

Takarék Euró Ingatlan Alapja

Éves beszámoló, Éves jelentés
és független könyvvizsgálói jelentések

2020. december 31.

Tartalomjegyzék

- Könyvvizsgálói jelentés a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja évi éves jelentéséről
- Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja 2020. évi éves jelentése
- Könyvvizsgálói jelentés a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja 2020. évi éves beszámolójáról
- Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja 2020. évi éves beszámolója



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

A TakaréK Euró Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a TakaréK Euró Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: az „Alap”) 2020. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az TakaréK Euró Ingatlan Alapok Alapja 2020. 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 2020. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2020. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2021. április 28-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 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 Könyvvizsgálói 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.

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

TELEFON
E-MAIL

+36 (20) 9665652
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, 2021. április 28.

Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588

Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251



TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA 2020. 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	11
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	22
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk.....	22
XI.	Tőkeáttétel.....	23

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	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	Liptákné Oláh Éva
MKVK tagszám	001251

II. Vagyongkimutatás

Kategória	2019.12.31*		2020.12.31*	
	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	21 685 723,79	92,54%	27 735 180,13	85,62%
Átruházható értékpapírok	21 685 723,79	92,54%	27 735 180,13	85,62%
Banki egyenlegek	1 720 640,35	7,34%	3 863 131,62	11,93%
Származékos ügyletek eredménye	39 042,66	0,17%	808 758,79	2,50%
Egyéb eszköz	0,00	0,00%		
Követelés	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Összes eszköz	23 445 406,80	100,05%	32 407 070,54	100,05%
Kötelezettségek	-11 444,13	-0,05%	-14 833,01	-0,05%
Saját tőke	23 433 962,67	100,00%	32 392 237,53	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

	2019.12.31*	2020.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	21 775 939	28 979 212
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,076215	1,117801

* 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	2019.12.31*		2020.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	1 720 640,35	7,34%	3 863 131,62	11,93%
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	21 685 723,79	92,54%	27 735 180,13	85,62%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	39 042,66	0,17%	808 758,79	2,50%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
Követelések	0	0,00%	0,00	0,00%
Összes eszköz	23 445 406,80	100,05%	32 407 070,54	100,05%
Kötelezettségek	-11 444,13	-0,05%	-14 833,01	-0,05%
Saját tőke	23 433 962,67	100,00%	32 392 237,53	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2019.12.31*	2020.12.31*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	20,00%	7,46%	14,38%	6,91%
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%	92,54%	85,62%	-6,91%
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 2020. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2020.12.31	EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	1 779 705,86
Pénzügyi műveletek ráfordításai	520 681,15
Befektetésből származó jövedelem	1 259 024,71
Kezelési költségek	70 956,01
A letétkezelő díjai	26 387,15
Egyéb díjak és adók	24 537,05
Nettó jövedelem	1 137 172,82

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2020-ban, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2020.12.31	EUR
Induló tőke	28 979 212,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	44 670 784,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-15 691 572,00
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	3 413 025,53
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	2 451 659,09
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-803 675,75
Értékelési különbözet tartaléka	178 199,81
Előző év(ek) eredménye	449 669,56
Üzleti év eredménye	1 137 172,82
Saját tőke	32 392 237,53

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2020.12.31 (EUR)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	28 365 741,96	-630 561,83	27 735 180,13
Befektetési jegy	28 365 741,96	-630 561,83	27 735 180,13
Magyar Posta Takarékn Ingatlan Befektetési jegy A	22 712 269,83	-573 362,63	22 138 907,20
Magyar Posta Takarékn Ingatlan Befektetési jegy I	4 316 272,53	-127 654,03	4 188 618,50
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1 337 199,60	70 454,82	1 407 654,42

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2018.12.28*	2019.12.31*	2020.12.31*
Nettó eszközérték (EUR)	8 645 455,05	23 435 583,40	32 392 985,31
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,041598	1,076215	1,117801

* 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 tárgydőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Mögöttes termék	Vételi/ Eladási	Poszció értéke (EUR)	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (EUR) 2020.12.31	Értékelési különbözet (EUR) Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	7 490 000	351,55	278 919,87	0,00
EUR/HUF	eladási	1 200 000	347,07	59 408,60	0,00
EUR/HUF	eladási	2 000 000	360,60	28 430,09	7 542,86
EUR/HUF	eladási	6 950 000	356,32	180 134,36	108 424,29
EUR/HUF	eladási	4 450 000	356,2	116 798,04	70 898,63
EUR/HUF	eladási	3 060 000	356,05	81 570,18	50 021,36
EUR/HUF	eladási	1 000 000	356,72	24 824,82	14 495,09
EUR/HUF	eladási	1 500 000	356,37	38 672,83	23 193,64
ÖSSZESEN				808 758,79	274 575,87

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zártak.

