



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

A Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: az „Alap”) 2019. évi éves jelentésének I.-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja 2019. 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 Kódexben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb 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 2019. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2019. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2020. április 9-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, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

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

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlétegye 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 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.

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



Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a belső kontroll hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló, éves jelentésben közölt számviteli információk összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az éves jelentésben közölt számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Megvizsgáljuk az éves jelentésben közölt számviteli információkat, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárára, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségekre. Megvizsgáljuk, hogy az éves jelentésben közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek-e összeállításra.

SZÉKHELY: 1082 Budapest,
Baross utca 66-68.3.emelet
TELEFON: +36 (20) 9665652
EMAIL: trustedadviser@trustedadviser.hu



Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

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

Budapest, 2020. április 9.

Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet
nyilvántartási szám: 002588

Forgács Gabriella
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 003228



TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA 2019. 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 tárgydőszakban	5
VI.	Összehasonlító táblázat az elműlt három üzleti évből	6
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgydőszakban.....	7
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők.....	11
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege.....	19
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	19
XI.	Tőkeáttétel	20

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.diofaalapkezelő.hu

Letétkezelő és Forgalmazó

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

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhely	1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.
Cégjegyzékszám	01-09-279282
MKVK nyilvántartási szám	002588
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Forgács Gabriella
MKVK tagszám	003228

II. Vagyonkimutatás

Kategória	2018.12.31*		2019.12.31*	
	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	7 868 144,68	91,01%	21 685 723,79	92,54%
Átruházható értékpapírok	7 868 144,68	91,01%	21 685 723,79	92,54%
Banki egyenlegek	838 867,17	9,70%	1 720 640,35	7,34%
Származékos ügyletek eredménye	-57 214,05	-0,66%	39 042,66	0,17%
Egyéb eszköz	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Követelés	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Összes eszköz	8 649 797,80	100,05%	23 445 406,80	100,05%
Kötelezettségek	-4 397,61	-0,05%	-11 444,13	-0,05%
Saját tőke	8 645 400,19	100,00%	23 433 962,67	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

	2018.12.28*	2019.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	8 300 182	21 775 939
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,041598	1,076215

* 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	2018.12.31*		2019.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	838 867,17	9,70%	1 720 640,35	7,34%
Bankbetétek	0	0,00%	0	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	7 868 144,68	91,01%	21 685 723,79	92,54%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	-57 214,05	-0,66%	39 042,66	0,17%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
Követelések	0	0,00%	0	0,00%
Összes eszköz	8 649 797,80	100,05%	23 445 406,80	100,05%
Kötelezettségek	-4 397,61	-0,05%	-11 444,13	-0,05%
Saját tőke	8 645 400,19	100,00%	23 433 962,67	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2018.12.28*	2019.12.31*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	20,00%	8,99%	7,46%	-1,53%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzeti 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%	91,01%	92,54%	1,53%
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 2019. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2019.12.31	EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	588 246,61
Pénzügyi műveletek ráfordításai	238 144,81
Befektetésből származó jövedelem	350 101,80
Kezelési költségek	15 486,78
A letétkezelő díjai	17 125,82
Egyéb díjak és adók	49 095,41
Nettó jövedelem	268 393,79

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2019-ben, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2019.12.31	EUR
Induló tőke	21 775 939,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	31 542 428,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-9 766 489,00
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 658 023,67
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	1 157 650,87
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-282 352,35
Értékelési különbözet tartaléka	333 055,59
Előző év(ek) eredménye	181 275,77
Üzleti év eredménye	268 393,79
Saját tőke	23 433 962,67

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2019.12.31 (EUR)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	21 391 711,32	294 012,45	21 685 723,77
Befektetési jegy	21 391 711,32	294 012,45	21 685 723,77
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	11 579 381,97	81 151,27	11 660 533,24
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I	7 592 900,79	138 095,12	7 730 995,91
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	2 219 428,56	74 766,06	2 294 194,62

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2017.12.29*	2018.12.28*	2019.12.31*
Nettó eszközérték (EUR)	4 256 868,80	8 645 455,05	23 435 583,40
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,024719	1,041598	1,076215

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

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Mögöttes termék	Vételi/ Eladási	Pozíció értéke	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (EUR) 2019.12.31	Értékelési különbözet (EUR) Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	300 000 EUR	327,23	3 105,64	2 139,34
EUR/HUF	eladási	700 000 EUR	327,385	6 918,26	4 662,48
EUR/HUF	eladási	1 500 000 EUR	329,27	6 270,97	1 409,27
EUR/HUF	eladási	1 000 000 EUR	329,59	3 196,60	-46,70
EUR/HUF	eladási	1 800 000 EUR	329,54	6 054,89	216,07
EUR/HUF	eladási	3 390 000 EUR	329,59	10 890,60	-107,52
EUR/HUF	eladási	3 000 000 EUR	329,59	9 637,70	-95,15
EUR/HUF	eladási	1 200 000 EUR	331,35	-1 919,90	-5 699,00
EUR/HUF	eladási	1 000 000 EUR	331,24	-1 267,20	-4 415,37
EUR/HUF	eladási	1 700 000 EUR	331,315	-2 539,89	-7 893,03
EUR/HUF	eladási	3 060 000 EUR	331,29	-4 340,41	-13 975,31
EUR/HUF	eladási	1 200 000 EUR	329,75	3 274,23	-620,80
EUR/HUF	eladási	1 000 000 EUR	330,9	-238,83	-3 383,63
ÖSSZESEN				39 042,66	-27 809,35

