)<br>pontbeli besorolása<br>szerinti kulcs  |

Az épületek és építmények maradványértékének és értécsökkenésének leírasi kulcsát az Alap dönti el.

Ha a maradványérték nem jelentős, akkor az Alap nulla maradványértékkel kalkulál.

Nem jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, illetve az 1.000.000,- Ft-ot. Jelentős a maradványérték, ha annak értéke nem éri el az eszköz bekerülési értékének 10%-át, de meghaladja az 1.000.000,- Ft-ot.

Az a), b), pontbeli eszközök esetén amennyiben a beszerzési érték nem haladja meg a 200 ezer Ft-ot, akkor két év alatt, 50%-os amortizációs kulcs alkalmazásával kerül leírásra az eszköz.

A 100 ezer forint egyedi beszerzési, előállítási érték alatti tárgyi eszközök, valamint vagyoní értéktű jogok és szellemti termékek beszerzési vagy előállítási költségét a használatbavételkor értécsökkenési leírasként egy összegben számolja el az alap.

Az Alap egyes eszközöknél eltérhet a fent meghatározott maradványérték és értécsökkenés leírás mértékétől, ha azok alkalmazása lényegesen torzítaná az Alapról kialakított valós képet.

Terven felüli értécsökkenést az Alap nem számol el, ennek szerepét az értékelési különbözet elszámolása tölti be.

#### **f) Az értékelési különbözet elszámolásának módja**

A befektetési alapok sajátos tevékenysége következtében egyes, az értékelési szabályzatban részletezett eszközöket és kötelezettségeket az **értékeléskori piaci értéken kell értékelni** annak érdekében, hogy a nettó eszközérték levezethető legyen a számveteli nyilvántartásokból.

A piaci értékre történő értékelés eszköze az **értékelési különbözet** képzése. Az **értékelési különbözet** a könyv szerinti érték és a piaci érték különbözeteként számítható ki.

Az értékelési különbözet elszámolása **tőkeváltozással** szemben történik.

Az értékesített, illetve a könyvekből kivezetett ingatlanokra, értékpapírokra jutó értékelési különbözetet a tőkeváltozással szemben kell kivezetni.

Az értékelési különbözetet egyedileg kell nyilvántartani.

## Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap

Az értékelési különbözet minden alkalommal a főkönyvi számlákon kerül elszámolásra év közben is.

Az Alap a Tpt-nek megfelelően a Projektet havonta, míg azokat az ingatlanokat, amelyeken nem zajlik beruházás negyedévente értékeltette. A Társaság által megbízott külső szakértő a 2009-es évtől az IDD Kft.(cgj: 01-09-061462, székhely: 1136 Budapest, Lajos utca 78.)

Az Alap bérbeadás céljára vásárolt ingatlanokat a tárgyi eszközök, az eladási célra vásárolt ingatlanokat a készletek között mutatja ki. Az egyes ingatlanok tulajdonjogának átszállása, az adás-vételi szerződésben rögzített időpontban történik meg. Az egyes ingatlanokra az első értékbecslés, illetékek valamint a tervezés és kivitelezés költségei kerülnek aktiválásra.

### g) A számviteli törvény 165.§ (3) b) pontja, valamint a 2001. évi CXX. Tőkepiaci törvény szerinti gazdasági események könyvelése

A pénzmozgáshoz nem kapcsolódó gazdasági események rögzítése folyamatos, naprakész.

### h) A valutában és devizában fennálló eszközök és kötelezettségek értékelése

Az alap a valutában és devizában fennálló pénzeszközöket és követeléseket (együtt: devizaeszközök), valamint a devizában fennálló kötelezettségeket (deviza-kötelezettségek) az értékelés során a Magyar Nemzeti Bank által az értékelés napjára közzétett devizaárfolyamon értékeli.

Az alap a devizaeszközök és deviza-kötelezettségek ártértékelésekor keletkezett devizaárfolyam-különbözeteket közvetlenül a devizaeszköz és deviza-kötelezettség számlákon, a devizaárfolyam-különbözetek összevont egyenlegét pedig a pénzügyi műveletek bevételei vagy ráfordításai között számolja el.

A deviza alapú értékpapírok értékelése az értékelési tartalékkal szemben az adott eszközhöz rendeltlen egyéb értékelési különbözetként történik.

e) Az előző üzleti év mérlegkészítésénél alkalmazott értékelési elvek nem változtak meg.

f) A mérleg és eredménykimutatás adatai az induló tőke részletezésének kivételével összehasonlíthatóak az előző üzleti év adataival. (kivéve az I/5 pont alatti említett tételek esetében). Az induló tőke részletezés kimutatása a 215/2000. Kormányrendelet 9/A §. bekezdésének megfelelően került módosításra, a kibocsátott befektetési jegy visszaváltása esetén annak névértéke kumuláltan került kimutatásra a 2016. évi mérlegben. 2016. évben befektetési jegy visszaváltás történt, az alábbi adatokkal:

| Visszaváltás dátuma | ÁRFOLYAM | DARAB        | FORGALMAZÁSI ÉRTÉK | NÉVÉRTÉK     |
|---------------------|----------|--------------|--------------------|--------------|
| 2016.07.21          | 0,546237 | -141 981 689 | -77 555 652        | -141 981 689 |

## Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap

- g) Eszköz és kötelezettség minősítése nem változott meg az előző üzleti évhez képest.
- h) Mérlegen kívüli egyéb tételekkel nem rendelkezik
- i) Nem volt az üzleti évben mérlegen kívüli és biztos kötelezettségvállalás.
- j) Alap nem rendelkezett a környezet védelmét közvetlenül szolgáló tárgyi eszközzel, veszélyes hulladékkal, környezetre káros anyaggal, és nem képzett céltartalékot a környezetvédelemmel kapcsolatosan.

### I/ 3. AZ ALAPNÁL A KÖNYVVITELI SZOLGÁLTATÁS KÖRÉBE TARTOZÓ FELADATOK IRÁNYÍTÁSÁÉRT, VEZETÉSÉÉRT FELELŐS SZEMÉLY NYILVÁNOS ADATAI:

Név: Játkói Balázs

Cím: 1037 Budapest, Menedékház u. 122.

Regisztrációs szám: MKVK 003478

### I/ 4. AZ ALAP ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉGEI

Az Alapnál az adóhatóság a 2016-os üzleti évben több adóvizsgálatot folytatott le ÁFA adónemben. A vizsgálatok nem jártak az Alapot terhelő megállapítással. Az adóhatóság a vonatkozó adóévet követő 6 éven belül bármikor vizsgálhatja a könyveket és nyilvántartásokat és pótlólagos adót vagy bírságot, állapíthat meg. Az Alap vezetőségének – Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. - nincs tudomása olyan körülményről, amelyből az Alapnak ilyen címen jelentős kötelezettsége származhat.

### I/ 5. EGYÉB INFORMÁCIÓK

I/ 5./1. A Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap esetében sem tőke, sem hozamgarancia vállalásra nem került sor a kezelési szabályzat szerint.

I/ 5./2. A Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alapra vonatkozó likviditási szabályok alapján a minimális likviditási ráta 15%. 2016.12.31-én a likvid eszközök aránya 14% volt a minimálisan elmaradt ez előírástól. A likviditási ráta a mérlegkészítés időpontjában 27 %-ra változott, jelentősen meghaladta a 15 %-os jogszabályi és kezelési szabályzatban meghatározott szintet.

I/5./3. Az Alapkezelő megítélése szerint a 2016. 12.31-én fennálló likviditási ráta nem teljesítéséből eredő állapot nem eredményez nagyobb kockázati kitettséget és nem veszélyezteti az Alap befektetési céljainak megvalósítását.

