

Takarék Euro Ingatlan Alapok Alapja

Éves beszámoló, éves jelentés
és
független könyvvizsgálói jelentés

2018. december 31.

Tartalomjegyzék

- Könyvvizsgálói jelentés a Takarékszövetkezet Euro Ingatlan Alapok Alapja 2018. évi éves jelentéséről
- Takarékszövetkezet Euro Ingatlan Alapok Alapja 2018. évi éves jelentése

- Könyvvizsgálói jelentés a Takarékszövetkezet Euro Ingatlan Alapok Alapja 2018. évi éves beszámolójáról
- Takarékszövetkezet Euro Ingatlan Alapok Alapja 2018. évi éves beszámolója

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

A Takarék Euro Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarék Euro Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: az „Alap”) 2018. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Takarék Euro Ingatlan Alapok Alapja 2018. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

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

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

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

Egyéb kérdések

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

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2018. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2018. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2019. április 17.-i dátummal az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az éves jelentésben foglalt egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e az éves jelentésben közölt számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényeges hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, köteleességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

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

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk 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 Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek

önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából 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, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

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

Budapest, 2019. április 17.



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



Forgács Gabriella
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 003228



TAKARÉK EURÓ
INGATLAN ALAPOK ALAPJA
2018. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk.....	2
II.	Vagyonkimutatás.....	3
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján.....	3
IV.	A befektetési alap összetétele	4
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban	5
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből.....	6
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	7
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	9
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	15
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk.....	15
XI.	Tőkeáttétel.....	15

I. Általános információk

Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja alapadatai

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

Alapkezelő

Neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Székhelye	1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám	01-10-046307
Tevékenységi kör	befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma	EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte	2009. május 25.
Alapkezelő honlapja	www.diofaalapkezo.hu

Letétkezelő és Forgalmazó

Neve	Magyar Takarékszövetkezeti Bank ZRT.
Székhelye	1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhely	1037 Budapest, Iglice u. 3. fszt. 3.
Cégjegyzékszám	01-09-279282
MKVK nyilvántartási szám	002588
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Forgács Gabriella
MKVK tagszám	003228

II. Vagyongkimutatás

Kategória	2017.12.31*		2018.12.31*	
	Eszközérték (EUR)	Arány	Eszközérték (EUR)	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	3 570 765,97	83,88%	7 868 144,68	91,01%
Átruházható értékpapírok	3 570 765,97	83,88%	7 868 144,68	91,01%
Banki egyenlegek	648 339,99	15,23%	838 867,17	9,70%
Származékos ügyletek eredménye	42 797,76	1,01%	-57 214,05	-0,66%
Egyéb eszköz	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Követelés	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Összes eszköz	4 261 903,72	100,12%	8 649 797,80	100,05%
Kötelezettségek	-5 060,53	-0,12%	-4 397,61	-0,05%
Saját tőke	4 256 843,19	100,00%	8 645 400,19	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2017.12.29*	2018.12.28*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	4 154 181	8 300 182
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,024719	1,041598

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

IV. A befektetési alap összetétele

EUR	Kategória	2017.12.31*		2018.12.31*	
		Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
	Banki egyenlegek	648 339,99	15,23%	838 867,17	9,70%
	Bankbetétek	0	0,00%	0	0,00%
	A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
	Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
	A közelműltben forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
	Egyéb átruházható értékpapírok	3 570 765,97	83,88%	7 868 144,68	91,01%
	Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
	Származékos ügyletek eredménye	42 797,76	1,01%	-57 214,05	-0,66%
	Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
	Követelések	0	0,00%	0	0,00%
	Összes eszköz	4 261 903,72	100,12%	8 649 797,80	100,05%
	Kötelezettségek	-5 060,53	-0,12%	-4 397,61	-0,05%
	Saját tőke	4 256 843,19	100,00%	8 645 400,19	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2017.12.29*	2018.12.28*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	20,00%	16,12%	8,99%	-7,13%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	80,00%	100,00%	83,88%	91,01%	7,13%
Összesen			100,00%	100,00%	

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

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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Az V. fejezetben szereplő adatok a 2018. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2018.12.31	EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	290 860,70
Pénzügyi műveletek ráfordításai	25 412,96
Befektetésből származó jövedelem	265 447,74
Kezelési költségek	5 732,87
A letétkezelő díjai	6 185,35
Egyéb díjak és adók	21 793,98
Nettó jövedelem	231 735,54

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2018-ben, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2018.12.31	EUR
Induló tőke	8 300 182,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	14 779 888,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-6 479 706,00
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	345 218,19
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	223 425,51
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-82 004,20
Értékelési különbözet tartaléka	22 521,11
Előző év(ek) eredménye	-50 459,77
Üzleti év eredménye	231 735,54
Saját tőke	8 645 400,19

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2018.12.31 (EUR)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	7 788 408,49	79 736,19	7 868 144,68
Befektetési jegy	7 788 408,49	79 736,19	7 868 144,68
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	2 628 711,85	5 547,60	2 634 259,45
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I	4 392 327,50	27 476,95	4 419 804,45
Torony Ingatlan Befektetési Alap	767 369,14	46 711,64	814 080,78

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2016.12.30*	2017.12.29*	2018.12.28*
Nettó eszközérték (EUR)	3 437 180,40	4 256 868,80	8 645 455,05
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,008325	1,024719	1,041598

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

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Mögöttes termék	Vétel/ Eladási	Poszció értéke	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (EUR) 2018.12.31	Értékelési különbözet (EUR) Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	2 890 000 EUR	325,24	-31 969,25	-35 286,12
EUR/HUF	eladási	300 000 EUR	325,31	-3 383,92	-3 728,28
EUR/HUF	eladási	650 000 EUR	321,95	-539,41	-1 279,96
EUR/HUF	eladási	2 560 000 EUR	323,38	-14 148,94	-16 726,56
EUR/HUF	eladási	500 000 EUR	323,92	-3 151,81	-3 710,23
EUR/HUF	eladási	700 000 EUR	323,74	-4 020,73	-4 802,19
ÖSSZESEN				-57 214,05	-65 533,34