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) 2020.12.31	Poszció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2020.12.31
2019.10.24	2020.01.28	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	329,59	0,00	0,00	0,00
2020.01.24	2020.01.28	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	335,96	18 881,91	0,00	0,00
2019.07.25	2020.01.29	határidős vétel	300 000	deviza (EUR)	327,23	0,00	0,00	0,00
2019.07.31	2020.01.29	határidős vétel	700 000	deviza (EUR)	327,385	0,00	0,00	0,00
2019.09.04	2020.01.29	határidős vétel	1 500 000	deviza (EUR)	329,27	0,00	0,00	0,00
2019.10.25	2020.01.29	határidős vétel	1 800 000	deviza (EUR)	329,54	0,00	0,00	0,00
2019.10.25	2020.01.29	határidős vétel	3 390 000	deviza (EUR)	329,59	0,00	0,00	0,00
2019.10.25	2020.01.29	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	329,59	0,00	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2020.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2020.12.31
2019.12.12	2020.01.29	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	329,75	0,00	0,00	0,00
2020.01.27	2020.01.29	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	338,00	74 731,20	0,00	0,00
2020.01.27	2020.01.29	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	338,05	29 501,50	0,00	0,00
2020.01.27	2020.01.29	határidős eladás	1 500 000	deviza (EUR)	338,00	38 787,36	0,00	0,00
2020.01.27	2020.01.29	határidős eladás	3 390 000	deviza (EUR)	338,00	84 446,25	0,00	0,00
2020.01.27	2020.01.29	határidős eladás	1 800 000	deviza (EUR)	338,00	45 105,30	0,00	0,00
2020.01.27	2020.01.29	határidős eladás	300 000	deviza (EUR)	338,58	10 085,60	0,00	0,00
2020.01.27	2020.01.29	határidős eladás	700 000	deviza (EUR)	338,58	23 211,69	0,00	0,00
2019.12.10	2020.03.12	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	331,35	0,00	0,00	0,00
2019.12.10	2020.03.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	331,24	0,00	0,00	0,00
2019.12.10	2020.03.12	határidős vétel	1 700 000	deviza (EUR)	331,32	0,00	0,00	0,00
2019.12.10	2020.03.12	határidős vétel	3 060 000	deviza (EUR)	331,29	0,00	0,00	0,00
2019.12.18	2020.03.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	330,90	0,00	0,00	0,00
2020.01.24	2020.03.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	336,29	0,00	0,00	0,00
2020.02.21	2020.03.12	határidős vétel	2 000 000	deviza (EUR)	337,66	0,00	0,00	0,00
2020.03.10	2020.03.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	335,84	-1 333,29	0,00	0,00
2020.03.10	2020.03.12	határidős eladás	2 000 000	deviza (EUR)	335,90	-10 429,32	0,00	0,00
2020.03.10	2020.03.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	335,90	14 814,38	0,00	0,00
2020.03.10	2020.03.12	határidős eladás	1 700 000	deviza (EUR)	335,84	22 791,92	0,00	0,00
2020.03.10	2020.03.12	határidős eladás	3 060 000	deviza (EUR)	335,80	40 889,46	0,00	0,00
2020.03.10	2020.03.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	336,00	14 103,29	0,00	0,00
2020.03.10	2020.03.12	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	335,90	16 177,30	0,00	0,00
2020.01.27	2020.04.29	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	338,75	0,00	0,00	0,00
2020.01.27	2020.04.29	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	339,29	0,00	0,00	0,00
2020.01.27	2020.04.29	határidős vétel	7 890 000	deviza (EUR)	338,69	0,00	0,00	0,00
2020.01.27	2020.04.29	határidős vétel	1 800 000	deviza (EUR)	338,68	0,00	0,00	0,00
2020.03.24	2020.04.29	határidős eladás	1 800 000	deviza (EUR)	350,23	58 443,20	0,00	0,00
2020.04.27	2020.04.29	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	354,43	42 560,37	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2020.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2020.12.31
2020.04.27	2020.04.29	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	354,50	53 130,18	0,00	0,00
2020.04.27	2020.04.29	határidős eladás	7 490 000	deviza (EUR)	354,50	351 981,19	0,00	0,00
2020.03.10	2020.06.12	határidős vétel	2 000 000	deviza (EUR)	336,97	0,00	0,00	0,00
2020.03.10	2020.06.12	határidős vétel	2 700 000	deviza (EUR)	336,95	0,00	0,00	0,00
2020.03.10	2020.06.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	337,10	0,00	0,00	0,00