**2016. évi**

**IMMATERIÁLIS JAVAK ÉS TÁRGYI ESZKÖZÖK**

adatok eFt-ban

|                           | <b>Ingatlanok</b> | <b>Műszaki<br/>berendezések,<br/>gépek, járművek</b> | <b>Beruházások,<br/>felújítások</b> | <b>Beruházásra<br/>adott<br/>előlegek</b> | <b>Összesen</b> |
|---------------------------|-------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------|
| <b>Bruttó érték</b>       |                   |                                                      |                                     |                                           |                 |
| Nyitóegyenleg             | 748 040           | 13 470                                               | 0                                   | 0                                         | 761 510         |
| Növekedés                 | 6 560             |                                                      |                                     | 0                                         | 6 560           |
| Növekedés (kisértékű)     |                   |                                                      |                                     |                                           | 0               |
| Csökkenés                 | 80 220            |                                                      |                                     |                                           | 80 220          |
| Záróegyenleg              | 674 380           | 13 470                                               | 0                                   | 0                                         | 687 850         |
| <b>Értécsökkenés</b>      |                   |                                                      |                                     |                                           |                 |
| Nyitóegyenleg             | 57 287            | 1 550                                                | 0                                   | 0                                         | 58 837          |
| Növekedés terv szerint    | 35 608            | 1 740                                                |                                     |                                           | 37 348          |
| Növekedés (kisértékű)     |                   |                                                      |                                     |                                           | 0               |
| Növekedés terven felüli   |                   |                                                      |                                     |                                           | 0               |
| Csökkenés kivezetés miatt | 11 800            |                                                      |                                     |                                           | 11 800          |
| Csökkenés visszaírás      |                   |                                                      |                                     |                                           | 0               |
| Záróegyenleg              | 81 095            | 3 290                                                | 0                                   | 0                                         | 84 385          |
| <b>Nettó érték</b>        |                   |                                                      |                                     |                                           |                 |
| 2016.01.01. Nyitó         | 690 753           | 11 920                                               | 0                                   | 0                                         | 702 673         |
| Változás                  | -97 468           | -1 740                                               | 0                                   | 0                                         | -99 208         |
| Záróegyenleg              | 593 285           | 10 180                                               | 0                                   | 0                                         | 603 465         |

**2016. évi****KÖVETELÉSEK****A Társaság követelése az alábbiak szerint alakultak:**

|                                                        | adatok eFt-ban |               |
|--------------------------------------------------------|----------------|---------------|
|                                                        | Előző év       | Tárgyév       |
| Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők) | 17 582         | 13 006        |
| Készletre adott előleg                                 | 3 400          | 0             |
| ÁFA követelés                                          | 9 746          | 0             |
| Egyéb követelések                                      | 16 124         | 15 593        |
| Követelések értékvesztése                              | -3 849         | -8 953        |
| <b>Összes követelés</b>                                | <b>43 003</b>  | <b>19 646</b> |

Jelentősebb tételek magyarázata:

**2016. évi  
AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**

**A Társaság Aktív időbeli elhatárolásai az alábbiak voltak:**

|                  | adatok eFt-ban |           |
|------------------|----------------|-----------|
|                  | Előző év       | Tárgyév   |
| Biztosítási díj  | 0              | 10        |
| <b>Összesen:</b> | <b>0</b>       | <b>10</b> |

**2016. évi**

**HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

|                                             | adatok eFt-ban |          |
|---------------------------------------------|----------------|----------|
|                                             | Előző év       | Tárgyév  |
| Hosszú lejáratú kötelezettségek             | 0              | 0        |
| <b>Összes hosszú lejáratú kötelezettség</b> | <b>0</b>       | <b>0</b> |

**PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK****2016. évi****A Társaság Passzív időbeli elhatárolásai az alábbiak szerint alakultak:**

|                       | adatok eFt-ban |            |
|-----------------------|----------------|------------|
|                       | Előző év       | Tárgyév    |
| Alapkezelési díj      | 3 923          | 0          |
| Jogi tevékenység      | 368            | 0          |
| Könyvvizsgálói díj    | 500            | 500        |
| Áram díj              | 166            | 0          |
| Javítás, karbantartás | 0              | 0          |
| Víz-csatornadíj       | 0              | 0          |
| Gáz                   | 0              | 0          |
| Ingatlankezelés       | 476            | 0          |
| Forgalmazási jutalék  | 50             | 0          |
| Fizetendő kamat       | 0              | 0          |
| Marketing díj         | 260            | 0          |
| letétkezelési díj     | 274            | 0          |
| <b>Összesen:</b>      | <b>6 017</b>   | <b>500</b> |

Jelentősebb tételek magyarázata:

A korábbi évben elszámolt passzív időbeli elhatárolás tételek többsége a tárgyévben a szállítói tartozások közt jelenik meg.



**2016. évi****RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**

adatok eFt-ban

|                                                                | Előző év     | Tárgyév       |
|----------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | 669          | 7 438         |
| Bérlőktől kapott óvadék                                        | 6 349        | 5 942         |
| Vevőktől kapott előlegek                                       | 0            | 24 352        |
| Vevők túlfizetése                                              | 0            |               |
| Egyéb                                                          | 322          | 294           |
| ÁFA fizetési kötelezettség                                     | 0            | 44 005        |
| <b>Összes rövid lejáratú kötelezettség</b>                     | <b>7 340</b> | <b>82 031</b> |

Jelentősebb tételek magyarázata:

A vevőktől kapott előlegek döntő részét a Budapest belterület 9375/10. hrsz. telek foglalója, valamint a Budapest belterület 167261/0/D/60 hrsz. lakás előlege és foglalója adja. Ezen értékesítések 2017 első negyedévében realizálódtak.

**2016. évi**

**ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETEK**

**Az Ingatlan Alap értékelési különbözetei az alábbiak szerint alakultak:**

|                  | adatok eFt-ban  |                 |
|------------------|-----------------|-----------------|
|                  | Előző év        | Tárgyév         |
| Tárgyi eszközök  | 89 279          | 89 280          |
| Készletek        | -957 612        | -776 574        |
| <b>Összesen:</b> | <b>-868 333</b> | <b>-687 294</b> |

Jelentősebb tételek magyarázata:

## MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK

2016. évi

**A Társaság működési költségei az alábbiak szerint alakultak:**

adatok eFt-ban

| Megnevezés                               | Előző év       | Tárgyév        |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
|                                          | Eft            | Eft            |
| Alapkezelői díj                          | 48 212         | 47 477         |
| Marketing költségek                      | 3 386          | 3 309          |
| Könyvvizsgálói díj                       | 1 372          | 1 000          |
| Könyvelési díj                           | 2 850          | 2 400          |
| Letétkezelői díj                         | 2 603          | 3 568          |
| Forgalmazói jutalékok                    | 664            | 0              |
| MNB díj                                  | 612            | 594            |
| Jogi, ügyvédi díj                        | 5 898          | 9 819          |
| Ingatlankezelés, építmény üzemeltetés    | 8 852          | 13 692         |
| Ingatlanközvetítői díj                   | 6 748          | 11 738         |
| Hatósági díj                             | 316            | 344            |
| Bankköltség                              | 129            | 137            |
| Biztosítási díj                          | 425            | 419            |
| Értékbecslési díj                        | 2 018          | 1 620          |
| Kivitelezési tervek díja                 | 207            | 70             |
| Közös ktg.                               | 2 227          | 1 148          |
| Áram                                     | 2 126          | 1 166          |
| Víz                                      | 101            | 290            |
| Gáz                                      | 148            | 1 273          |
| Közüzemi költség                         | 1 432          | 3 283          |
| Szakértői díjak                          | 200            | 150            |
| Csatorna                                 | 0              | 43             |
| Kéményseprés, ellenőrzés                 | 0              | 7              |
| Szemétszállítás                          | 18             | 78             |
| Másolás, sokszorosítás                   | 170            | 0              |
| Szállítás, futárszolgálat                | 3              | 361            |
| Postaköltség                             | 75             | 181            |
| Telefon, Internet, távközlés, telekommun | 0              |                |
| Javítás, karbantartás                    | 5 623          | 2 703          |
| Takarítás díja                           | 100            | 736            |
| Egyéb                                    | 496            | 1 195          |
| Értékcsökkenés                           | 21 348         | 37 348         |
| <b>Működési költség összesen</b>         | <b>118 358</b> | <b>146 149</b> |

Jelentősebb tételek magyarázata:

1. A működési költség növekmény jelentős részben az előző évhez képest nagymértékben növekvő ingatlanértékesítéshez kapcsolódó jogi, ügyvédi díjakra, és ingatlanközvetítői díjra vezethető vissza.

2. Az előző évhez képest a Budakeszi kereskedelmi ingatlan 2015. decemberi megvásárlása miatt nagymértékben nőtt az építmény, ingatlan üzemeltetési költség, és az értékcsökkenés (+16 M forint), illetve a közüzemi költség.

**2016. évi**

**ELADOTT ÁRUK BESZERZÉSI ÉRTÉKE**

| <b>Megnevezés</b>                                   | <b>Előző év</b> | <b>adatok eFt-ban</b> |
|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                     |                 | <b>Tárgyév</b>        |
| Eladott ingatlanok kivezetett könyv szerinti értéke | 32 594          | 345 761               |
| <b>ELÁBE összesen:</b>                              | 32 594          | 345 761               |

**Ingatlan ELÁBE:** Csinszka Kertben értékesített lakások, tárolók, garázsok árbevétele, illetve tárgyévben telkek eladása történt, ez indokolja a jelentős növekedést az előző évhez képest.