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

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

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Poszció eredménye (EUR) 2018.12.31	Poszció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2018.12.31
2017.09.08	2018.03.12	határidős vétel	1 770 000	deviza (EUR)	306,18	0,00	0,00	0,00
2017.09.08	2018.03.12	határidős vétel	1 450 000	deviza (EUR)	306,16	0,00	0,00	0,00
2017.11.27	2018.03.12	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	311,25	0,00	0,00	0,00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	312,00	721,80	0,00	0,00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	1 770 000	deviza (EUR)	312,00	33 046,97	0,00	0,00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	290 000	deviza (EUR)	312,00	0,00	0,00	0,00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	400 000	deviza (EUR)	312,00	0,00	0,00	0,00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	1 450 000	deviza (EUR)	312,00	27 165,40	0,00	0,00
2018.02.15	2018.03.12	határidős vétel	290 000	deviza (EUR)	311,76	223,28	0,00	0,00
2018.01.12	2018.03.12	határidős vétel	400 000	deviza (EUR)	308,72	4 208,91	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2018.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2018.12.31
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	400 000	deviza (EUR)	319,8	0,00	0,00	0,00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	1 850 000	deviza (EUR)	319,8	0,00	0,00	0,00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	319,8	0,00	0,00	0,00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	640 000	deviza (EUR)	319,80	0,00	0,00	0,00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	2 060 000	deviza (EUR)	319,8	0,00	0,00	0,00
2018.05.02	2018.06.12	határidős vétel	640 000	deviza (EUR)	313,48	12 572,42	0,00	0,00
2018.03.22	2018.06.12	határidős vétel	400 000	deviza (EUR)	312	9 697,87	0,00	0,00
2018.03.08	2018.06.12	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	312,32	6 975,01	0,00	0,00
2018.03.08	2018.06.12	határidős vétel	2 060 000	deviza (EUR)	312,35	47 702,97	0,00	0,00
2018.03.08	2018.06.12	határidős vétel	1 850 000	deviza (EUR)	312,32	43 012,56	0,00	0,00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	325,00	0,00	0,00	0,00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	2 890 000	deviza (EUR)	325,00	0,00	0,00	0,00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	325,00	0,00	0,00	0,00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	2 060 000	deviza (EUR)	325,00	0,00	0,00	0,00
2018.08.22	2018.09.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	323,17	2 817,81	0,00	0,00
2018.06.08	2018.09.12	határidős vétel	2 890 000	deviza (EUR)	320,24	42 363,88	0,00	0,00
2018.06.08	2018.09.12	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	320,25	4 388,40	0,00	0,00
2018.06.08	2018.09.12	határidős vétel	2 060 000	deviza (EUR)	320,25	30 133,65	0,00	0,00
2018.10.10	2018.10.12	határidős eladás	2 890 000	deviza (EUR)	324,95	0,00	0,00	0,00
2018.10.10	2018.10.12	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	324,95	0,00	0,00	0,00
2018.09.10	2018.10.12	határidős vétel	2 890 000	deviza (EUR)	325,12	-1 513,53	0,00	0,00
2018.09.10	2018.10.12	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	325,11	-147,87	0,00	0,00
2018.12.10	2018.12.12	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	323,25	0,00	0,00	0,00
2018.09.10	2018.12.12	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	325,50	-17 806,91	0,00	0,00
Összesen						245 562,63	0,00	0,00

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2018. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Takarékbank Zrt.	88,29%	93,58%
STATUS Capital Zrt.	5,05%	5,35%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi Vagyongazdálkodó Zrt. (egyéb befektető)	1,56%	0%
A64 Vagyongazdálkodó Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
Biró Gergely (egyéb befektető)	0,05%	0,00%

2018-ban nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2018-as évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során egy újabb alappal bővített. Júliusban elindult az Alapkezelő első dollár alapú terméke, a Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja.

A tőkepiacokra és a kezelt állományokra a 2018-as évben a globálisan alacsony reálkamatok és a laza monetáris politikák voltak a legnagyobb hatással. Saját alapjainkat tekintve jelentős tőkekiáramlás volt tapasztalható az MPT Pénzpiaci Alapunkból, kisebb mértékű pedig a kötvény típusú alapjainkból, valamint az MPT Harmónia alapunkból. A legnagyobb mértékű növekedést az év sikerterméke, az MPT Ingatlan Alap produkálta, míg szintén jelentős mértékben növekedett a Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Takarék Adria Közép-Európai Részvény Befektetési Alap állománya.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2018 során összesen 24 milliárd forinttal emelkedett, év végére pedig elérte a 249 milliárd forintot. Ez éves szinten 11%-os növekedést jelent. Az Alapkezelő az év végén az alapokban kezelt állományt tekintve 4,6%-os piaci részesedéssel rendelkezett, ami 0,49 százalékponttal magasabb az előző évi adatnál.

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

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

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

Gazdasági környezet

A magyar gazdaság teljesítménye a 2013-as növekedési pályára állást követően töltetlenül növekszik. A GDP volumen bővülése 2018-ban minden előrejelzést meghaladó 4,9%, mely felülmúlja a tavalyi 4,1%-os értéket és jelentősen meghaladja a közép-európai átlagot (4,3%). Továbbra is a piaci alapú szolgáltatások szektora a legjelentősebb tényező a növekedésben, de az építőipar és a mezőgazdaság szerepe sem elhanyagolható. A stabil belföldi felhasználás erősíti a bővülést, melyen belül a fogyasztás mintegy 5%-kal nőtt. Az év utolsó szakaszában beérkező uniós transferek hatására magyar államháztartás közel 400 milliárd forint többletet mutat és a GDP arányos államadósság is 71% körüli értékre csökkent. Az infláció decemberre 2,7%-ra süllyedt szintén, részben az üzemanyagár csökkenésnek köszönhetően, de a maginfláció 3% közeli értéke, már akár monetáris szigorítást is előre vetíthet.

Versenyképesség szempontjából az egyik legnagyobb kihívás az öt éve GDP növekedést meghaladó ütemben emelkedő bruttó bérek. A versenyszektorban (közfoglalkoztatottak nélkül) mért 8% körüli reálkereset növekedéshez 3,8% körül stagnáló munkanélküliségi ráta társul, mely erős nyomást helyez számos területre.

2019-re hasonlóan pozitív előrejelzések láttak napvilágot, bár már mérsékeltebb 3,4% körüli GDP növekedést valószínűsítve. A belső folyamatok stabilnak tűnnek, kínálati oldalról a legerőteljesebb húzóerőt a háztartások fogyasztásához közvetlenül kapcsolódó szolgáltatások jelenthetik, míg keresleti oldalról a fogyasztás és a nagyrészt az uniós forrásokra építő beruházások viszik tovább a növekedést. A külső környezeti hatások és bizonytalanságok, lásd megújuló kereskedelmi csatározások, brexit vagy az eurozónán belüli, gyengélkedő gazdaságok a jelen kedvező folyamatokat lassíthatják.