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

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

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2019.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2019.12.31
2018.12.10	2019.01.14	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	323,38	0,00	0,00	0,00
2019.01.10	2019.01.14	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	321,30	-16 536,01	0,00	0,00
2018.11.23	2019.01.28	határidős vétel	650 000	deviza (EUR)	321,95	0,00	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2019.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2019.12.31
2018.10.10	2019.01.28	határidős vétel	2 890 000	deviza (EUR)	325,24	0,00	0,00	0,00
2018.10.10	2019.01.28	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	325,31	0,00	0,00	0,00
2019.01.24	2019.01.28	határidős eladás	650 000	deviza (EUR)	318,50	-7 044,58	0,00	0,00
2019.01.24	2019.01.28	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	318,60	-6 290,50	0,00	0,00
2019.01.24	2019.01.28	határidős eladás	2 890 000	deviza (EUR)	318,50	-61 193,21	0,00	0,00
2018.12.17	2019.03.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	323,74	0,00	0,00	0,00
2018.12.11	2019.03.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	323,92	0,00	0,00	0,00
2019.02.01	2019.03.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	316,04	0,00	0,00	0,00
2019.02.15	2019.03.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	318,15	0,00	0,00	0,00
2019.03.08	2019.03.12	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	315,93	-172,89	0,00	0,00
2019.03.08	2019.03.12	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	315,93	-12 558,13	0,00	0,00
2019.03.08	2019.03.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	315,92	-4 895,94	0,00	0,00
2019.03.08	2019.03.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	315,93	-17 185,30	0,00	0,00
2019.01.24	2019.04.29	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	318,97	0,00	0,00	0,00
2019.01.24	2019.04.29	határidős vétel	3 540 000	deviza (EUR)	318,89	0,00	0,00	0,00
2019.04.01	2019.04.29	határidős vétel	1 100 000	deviza (EUR)	321,41	0,00	0,00	0,00
2019.04.25	2019.04.29	határidős eladás	1 100 000	deviza (EUR)	322,50	3 716,56	0,00	0,00
2019.04.25	2019.04.29	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	322,42	3 208,21	0,00	0,00
2019.04.25	2019.04.29	határidős eladás	3 540 000	deviza (EUR)	322,50	39 612,54	0,00	0,00
2019.03.08	2019.06.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	316,30	0,00	0,00	0,00
2019.03.08	2019.06.12	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	316,30	0,00	0,00	0,00
2019.03.08	2019.06.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	316,30	0,00	0,00	0,00
2019.06.07	2019.06.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	321,10	10 439,00	0,00	0,00
2019.06.07	2019.06.12	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	320,80	6 990,40	0,00	0,00
2019.06.07	2019.06.12	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	321,00	17 522,60	0,00	0,00
2019.01.10	2019.07.15	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	322,16	0,00	0,00	0,00
2019.03.13	2019.07.15	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	315,31	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	325,80	32 198,66	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2019.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2019.12.31
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	325,80	28 602,47	0,00	0,00
2019.04.25	2019.07.29	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	322,85	0,00	0,00	0,00
2019.04.25	2019.07.29	határidős vétel	4 640 000	deviza (EUR)	322,92	0,00	0,00	0,00
2019.05.07	2019.07.29	határidős vétel	1 750 000	deviza (EUR)	324,42	0,00	0,00	0,00
2019.07.25	2019.07.29	határidős eladás	4 640 000	deviza (EUR)	326,00	43 717,34	0,00	0,00
2019.07.25	2019.07.29	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	326,10	2 982,56	0,00	0,00
2019.07.25	2019.07.29	határidős eladás	1 750 000	deviza (EUR)	326	8 458,24	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	326,04	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	326,03	0,00	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	324,1	-15 124,48	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	324	-6 244,73	0,00	0,00
2019.07.25	2019.08.26	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	326,18	0,00	0,00	0,00
2019.08.22	2019.08.26	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	327,8	14 762,61	0,00	0,00
2019.06.07	2019.09.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	321,21	0,00	0,00	0,00
2019.06.07	2019.09.12	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	321,40	0,00	0,00	0,00
2019.06.07	2019.09.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	321,53	0,00	0,00	0,00
2019.06.24	2019.09.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	324,36	0,00	0,00	0,00
2019.09.10	2019.09.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	331,6	21 272,29	0,00	0,00
2019.09.10	2019.09.12	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	331,6	36 937,56	0,00	0,00
2019.09.10	2019.09.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	331,5	21 546,91	0,00	0,00
2019.09.10	2019.09.12	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	331,5	15 526,45	0,00	0,00
2019.08.13	2019.09.16	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	324,24	0,00	0,00	0,00
2019.08.13	2019.09.16	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	324,34	0,00	0,00	0,00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	331,25	53 299,59	0,00	0,00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	331,35	21 422,76	0,00	0,00
2019.06.24	2019.09.26	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	324,46	0,00	0,00	0,00
2019.09.25	2019.09.26	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	334,43	29 810,14	0,00	0,00
2019.09.25	2019.10.28	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	334,68	0,00	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2019.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2019.12.31
2019.10.24	2019.10.28	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	329,10	-16 792,12	0,00	0,00
2019.07.25	2019.10.29	határidős vétel	3 390 000	deviza (EUR)	326,58	0,00	0,00	0,00
2019.07.31	2019.10.29	határidős vétel	1 800 000	deviza (EUR)	326,99	0,00	0,00	0,00
2019.08.22	2019.10.29	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	328,28	0,00	0,00	0,00
2019.10.25	2019.10.29	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	329,10	7 485,85	0,00	0,00
2019.10.25	2019.10.29	határidős eladás	3 390 000	deviza (EUR)	329,10	25 995,98	0,00	0,00
2019.10.25	2019.10.29	határidős eladás	1 800 000	deviza (EUR)	329,05	11 256,16	0,00	0,00
2019.09.10	2019.12.12	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	332,17	0,00	0,00	0,00
2019.09.10	2019.12.12	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	332,08	0,00	0,00	0,00
2019.09.10	2019.12.12	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	332,22	0,00	0,00	0,00
2019.09.10	2019.12.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	332,12	0,00	0,00	0,00
2019.09.12	2019.12.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	331,90	0,00	0,00	0,00
2019.09.12	2019.12.12	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	331,78	0,00	0,00	0,00
2019.12.10	2019.12.12	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	330,85	-1 856,27	0,00	0,00
2019.12.10	2019.12.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	330,88	-3 078,69	0,00	0,00
2019.12.10	2019.12.12	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	330,90	-4 599,92	0,00	0,00
2019.12.10	2019.12.12	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	330,88	-2 831,19	0,00	0,00
2019.12.10	2019.12.12	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	330,85	-7 186,02	0,00	0,00
2019.12.10	2019.12.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	330,80	-3 984,18	0,00	0,00
Összesen						269 190,75	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 2019. 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%	0,00%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi Vagyongazdálkodó Zrt. (egyéb befektető)	1,56%	0,00%
A64 Vagyongazdálkodó Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
Biró Gergely (egyéb befektető)	0,05%	0,00%

2019-ben nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2019-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során újabb intézményi és lakossági alapokkal bővített.

A 2019-es évben általános emelkedés volt jellemző a tőkepiacokon, amelynek hatása az Alapkezelő részvényalapjainak hozamában is visszaköszönt. Az alapkezelők számára a vagyonmegtartást fenyegető legnagyobb kihívást a szabályozási változások és a MÁP plusz megjelenése jelentette. Saját alapjainkat tekintve jelentős kiáramlás volt tapasztalható a Magyar Posta Takaréék Ingatlan Alap „A” sorozatából. A legnagyobb mértékű növekedést pedig a lakossági alapok közül a Takaréék Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Magyar Posta Takaréék Ingatlan Alap „I” sorozata produkálta.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2019 során összesen 24 milliárd forinttal csökkent, legfőképp a MÁP plusz megjelenésének hatására, melynek népszerűsége miatt június 3-i bevezetése óta a 2019-es év végéig a magyar alapkezelők lakossági alapjaiból több, mint 200 milliárd forint áramlott ki. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,59%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