2020.03.10	2020.06.12	határidős vétel	3 060 000	deviza (EUR)	336,91	0,00	0,00	0,00
2020.03.10	2020.06.12	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	336,97	0,00	0,00	0,00
2020.03.10	2020.06.12	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	336,97	0,00	0,00	0,00
2020.06.10	2020.06.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	343,50	18 880,47	0,00	0,00
2020.06.10	2020.06.12	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	343,50	22 656,57	0,00	0,00
2020.06.10	2020.06.12	határidős eladás	3 060 000	deviza (EUR)	343,40	57 420,34	0,00	0,00
2020.06.10	2020.06.12	határidős eladás	2 700 000	deviza (EUR)	343,44	50 665,01	0,00	0,00
2020.06.10	2020.06.12	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	343,30	17 926,33	0,00	0,00
2020.06.10	2020.06.12	határidős eladás	2 000 000	deviza (EUR)	343,50	37 760,94	0,00	0,00
2020.04.27	2020.07.29	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	355,70	0,00	0,00	0,00
2020.04.27	2020.07.29	határidős vétel	7 490 000	deviza (EUR)	355,72	0,00	0,00	0,00
2020.04.27	2020.07.29	határidős vétel	1 200 000	deviza (EUR)	355,80	0,00	0,00	0,00
2020.06.11	2020.07.29	határidős vétel	750 000	deviza (EUR)	345,24	0,00	0,00	0,00
2020.07.02	2020.07.29	határidős eladás	7 490 000	deviza (EUR)	350,80	-106 285,08	0,00	0,00
2020.07.27	2020.07.29	határidős eladás	750 000	deviza (EUR)	345,94	1 516,99	0,00	0,00
2020.07.27	2020.07.29	határidős eladás	1 200 000	deviza (EUR)	346,00	-33 918,19	0,00	0,00
2020.07.27	2020.07.29	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	345,94	-28 149,79	0,00	0,00
2020.06.10	2020.09.14	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	344,34	0,00	0,00	0,00
2020.06.10	2020.09.14	határidős vétel	2 700 000	deviza (EUR)	344,45	0,00	0,00	0,00
2020.06.10	2020.09.14	határidős vétel	4 200 000	deviza (EUR)	344,54	0,00	0,00	0,00
2020.06.10	2020.09.14	határidős vétel	3 060 000	deviza (EUR)	344,42	0,00	0,00	0,00
2020.09.10	2020.09.14	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	358,00	38 174,55	0,00	0,00
2020.09.10	2020.09.14	határidős eladás	4 200 000	deviza (EUR)	357,70	154 464,41	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2020.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2020.12.31
2020.09.10	2020.09.14	határidős eladás	3 060 000	deviza (EUR)	358,00	116 130,01	0,00	0,00
2020.09.10	2020.09.14	határidős eladás	2 700 000	deviza (EUR)	357,81	100 807,65	0,00	0,00
2020.07.27	2020.10.29	határidős vétel	1 750 000	deviza (EUR)	346,80	0,00	0,00	0,00
2020.09.03	2020.10.29	határidős vétel	1 250 000	deviza (EUR)	358,60	0,00	0,00	0,00
2020.10.27	2020.10.29	határidős eladás	1 250 000	deviza (EUR)	365	21 678,45	0,00	0,00
2020.10.27	2020.10.29	határidős eladás	1 750 000	deviza (EUR)	365,00	86 307,35	0,00	0,00
2020.09.10	2020.12.14	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	359,06	0,00	0,00	0,00
2020.09.10	2020.12.14	határidős vétel	4 200 000	deviza (EUR)	358,78	0,00	0,00	0,00
2020.09.10	2020.12.14	határidős vétel	3 060 000	deviza (EUR)	359,1	0,00	0,00	0,00
2020.09.10	2020.12.14	határidős vétel	2 700 000	deviza (EUR)	358,91	0,00	0,00	0,00
2020.10.27	2020.12.14	határidős vétel	1 750 000	deviza (EUR)	365,64	0,00	0,00	0,00
2020.10.27	2020.12.14	határidős vétel	1 250 000	deviza (EUR)	365,64	0,00	0,00	0,00
2020.11.19	2020.12.14	határidős vétel	1 500 000	deviza (EUR)	361,26	0,00	0,00	0,00
2020.12.10	2020.12.14	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	355,6	-9 622,23	0,00	0,00
2020.12.10	2020.12.14	határidős eladás	4 200 000	deviza (EUR)	355,3	-40 646,97	0,00	0,00
2020.12.10	2020.12.14	határidős eladás	2 700 000	deviza (EUR)	355,15	-28 232,62	0,00	0,00
2020.12.10	2020.12.14	határidős eladás	1 500 000	deviza (EUR)	355,3	-24 862,06	0,00	0,00
2020.12.10	2020.12.14	határidős eladás	3 060 000	deviza (EUR)	355,00	-34 890,32	0,00	0,00
2020.12.10	2020.12.14	határidős eladás	1 250 000	deviza (EUR)	355,3	-35 944,31	0,00	0,00
2020.12.10	2020.12.14	határidős eladás	1 750 000	deviza (EUR)	355,15	-51 051,96	0,00	0,00
Összesen						1 258 665,00	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 2020. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,91%	100%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%
Biró Gergely	0,05%	0,00%