Ingatlanbefektetési piac

Az elmúlt évek erősödő gazdasági fundamentumai, valamint a javuló kilátások pozitív hatással voltak a hazai ingatlanbefektetési piacra is, melyet jól példáz az elmúlt öt év folyamatosan növekvő befektetési volumene, megközelítve ezzel a válsági előtti szintet.

A 2017-es 1,9 milliárd eurós magasságot nem érte el a 2018-as tranzakciók volumene, nagyjából 1,68 milliárd eurónál állt meg, ám számos sajátssággal bírt az éves teljesítmény:

- az év utolsó szakaszában jelentős állomány került értékesítésre, így a gyengébb évkezdetet egy kiugró éves eredmény zárta.
- a piaci szereplők között túlsúlyba kerültek a hazai befektetők és az éves tranzakciók közel 65%-át hajtották végre.
- a külföldi befektetők között a válság után először jelent meg egy német alap, egyébként az amerikai tőke volt domináns.
- a tranzakciók között jelentős egyedi, nagyméretű ügyletek szerepeltek, melyek önmagukban is képesek eltolni az arányokat: 49% az irodaingatlan, 44% a kiskereskedelmi- és mindösszesen 6% az ipari ingatlanok részesedése.

A legnagyobb tranzakciók mind az iroda, mind a kiskereskedelmi szektorban jelen voltak. Az irodapiacra összesen 25 ügylet volt, mintegy 818 millió euro értékben, köztük a Corvin irodák megvásárlása, a Skanska által újonnan fejlesztett Mill Park, vagy az Alkotás Point irodaház vétele. A kiskereskedelemben összesen 17 tranzakció zárult 2018-ban 732 millió euro értékben, két jelentősebb bevásárló központ, a Mamut és a MOM is gazdát cserélt, de meg kell említeni a biatorbágyi Premier Outlet Center értékesítését is.

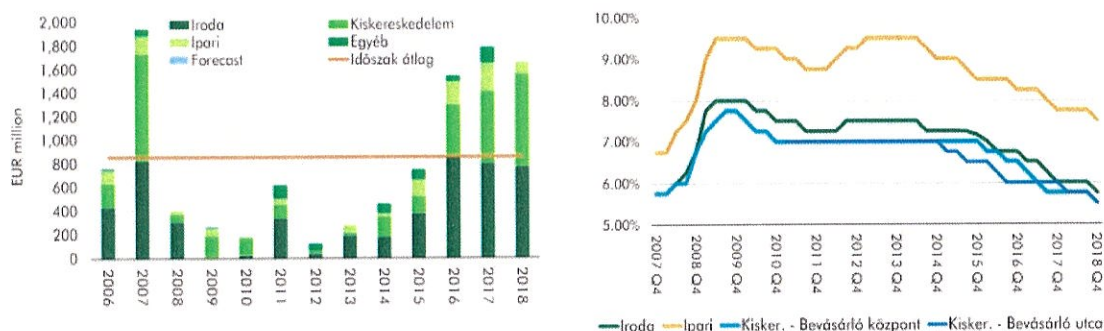
Kiemelkedő tranzakciók 2018-ban						
Negyedév	Szektor	Ingatlan megnevezése	Méret (m2)	Vevő	Vevő anyasországa	Eladó
3	kiskereskedelem	Mammut	56 000	NEPI Rockcastle	Dél-Afrika	Lanebridge
3	kiskereskedelem	MOM Park	49 000	OTP Ingatlan Alap	Magyarország	Morgan Stanley
2	kiskereskedelem	Premier Outlet Center	24 000	DWS	Németország	LoneStar
3	iroda	Mill Park	36 000	Erste Ingatlan Alap	Magyarország	Skanska
4	iroda	Corvin Irodák	75 000	OTP Ingatlan Alap	Magyarország	Futureal
3	iroda	Alkotás Point	28 050	MPTIA (Díófa Alapkezelő)	Magyarország	Heitman
1	iroda	Residence I-II.	18 000	LFPI	Franciaország	Raiffeisen Evolution
4	kiskereskedelem	Tristar portfólió	28 000	MPTIA (Díófa Alapkezelő)	Magyarország	Portico

Forrás: Cushman & Wakefield, CBRE

Piaci konszenzus, hogy a pozitív trend folytatódni fog 2019-ben is, ám a tranzakciós volumen elmaradhat a 2018-as szinttől.

A hozamszintek érdemi változása nem figyelhető meg, a tanácsadók várakozása szerint prémium irodák esetében 5,75%, kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,5-5,75%, míg a modern logisztikai területeknél 7,5%-os hozam lehet reális.

Befektetési volumen* szektoronként előrejelzéssel (balra), ill. Budapest prémium kategóriás hozamszintjei előrejelzéssel (jobbra)