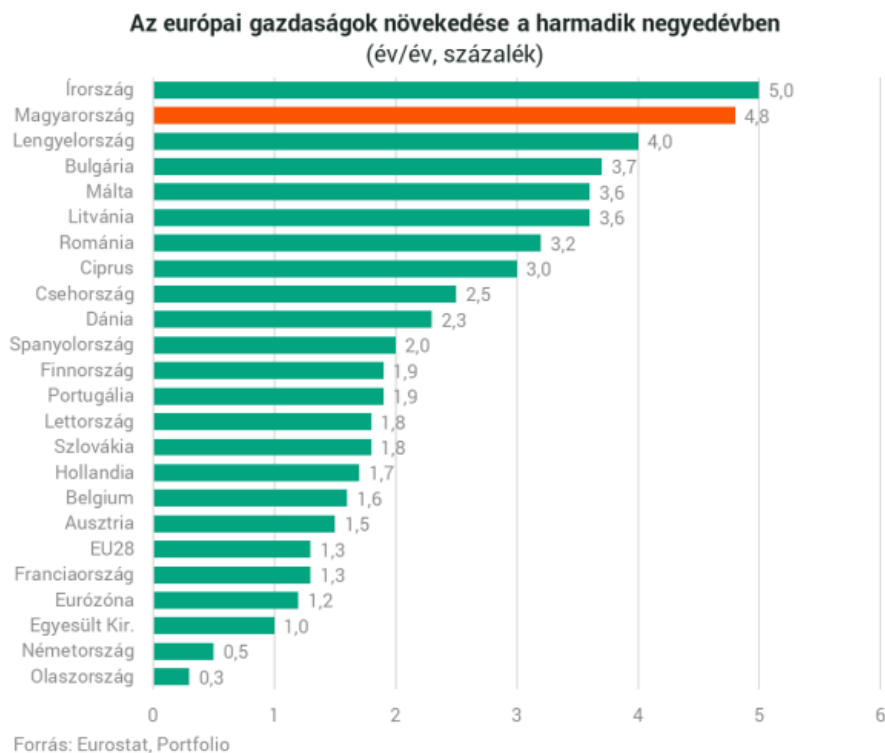
Az Alapkezelő működésében nem történt olyan változás, amely érdemben befolyásolta volna az Alap teljesítményét. A befektetési politikát leginkább a gazdasági és ingatlanpiaci környezet alakulása és változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

- KSH
- Eurostat
- Portfolio.hu
- BRF 2019-as negyedéves jelentései (iroda piac) és sajtóközleményei
- Cushman & Wakefield 2019-es befektetési összefoglalói (Office Market Snapshot)
- CBRE 2019-es befektetési összefoglalói (Investment Market Snapshot)
- Diófa Research
- Forestay Group szakmai prezentáció

Gazdasági környezet

Világgazdaság

A negyedik negyedév világgazdasági szempontból meghatározó eseménye, az amerikai-kínai kereskedelmi tárgyalások a pesszimista várakozásokkal ellentétben kedvezően alakultak, ami megnyugtatta a befektetői kedélyeket és lendületes részvénypiaci emelkedést eredményezett. A harmadik negyedévben még a vámháború eszkalálódásának veszélyével fenyegető kereskedelmi vitában sikerült kompromisszumra jutnia a feleknek, így a korábban hatályba léptetni kívánt vámemelések is elmaradtak, enyhítve ezzel a globális gazdasági növekedés kockázatait. A két nagyhatalom várhatóan 2020 elején köti meg a megállapodás első fázisát, amit további egyeztetések követnek a jövőben. A globális gazdasági kilátások – az amerikai-kínai vámháború kockázatának kiárazódásával párhuzamosan – némileg javultak év végén, bár továbbra is igen törékeny a növekedés pályája. A fejlett régióban meghatározó USA és Eurózána növekedési dinamikája csökken ugyan, de a gazdaságok bővülése folytatódik.

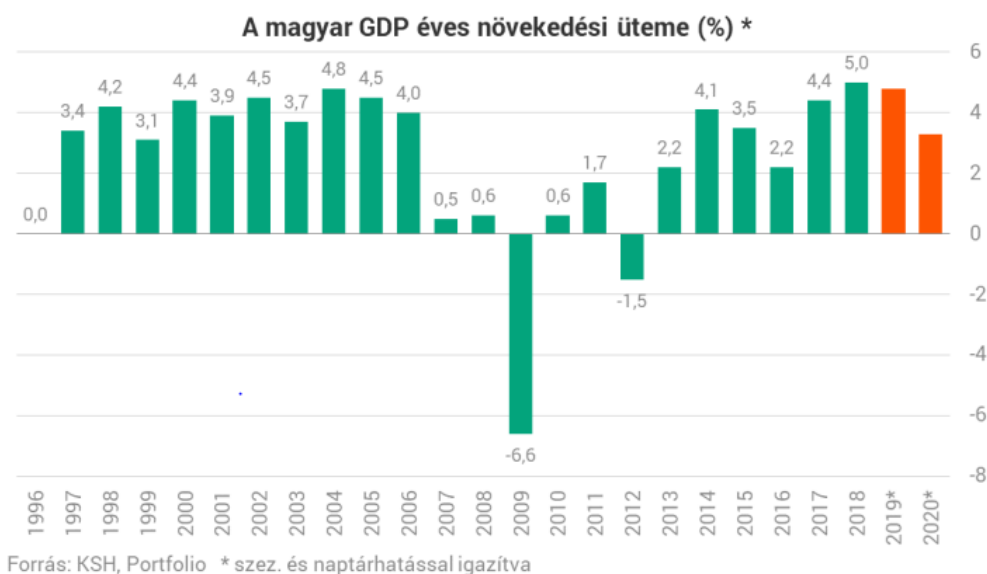


A monetáris politika is támogató maradt. A FED a negyedik negyedévben folytatta a kamatvágó ciklust és újabb 25 bázisponttal csökkentette a piaci kamatlábat, 2019-ben összességében 75 bázisponttal 1,75%-ra mérsékelve ezzel az irányadó rátát. A piaci várakozásokkal összhangban az EKB éléről távozó Mario Draghi jegybankelnök utódja, Christine Lagarde személye sem hozott változást a valutaövezet monetáris politikájában. Az új jegybankelnök személyével biztosítottak látszik a laza monetáris kondíciók fenntartása.

A negyedév eseményei közül még az előrehozott brit választásokat lehetne kiemelni. A Boris Johnson vezette konzervatív párt választási győzelmének - amivel kvázi megerősítést szereztek a britek a 2020. január 31-i hatállyal történő kiléptetéséhez - nem volt érdemi piaci hatása.