**2016. évi****EGYÉB BEVÉTELEK ÖSSZETÉTELE**

| <b>Tevékenységenkénti összetétel</b>     | <b>Előző év</b> | <b>adatok eFt-ban</b> |
|------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
|                                          |                 | <b>Tárgyév</b>        |
| Értékesített Lakóingatlan Budapest és kö | 12 441          | 52 205                |
| Értékesített Egyéb Ingatlan Budapest és  | 8 326           | 31 641                |
| Értékesített Kereskedelmi Ingatlan Vidék | 179 000         | 0                     |
| Kötbér bevétele                          | 14 700          | 0                     |
| Egyéb bevétel                            | 2 819           | 82                    |
| Értékvesztés visszairása                 | 536             | 1 142                 |
| Garanciális visszatartások               | 1 401           | 0                     |
| Értékesített immateriális javak, tárgyi  | 1 000           | 0                     |
| Előző éveket érintő egyéb bevétel        | 533             | 295                   |
| <b>Egyéb bevételek összesen:</b>         | <b>220 756</b>  | <b>85 365</b>         |

Jelentősebb tételek magyarázata:**EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK ÖSSZETÉTELE**

| <b>Tevékenységenkénti összetétel</b>             | <b>Előző év</b> | <b>adatok eFt-ban</b> |
|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                  |                 | <b>Tárgyév</b>        |
| Adók(építmény/telekadó)                          | 12 173          | 16 993                |
| Késedelmi kamat, kötbér, mulasztási bírság       | 171             | 63                    |
| Önellenőrzési pótlék                             | 392             | 40                    |
| Pénzügyi szervezetek különadója.                 | 1 199           | 1 190                 |
| Tárgyi eszköz áfa arányosítás ráfordítása        | 2 821           | 2 068                 |
| Értékesített ingatlan kivezetése beszerzési áron | 292 771         | 68 420                |
| Céltartalékképzés várható kötelezettsége         | 0               | 0                     |
| Egyéb ráfordítás                                 | 18              | 292                   |
| Követelések értékvesztése                        | 3 024           | 6 246                 |
| Előző éveket érintő egyéb ráfordítás             | 2 201           | 0                     |
| Behajthatatlan követelés kivezetése              | 724             | 0                     |
| Terven felüli ÉCS                                | 0               | 0                     |
| <b>Egyéb ráfordítások összesen:</b>              | <b>315 494</b>  | <b>95 312</b>         |

**2016. évi****PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELE**

| <b>Összetétel</b>                            | <b>Előző év</b> | <b>adatok eFt-ban</b> |
|----------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
|                                              |                 | <b>Tárgyév</b>        |
| Bankkamatok                                  | 209             | 4                     |
| Árfolyamnyereségek                           | 3               | 8                     |
| Egyéb kapott, járó kamat és kamatjellegű     | 0               | 0                     |
| Befektetési jegyek visszaváltási díj         | 0               | 0                     |
| Lekötött rövid lejáratú betétek bankkama     | 3 637           | 191                   |
| <b>Pénzügyi műveletek bevétele összesen:</b> | <b>3 848</b>    | <b>203</b>            |

Jelentősebb tételek magyarázata:**PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSA**

| <b>Összetétel</b>                              | <b>Előző év</b> | <b>adatok eFt-ban</b> |
|------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|
|                                                |                 | <b>Tárgyév</b>        |
| Fizetett kamatok                               | 444             | 0                     |
| Árfolyamveszteségek                            | 0               | 0                     |
| <b>Pénzügyi műveletek ráfordítás összesen:</b> | <b>444</b>      | <b>0</b>              |

**2016. évi****ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE**

| <b>Összetétel</b>                            | <b>adatok eFt-ban</b> |                |
|----------------------------------------------|-----------------------|----------------|
|                                              | <b>Előző év</b>       | <b>Tárgyév</b> |
| Bérleti díj árbevétele                       | 26 583                | 64 767         |
| Ingatlan árbevétele                          | 27 783                | 261 631        |
| Továbbszámlázott költségek bevétele          | 2 283                 | 3 784          |
| <b>Értékesítés nettó árbevétel összesen:</b> | <b>56 649</b>         | <b>330 182</b> |

**Jelentősebb tételek magyarázata:**

**Bérleti díj árbevétele:** Csinszka kertben levő lakások, garázsok, üzlet helyiségek, és Budakeszi kereskedelmi ingatlan bérbeadásából származó árbevétel.

**Ingatlan árbevétele:** Csinszka Kertben értékesített lakások, tárolók, garázsok árbevétele, illetve tárgyévben telkek eladása történt, ez indokolja a jelentős növekedést az előző évhez képest.

**ÉRTÉKPAPÍR PORTFOLIÓ****2016. december 31.**

| <b>Értékpapír</b> | <b>Névérték</b> | <b>Beszerzési érték</b> | <b>Értékelési különbözet</b> | <b>adatok eFt-ban<br/>Piaci érték</b> |
|-------------------|-----------------|-------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| 0                 | 0               | 0                       | 0                            | 0                                     |
| <b>Összesen</b>   | <b>0</b>        | <b>0</b>                | <b>0</b>                     | <b>0</b>                              |



# Konsum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap

III./7.

## INGATLAN PORTFOLIÓ 2016. december 31.

| Ingatlanok megnevezése                   | Besorolás                   | Nettó KSZÉ       | Értékelési különbözet | adatok eFt-ban<br>Piaci érték |
|------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|-------------------------------|
| Csinszka kert bérbe adott parkoló/tároló | bérbeadott parkolók/tárolók | 118 980          | 20 055                | 139 035                       |
| Csinszka kert bérbe adott lakások        | bérbeadott lakások          | 157 058          | 26 472                | 183 530                       |
| Csinszka Kert                            | Lakóingatlan                | 43 597           | 7 348                 | 50 945                        |
| Budakeszi                                | Kereskedelmi Ingatlan       | 317 247          | 42 753                | 360 000                       |
| Balaton Szálló                           | Kereskedelmi Ingatlan       | 181 201          | 84 201                | 97 000                        |
| Balaton Főnix Szálló                     | Kereskedelmi Ingatlan       | 193 206          | 22 206                | 171 000                       |
| Anna Park                                | Telek                       | 549 922          | 298 922               | 251 000                       |
| Vetés utca AURA                          | Telek                       | 477 497          | 191 497               | 286 000                       |
| Higland                                  | telek                       | 389 500          | 104 500               | 285 000                       |
| Hegyhát utca                             | Telek                       | 386 796          | 82 596                | 304 200                       |
| <b>összesen:</b>                         |                             | <b>2 815 004</b> | <b>- 687 294</b>      | <b>2 127 710</b>              |
| Tárgyi eszközök                          |                             | 593 285          | 89 280                | 682 565                       |
| Készletek                                |                             | 2 221 719        | 776 574               | 1 445 145                     |
| <b>összesen:</b>                         |                             | <b>2 815 004</b> | <b>- 687 294</b>      | <b>2 127 710</b>              |

## PORTFÓLIÓ JELENTÉS INGATLANALAPRA

**Alapadatok:**

Alap neve, lajstromszáma: Konsum Intézményi Ingatlanbefektetési Alap E-III/120033-1/2007  
 Alapkezelő neve: Konsum Befektetési Alapkezelő Zrt.  
 Letétkezelő neve: OTP BANK Nyrt.  
 NEÉ számítás típusa: Napi

adatok Ft-ban

|                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| Tárgynap (T):              | 2016.12.31       |
| Saját tőke:                | 2 323 523 030 Ft |
| Egy jegyre jutó saját tőke | 0,54104886 Ft/db |
| Darabszám:                 | 4 294 479 114    |