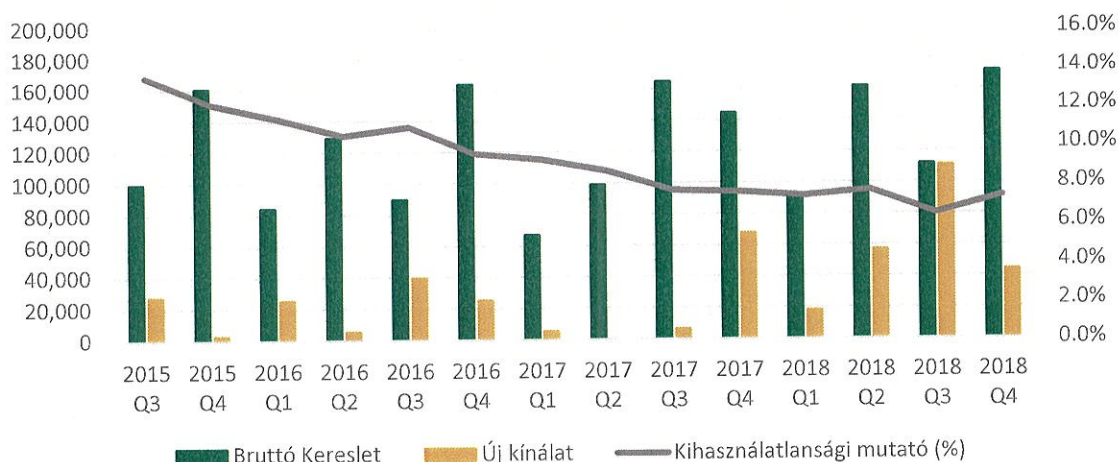


Forrás: CBRE Research

Irodapiac

2018 során rekord mennyiségű, 230.600 négyzetméter új iroda került átadásra, de a korábbi csúszások miatt, az éves új kínálat így is elmarad a tervezettől. A kimagasló kereslet alapján az építések üteme tovább fokozódik, jelenleg 484.000 négyzetméter terület áll építés alatt, melyből tereztetten 130.000nm 2019-ben átadásra kerül. Az „A” kategóriás irodapiac jelenleg 3.628.105 négyzetméter nagyságú, melyből 609.715nm a saját tulajdonú ingatlan.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Forrás: BRF

A kereslet kimagasló volt 2018-ban: 535.000nm feletti területre született bérleti megállapodás, melyre eddig 2015-ben volt csak példa. Továbbra is a Váci úti alpiac dominál a bérbeadások terén, és az összesített üresedési ráta 7,3%-on állt meg az év végére.

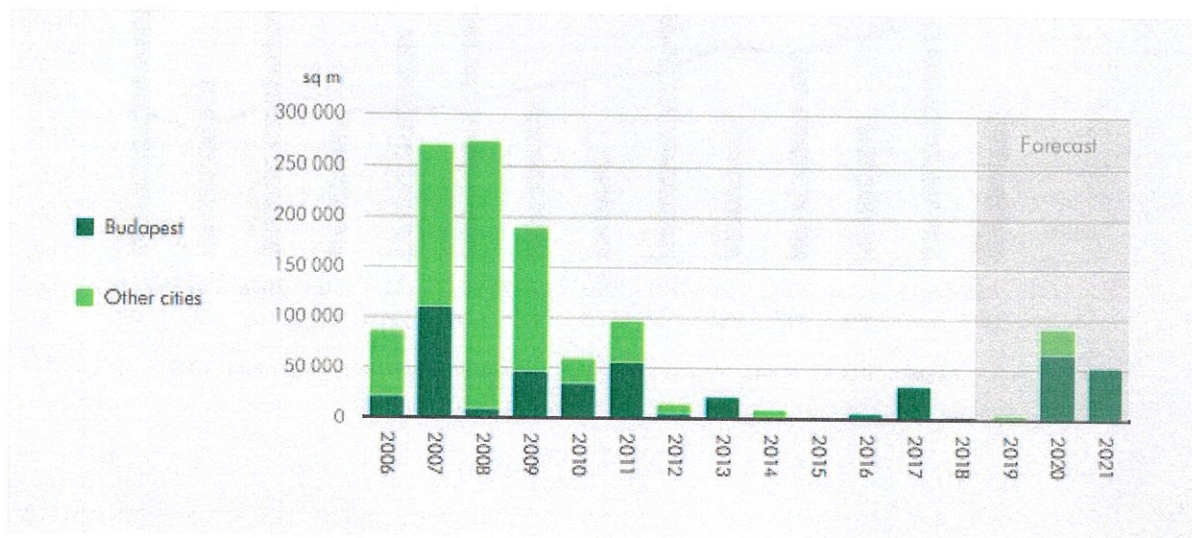
Ezen piaci körülmények tovább erősítik a tulajdonosok, befektetők pozícióját, melyet magasabb bérleti díj és kevesebb kedvezményes időszak formájában tudnak érvényesíteni. Ezzel szemben a kialakítási költségek emelkedése miatt a tulajdonosi hozzájárulások mértéke nőtt. Az „A” kategóriás irodák átlag kínálati bérleti díja eléri 14,8 euro/nm/hó szintet.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

Az irodapiachoz hasonlóan a kiskereskedelmi szektor is jól teljesített az elmúlt években, mely 2018 folyamán is folytatódott, a legutóbbi adatok alapján 5 százalékkal nőtt a forgalom. A növekvő bérek és a vásárlóerő következtében a cégek is bővítik működésüket, valamint új szereplők jelennek meg a piacon, így az üres területekre jelentős kereslet mutatkozik. A budapesti bevásárlóközpontokat szinte teljes bérbeadottság jellemez, mindössze 1,5 százalékot ér el az üres területek aránya. Ezzel párhuzamosan a bérleti díjak is emelkednek. Pozitívak a kilátások a jövőt illetően is, hiszen a stabil gazdasági fundamentumok és a növekvő bérek tovább erősítik a szektort. A vidéki kiskereskedelmi ingatlanpiac is stabilan működik, a diszkont láncok jól teljesítése és az ezek köré csoportosuló, jellemzően specializált láncok forgalma folyamatosan bővül. Mindez akár kellő alapul is szolgálhat a helyenként avult ingatlan környezet modernizálására is.

Budapesten a Shopmark teljeskörű felújítása jó példa erre, hiszen a fizikailag teljes mértékben felújított bevásárlóközpont a felfrissített arculathoz illeszkedő, megújított bérleti mixszel várja a vásárlókat. Új fejlesztés továbbra is szűkös, az Etele Plaza (55.000nm) fejlesztése zajlik 2020-as átadást megelőzően. A bevásárló központokban is egyre nagyobb hangsúlyt kap a klasszikus kereskedelmi tevékenységet kiegészítő szolgáltatások és szórakozási lehetőségek bővítése, ún. élményközpontok létrehozása.

A hazánkban megtalálható csaknem 2,2 millió négyzetméter (Budapest 977.000nm) kiskereskedelmi célú ingatlan majdnem fele raktáráruházként, jelentős része bevásárlóközpontként, míg kisebb hányada bevásárló parkként (ún. strip-mall) üzemel. 2018-mindösszesen egy kisebb (4.100nm) budapesti projekttel bővült a piac.