2020-ban jelentős átrendeződés történt az Alapkezelő tulajdonosi struktúrájában. A korábbi többségi tulajdonos Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. a teljes részvénytársasági részesedését értékesítette a Tarragona Holding Zrt. részére. Hasonlóan tett a többi befektető is, így az év végére a Tarragona Holding Zrt. az összes részvény 95,91%-át birtokolta, aminek köszönhetően szavazati aránya elérte a 100%-ot.

A 2020-as évben az alapkezelő újabb intézményi és lakossági alapokkal bővítette befektetési alapjainak palettáját. 2020-ban indult új lakossági alapként a Takarékszövetkezeti Abszolút Hozamú Alapok Alapja és a Takarékszövetkezeti Vegyes Befektetési Alap, ezen kívül a hazai alapkezelői piacon elsők között ESG terméket is elérhetővé tettünk a befektetők számára Diófa Jövőképző ESG Részvény Befektetési Alap néven. 2020 során egy lakossági alap került megszüntetésre egyesüléssel, a Magyar Posta Takarékszövetkezeti Pénzügyi Alap augusztusban beolvadt a Takarékszövetkezeti Rövid Kötvény Alapba.

2020-as évben a tőkepiaci hangulatot elsősorban a koronavírus járvány alakulása határozta meg. A kezdeti sokkhatás jelentős tőkepiaci esést eredményezett márciusban, az év végére azonban a tőkepiacok többségén visszatértek az árfolyamok az év eleji szintre. Az alapkezelők számára így a legnagyobb kihívást az év elején a veszteségek minimalizálása, míg az év második felében a dinamikus árfolyamnövekedések minél hatékonyabb kihasználása jelentette.

Saját lakossági alapjaink többségénél sikerült a nettó eszközértéket növelni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A legnagyobb növekedés a Magyar Posta Takarékszövetkezeti Ingatlan Alap „A” sorozatánál volt megfigyelhető, míg a második legnagyobb állománynövekedés a Takarékszövetkezeti Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Magyar Posta Takarékszövetkezeti Ingatlan Alap „I” sorozata és a Magyar Posta Takarékszövetkezeti Harmónia Vegyes Alap esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2020 során összesen 29 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok átlag feletti teljesítményének és a pozitív értékesítésnek volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,43%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében változás volt, de a működésében 2020-ban 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:

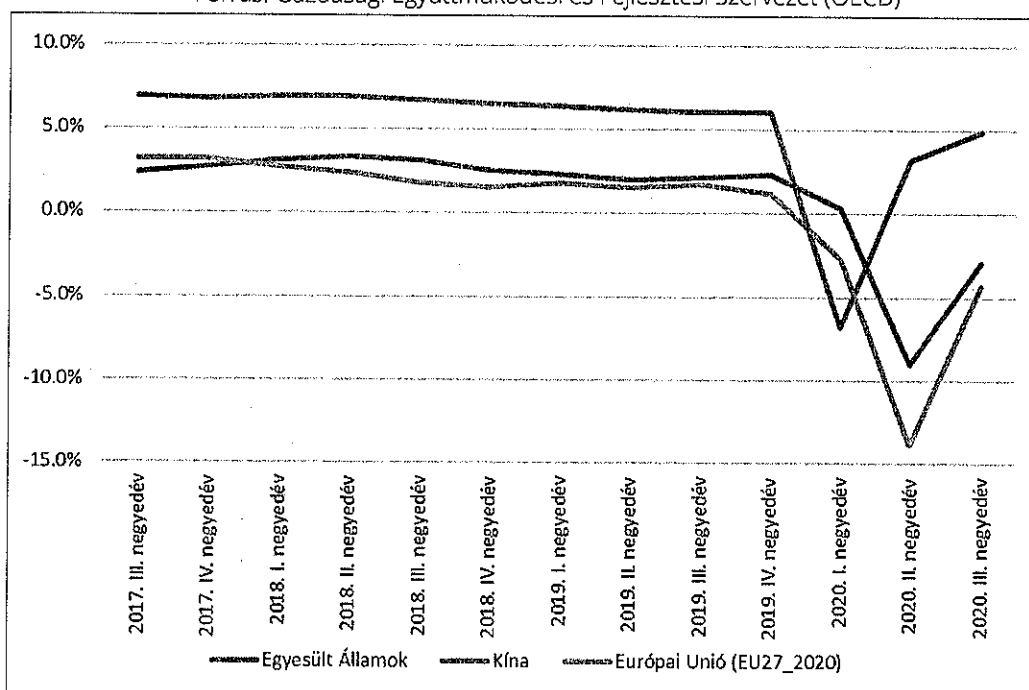
- Eurostat
- BRF 2020-as negyedéves jelentései (iroda piac) és sajtóközleményei
- CBRE 2020-as befektetési összefoglalói (Hungary Real Estate Market Outlook)
- Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD)
- Központi Statisztikai Hivatal (KSH)
- Magyar Nemzeti Bank (MNB)
- Nemzetközi Valutaalap (IMF)

Gazdasági környezet

Világgazdaság

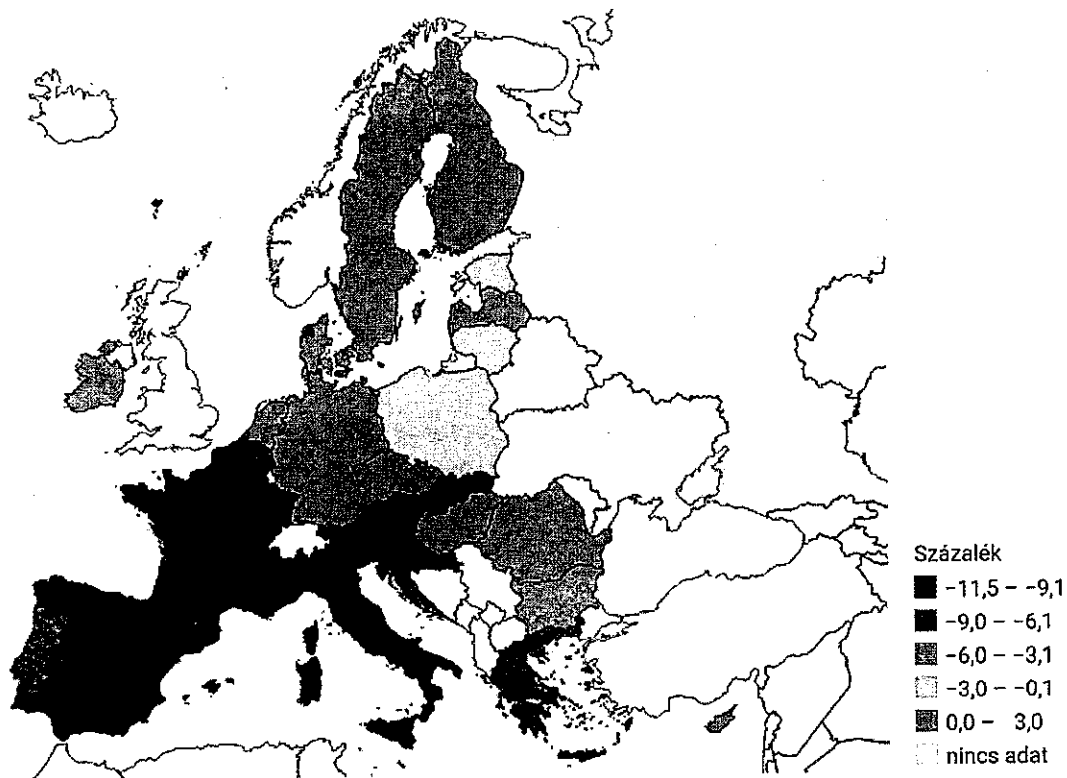
2020-ban a globális gazdaság teljesítményét nagymértékben befolyásolta a koronavírus járvánnyal kapcsolatos gazdasági intézkedések. Világgazdasági szinten elmondható, hogy az utóbbi években megfigyelhető konjunktúra után 2020-ban a legtöbb nagy nemzetgazdaságban visszaesett a bruttó hazai termék (GDP) volumene.