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

| I.      | KÖTELEZETTSÉGEK                                 | Hitelező:                  | Futamidő:   | Összeg/Érték              | %                 |
|---------|-------------------------------------------------|----------------------------|-------------|---------------------------|-------------------|
| I/1.    | Hitelállomány (összes)                          |                            |             |                           |                   |
| I/2.    | Egyéb kötelezettségek:                          |                            |             | 82 030 577                | 50%               |
|         | Kötelezettségek áruszállításból                 |                            | 7 437 776   |                           |                   |
|         | Pénzügyi szervezetek kölcsönadó                 |                            | 294 000     |                           |                   |
|         | Konsum Alapkezelő rövid lejáratú kölcs          |                            |             |                           |                   |
|         | Vevőktől kapott előlegek                        |                            | 11 488 189  |                           |                   |
|         | Vevőktől kapott foglalók                        |                            | 12 863 542  |                           |                   |
|         | Bérlőtől kapott óvadékok                        |                            | 5 942 265   |                           |                   |
|         | Áfa kötelezettség                               |                            | 44 004 805  |                           |                   |
| I/3.    | Céltartalékok                                   |                            |             | 81 000 000                |                   |
| I/4.    | Passzív időbeli elhatárolások:                  |                            |             | 500 000                   | 0%                |
|         | <b>Kötelezettségek összesen:</b>                |                            |             | <b>163 530 577</b>        | <b>50%</b>        |
| II.     | ESZKÖZÖK                                        |                            |             | Összeg/<br>Forgalmi érték |                   |
| II/1.   | Folyószámla, készpénz:                          |                            |             | 29 508 313                | 1%                |
| II/2.   | OTPElszámolási betét folyószámla                |                            | 29 508 313  |                           |                   |
|         | Egyéb követelés:                                |                            |             | 19 645 239                | 1%                |
|         | Vevő                                            |                            | 13 006 323  |                           |                   |
|         | Készletre adott előleg                          |                            |             |                           |                   |
|         | Konsum Alapkezelő rövid lejáratú kölcsön        |                            | 258 863     |                           |                   |
|         | Egyéb követelés:                                |                            | 15 333 467  |                           |                   |
|         | Áfa követelés                                   |                            |             |                           |                   |
|         | Követelések értékvesztése                       |                            | - 8 953 414 |                           |                   |
| II/3.   | Lekötött bankbetétek:                           |                            | 300 000 000 | 300 000 000               | 12%               |
| II/3.1. | Max. 3 hó lekötésű:                             |                            | -           |                           |                   |
| II/3.2. | 3 hónapnál hosszabb lekötésű:                   |                            | 0           |                           |                   |
| II/4.   | Értékpapírok:                                   | Megnev.                    | Devizanem   | Névérték                  |                   |
| II/5.   | Készlet/besorolás                               | Cím                        | HRSZ        | Beszerzési érték          | 1 445 145 382 58% |
| II/5.1. | Csinszka Kort-Telők                             | Bp.XIX.Ady Endre u.97-9    | 167261      | 43 597 103                |                   |
|         | Balaton Szálló                                  | Keszthely Balaton part 2-3 | 75487/29    | 181 200 921               |                   |
|         | Balaton Phoenix Szálló                          | Keszthely Balaton part 2-3 | 3820        | 193 206 422               |                   |
|         | Anna Park(Izzó utca)                            | Bp. III. Izzó utca         | 3819        | 549 922 000               |                   |
|         | Vetés utca Aura                                 | Bp. IV. Vetés utca         | 076331/188  | 477 497 087               |                   |
|         | Héglánd                                         | Bp. XXII. Dózsa György út  | 9375/6      | 389 500 000               |                   |
|         | Hegyháti utca                                   | Bp. XII. Hegyháti út 13.   | 0239115/8   | 386 795 699               |                   |
|         | <b>Ingatlankészletek értékelési különbözete</b> |                            |             | <b>- 776 573 850</b>      | <b>-31%</b>       |
| II/6.   | Tárgyi eszközök                                 |                            |             | 692 745 214               | 28%               |
| II/6.1. | Ingatlanok                                      | Cím                        | HRSZ        | Nettó érték               |                   |
|         | Csinszka kert bérbe adott parkoló/tároló        | Bp.XIX.Ady Endre u.97-9    | 167261      | 118 980 398               |                   |
|         | Csinszka kert bérbe adott lakások               | Bp.XIX.Ady Endre u.97-9    | 167261      | 157 058 121               |                   |
|         | Budakeszi                                       | Budakeszi Tiefenweg u 14   | 2715        | 317 246 537               |                   |
|         | <b>Ingatlanok értékelési különbözete</b>        |                            |             | <b>89 279 674</b>         |                   |
|         | Kereskedelmi Ingatlanhoz kapcsolódó ingó        | Budakeszi Tiefenweg u 14   |             | 10 180 484                |                   |
|         |                                                 |                            |             | -                         |                   |
| II/7.   | Aktív időbeli elhatárolások                     |                            |             | 9 457                     | 0,00%             |
|         | <b>Eszközök összesen:</b>                       |                            |             | <b>2 487 053 605</b>      | <b>69%</b>        |

Megjegyzés: A táblázat alapján kalkulált nettó eszközérték eltér a mérleg alapján kalkulált nettó eszközértéktől, aminek magyarázatát a III./9. számú táblázat tartalmazza.

## EGYEZTETŐ TÁBLA

2016.12.31

| Megnevezés                                                     | Nettó eszközérték<br>érték (eFt-ban) | Főkönyvi összeg (eFt-<br>ban) | Főkönyvi számla | Eltérés (eFt-ban) |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Ingatlanok(1sd.III./7. táblázatban)</b>                     | 2 198 000                            | 2 127 710                     | 22*/1*          | 70 290            |
| <b>Berendezések</b>                                            | 10 905                               | 10 180                        |                 | 725               |
| <b>Pénzeszköz összesen:</b>                                    | 329 508                              | 329 508                       | -               | 0                 |
| <b>Betét</b>                                                   | 300 020                              | 300 000                       | 385112          | 20                |
| Folyószámla egyenleg:                                          | 29 488                               | 29 508                        | 384111          | 21                |
| <b>Egyéb követelések</b>                                       | 15 681                               | 19 645                        | -               | 3 965             |
| - ÁFA                                                          | -                                    | -                             | -               | -                 |
| - Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)       | 2 840                                | 13 006                        | 311             | 10 167            |
| - Készletre adott előleg                                       | -                                    | -                             | -               | -                 |
| - egyéb követelés                                              | 12 841                               | 15 593                        | 3671            | 2 751             |
| - követelés értékvesztése                                      | -                                    | 8 953                         | 3681            | 8 953             |
| <b>Aktív időbeli elhatárolások</b>                             | 2 964                                | 9                             | 392             | 2 955             |
| <b>Kötelezettségek összesen:</b>                               | - 128 192                            | - 82 031                      | -               | 46 161            |
| Áfa kötelezettség                                              | - 52 076                             | - 44 005                      | 466/468         | 8 072             |
| Bérlőktől kapott óvadék                                        | - 5 790                              | - 5 942                       | -               | 152               |
| Pénzügyi szervezetek kölönadó                                  | -                                    | - 294                         | -               | 294               |
| Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) | -                                    | - 7 438                       | -               | 7 438             |
| Vevőktől kapott előlegek                                       | - 69 991                             | -                             | -               | 69 991            |
|                                                                | -                                    | -                             | -               | -                 |
| <b>Passzív időbeli elhatárolások</b>                           | - 6 308                              | - 500                         | 482             | 5 808             |
| Alapkezelési díj                                               | - 3 717                              | -                             | 482             | 3 717             |
| Üzemeltetési költség                                           | - 1 159                              | -                             | 482             | 1 159             |
| Forgalmazási díj CIB                                           | -                                    | -                             | 482             | -                 |
| Marketing                                                      | - 243                                | -                             | 482             | 243               |
| Könyvelési díj Multidoc                                        | -                                    | -                             | 482             | -                 |
| Könyvvizsgálati díj                                            | - 495                                | - 500                         | 482             | 5                 |
| Letétkezelői díj                                               | - 260                                | -                             | 482             | 260               |
| mnb/felügyeleti díj                                            | - 145                                | -                             | 482             | 145               |
| Jogi díj                                                       | -                                    | -                             | 482             | -                 |
| Kölönadó                                                       | - 289                                | -                             | 482             | 289               |
|                                                                | -                                    | -                             | 482             | -                 |
|                                                                | -                                    | -                             | -               | -                 |
| Céltartalék Jablonka , Izzó illetékre                          | - 81 000                             | - 81 000                      | 421             | -                 |
| <b>Nettó eszközérték</b>                                       | <b>2 341 559</b>                     | <b>2 323 523</b>              |                 | <b>18 036</b>     |
|                                                                |                                      | -                             |                 |                   |
| <b>Befektetési jegyek db</b>                                   | <b>4 294 479 114</b>                 | <b>4 294 479 114</b>          |                 | <b>-</b>          |
|                                                                |                                      |                               |                 |                   |
| <b>Egy befektetési jegy értéke:</b>                            | <b>0,5452</b>                        | <b>0,5410</b>                 |                 |                   |
|                                                                |                                      |                               |                 |                   |
| <b>Egy befektetési jegyre jutó eltérés:</b>                    |                                      |                               |                 | <b>0,0042</b>     |

A Letétkezelő által a forduló napra elkészített hivatalosan közzétett nettó eszközérték kimutatás nem egyezik pontosan a Számviteli törvény alapján elkészített éves beszámolóban szereplő saját tőkével, mivel a nettó eszközérték 2016.12.30. napra, míg a beszámoló 2016.12.31. napra készült. Az eltérés oka az úton lévő pénzek és a pénzszámlák egyenlegének Számviteli törvény alapján való szerepeltetése a beszámolóban, továbbá nem realizált kamatszámolások hatása. Ezen túlmenően az ÁFA eltérő rendszerű kezelése is okoz eltérést egyes soroknál. További eltérést jelent, hogy egyes tételek a kettős könyvvitel rendszerében szerepelnek, míg a nettó eszközérték számításakor nem kerültek figyelembevételre. Az eltérés nem jelentős.