Magyar gazdaság

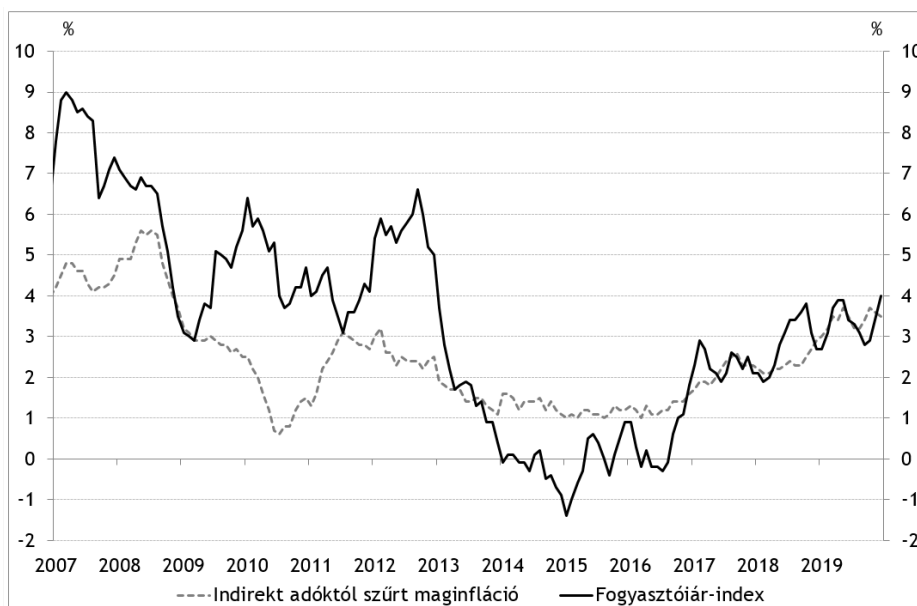
A magyar gazdaság teljesítménye a 2013-as növekedési pályára állást követően töltlenül növekszik. A Közép-Kelet európai országok makrogazdasági mutatói kedvezően alakultak 2019-ben, habár a 2018. évi rekord szinteket nem érték el. A magyar, a lengyel és a román GDP növekedés várakozások szerint meghaladta a 4%-ot, míg a cseh és a szlovák gazdasági növekedés is 3% közelében volt. Jövőre a gyengébb euróóóna konjunktúra miatt várhatóan mérséklődik a régió növekedési üteme, az előbbi országok esetében 3%, míg az utóbbiak esetében 2% körüli növekedés várható.



Továbbra is a piaci alapú szolgáltatások szektora és a beruházási aktivitás volt a legjelentősebb tényező a növekedésben, de az ipari, építőipar és a mezőgazdaság szerepe sem elhanyagolható. Az infláció viszont 2019. decemberre 4,0%-kal emelkedett (éves szinten 3,4%-os emelkedés volt 2019-ben), részben az üzemanyagárak, szeszes italok, dohányárak és az élelmiszerárak növekedésének köszönhetően, de a maginfláció 3% fölötti értéke, 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 7,6% körüli reálkereset növekedéshez 3,5% körül stagnáló munkanélküliségi ráta társul, mely erős nyomást helyez számos területre.

A maginfláció és a fogyasztói árindex alakulása 2007-2019 között

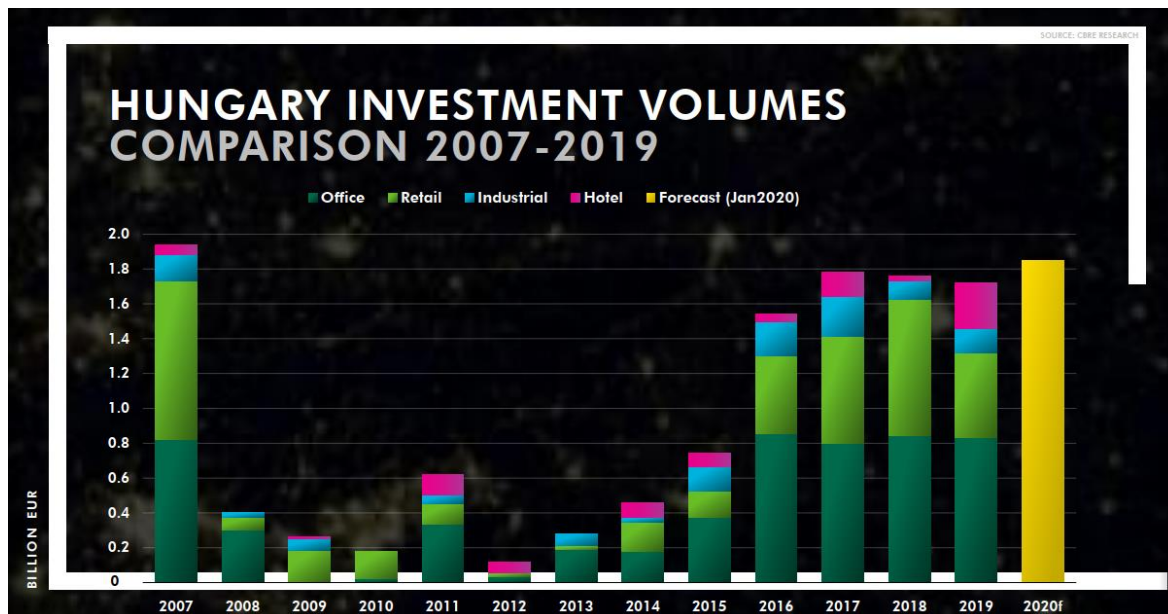


Az MNB az utolsó negyedévben is tartotta a laza monetáris politikát, amit a nemzetközi kamatkörnyezet és a lazítás irányába mutató külső jegybanki politika is támogatott. Az eladósodottsági mutatók továbbra is kedvezőek, és az inflációs kilátások sem indokolják a nemzetközi trendektől elszakadó monetáris irányváltást. A hazai makrogazdasági kilátások a gyengébb eurózóna konjunktúra hatásainak begyűrűzése következtében némileg romlanak 2020-ban, a gazdasági növekedés várhatóan veszít majd a dinamikájából. Az egyensúlyi mutatók ellenben továbbra is stabilitásra utalnak.

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 szinteket.

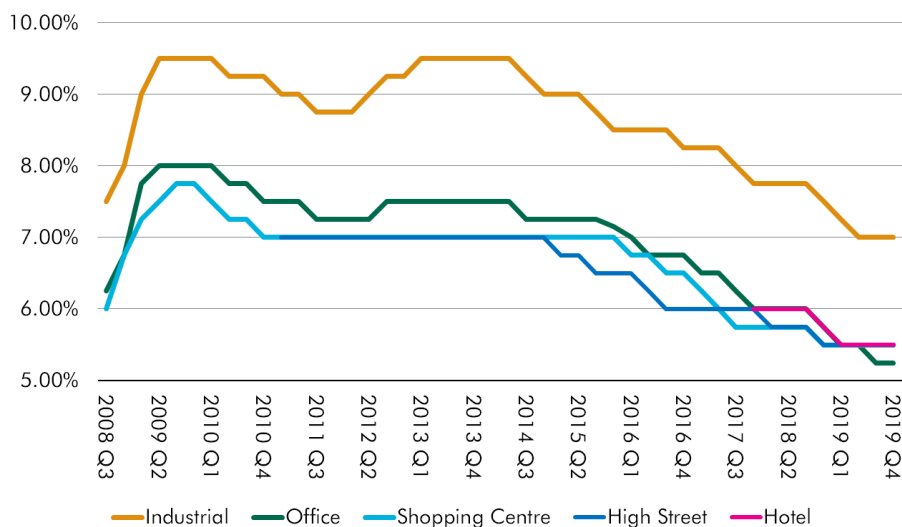
Ingatlan tranzakció volumenek 2006-2019 között