Retail Completion and Pipeline

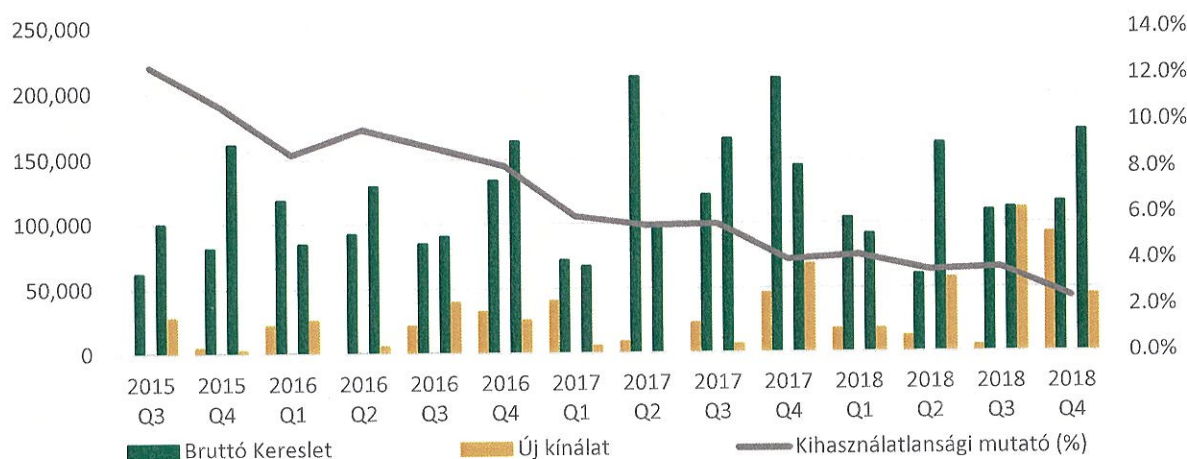
Source: CBRE Research

Ipari ingatlanpiac

A budapesti ipari ingatlanpiacon az elérhető területek szűkössége végett rendkívül alacsony, mindössze 2,4 százalékos az üresedés, mely felfelé ívelő erőként hat a bérleti díjakra, s így az ingatlanok értékére. Jelenleg a nagydobozos logisztika esetében 4,5 euro/nm/hó, míg városon belüli logisztikánál ezt akár egy euróval meghaladó kínálati díjakkal is találkozni.

2018-ban a fejlesztők mindössze 127.000 négyzetméter összterületű fejlesztést adtak át Budapesten és az agglomerációban, pedig ebben az Auchannak fejlesztett 91.000nm nagyságú csarnok is szerepel. A negyedik negyedéves 115.000nm bérbeadás ellenére is mindösszesen 385.000nm került bérbeadásra az évben. 2017-ben az éves érték 617 620nm volt.

Kereslet, kínálat és kihasználatlanság



Forrás: BRF

Az azonnal elérhető, egybefüggő és nagyméretű üres területek hiánya felértékeli az előbérleti szerződések szerepét, valamint a spekulatív fejlesztések számára is kedvező terepet jelent. Mindezzel együtt visszafogott az új területek fejlesztése, hiszen az építési költségek emelkedésének hatása alól ez az érzékeny szektor sem kivétel.

A vidéki piacon a betelepült, vagy frissen betelepülő, elsősorban termelő vállalatokra alapozva erősödött a fejlesztői aktivitás és szerepvállalás. A CBRE kimutatása szerint az 545.000 négyzetméter új terület kb. felét szakosodott ingatlanfejlesztő cégek hozták létre. A piac nagysága becsülten 9millió négyzetméter körüli, Budapesten és agglomerációjában pedig 2.178.000nm nagyságú.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	373 326	30 779	180 756
Változó javadalom	125 130	24 500	74 930
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	74	2	27

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

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

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

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

XI. Tőkeáttétel

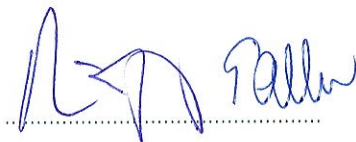
Az alap a befektetési célok megvalósítása érdekében és fedezeti célból is köthet származtatott ügyleteket. Az alap – származtatott ügyletek figyelembevételével számított – teljes nettósított kockázati kitettsége nem haladhatja meg az alap nettó eszközértékének a kétszeresét.

Az Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja nettósított kockázati kitettsége* 2018. december 28-án 91,93%.

* A teljes nettósított kockázati kitettségen az alap egyes eszközeiben meglévő nettósított kockázati kitettségek abszolút értékeinek összegét kell érteni. Az alapnak az egyes eszközökben meglévő nettósított

kockázati kitettségét az adott eszköz aktuális értékének, továbbá az ugyanezen az eszközön alapuló származtatott ügyletekben meglévő kitettségek értékének egybeszámításával kell megállapítani, úgy, hogy az ellentétes irányú ügyletekben lévő kitettségeket egymással szemben nettósítani kell. Az alap teljes nettósított kockázati kitettségére vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül hagyhatóak.

Budapest, 2019. április 17.



Diófa Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takaréék Euro Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takaréék Euro Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2018. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2018. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 8.649.798 EUR, a saját tőke 8.645.400 EUR, a tárgyévi eredmény 231.736 EUR (nyereség) –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Takaréék Euro Ingatlan Alapok Alapja 2018. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Takaréék Euro Ingatlan Alapok Alapja 2018. évi üzleti jelentéséből állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. Vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Takarékszövetkezeti Ingatlan Alapok Alapja 2018. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezeti Ingatlan Alapok Alapja 2018. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a 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 az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek 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, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2019. április 17.



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



Forgács Gabriella
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 003228

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

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

LETÉTKEZELŐ: MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZRT.
1122 Budapest, Pethényi köz 10.
Cégjegyzékszám: 01-10-041206

ÉVES BESZÁMOLÓ

2018.01.01 - 2018.12.31

Keltezés: Budapest, 2019. április 17.