2016. évi

CASH FLOW

|             |                                                                     | EFT             | EFT            |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|             | A tétel megnevezése                                                 | Előző év        | Tárgyév        |
| <b>I.</b>   | <b>Működési cash flow ( 01.-13. sorok )</b>                         | <b>-208 817</b> | <b>-37 667</b> |
| 01.         | Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) +- | -211 777        | -236 239       |
| 02.         | Elszámolt amortizáció +                                             | 21 349          | 37 348         |
| 03.         | Elszámolt értékvesztés és visszairás +-                             | 2 488           | 5 104          |
| 04.         | Elszámolt értékelési különbözet -+                                  | 868 333         | 687 294        |
| 05.         | Ingatlanok értékelési különbözete +-                                | -868 333        | -687 294       |
| 06.         | Céltartalékképzés és felhasználás különbözete +-                    | 0               | 0              |
| 07.         | Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye -+                  | 97 816          | 68 704         |
| 08.         | Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye +-  | 0               | 0              |
| 09.         | Befektetett eszközök állományváltozása +-                           | -99 914         |                |
| 10.         | Forgóeszközök állományváltozása +-                                  | -20 341         | 18 252         |
| 11.         | Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-                 | 2 016           | 74 691         |
| 12.         | Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása +-                | 0               | 0              |
| 13.         | Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása +-                    | 247             | -10            |
| 14.         | Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása +-                  | -701            | -5 517         |
| <b>II.</b>  | <b>Befektetési cash flow ( 14.-19. sorok )</b>                      | <b>-73 868</b>  | <b>395 184</b> |
| 15.         | Ingatlanok beszerzése -                                             | -328 000        | -15 060        |
| 16.         | Ingatlanok eladása +                                                | 227 549         | 345 477        |
| 17.         | Befolyt bérleti díjak +                                             | 26 583          | 64 767         |
| 18.         | Értékpapírok beszerzése -                                           | 0               | 0              |
| 19.         | Értékpapírok eladása, beváltása +                                   | 0               | 0              |
| 20.         | Kapott hozamok +                                                    | 0               | 0              |
| <b>III.</b> | <b>Finanszírozási cash flow ( 20.-26. sorok )</b>                   | <b>-120 443</b> | <b>-77 555</b> |
| 21.         | Befektetési jegy kibocsátás +                                       | 0               | 0              |
| 22.         | Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -                   |                 |                |
| 23.         | Befektetési jegy visszavásárlása -                                  | 0               | -77 555        |
| 24.         | Befektetési jegyek után fizetett hozamok -                          |                 |                |
| 25.         | Előző év(ek) eredményének módosulása                                |                 |                |
| 26.         | Hitel, illetve kölcsön felvétele +                                  | 0               | 0              |
| 27.         | Hitel, illetve kölcsön törlesztése -                                | -120 000        | 0              |
| 28.         | Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -                        | -443            | 0              |
| <b>IV.</b>  | <b>PÉNZESZKÖZÖK VÁLTOZÁSA ( I. +II. +III. sorok )</b>               | <b>-403 128</b> | <b>279 962</b> |

# Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap

## Éves jelentés 2016.

Alapkezelő: Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Letétkezelő: OTP Bank Nyrt.  
PSZÁF engedély száma: E-III/120033-1/2007.

**A 2014. évi XVI. törvény 6-7. számú melléklete szerint**



Az Alap és az Alapkezelő bemutatása

- 1.) Alap  
Név: Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alap  
Típus: nyilvános, nyíltvégű  
Futamidő: határozatlan
- 2.) Alapkezelő  
Név: Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Székhely: 1075 Budapest, Rumbach S. u. 15/A 2.em.
- 3.) Forgalmazó  
Név: CIB Bank Zrt.  
Székhely: 1027 Budapest, Medve u. 4-14.
- 4.) Letétkezelő  
Név: OTP Bank Nyrt.  
Székhely: 1051 Budapest, Nádor utca 21.
- 5.) Könyvvizsgáló  
Név: Interauditor Kft.  
Székhely: 1074. Budapest, Vörösmarty utca 16-18/A
- 6.) Ingatlanértékelő  
Név: IDD Budapest Pénzügyi Tanácsadó és Vagyoneértékelő Kft.  
Székhely: 1036 Budapest, Lajos u. 78. V. emelet

I. Vagyongkimutatás

|                      | 2016.01.01      |               | 2016.12.31      |               |
|----------------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|
|                      | millió Ft       | %             | millió Ft       | %             |
| Ingatlanok           | 2 393,40        | 97,2%         | 2 208,90        | 86,3%         |
| Készpénz és betét    | 49,82           | 2,0%          | 329,48          | 12,9%         |
| Egyéb eszköz         | 20,21           | 0,8%          | 20,75           | 0,8%          |
| <b>Összes eszköz</b> | <b>2 463,43</b> | <b>100,0%</b> | <b>2 559,13</b> | <b>100,0%</b> |
| Felvett hitel        | 0,00            | 0,0%          | 0,00            | 0,0%          |
| nettó eszközérték    | 2 314,78        | 94,0%         | 2 341,56        | 91,5%         |
| egyéb forrás         | 148,65          | 6,0%          | 217,57          | 8,5%          |
| <b>Összes forrás</b> | <b>2 463,43</b> | <b>100,0%</b> | <b>2 559,13</b> | <b>100,0%</b> |

II. A forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma

|                                           | 2016.01.01    | 2016.12.31    |
|-------------------------------------------|---------------|---------------|
| Konzum RE Intézményi Befektetési Alap "A" | 4 436 460 803 | 4 294 479 114 |

III. Az egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

|                                           | 2016.01.01 | 2016.12.31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| Konzum RE Intézményi Befektetési Alap "A" | 0,521763   | 0,545249   |

IV. A befektetési alap összetétele

|                          | 2016.01.01<br>nettó<br>eszközérték<br>arányában | összes<br>eszközérték<br>arányában | 2016.12.31<br>nettó<br>eszközérték<br>arányában | összes<br>eszközérték<br>arányában |
|--------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Ingatlanok               | 103,40%                                         | 97,16%                             | 94,33%                                          | 86,31%                             |
| Készpénz és betét        | 2,15%                                           | 2,02%                              | 14,07%                                          | 12,87%                             |
| Értékpapír               | 0,00%                                           | 0,00%                              | 0,00%                                           | 0,00%                              |
| Hitel                    | 0,00%                                           | 0,00%                              | 0,00%                                           | 0,00%                              |
| Egyéb (elhat; köv; köt.) | -0,06%                                          | -0,05%                             | -0,087%                                         | -0,079%                            |

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban, ideértve az alábbiakat:

|                                                                                                       | összeg Ft-ban  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| a) befektetésekből származó jövedelem                                                                 | 0              |
| b) egyéb bevétel                                                                                      | 85 364 717     |
| c) kezelési költségek (alapkezelői díj)                                                               | 47 476 509     |
| d) a letétkezelő díja                                                                                 | 3 567 818      |
| e) egyéb díjak és adók                                                                                | 113 287 525    |
| f) nettó jövedelem                                                                                    | 0              |
| g) felosztott és újra befektetett jövedelem                                                           | 0              |
| h) a tőkeszámla változásai                                                                            | -1 970 956 084 |
| i) a befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése                                            | 37 347 506     |
| minden olyan egyéb változás, amely hatást gyakorol a befektetési alap eszközeire és kötelezettségeire | 0              |

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évről, feltüntetve az egyes üzleti évek végén regisztrált összes nettó eszközértéket, illetve az egy jegyre jutó nettó eszközértéket

|                                             | 2013.12.31    | 2014.12.31    | 2015.12.31    |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| összes nettó eszközérték (HUF)              | 3 150 719 902 | 2 562 018 573 | 2 314 831 277 |
| egy jegyre jutó nettó eszközérték "A" (HUF) | 0,606028      | 0,577492      | 0,521774      |

VII. A származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban, kategóriánkénti bontásban, feltüntetve az ezekből eredő kötelezettségvállalás összegét

Az Alapnak 2016-ben nem volt származtatott ügylete.