2019. évi kereskedelmi ingatlan befektetési volumen rekordközele mértéket ért el, összességében €1,72 milliárd tranzakció valósult meg. Ez a szint majdnem egyezett a 2018-as volumennel (€1,75 milliárd) és csak némileg maradt el a 2017-es rekord adásvételi szinttől (€1,8 milliárd). A következők jellemezték a 2019. évi tranzakciókat:

- 55 db adásvétel, átlagosan €31 millió / tranzakció.
- A befektetések értékének az 58%-a az év második felében történt.
- a piaci szereplők között túlsúlyba kerültek a hazai befektetők és az éves tranzakciók közel 74%-át hajtották végre (OTP REF, Indotek Group, MEFG, Adventum, WING).
- a külföldi befektetők között több német alap is kereskedett, egyébként az amerikai tőke is jelen volt.
- a tranzakciók között jelentős egyedi, nagyméretű ügyletek is szerepeltek, melyek önmagukban is képesek eltolni az arányokat: 49% az irodaingatlan, 28% a kiskereskedelmi- és mindösszesen 8% az ipari ingatlanok részesedése (15% hotel).

Kereskedelmi ingatlanpiaci hozamszintek 2008-2019 között



Továbbra is fókuszban vannak az iroda és kiskereskedelmi ingatlanok, de növekszik az érdeklődés az ipari ingatlanok és szállodák iránt is. Az előrejelzések 2020-ra a 2017-2019 évekhez hasonló befektetési volumen prognosztizálnak. A hozamszint csökkenés várhatóan lassul, emellett az elérhető termékek száma magasabb lesz. A hozamszintek a tanácsadók várakozása szerint prémium irodák esetében 5,00%, kiskereskedelmi ingatlanoknál 5,50%, míg a modern logisztikai területeknél 7,00%-os hozam lehet reális.

Kiemelkedő tranzakciók 2019-ben:

PROPERTY	SUBMARKET	SELLER / BUYER
Nordic Light Trio	Váci Corridor	Skanska / JR AMC investment trust
Roosevelt 7/8	CBD	GLL/OTP RE Fund
Váci Greens F	Váci Corridor	Atenor / Equilor
Corvin Technology & Science Park (I)	Central Pest	Futureal / OTP RE Fund
Central Business Center	Central Buda	Immofinanz / Convergence

Source: Cushman & Wakefield, Real Capital Analytics

Irodapiac

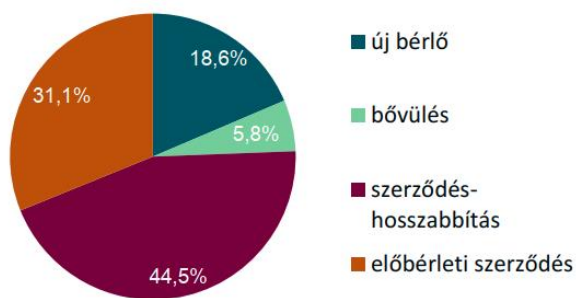
A 2019. év kimagasló volt az irodapiac számára. A következő főbb indikátorok és trendek voltak megfigyelhetők:

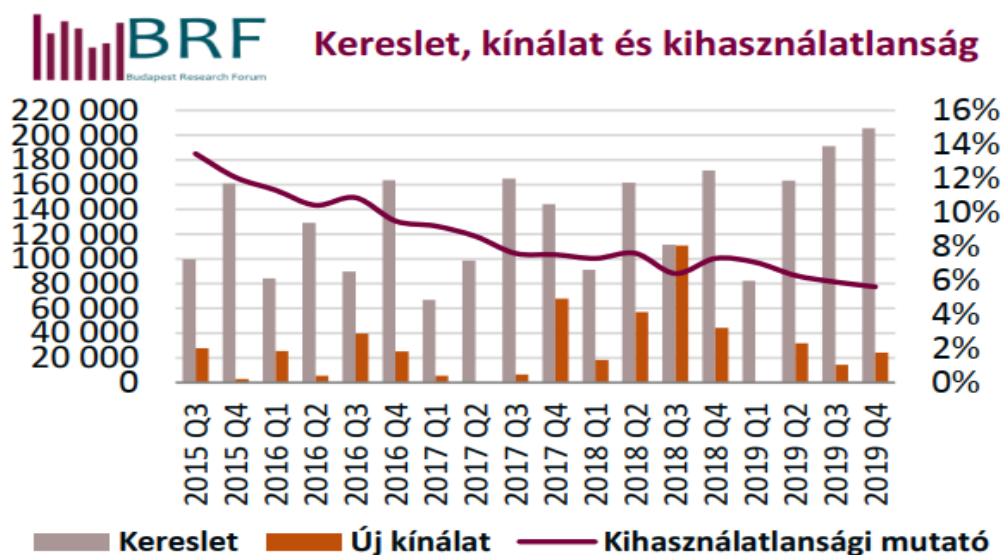
- Cégek bővülésének növekedése, limitált kínálat következtében tovább csökkent az üresedési ráta.
- 2019 Q4-ben két új irodaházzal (24.300 m²) bővült a modern állomány (Bartók Udvar 2 és Balance Hall).
- 514.000 m² irodaterület áll jelenleg fejlesztés alatt, melynek többsége spekulatív fejlesztés. A teljes volumen közel több mint 40%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel. Az építőipari kapacitás és munkaerőhiány következtében több projekt tervezett átadási ideje is csúszott, így az átadások többsége a második félévben várható
- Csökkenő üresedési ráta, 2019 Q4: 5,6% (-0,3%).
- A Váci úti folyosó továbbra is népszerű alpiac, a bérlői aktivitás 46%-a, a fejlesztések 30%-a itt koncentrálódik.
- Bruttó kereslet volumene 2019 Q4-ben 202.510 m², melynek többségét szerződés-hosszabbítások (45%) és előbérleti szerződések (31%) adták.
- Nettó abszorpció: 28.170 m² , éves szinten: 128.380 m² .
- 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.

2019 negyedik negyedév	Budapest
Új átadások (m ²)	24 310
Béirodaállomány (m ²)	3 083 050
Saját használatú iroda (m ²)	604 570
Teljes irodaállomány (m ²)	3 687 620
Kihasználatlanság (m ²)	207 740
Kihasználatlansági mutató (%)	5,6%
Előbérleti szerződés (m ²)	63 060
Új bérleti szerződés (m ²)	37 670
Bővülés (m ²)	11 740
Szerződeshosszabbítás (m ²)	90 040
Teljes kereslet (m ²)	202 510
Nettó abszorpció (m ²)	28 170



**Az iroda kereslet megoszlása
2019. IV. negyedévében**





Forrás: BRF

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	442 882	36 838	204 459
Változó javadalom	155 766	30 838	92 633
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	75	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 stressztesztek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

XI. Tőkeáttétel

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

Az Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja nettósított kockázati kitettsége* 2019. december 31-én 100,00%.