aláírás

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző évek módosítása	2018.12.31
A.	Befektetett eszközök	0.00	0.00	0.00
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00	0.00
	1. Értékpapírok	0.00	0.00	0.00
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	0.00	0.00	0.00
B.	Forgóeszközök	4,219,105.96	0.00	8,707,011.86
II.	KÖVETELÉSEK	0.00	0.00	0.00
	1. Követelések	0.00	0.00	0.00
	2. Követelések értékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
	3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0.00	0.00	0.00
	4. Forintkövetelések értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	3,570,765.97	0.00	7,868,144.69
	1. Értékpapírok	3,470,812.55	0.00	7,788,408.49
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	99,953.42	0.00	79,736.20
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	99,953.42	0.00	79,736.20
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	648,339.99	0.00	838,867.17
	1. Pénzeszközök	648,339.99	0.00	838,867.17
	2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	0.00
	1. Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	0.00
	2. Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	42,797.76	0.00	-57,214.06
	Eszközök összesen	4,261,903.72	0.00	8,649,797.80
E.	Saját tőke	4,256,843.19	0.00	8,645,400.19
I.	INDULÓ TŐKE	4,154,181.00	0.00	8,300,182.00
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	9,215,357.00	0.00	14,779,888.00
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-5,061,176.00	0.00	-6,479,706.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	102,662.19	0.00	345,218.19
	1. Befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	10,366.69	0.00	141,421.31
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönözete	45,562.30	0.00	223,425.51
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-35,195.61	0.00	-82,004.20
	2. Értékelési különbözet tartaléka	142,755.27	0.00	22,521.11
	3. Előző év(ek) eredménye	-83,659.63	0.00	-50,459.77
	4. Üzleti év eredménye	33,199.86	0.00	231,735.54
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	3,072.90	0.00	1,540.23
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	3,076.99	0.00	1,539.20
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-4.09	0.00	1.03
H.	Passzív időbeli elhatárolások	1,987.63	0.00	2,857.38
	Források összesen	4,261,903.72	0.00	8,649,797.80

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2017.12.31	Előző évek módosítása	2018.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	140,088.54	0.00	290,860.70
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	74,883.29	0.00	25,412.96
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	0.00
IV.	Működési költségek	31,666.39	0.00	33,234.27
V.	Egyéb ráfordítások	339.00	0.00	477.93
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	33,199.86	0.00	231,735.54

Keltezés: Budapest, 2019. április 17.


aláírás

Takarék Euró Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2018.01.01-12.31.

I. Az Alap adatai

Név: Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja
Működési forma: nyilvános
Típus: nyílt végű
Futamidő: határozatlan
Elsődleges eszközkategória típusa: értékpapír alap
ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap. Az ABAK-irányelv szerint harmonizált befektetési alap.
Székhely 1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Adószám: 18648128-1-41
MNB lajstromszám: 1111-608
Nyilvántartásba vétel napja: 2015. június 04.
Befektetési jegy ISIN kódja: HU0000714969
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2018. december 31-én: 1.041598
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2018.12.31-én: 8 300 182 db
Üzleti év időtartama: 2018. 01. 01 - 2018. 12. 31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307
Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés
Felügyeleti engedély száma: EN-III./M-393/2009.
Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.
Alapkezelő honlapja: www.diofaalapkezo.hu

A letétkezelő:

Cégnév: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206
Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Forgalmazó:

Cégnév: Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.
Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206
Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. fszt. 1.)
- Pallos Noémi (1188 Budapest, Katinka utca 10)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós (1055 Budapest, Nagy Ignác utca 13/a. III. 26.)
- Hrehovszki Hedvig Andrea (1138 Budapest, Párkány utca 4/A. V. 1.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Farkashalom utca 58.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Sólyom utca 5.)
- Gál Miklós (3713 Arnót, Rákóczi Ferenc utca 14.)

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

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Darvas Gabriella

PM nyilvántartási szám: 162966

Könyvvizsgáló:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

1037 Budapest, Iglice utca 3. fszt. 3.

Kamarai nyilvántartási szám: 002588

Könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt

MKVK tagszám: 005784

Könyvvizsgálat éves díja: 500 000 Ft +ÁFA.

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő Takaréék Euró Ingatlan Alapok Alapja számviteli politikája

- a 2000. évi C. sz. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Kormány-rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól (továbbiakban Korm. rendelet)
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról

- 327/2009. (XII. 29.) Kormány-rendelet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól
figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

Az Alap kettős könyvvezetést alkalmaz, Éves beszámolót készít, mely mérlegből, eredmény-kimutatásból és kiegészítő mellékletből áll. A kiegészítő melléklet tartalmazza a cash flow kimutatást és a portfólió jelentést is.

Az éves beszámoló mérlegét és eredmény kimutatását a Korm. rendelet 1-2. számú mellékleteiben meghatározott tagolásban készíti el.

Az üzleti év időtartama megegyezik a naptári évvel, a beszámoló fordulónapja tárgyév december 31-e. A mérlegkészítés időpontja a tárgyévet követő év január 5-e.

A befektetők tájékoztatása

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

Az értékelési különbözet

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

Nettó eszközérték

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

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

III. SPECIÁLIS RÉSZ

A Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja adatai 2018. december 31-én:

Saját tőke: 8 645 400.19 EUR

Befektetési jegyek száma: 8 300 182 db

Nettó eszközérték adatai 2018.12.28-án (T napi állomány)

NEÉ: 8 645 455.05 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.041598 EUR

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	7 788 408.49	79 736.19	7 868 144.68
Befektetési jegy	7 788 408.49	79 736.19	7 868 144.68
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I	4 392 327.50	27 476.95	4 419 804.45
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	2 628 711.85	5 547.60	2 634 259.45
Torony Ingatlan Befektetési Alap	767 369.14	46 711.64	814 080.78

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2017.12.31	2018.12.31
Folyószámla	648 331.62	824 686.49
Devizabetétszámla	8.32	14 102.75
Deviza értékelési különbözet	0.05	77.93
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	648 339.99	838 867.17

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2017.12.31	2018.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 987.63	2 857.38
Forgalmazói jutalék	779.76	1 464.65
Könyvvizsgálati díj	1 207.87	987.53
Alapkezelési díj	0.00	405.20

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vétel/Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözlet 2018.12.31.	Értékelési különbözlet Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	2 890 000 EUR	325.24	-31 969.25	-35 286.12
EUR/HUF	eladási	300 000 EUR	325.31	-3 383.92	-3 728.28
EUR/HUF	eladási	650 000 EUR	321.95	-539.41	-1 279.96
EUR/HUF	eladási	2 560 000 EUR	323.38	-14 148.94	-16 726.56
EUR/HUF	eladási	500 000 EUR	323.92	-3 151.81	-3 710.23
EUR/HUF	eladási	700 000 EUR	323.74	-4 020.73	-4 802.19
ÖSSZESEN				-57 214.05	-65 533.34

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

5. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2017.12.31	2018.12.31
SAJÁT TŐKE	4 256 843.19	8 645 400.19
INDULÓ TŐKE	4 154 181.00	8 300 182.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	9 215 357.00	14 779 888.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-5 061 176.00	-6 479 706.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	102 662.19	345 218.19
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	45 562.30	223 425.51
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-35 195.61	-82 004.20
Értékelési különbözlet tartaléka	142 755.27	22 521.11
Előző év(ek) eredménye	-83 659.63	-50 459.77
Üzleti év eredménye	33 199.86	231 735.54

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2017.12.31	2018.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	140 088.54	290 860.70
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	24 101.15	265 030.94
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	26 688.56	25 723.18
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	465.12	78.20
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	14.62	28.38
Forgóeszközök között kimutatott ép árfolyamnyeresége	86 270.23	0.00
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	2 548.86	0.00

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2017.12.31	2018.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	74 883.29	25 412.96
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	72 874.75	19 468.32
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	1 913.63	5 902.95
Köv.-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	94.91	41.69

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

Az Alapnak a 2018. évben egyéb bevételei nem keletkeztek.