A GDP volumenváltozása a világgazdaság erőközpontjaiban
(az előző év azonos negyedéhez képest, szezonálisan kiigazított adatok alapján)
Forrás: Gazdasági Együttműködési és Fejlesztési Szervezet (OECD)



A kínai GDP esetében az I. negyedévben a 2019-es I. negyedévhez képest 6,8%-os visszaesés figyelhető meg, a II. és III. negyedévben azonban már a kínai gazdaság a 2019-es adatokhoz képest túlteljesített (a II. negyedévben 3,2%-kal, a III. negyedévben 4,9%-kal). Az Európai Unió és az Egyesült Államok gazdaságára a koronavírus hasonlóan hatott. Mindkét térség esetében megfigyelhető, hogy a márciusban szélesebb körben elterjedő vírus már negatívan az I. negyedévben hatott a gazdaságra. A gazdasági mélypont az EU és az USA esetében is a II. negyedévben érkezett el, ekkor az EU 13,9%-kal, az USA pedig 9%-kal múlta alul a 2019-es II. negyedéves teljesítményét. A III. negyedévben a mélypont után már élénkült az EU és az USA gazdaságának teljesítménye és megközelítette a 2019-es növekedési ütemet.

A GDP volumenváltozása az uniós tagországokban, 2020. I-III. negyedév
(az előző év azonos időszakához képest, szezonálisan és naptárhatással kiigazított adatok alapján)
Forrás: Eurostat



Az Európai Unió gazdasága 2020 I-III. negyedévében 7%-kal esett vissza a 2019-es azonos időszakhoz képest. A járvány az egyes tagállamok gazdaságaira eltérő hatást gyakorolt, a legnagyobb visszaesés három nagy déli ország, Franciaország, Olaszország és Spanyolország esetében figyelhető meg és legfőképp szigorúbb gazdasági korlátozásoknak köszönhető. Magyarország gazdasági teljesítmény szempontjából 2020 I-III. negyedévében az Európai Unió középmezőnyébe tartozott, a magyar gazdaság 2020-ban 5,5%-kal elmaradt az első kilenc hónapban a 2019-es azonos időszakú teljesítményétől.

2021-ben a koronavírus elleni vakcináknak köszönhetően a gazdasági korlátozások megszűnése és a világgazdaság nagymértékű növekedése várható. A Nemzetközi Valutaalap (IMF) előrejelzése szerint globális szinten 5,5%-os gazdasági növekedés várható 2021-ben, ami azt jelentené, hogy a 21.

században a leggyorsabb ütemben 2021-ben bővülne a világgazdaság. Az előrejelzés szerint a világgazdaság teljesítménye 2021 év végére érheti el a koronavírus járvány előtti szintet. A gazdasági helyreállítás céljából az Egyesült Államokban és Európában is a jelenlegi alacsony jegybanki alapkamat emelkedése nem várható. Számítani lehet emellett nagy összegű állami helyreállítási csomagokra, amelyek szintén a gazdaság élénkítéséhez járulhatnak hozzá.