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

Budapest, 2020. április 09.

.....

Diófa Alapkezelő Zrt.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 23.445.407 EUR, a saját tőke 23.433.963 EUR, a tárgyévi eredmény 268.394 EUR (nyereség) –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2019. 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2019. 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 lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.



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

Véleményünk szerint a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2019. 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 könyvvizsgálói 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 felel 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 bocsátssunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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



Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas 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 hívunk 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 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, 2020. április 9.

Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet
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: MTB MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZRT.
1122 Budapest, Pethényi köz 10.
Cégjegyzékszám: 01-10-041206

ÉVES BESZÁMOLÓ

2019.01.01 - 2019.12.31

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző évek módosítása	2019.12.31
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	8 707 011.86	0.00	23 406 364.14
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	7 868 144.69	0.00	21 685 723.79
1.	Értékpapírok	7 788 408.49	0.00	21 391 711.29
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	79 736.20	0.00	294 012.50
a.	kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
b.	egyéb	79 736.20	0.00	294 012.50
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	838 867.17	0.00	1 720 640.35
1.	Pénzeszközök	838 867.17	0.00	1 720 640.35
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	-57 214.06	0.00	39 042.66
	Eszközök összesen	8 649 797.80	0.00	23 445 406.80
E.	Saját tőke	8 645 400.19	0.00	23 433 962.67
I.	INDULÓ TŐKE	8 300 182.00	0.00	21 775 939.00
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	14 779 888.00	0.00	31 542 428.00
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-6 479 706.00	0.00	-9 766 489.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	345 218.19	0.00	1 658 023.67
1.	Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	141 421.31	0.00	875 298.52
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	223 425.51	0.00	1 157 650.87
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-82 004.20	0.00	-282 352.35
2.	Értékelési különbözet tartaléka	22 521.11	0.00	333 055.59
3.	Előző év(ek) eredménye	-50 459.77	0.00	181 275.77
4.	Üzleti év eredménye	231 735.54	0.00	268 393.79
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	1 540.23	0.00	2 193.21
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1 539.20	0.00	2 193.64
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	1.03	0.00	-0.43
H.	Passzív időbeli elhatárolások	2 857.38	0.00	9 250.92
	Források összesen	8 649 797.80	0.00	23 445 406.80

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző évek módosítása	2019.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	290 860.70	0.00	588 246.61
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	25 412.96	0.00	238 144.81
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	0.00
IV.	Működési költségek	33 234.27	0.00	80 373.64
V.	Egyéb ráfordítások	477.93	0.00	1 334.37
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	231 735.54	0.00	268 393.79

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

Takarék Euró Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2019.01.01-12.31.

I. Az Alap adatai

Név: Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja
Működési forma: nyilvános
Típus: nyílt végű
Futamidő: határozatlan
Elsődleges eszközkategória típusa: értékpapíralap
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 2019. december 31-én: 1.076215
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én: 21 775 939 db
Üzleti év időtartama: 2019. 01. 01 - 2019. 12. 31.

Az alapkezelő:

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

A letétkezelő:

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

Forgalmazó:

Cégnév: MTB 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. 1.)
- Pallos Noémi (1133 Budapest, Kárpát utca 3. 3. em. 6.)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós (1021 Budapest, Budakeszi út 71. G.ép.1.em.6.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Irinyi János utca 24.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Sólyom utca 5.)
- Gál Miklós (2000 Szentendre, Vessző utca 8.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)

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.

1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. em. 11.

Kamarai nyilvántartási szám: 002588

Könyvvizsgálatért felelős személy: Szovics Zsolt

MKVK tagszám: 005784

Könyvvizsgálat éves díja: 514 000 Ft +ÁFA.

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Takarék 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. A beszámoló euróban tartalmazza az adatokat.

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 2019. december 31-én:

Saját tőke: 23 433 962,67 EUR

Befektetési jegyek száma: 21 775 939 db

Nettó eszközérték adatai 2019.12.31-én (T napi állomány)

NEÉ: 23 435 583,40 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1,076215 EUR

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

	Értékelési különbözet	Bekerülési érték	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	294 012,45	21 391 711,32	21 685 723,78
Befektetési jegy	294 012,45	21 391 711,32	21 685 723,78
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	81 151,27	11 579 381,97	11 660 533,24
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I	138 095,12	7 592 900,79	7 730 995,92
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	74 766,06	2 219 428,56	2 294 194,63

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2018.12.31	2019.12.31
Folyószámla	824 686,49	1 619 532,56
Devizabetétszámla	14 102,75	101 145,62
Deviza értékelési különbözet	77,93	-37,83
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	838 867,17	1 720 640,35

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2018.12.31	2019.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	2 857,38	9 250,92
Bef.jegyek forg.jut.	1 464,65	4 182,46
Letétkezelői díj 12.hó	0,00	2 056,42
Alapkezelői díj 12.hó	405,20	1 986,81
Könyvvizsgálat 2019	987,53	994,04
Eszközértékelési szolg.díj 12.hó	0,00	25,74
Keler díjak 12.hó	0,00	5,45

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2019.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	300 000 EUR	327,23	3 105,64	2 139,34
EUR/HUF	eladási	700 000 EUR	327,385	6 918,26	4 662,48
EUR/HUF	eladási	1 500 000 EUR	329,27	6 270,97	1 409,27
EUR/HUF	eladási	1 000 000 EUR	329,59	3 196,60	-46,70
EUR/HUF	eladási	1 800 000 EUR	329,54	6 054,89	216,07
EUR/HUF	eladási	3 390 000 EUR	329,59	10 890,60	-107,52
EUR/HUF	eladási	3 000 000 EUR	329,59	9 637,70	-95,15
EUR/HUF	eladási	1 200 000 EUR	331,35	-1 919,90	-5 699,00
EUR/HUF	eladási	1 000 000 EUR	331,24	-1 267,20	-4 415,37
EUR/HUF	eladási	1 700 000 EUR	331,315	-2 539,89	-7 893,03
EUR/HUF	eladási	3 060 000 EUR	331,29	-4 340,41	-13 975,31
EUR/HUF	eladási	1 200 000 EUR	329,75	3 274,23	-620,80
EUR/HUF	eladási	1 000 000 EUR	330,9	-238,83	-3 383,63
ÖSSZESEN				39 042,66	-27 809,35

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

5. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2018.12.31	2019.12.31
SAJÁT TŐKE	8 645 400,19	23 433 962,67
INDULÓ TŐKE	8 300 182,00	21 775 939,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	14 779 888,00	31 542 428,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-6 479 706,00	-9 766 489,00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	345 218,19	1 658 023,67
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	223 425,51	1 157 650,87
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-82 004,20	-282 352,35
Értékelési különbözet tartaléka	22 521,11	333 055,59
Előző év(ek) eredménye	-50 459,77	181 275,77
Üzleti év eredménye	231 735,54	268 393,79

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	290 860,70	588 246,61
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	265 030,94	463 557,09
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	25 723,18	124 584,96
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	28,38	104,56
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	78,20	0,00

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	25 412,96	238 144,81
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	19 468,32	194 366,34
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	5 902,95	43 579,46
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	0,00	115,76
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	41,69	83,25

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

Az Alapnak a 2019. évben egyéb bevételei nem keletkeztek.