VIII. A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politika alakulására ható tényezők bemutatása

2016. évben az Alapkezelő elnevezésében, tulajdonosi struktúrájában, a társaság vezető tisztségviselőinek személyében jelentős változások voltak:

2016. évben megváltozott a Társaság tulajdonosi szerkezete, a Konzum Management Kft. lett a 76%-os, a Konzum Befektetési és Vagyonkezelő Nyrt. a 24%-os tulajdonos.

Tulajdonos váltást követően a Társaság elnevezése Konzum Befektetési Alapkezelő Zrt. lett.

2016. július 20-tól Linczéni Aladin Ádám igazgatósági tag a teljes tevékenységet irányító személy, továbbá a befektetés kezelési tevékenységet, a befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedését irányító személy.

Az Alapkezelő igazgatóságának tagjai 2016.07.20-tól:

Jászai Gellért Zoltán

Linczéni Aladin Ádám

Bajka Zoltán

Az Alapkezelő felügyelő bizottságának tagjai 2016.07.20-tól:

Váradi Zoltán, Felügyelőbizottság elnöke

Fischer János

Juhász Sándor

Az Alap befektetési politikájának mozgástere 2016. évben jelentősen változott, mivel a korábbi években értékesítésre kerültek nagy értékű ingatlanok melyek segítségével az Alap törlesztette teljes hitel állományát. 2016. évben folytatódott az ingatlanpiac, azon belül is kiemelten a lakó ingatlanpiac jelentős mértékű élénkülése.



A befektetési politika fő célja a likviditási helyzet helyreállítását követően a hozamtermelő eszközök portfólión belüli arányának növelése volt, mivel az Alap portfóliója nagyrészt továbbra is nem hozamtermelő ingatlanokból állt. Az Alap még 2015. év decemberében megvásárolta a bérbe adott Budakeszi Tiefenweg utca 14. szám alatt található raktár és iroda ingatlant, mely 2016. évben már hozamot termelt.

2016. évben nem került sor újabb ingatlan vásárlásra, mivel a Budakeszi ingatlan megvásárlását követően a likviditási helyzet – további nem hozamtermelő ingatlan értékesítéséig - azt nem tette lehetővé.

2016. év végén az Alap likviditási rátája a törvényben előírt kötelező 15% szint alatt volt, 14%-ot tett ki. A 2016. évi és 2017. 1. negyedévi sikeres nem hozamtermelő ingatlan eladások (2016. évben Jablonka utcai telek, és egy Hegyhát telek, 2017. első negyedévében maradék 3 darab Hegyhát telek értékesítése) következtében 2017. március 31.-én 27,43 %-ot tett ki az Alap likviditási rátája. Így 2017. évben ismételten mód lesz hozamtermelő ingatlanok vásárlására, vagy egyes telkek szakaszos fejlesztésére, ami növeli a hozamtermelő ingatlan arányt.

2016. évben értékesítésre került a Csinszka lakóparki lakások, beálló-helyek egy része, kihasználva az ingatlanpiacon tapasztalható jelentős áremelkedést és realizálva az elért értéknövekedést. Mivel a portfólióban elsősorban a kedvezőtlenebb adottságú lakások, és nagyszámú gépjármű beálló hely maradt, célszerű azok nagy részét is értékesíteni.

2016. évben az Alap három intézményi befektetőjének egyikének teljes befektetési jegy állományát visszaváltotta, mely visszaváltást az Alapkezelő teljesített.

2016. évben kedvezőtlen irányba változott a kamatkörnyezet, az Alap likvid eszközei a kamatszint csökkenés következtében a korábbi évekhez képest minimális bevételt ért el.

2016. évben megállt az ingatlan portfólió leértékelődése, és jellemzően nőttek, egyes esetekben stagnáltak az IDD Kft. által megállapított piaci értékek. **Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 2016. évben 0,521763 forintról 0,545249 forintra nőtt, mely növekedés részben már a hozamtermelő ingatlan arány növekedésének következménye.**

2017. évben élénk ingatlanpiacra és némileg emelkedő árakra számítunk. Így várhatóan újabb nagyobb értékű telekingatlanok értékesítésére is mód nyílik majd, illetve az Alap portfóliója is felértékelődhet. 2017. évben az Alap megfontolja egyes portfólióban maradt telkek szakaszos megfejlesztését ezzel is növelve a hozamtermelő ingatlan arányt. Továbbra is cél azonban a nem hozamtermelő ingatlanok (telkek) értékesítése, valamint a hozamtermelő ingatlanok arányának növelése hozamtermelő ingatlanok vásárlásával.

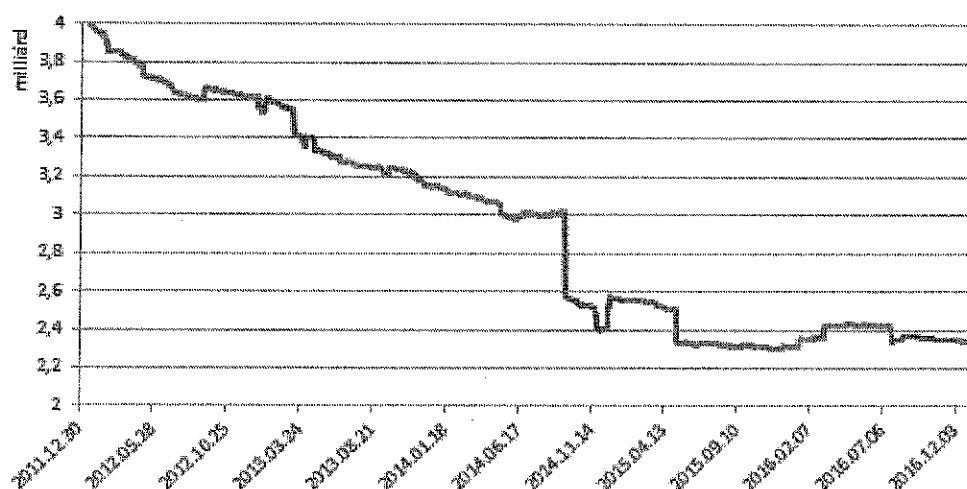
Ingatlanpiaci környezet bemutatása:

Az ingatlanpiaci környezet 2015. és 2016. évben jelentős mértékben javult, különösen a lakossági kereslet erősödése volt észlelhető, mely piacon megjelent a banki finanszírozás is. A nagy egyedi építési telkek, nagy egyedi értékű ingatlanok esetében is jelentős mértékű élénkülés volt tapasztalható, ami megjelent az Alap portfóliójában lévő ingatlanok értékében is. 2017. évben arra számítunk, hogy a gazdasági környezet általános javulása, a finanszírozási lehetőségek bővülése és az állami szabályozás a lakóingatlan piac mellett pozitív hatást fog kifejteni a kereskedelmi és ipari ingatlanok keresletére is, ami az árak folyamatos kismértékű javulását eredményezi, illetve lehetővé teszi az Alap nem hozamtermelő ingatlanjainak az értékesítését. Az ingatlan piac élénkülését jelentősen segíti az extrém alacsony kamatkörnyezet, ami sajnos a másik oldalról minimális kamatbevételt jelent az Alap likvid eszközei esetében.

#### Konzum RE Intézményi Ingatlanalap nettó eszközértéke

Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértéke 2016. évben 0,521763 forintról 0,545249 forintra nőtt.

Konzum RE Intézményi Ingatlanalap nettó eszközértéke



- IX. Az ABAK által adott időszakra kifizetett javadalmazás teljes összege az ABAK alkalmazottainak kifizetett rögzített és változó javadalmazás szerinti bontásban, a kedvezményezettek száma és a kifizetett nyereségrészesedés, valamint a javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalói szerinti bontásban, akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak.

|                                                                                                                                                       |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ABAK által adott 2016 évi kifizetett javadalmazás teljes összege, rögzített rész                                                                      | 26 422 348 ft |
| ABAK által adott 2016 évi kifizetett javadalmazás teljes összege, változó rész                                                                        | 0 ft          |
| Kedvezményezettek száma                                                                                                                               | 14 fő         |
| Kifizetett nyereségrészesedés                                                                                                                         | 0 ft          |
| Javadalmazás teljes összege az ABAK ügyvezetői és azon munkavállalók akik az ABA kockázati profiljára tevékenységük révén lényeges hatást gyakorolnak |               |
| -elnök-vezérigazgató                                                                                                                                  | 9 350 000 ft  |

*[Handwritten signature]*

X. Az ABAk által kezelt minden uniós ABA és minden, általa az EGT-államokban forgalmazott ABA tekintetében

- a) az ABA olyan eszközeinek aránya, amelyekre nem likvid jellegüknél fogva különleges szabályok vonatkoznak

A Konzum RE Intézményi Ingatlan befektetési Alapnak nincs az a) pontban leírt eszköze.