Magyar gazdaság

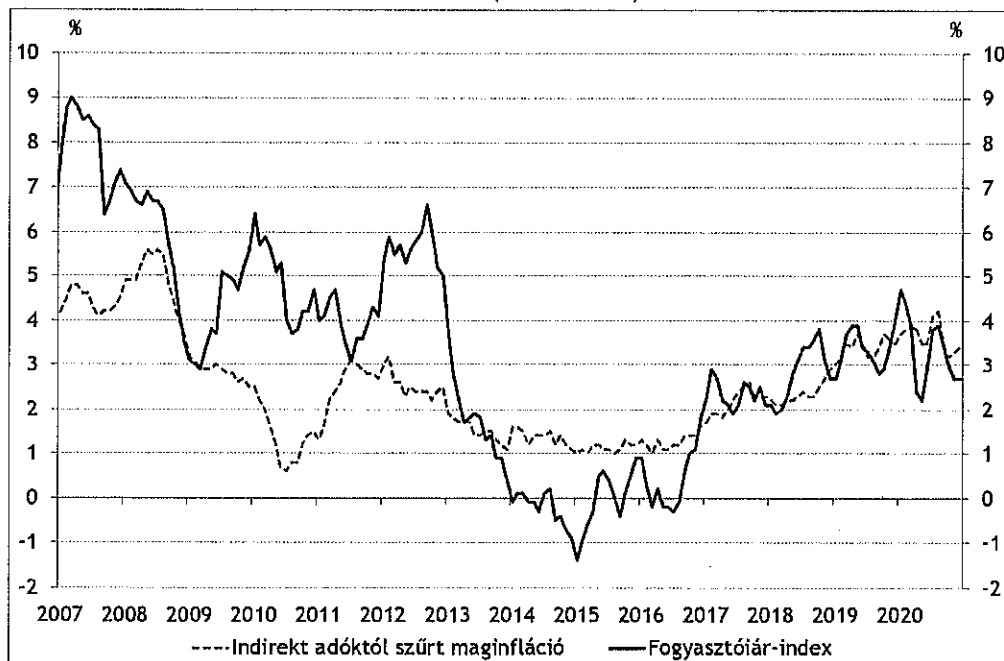
A magyar gazdaság teljesítménye az USA-nál és az EU-nál megfigyelhető trendeket követte. Az 2020 I. negyedévében 2019-es azonos időszakhoz hasonlóan, 2,2%-kal jobban teljesített. Ezt követte egy II. negyedéves jelentős, 13,6%-os visszaesés, amely főként a bevezetett gazdasági korlátozásoknak köszönhető. A II. negyedév után az év hátralevő részében a magyar gazdaság már javuló tendenciát mutatott, körülbelül 4%-kal maradt el a 2019-es második féléves teljesítményétől.

A közép-kelet-európai régió országainak gazdaságai nagyon hasonlóan teljesítettek. 2020 I.-III. negyedévében Csehországban, Szlovákiában és Szlovéniában is 6% körüli GDP visszaesés figyelhető meg 2019 hasonló időszakához képest, ez a mutató Magyarország esetében 5,4%. A régióban az átlagnál kisebb gazdasági visszaesésről Lengyelország (2,6%) és Románia (4,6%) esetén beszélhetünk, míg a legnagyobb gazdasági visszaesés Horvátország (8,5%) esetében tapasztalható.

Versenyképesség szempontjából az egyik legnagyobb kihívást az öt éve GDP a növekedést meghaladó ütemben emelkedő bruttó bérek jelentik. A koronavírus miatt alkalmazott gazdasági megszorítások és GDP csökkenés ellenére is a versenyszektorban (közfoglalkoztatottak nélkül) 9,5% körüli reálkereset növekedést mért a KSH. A munkanélküliségi ráta az elmúlt évben kismértékben, 3,5%-ról 4,5%-ra növekedett. A nagy ütemben növekvő bérek és az alacsony munkanélküliség együttesen számos területre erős nyomást helyez.