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2018.12.31	2019.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	33 234,27	80 373,64
Forgalmazói jutalék	13 647,94	35 876,57
Letétkezelői díj	6 185,35	17 125,82
Alapkezelői díj	5 732,87	15 486,78
Könyvelés, könyvvizsgálat	5 311,03	5 257,73
Felügyeleti díj	1 555,36	4 235,49
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	180,86	1 703,74
Egyéb szolgáltatás költségei	572,19	564,18
KELER Szolgáltatás díja	48,67	123,33

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2018.12.31	2019.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	477,93	1 334,37
Befektetési alapok különadója	477,93	1 331,20
Kerekítési különbözet	0,00	3,17

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

Az Alap 2019. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

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

12. Egyéb

A NEÉ 1620,73 EUR-ral magasabb, mint a beszámolóban 2019.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

A nettó eszközérték számításának sajátosságaiból adódó kerekítési különbözet, valamint a számviteli bizonylatok hiányában fordulónapon még számviteli nyilvántartásba nem vehető követelések és kötelezettségek összegéből adódik az eltérés a két kimutatás végösszegében.

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

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

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

Budapest, 2020. április 9.

.....
Aláírás

Cash flow kimutatás	2018.12.31 EUR	2019.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	231 067.50	275 441.77
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	209 214.43	-64 661.80
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	22 521.11	333 055.59
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0.00	0.00
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0.00	0.00
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0.00	0.00
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0.00	0.00
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	0.00	0.00
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	-1 537.79	654.44
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	869.75	6 393.54
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-4 317 595.94	-13 603 302.80
(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 -	-4 980 955.64	-15 472 763.69
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	663 359.70	1 869 460.89
19. Kapott hozamok +	0.00	0.00
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	4 277 055.62	14 209 634.21
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	5 742 394.21	17 696 765.36
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-1 465 338.59	-3 487 131.15
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) ±	190 527.18	881 773.18

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2019.12.31
Saját tőke (EUR)	23 433 962.67
NEÉ (EUR)(2019.12.31)	23 435 583.40
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1.076215
Darabszám (db)	21 775 939

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	0.00%
				0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :		2 193.21	0.01%
	Alapkezelői díj miatt		-	0.00%
	Letétkezelői díj miatt		-	0.00%
	Bizományosi díj		-	0.00%
	Forgalmi költség		-	0.00%
	Közzétételi ktg. miatt		-	0.00%
	Reklám költség miatt		-	0.00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		2 193.21	0.01%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.		-	0.00%
I/3.	Céltartalékok:		-	0.00%
			-	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:		9 250.92	0.04%

	Kötelezettségek összesen:		11 444.13	0.05%
--	---------------------------	--	-----------	-------

II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	1 720 640.35	7.34%	
		Takarékbank	EUR	1 619 532.56	6.91%	
		Takarékbank	HUF	101 107.79	0.43%	
II/2.	Egyéb követelés :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Bank	Futamidő	-	0.00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	Névérték	21 724 766.45	92.66%
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.	Részvények (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)			21 685 723.79	92.49%	
	Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	3 250 562 725	11 660 533.24	49.73%	
	Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Bef. Alap I sorozat	HUF	2 136 979 843	7 730 995.92	32.97%	
	Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	HUF	725 430 443	2 294 194.63	9.79%	
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		39 042.66	0.17%	
		EUR/HUF	300 000	3 105.64	0.01%	
		EUR/HUF	3 060 000	-	4 340.41	-0.02%
		EUR/HUF	700 000		6 918.26	0.03%
		EUR/HUF	1 000 000	-	1 267.20	-0.01%
		EUR/HUF	1 000 000	-	238.83	0.00%
		EUR/HUF	1 500 000		6 270.97	0.03%
		EUR/HUF	1 800 000		6 054.89	0.03%
		EUR/HUF	1 700 000	-	2 539.89	-0.01%
		EUR/HUF	3 000 000		9 637.70	0.04%
		EUR/HUF	3 390 000		10 890.60	0.05%
		EUR/HUF	1 000 000		3 196.60	0.01%
		EUR/HUF	1 200 000	-	1 919.90	-0.01%
		EUR/HUF	1 200 000		3 274.23	0.01%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0.00%	
					0.00%	
Eszközök összesen:				23 445 406.80	100%	

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

ALAPKEZELŐ: DÍÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.
LETÉTKEZELŐ: MTB MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZRT.