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2017.12.31	2018.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	31 666.39	33 234.27
Forgalmazói jutalék	12 150.59	13 647.94
Letétkezelői díj	3 876.88	6 185.35
Alapkezelői díj	7 278.96	5 732.87
Könyvelés, könyvvizsgálat	6 120.40	5 311.03
Felügyeleti díj	974.94	1 555.36
Egyéb szolgáltatás költségei	251.44	572.19
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	444.44	180.86
KELER Szolgáltatás díja	409.50	48.67
Hatósági díjak, illetékek	159.24	0.00

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2017.12.31	2018.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	339.00	477.93
Befektetési alapok kölönadója	339.00	477.93

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

Az Alap 2018. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

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

12. Egyéb

A NEÉ 54,86 EUR-ral magasabb, mint a beszámolóban 2018.12.31-re kimutatott saját tőke értéke.

Az eltérés oka:

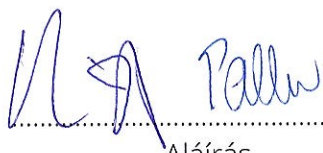
Az eszközérték 2018.12.28-ra készült, a beszámoló pedig 2018.12.31-re, az eltérést a portfólióban lévő eszközök 3 napi halmozódása okozza.

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

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

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

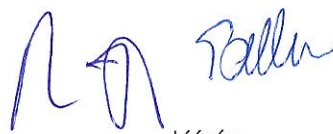
Budapest, 2019. április 17.



Aláírás

Cash flow kimutatás	2017.12.31 EUR	2018.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	32,755.89	231,067.50
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-112,104.27	209,214.43
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelés különbözet ±	142,755.27	22,521.11
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0.00	0.00
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0.00	0.00
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0.00	0.00
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0.00	0.00
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	91,628.19	0.00
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-87,876.42	-1,537.79
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-1,646.88	869.75
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-746,835.87	-4,317,595.94
(Befektetési cash-flow, 14-19. sorok)		
14. Ingatlanok beszerzése -	0.00	0.00
15. Ingatlanok eladása +	0.00	0.00
16. Befolyt bérleti díjak +	0.00	0.00
17. Értékpapírok beszerzése -	-2,518,011.30	-4,980,955.64
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	1,768,626.57	663,359.70
19. Kapott hozamok -	2,548.86	0.00
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	757,044.70	4,277,055.62
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	1,800,382.95	5,742,394.21
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-1,043,338.25	-1,465,338.59
23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	0.00	0.00
24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	0.00	0.00
25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	0.00	0.00
26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	0.00	0.00
IV. Pénzeszközök változása (±I±II±III. sorok) ±	42,964.72	190,527.18

Keltezés: Budapest, 2019. április 17.


aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2018.12.31
Saját tőke (EUR)	8,645,400.19
NEÉ (EUR)(2018.12.28)	8,645,455.05
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1.041598
Darabszám (db)	8,300,182

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamldő		0.00%
					0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			1,540.23	0.02%
	Alapkezelői díj miatt			-	0.00%
	Letétkezelői díj miatt			623.28	0.01%
	Bizományosi díj			-	0.00%
	Forgalmi költség			-	0.00%
	Közzétételi ktg. miatt			-	0.00%
	Reklám költség miatt			-	0.00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt			783.21	0.01%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.			133.74	0.00%
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%
				-	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			2,857.38	0.03%
Kötelezettségek összesen:				4,397.61	0.05%

II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	838,867.17	9.70%	
		Takarékbank	EUR	824,686.49	9.53%	
		Takarékbank	HUF	14,180.68	0.16%	
II/2.	Egyéb követelés :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Bank	Futamldő	-	0.00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	Névérték	7,810,930.63	90.30%
II/4.1.	Állampapírok (összes)			-	0.00%	
II/4.1.1.	Kötvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép.(összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.(összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.	Résztvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	

II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)			7,868,144.68	90.96%	
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	742,486,954	2,634,259.45	30.45%	
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Bef. Alap I sorozat	HUF	1,246,166,668	4,419,804.45	51.10%	
	Torony Ingatlan Befektetési Alap	HUF	172,500,000	814,080.78	9.41%	
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.6.	Határidős ügyletek	Devizanem		-	57,214.05	-0.66%
		EUR/HUF	2,890,000	-	31,969.25	-0.37%
		EUR/HUF	300,000	-	3,383.92	-0.04%
		EUR/HUF	650,000	-	539.41	-0.01%
		EUR/HUF	2,560,000	-	14,148.94	-0.16%
		EUR/HUF	500,000	-	3,151.81	-0.04%
		EUR/HUF	700,000	-	4,020.73	-0.05%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0.00%	
				-	0.00%	
Eszközök összesen:				8,649,797.80	100%	

Keltezés: Budapest, 2019. április 17.


aláírás

Lajstromszám: 1111-608

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKÉZELŐ: MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZRT.