- b) az ABA likviditáskezelésével kapcsolatos minden, az adott időszakban kötött új megállapodás

Likviditáskezeléssel kapcsolatosan nincsen új megállapodás, az Alap a szabad pénzeszközeit minden esetben a letétkezelő banknál helyezi el lekötött betétként.

- c) az ABA aktuális kockázati profilja és az ABAK által e kockázatok kezelése érdekében alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Az Alapnak nincs bankhitele, a tőkeáttétel zéró. Az Alap és Alapkezelő a kockázatait szabályzatokban rögzített paraméterek mellett kezeli.

XI. A tőkeáttételt alkalmazó uniós ABA-t kezelő, vagy a tőkeáttételt alkalmazó ABA-t az EGT- államokban forgalmazó ABAK által az ABA nevében alkalmazható tőkeáttétel mértékében bekövetkezett változások, valamint a biztosíték vagy a tőkeáttételi megállapodás értelmében nyújtott garanciák újbóli felhasználási joga, és az adott ABA által alkalmazott tőkeáttétel teljes összege.

Az Alapnak nincs bankhitele, a tőkeáttétel zéró.

| 2015.12.31          |               | 2016.12.31          |               |
|---------------------|---------------|---------------------|---------------|
| nettó eszközérték   | 2 314 831 277 | nettó eszközérték   | 2 341 559 116 |
| hitel               | 0             | hitel               | 0             |
| tőkeáttétel mértéke | 0%            | tőkeáttétel mértéke | 0%            |

XII. Az ingatlanok bemutatása

- |                                 |                                                 |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|
| 1.) Ingatlan címe               | 1190 Budapest, Ady E. út 97-99. (Csinszka Kert) |
| Helyrajzi száma                 | 167261                                          |
| Funkcionális kategória          | Lakó ingatlan                                   |
| Terület                         | 865,55 m <sup>2</sup>                           |
| Használatbavételi eng. I. ütem  | 2009.11.06                                      |
| Használatbavételi eng. II. ütem | 2010.06.14                                      |
| Tervezett tartási időtáv        | rövid                                           |

- |     |                             |                                                    |
|-----|-----------------------------|----------------------------------------------------|
| 2.) | Ingtatlan címe              | 2092 Budakeszi, Tiefenweg u. 14                    |
|     | Helyrajzi száma             | 2715                                               |
|     | Funkcionális kategória      | Kereskedelmi                                       |
|     | Terület (m <sup>2</sup> )   | 6879 m <sup>2</sup>                                |
|     | Tervezett tartási időtáv    | hosszú                                             |
| 3.) | Ingtatlan címe              | 1046 Budapest, Izzó-Káposztásmegyeri út-Fénycső u. |
|     | Helyrajzi száma             | 75487/29                                           |
|     | Funkcionális kategória      | Fejlesztés alatt álló                              |
|     | Terület                     | 5 626 m <sup>2</sup>                               |
|     | Övezeti besorolás           | Fejlesztés alatt álló                              |
|     | Szintterületi mutató        | 2,01                                               |
|     | Építménymagasság            | Nincs meghatározva                                 |
|     | Közműellátottság            | teljes                                             |
|     | Minimum zöldterületi mutató | 35%                                                |
|     | Tervezett tartási időtáv    | rövid                                              |
| 4.) | Ingtatlan címe              | 8360 Keszthely, Balaton part 2.                    |
|     | Helyrajzi száma             | 3820                                               |
|     | Funkcionális kategória      | Kereskedelmi                                       |
|     | Terület                     | 1 646 m <sup>2</sup>                               |
|     | Övezeti besorolás           | kivett üdülőtelep és udvar                         |
|     | Tervezett tartási időtáv    | hosszú                                             |
| 5.) | Ingtatlan címe              | 8360 Keszthely, Balaton part 3.                    |
|     | Helyrajzi száma             | 3819                                               |
|     | Funkcionális kategória      | Telek                                              |
|     | Terület                     | 5 638 m <sup>2</sup>                               |
|     | Övezeti besorolás           | kivett üdülőtelep és udvar                         |
|     | Tervezett tartási időtáv    | hosszú                                             |
| 6.) | Ingtatlan címe              | 1044 Budapest, Káposztásmegyeri út 25. u. 132.     |
|     | Helyrajzi száma             | 076331/188                                         |
|     | Funkcionális kategória      | Fejlesztés alatt álló                              |
|     | Terület                     | 6 348 m <sup>2</sup>                               |
|     | Övezeti besorolás           | belterület                                         |
|     | Szintterületi mutató        | 2,5                                                |
|     | Építménymagasság            | nincs megkötés                                     |

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| Közműellátottság            | teljes |
| Minimum zöldterületi mutató | 35%    |
| Tervezett tartási időtáv    | hosszú |

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| 7.) Ingatlan címe        | 1221 Budapest, Dózsa Gy u. 99-103. |
| Helyrajzi száma          | 0239115/1                          |
| Funkcionális kategória   | Telek                              |
| Terület                  | 22 135 m <sup>2</sup>              |
| Övezeti besorolás        | K-SP-NT/3                          |
| Tervezett tartási időtáv | hosszú                             |

|                          |                                |
|--------------------------|--------------------------------|
| 8.) Ingatlan címe        | 1123 Budapest, Hegyhát út. 13. |
| Helyrajzi száma          | 9375/7;10;11                   |
| Funkcionális kategória   | Telek                          |
| Terület                  | 6000 m <sup>2</sup>            |
| Övezeti besorolás        | IZ-XII/L1                      |
| Szintterületi mutató     | 0,25                           |
| Építménymagasság         | 3,5-6,5                        |
| Tervezett tartási időtáv | hosszú                         |

XIII. Az ingatlanállomány elemeinek funkcionális és földrajzi szempontú kategóriákba történő besorolására vonatkozó, az egyes kategóriák szerinti bontásban megadott összesített értékek

**2016.01.01**

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Bp. és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b>  | <b>Külföld (Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 790 000 000               | 0                  | 0                   | 790 000 000          |
| 02. Lakóingatlan          | 501 500 000               | 0                  | 0                   | 501 500 000          |
| 03. Irodaingatlan         | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 0                         | 617 900 000        | 0                   | 617 900 000          |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 472 000 000               | 0                  | 0                   | 472 000 000          |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>1 763 500 000</b>      | <b>617 900 000</b> | <b>0</b>            | <b>2 381 400 000</b> |

**2016.12.31**

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Bp. és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b>  | <b>Külföld (Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 589 200 000               | 171 000 000        | 0                   | 760 200 000          |
| 02. Lakóingatlan          | 443 800 000               | 0                  | 0                   | 443 800 000          |
| 03. Irodaingatlan         | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 360 000 000               | 97 000 000         | 0                   | 457 000 000          |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 537 000 000               | 0                  | 0                   | 537 000 000          |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                         | 0                  | 0                   | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>1 930 000 000</b>      | <b>268 000 000</b> | <b>0</b>            | <b>2 198 000 000</b> |

**XIV. Adatok és mutatószámok funkcionális kategóriánkénti bontásban, illetve összesített adatként:**

a) Az adott időszakra vonatkozó nettó bérleti díj bevétel

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld (Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 0                              | 420 000           | 0                   | 420 000              |
| 02. Lakóingatlan          | 19 425 859                     | 0                 | 0                   | 19 425 859           |
| 03. Irodaingatlan         | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 44 921 141                     | 0                 | 0                   | 44 921 141           |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>64 347 000</b>              | <b>420 000</b>    | <b>0</b>            | <b>64 767 000</b>    |

b) Bérbe adottság (fordulónapi hatályos bérleti szerződésállomány szerinti nettó bérbe adott terület osztva a teljes bérbe adható területtel)

**2016.01.01**

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld (Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 0                              | 100%              | 0                   | 100%                 |
| 02. Lakóingatlan          | 100%                           | 0                 | 0                   | 100%                 |
| 03. Irodaingatlan         | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 75%                            | 0                 | 0                   | 0                    |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| <b>09. Egyéb ingatlan</b> | <b>100%</b>                    | <b>100%</b>       | <b>0</b>            | <b>100%</b>          |

**2016.12.31**

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld (Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 0                              | 100%              | 0                   | 100%                 |
| 02. Lakóingatlan          | 100%                           | 0                 | 0                   | 100%                 |
| 03. Irodaingatlan         | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 75%                            | 0                 | 0                   | 75%                  |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| <b>09. Egyéb ingatlan</b> | <b>100%</b>                    | <b>100%</b>       | <b>0</b>            | <b>100%</b>          |