Határidős ügyletek

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció	Pozíció eredménye	Pozíció eredménye (USD)	Nyitott pozíció
						eredménye (USD)	2019.12.31	Mérlegkészítésig	értéke (USD)
									2019.12.31
2018.12.10	#####	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	323.38	0.00		0.00	0.00
2019.01.10	#####	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	321.30	-16 536.01		0.00	0.00
2018.11.23	#####	határidős vétel	650 000	deviza (EUR)	321.95	0.00		0.00	0.00
2018.10.10	#####	határidős vétel	2 890 000	deviza (EUR)	325.24	0.00		0.00	0.00
2018.10.10	#####	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	325.31	0.00		0.00	0.00
2019.01.24	#####	határidős eladás	650 000	deviza (EUR)	318.50	-7 044.58		0.00	0.00
2019.01.24	#####	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	318.60	-6 290.50		0.00	0.00
2019.01.24	#####	határidős eladás	2 890 000	deviza (EUR)	318.50	-61 193.21		0.00	0.00
2018.12.17	#####	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	323.74	0.00		0.00	0.00
2018.12.11	#####	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	323.92	0.00		0.00	0.00
2019.02.01	#####	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	316.04	0.00		0.00	0.00
2019.02.15	#####	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	318.15	0.00		0.00	0.00
2019.03.08	#####	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	315.93	-172.89		0.00	0.00
2019.03.08	#####	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	315.93	-12 558.13		0.00	0.00
2019.03.08	#####	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	315.92	-4 895.94		0.00	0.00
2019.03.08	#####	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	315.93	-17 185.30		0.00	0.00
2019.01.24	#####	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	318.97	0.00		0.00	0.00
2019.01.24	#####	határidős vétel	3 540 000	deviza (EUR)	318.89	0.00		0.00	0.00
2019.04.01	#####	határidős vétel	1 100 000	deviza (EUR)	321.41	0.00		0.00	0.00
2019.04.25	#####	határidős eladás	1 100 000	deviza (EUR)	322.50	3 716.56		0.00	0.00
2019.04.25	#####	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	322.42	3 208.21		0.00	0.00
2019.04.25	#####	határidős eladás	3 540 000	deviza (EUR)	322.50	39 612.54		0.00	0.00
2019.03.08	#####	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	316.30	0.00		0.00	0.00
2019.03.08	#####	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	316.30	0.00		0.00	0.00
2019.03.08	#####	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	316.30	0.00		0.00	0.00
2019.06.07	#####	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	321.10	10 439.00		0.00	0.00
2019.06.07	#####	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	320.80	6 990.40		0.00	0.00
2019.06.07	#####	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	321.00	17 522.60		0.00	0.00
2019.01.10	#####	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	322.16	0.00		0.00	0.00
2019.03.13	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	315.31	0.00		0.00	0.00
2019.07.11	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	325.80	32 198.66		0.00	0.00
2019.07.11	#####	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	325.80	28 602.47		0.00	0.00
2019.04.25	#####	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	322.85	0.00		0.00	0.00
2019.04.25	#####	határidős vétel	4 640 000	deviza (EUR)	322.92	0.00		0.00	0.00
2019.05.07	#####	határidős vétel	1 750 000	deviza (EUR)	324.42	0.00		0.00	0.00
2019.07.25	#####	határidős eladás	4 640 000	deviza (EUR)	326.00	43 717.34		0.00	0.00
2019.07.25	#####	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	326.10	2 982.56		0.00	0.00
2019.07.25	#####	határidős eladás	1 750 000	deviza (EUR)	326	8 458.24		0.00	0.00
2019.07.11	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	326.04	0.00		0.00	0.00
2019.07.11	#####	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	326.03	0.00		0.00	0.00
2019.08.13	#####	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	324.1	-15 124.48		0.00	0.00
2019.08.13	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	324	-6 244.73		0.00	0.00
2019.07.25	#####	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	326.18	0.00		0.00	0.00
2019.08.22	#####	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	327.8	14 762.61		0.00	0.00
2019.06.07	#####	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	321.21	0.00		0.00	0.00
2019.06.07	#####	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	321.40	0.00		0.00	0.00
2019.06.07	#####	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	321.53	0.00		0.00	0.00
2019.06.24	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	324.36	0.00		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	331.6	21 272.29		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	331.6	36 937.56		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	331.5	21 546.91		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	331.5	15 526.45		0.00	0.00
2019.08.13	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	324.24	0.00		0.00	0.00
2019.08.13	#####	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	324.34	0.00		0.00	0.00
2019.09.12	#####	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	331.25	53 299.59		0.00	0.00
2019.09.12	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	331.35	21 422.76		0.00	0.00
2019.06.24	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	324.46	0.00		0.00	0.00
2019.09.25	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	334.43	29 810.14		0.00	0.00
2019.09.25	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	334.675	0.00		0.00	0.00
2019.10.24	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	329.10	-16 792.12		0.00	0.00
2019.07.25	#####	határidős vétel	3 390 000	deviza (EUR)	326.58	0.00		0.00	0.00
2019.07.31	#####	határidős vétel	1 800 000	deviza (EUR)	326.995	0.00		0.00	0.00
2019.08.22	#####	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	328.28	0.00		0.00	0.00
2019.10.25	#####	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	329.10	7 485.85		0.00	0.00
2019.10.25	#####	határidős eladás	3 390 000	deviza (EUR)	329.10	25 995.98		0.00	0.00
2019.10.25	#####	határidős eladás	1 800 000	deviza (EUR)	329.05	11 256.16		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	332.17	0.00		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős vétel	500 000	deviza (EUR)	332.08	0.00		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	332.22	0.00		0.00	0.00
2019.09.10	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	332.12	0.00		0.00	0.00
2019.09.12	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	331.90	0.00		0.00	0.00
2019.09.12	#####	határidős vétel	2 560 000	deviza (EUR)	331.78	0.00		0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	330.85	-1 856.27		0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	330.88	-3 078.69		0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	330.90	-4 599.92		0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	330.88	-2 831.19		0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős eladás	2 560 000	deviza (EUR)	330.85	-7 186.02		0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	330.80	-3 984.18		0.00	0.00
2019.10.24	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	329.59	0.00		0.00	3 196.60
2019.07.25	#####	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	327.23	0.00		0.00	3 105.64
2019.07.31	#####	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	327.385	0.00		0.00	6 918.26
2019.09.04	#####	határidős vétel	1 500 000	deviza (EUR)	329.27	0.00		0.00	6 270.97
2019.10.25	#####	határidős vétel	1 800 000	deviza (EUR)	329.54	0.00		0.00	6 054.89
2019.10.25	#####	határidős vétel	3 390 000	deviza (EUR)	329.59	0.00		0.00	10 890.60
2019.10.25	#####	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	329.59	0.00		0.00	9 637.70
2019.12.12	#####	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	329.75	0.00		0.00	3 274.23
2019.12.10	#####	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	331.35	0.00		0.00	-1 919.90
2019.12.10	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	331.24	0.00		0.00	-1 267.20
2019.12.10	#####	határidős vétel	1 700 000	deviza (EUR)	331.32	0.00		0.00	-2 539.89
2019.12.10	#####	határidős vétel	3 060 000	deviza (EUR)	331.29	0.00		0.00	-4 340.41
2019.12.18	#####	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	330.90	0.00		0.00	-238.83
Összesen:						269 190.75	0.00	39 042.67	

Keltetés: Budapest, 2020. március 3.

aláírás



TAKARÉK EURÓ INGATLAN
ALAPOK ALAPJA
2019. 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 2019. 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%	0,00%
ABRAHAM Goldmann Bizalmi	1,56%	0,00%
Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	1,01%	1,07%
A64 Vagyonkezelő Zrt. (egyéb befektető)	0,05%	0,00%
Biró Gergely (egyéb befektető)		

2019-ben nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

A 2019-es évben az alapkezelő megtartotta befektetési alapjainak palettáját, amit az év során újabb intézményi és lakossági alapokkal bővített.

A 2019-es évben általános emelkedés volt jellemző a tőkepiacokon, amelynek hatása az Alapkezelő részvényalapjainak hozamában is visszaköszönt. Az alapkezelők számára a vagyonmegtartást fenyegető legnagyobb kihívást a szabályozási változások és a MÁP plusz megjelenése jelentette. Saját alapjainkat tekintve jelentős kiáramlás volt tapasztalható a Magyar Posta Takarék Ingatlan Alap „A” sorozatából. A legnagyobb mértékű növekedést pedig a lakossági alapok közül a Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja és a Magyar Posta Takarék Ingatlan Alap „I” sorozata produkálta.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2019 során összesen 24 milliárd forinttal csökkent, legfőképp a MÁP plusz megjelenésének hatására, melynek népszerűsége miatt június 3-i bevezetése óta a 2019-es év végéig a magyar alapkezelők lakossági alapjaiból több, mint 200 milliárd forint áramlott ki. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,59%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

Budapest, 2020. április 09.

Diófa Alapkezelő Zrt.