HATÁRIDŐS ÜGYLETEK

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció	Pozíció eredménye	Nyitott pozíció
						eredménye (Ft)	(Ft)	értéke (Ft)
						2018.12.31	Mérlegkészítésig	2018.12.31
2017.09.08	2018.03.12	határidős vétel	1,770,000	deviza (EUR)	306.18	0.00	0.00	0.00
2017.09.08	2018.03.12	határidős vétel	1,450,000	deviza (EUR)	306.16	0.00	0.00	0.00
2017.11.27	2018.03.12	határidős vétel	300,000	deviza (EUR)	311.25	0.00	0.00	0.00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	300,000	deviza (EUR)	312.00	721.80	0.00	0.00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	1,770,000	deviza (EUR)	312.00	33,046.97	0.00	0.00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	290,000	deviza (EUR)	312.00	0.00	0.00	0.00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	400,000	deviza (EUR)	312.00	0.00	0.00	0.00
2018.03.08	2018.03.12	határidős eladás	1,450,000	deviza (EUR)	312.00	27,165.40	0.00	0.00
2018.02.15	2018.03.12	határidős vétel	290,000	deviza (EUR)	311.76	223.28	0.00	0.00
2018.01.12	2018.03.12	határidős vétel	400,000	deviza (EUR)	308.72	4,208.91	0.00	0.00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	400,000	deviza (EUR)	319.8	0.00	0.00	0.00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	1,850,000	deviza (EUR)	319.8	0.00	0.00	0.00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	300,000	deviza (EUR)	319.8	0.00	0.00	0.00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	640,000	deviza (EUR)	319.80	0.00	0.00	0.00
2018.06.08	2018.06.12	határidős eladás	2,060,000	deviza (EUR)	319.8	0.00	0.00	0.00
2018.05.02	2018.06.12	határidős vétel	640,000	deviza (EUR)	313.48	12,572.42	0.00	0.00
2018.03.22	2018.06.12	határidős vétel	400,000	deviza (EUR)	312	9,697.87	0.00	0.00
2018.03.08	2018.06.12	határidős vétel	300,000	deviza (EUR)	312.32	6,975.01	0.00	0.00
2018.03.08	2018.06.12	határidős vétel	2,060,000	deviza (EUR)	312.35	47,702.97	0.00	0.00
2018.03.08	2018.06.12	határidős vétel	1,850,000	deviza (EUR)	312.32	43,012.56	0.00	0.00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	300,000	deviza (EUR)	325.00	0.00	0.00	0.00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	2,890,000	deviza (EUR)	325.00	0.00	0.00	0.00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	500,000	deviza (EUR)	325.00	0.00	0.00	0.00
2018.09.10	2018.09.12	határidős eladás	2,060,000	deviza (EUR)	325.00	0.00	0.00	0.00
2018.08.22	2018.09.12	határidős vétel	500,000	deviza (EUR)	323.17	2,817.81	0.00	0.00
2018.06.08	2018.09.12	határidős vétel	2,890,000	deviza (EUR)	320.24	42,363.88	0.00	0.00
2018.06.08	2018.09.12	határidős vétel	300,000	deviza (EUR)	320.25	4,388.40	0.00	0.00
2018.06.08	2018.09.12	határidős vétel	2,060,000	deviza (EUR)	320.25	30,133.65	0.00	0.00
2018.10.10	2018.10.12	határidős eladás	2,890,000	deviza (EUR)	324.95	0.00	0.00	0.00
2018.10.10	2018.10.12	határidős eladás	300,000	deviza (EUR)	324.95	0.00	0.00	0.00
2018.09.10	2018.10.12	határidős vétel	2,890,000	deviza (EUR)	325.12	-1,513.53	0.00	0.00
2018.09.10	2018.10.12	határidős vétel	300,000	deviza (EUR)	325.11	-147.87	0.00	0.00
2018.12.10	2018.12.12	határidős eladás	2,560,000	deviza (EUR)	323.25	0.00	0.00	0.00
2018.09.10	2018.12.12	határidős vétel	2,560,000	deviza (EUR)	325.50	-17,806.91	0.00	0.00
2018.12.10	2019.01.14	határidős vétel	2,560,000	deviza (EUR)	323.38	0.00	-16,726.56	-14,148.94
2018.11.23	2019.01.28	határidős vétel	650,000	deviza (EUR)	321.95	0.00	-1,279.96	-539.41
2018.10.10	2019.01.28	határidős vétel	2,890,000	deviza (EUR)	325.24	0.00	-35,286.12	-31,969.25
2018.10.10	2019.01.28	határidős vétel	300,000	deviza (EUR)	325.31	0.00	-3,728.28	-3,383.92
2018.12.17	2019.03.12	határidős vétel	700,000	deviza (EUR)	323.74	0.00	-4,802.19	-4,020.73
2018.12.11	2019.03.12	határidős vétel	500,000	deviza (EUR)	323.92	0.00	-3,710.23	-3,151.81
Összesen:						245,562.63	-65,533.34	-57,214.06

Keltetés: Budapest, 2019. április 17.



aláírás



TAKARÉK EURÓ INGATLAN
ALAPOK ALAPJA
2018. évi Üzleti jelentés

I. Az Alap megnevezése, típusa

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

II. Az Alap gazdálkodásának bemutatása

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

Az alap nem folytat kutatás-fejlesztési tevékenységet. Nincsenek telephelyei. Az Alapkezelő a törvényi szabályozásnak és Felügyeleti előírásoknak megfelelő foglalkoztatáspolitikát folytat. Az Alap tevékenysége – pénzügyi befektetések – nem járt környezeti terheléssel, és nem is fog, így erre külön figyelmet az alapkezelőnek fordítania nem kell.

Az Alap portfóliójában az év során ingatlan befektetési jegyek, illetve kollektív befektetési értékpapírok kaptak helyet. Származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból került sor.

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

I. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2018. december 31-én:

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

A 2018-as évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során egy újabb alappal bővített. Júliusban elindult az Alapkezelő első dollár alapú terméke, a Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja.

A tőkepiacokra és a kezelt állományokra a 2018-as évben a globálisan alacsony reálkamatok és a laza monetáris politikák voltak a legnagyobb hatással. Saját alapjainkat tekintve jelentős tőkeáramlás volt tapasztalható az MPT Pénzpiaci Alapunkból, kisebb mértékű pedig a kötvény típusú alapjainkból, valamint az MPT Harmónia alapunkból. A legnagyobb mértékű növekedést az év sikerterméke, az MPT Ingatlan Alap produkálta, míg szintén jelentős mértékben növekedett a Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Takarék Adria Közép-Európai Részvény Befektetési Alap állománya.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2018 során összesen 24 milliárd forinttal emelkedett, év végére pedig elérte a 249 milliárd forintot. Ez éves szinten 11%-os növekedést jelent. Az Alapkezelő az év végén az alapokban kezelt állományt tekintve 4,6%-os piaci részesedéssel rendelkezett, ami 0,49 százalékponttal magasabb az előző évi adatnál.

Budapest, 2019. április 17.



Diófa Alapkezelő Zrt.