- c) Ingatlanjövödelmezőség (fordulónapi hatályos bérleti szerződésállományban rögzített nettó évesített bérleti díj osztva az ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értékével)

2016.12.31

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Bp. és körny.<br/>(Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld<br/>(Ft)</b> | <b>Összesen<br/>(Ft)</b> |
|---------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------|--------------------------|
| 01. Telek                 | 0                             | 0,02%             | 0                       | 0,02%                    |
| 02. Lakóingatlan          | 0,88%                         | 0                 | 0                       | 0,88%                    |
| 03. Irodaingatlan         | 0                             | 0                 | 0                       | 0                        |
| 04. Keresk. ingatlan      | 2,04%                         | 0                 | 0                       | 2,04%                    |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                             | 0                 | 0                       | 0                        |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                             | 0                 | 0                       | 0                        |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                             | 0                 | 0                       | 0                        |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 0                             | 0                 | 0                       | 0                        |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                             | 0                 | 0                       | 0                        |
| <b>Összesen</b>           | <b>2,93%</b>                  | <b>0,02%</b>      | <b>0</b>                | <b>2,95%</b>             |

2016.01.01

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny.<br/>(Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld<br/>(Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 0                                  | 0,02%             | 0                       | 0,02%                |
| 02. Lakóingatlan          | 1,01%                              | 0                 | 0                       | 1,01%                |
| 03. Irodaingatlan         | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 0,08%                              | 0                 | 0                       | 0,08%                |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>1,09%</b>                       | <b>0,02%</b>      | <b>0</b>                | <b>1,11%</b>         |



d) Fajlagos bérleti díj-bevétel Ft/m<sup>2</sup> (nettó éves bérleti díj bevétel osztva az ingatlanok nettó bérbe adható területével)

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld (Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 0                              | 74                | 0                   | 74                   |
| 02. Lakóingatlan          | 22 443                         | 0                 | 0                   | 22 443               |
| 03. Irodaingatlan         | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 62 356                         | 0                 | 0                   | 62 356               |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>84 799</b>                  | <b>74</b>         | <b>0</b>            | <b>84 874</b>        |

e) Fajlagos ingatlan érték Ft/m<sup>2</sup> (ingatlanállomány fordulónapi nettó eszközérték szerinti értéke osztva az ingatlanállomány teljes bruttó területével)

**2016.01.01**

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld (Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 23 401                         | 30 152            | 0                   | 53 553               |
| 02. Lakóingatlan          | 295 893                        | 0                 | 0                   | 295 893              |
| 03. Irodaingatlan         | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 0                              | 35 952            | 0                   | 35 952               |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 39 419                         | 0                 | 0                   | 39 419               |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                   | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>358 713</b>                 | <b>66 104</b>     | <b>0</b>            | <b>424 817</b>       |

**2016.12.31**

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny.<br/>(Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld<br/>(Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|------------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | 18 586                             | 30 330            | 0                       | 48 916               |
| 02. Lakóingatlan          | 457 737                            | 0                 | 0                       | 457 737              |
| 03. Irodaingatlan         | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 36 353                             | 58 931            | 0                       | 95 284               |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 44 847                             | 0                 | 0                       | 44 847               |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                                  | 0                 | 0                       | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>557 523</b>                     | <b>89 261</b>     | <b>0</b>                | <b>646 784</b>       |

- f) Ingatlanok adott időszaki piaci értékének százalékos változása (az ingatlanok adott időszak zárónapi és kezdőnapi piaci értékének különbsége csökkentve az időszaki értéknövelő beruházásokkal, osztva az ingatlanok időszak eleji nettó eszközérték szerinti piaci értékével.)

| <b>Funkcionális kat.</b>  | <b>Budapest és körny. (Ft)</b> | <b>Vidék (Ft)</b> | <b>Külföld<br/>(Ft)</b> | <b>Összesen (Ft)</b> |
|---------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------------|----------------------|
| 01. Telek                 | -25,42%                        | 100,00%           | 0                       | -3,77%               |
| 02. Lakóingatlan          | -11,51%                        | 0                 | 0                       | -11,51%              |
| 03. Irodaingatlan         | 0                              | 0                 | 0                       | 0                    |
| 04. Keresk. ingatlan      | 100,00%                        | -84,30%           | 0                       | -26,04%              |
| 05. Logisztikai ingatlan  | 0                              | 0                 | 0                       | 0                    |
| 06. Ipari ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                       | 0                    |
| 07. Vegyes haszn. ing.    | 0                              | 0                 | 0                       | 0                    |
| 08. Fejl. alatt álló ing. | 13,77%                         | 0                 | 0                       | 13,77%               |
| 09. Egyéb ingatlan        | 0                              | 0                 | 0                       | 0                    |
| <b>Összesen</b>           | <b>9,44%</b>                   | <b>-56,63%</b>    | <b>0</b>                | <b>-7,70%</b>        |

**XV. A teljes ingatlanportfolióra vonatkozó, összesített adatok**

- a) időszak elején és végén az ingatlanportfolió aránya a nettó eszközértéken belül:

2016.01.01.: 103,39%  
2016.12.31.: 94,33%

- b) Bérleti szerződések átlagos hátralévő futamideje:  
0,25 év



c) Bérlok, vevők száma:

| Ingatlan                                                                   | Bérlok száma | Vevők száma |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|
| Budakeszi 2092 Tiefenweg u. 14., hrsz.: 2715 raktár                        | 21           | 0           |
| Csinszka kert lakás; Bp XIX ker. Ady Endre út 97-99 ; hrsz:167261          | 13           | 5           |
| Csinszka kert parkoló; Bp XIX ker. Ady Endre út 97-99; hrsz:167261         | 46           | 36          |
| Csinszka kert tároló; Bp XIX ker. Ady Endre út 97-99 ; hrsz:167261         | 0            | 0           |
| Csinszka kert üzlet helyiség; Bp XIX ker. Ady Endre út 97-99 ; hrsz:167261 | 4            | 0           |
| Keszthely Balaton Part 3819 hrsz                                           | 1            | 0           |

d) Bérleti szerződések biztosítéki szintje a bérleti szerződés szerint: (biztosítékok osztva a havi nettó bérleti díj és üzemeltetési költség összegével):  
0,8

e) Tőkeáttétel (Fordulónapi teljes hitelállomány értéke osztva a fordulónapi nettó eszközértékkel.)  
0 %

XVI. Bevételek, díjak, költségek

|                                                                                           | összeg Ft-ban |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| a) ingatlanértékesítés nyeresége                                                          | -68 704 239   |
| b) fedezeti ügyletek nyeresége                                                            | 0             |
| c) kártérítés, bánatpénz címén befolyó összeg                                             | 0             |
| d) a befektetési jegyek forgalmazása kapcsán a befektetők által az alapnak fizetett díjak | 0             |
| e) ingatlanüzemeltetési költségek                                                         | 13 526 672    |
| f) ingatlan-közmű költség                                                                 | 7 454 203     |
| g) ingatlan-karbantartási költség                                                         | 2 677 796     |
| h) ingatlanbiztosítási költségek                                                          | 419 080       |
| i) ingatlanadó                                                                            | 16 993 274    |
| j) ingatlan-értékbecslési költségek                                                       | 1 620 000     |
| k) ingatlanügynöki jutalékok                                                              | 11 738 216    |
| l) jogi költségek                                                                         | 9 819 213     |
| m) bankköltség                                                                            | 137 274       |
| n) kamatköltség                                                                           | 0             |

**XVII. Egyéb információk**

A Konzum RE Intézményi Ingatlanbefektetési Alapra vonatkozó likviditási szabályok alapján a minimális likviditási ráta 15%. 2016.12.31-én a likvid eszközök aránya 14% volt a minimálisan elmaradt ez előírástól. A likviditási ráta a mérlegkészítés időpontjában 27 %-ra változott, jelentősen meghaladta a 15 %-os jogszabályi és kezelési szabályzatban meghatározott szintet.

Az Alapkezelő megítélése szerint a 2016. 12.31-én fennálló likviditási ráta nem teljesítéséből eredő állapot nem eredményez nagyobb kockázati kitettséget és nem veszélyezteti az Alap befektetési céljainak megvalósítását.

**Konzum**  
**Befektetési Alapkezelő Zrt.**  
1075 Bp., Rumbach S. u. 15/A. 2. em.  
Adószám: 13960904-2-42  
Cg.: 01-10-045654  
Bank: 11794008-20548678

Budapest, 2017. április 20.

.....  
Konzum  
Befektetési Alapkezelő Zrt.