A maginfláció és a fogyasztói árindex alakulása 2007 és 2020 között Magyarországon

(Forrás: MNB)

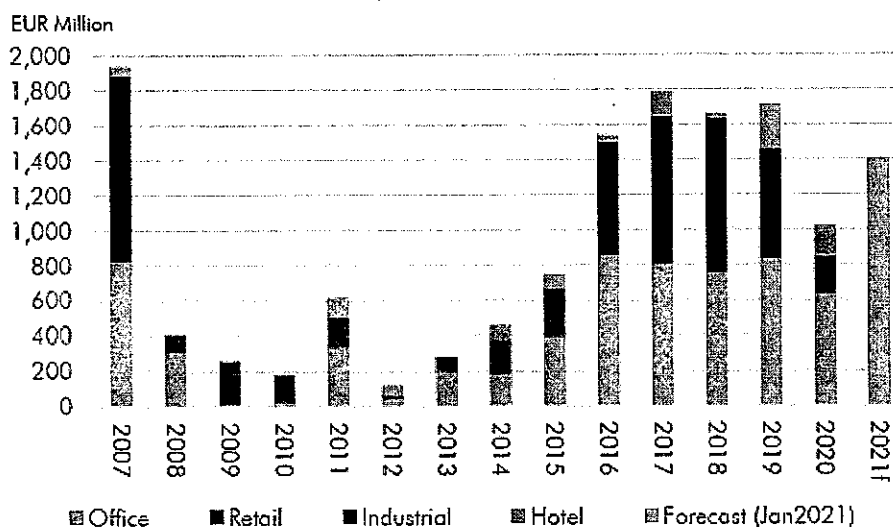


2020 egészét tekintve a fogyasztóiár-index 3,3%, míg az indirekt adóktól szűrt maginfláció 3,7% volt. Az árazási döntéseket 2020-ban a koronavírus járvány miatt nagyobb változékonyság jellemezte, mint az előző években. A nyári nagyobb mértékű áremelkedések után szeptembertől erős dezinflációs hatás volt megfigyelhető, amelynek intenzitása az év végére lecsökkent. Az MNB által meghatározott 3%-os inflációs céltól a jelenlegi infláció csak kismértékben tér el, így monetáris beavatkozás a jelenlegi helyzetben nem várható. Ugyanakkor az inflációra 2021-ben negatív hatással lehet a gazdaság helyreállításának céljából várhatóan jelentősen megnövekedő kormányzati támogatások és fejlesztések.

Ingatlanbefektetési piac

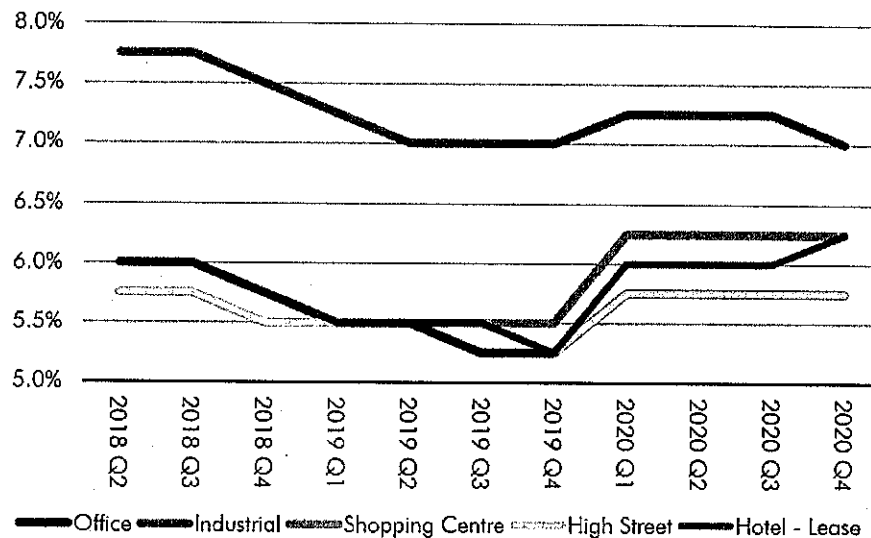
Az ingatlanbefektetések volumene 2020-ra a járvány hatására 40%-kal lecsökkent, de még így is magasabb volt, mint az éves volumenek átlaga 2010 óta. A legnagyobb befektetési volumen visszaesés a retail és a hotel szektor esetében figyelhető meg, a legjelentősebbnek számító iroda szektorban a visszaesés kisebb mértékű volt. A CBRE előrejelzései alapján 2021-re jelentős volumennövekedés várható az ingatlanbefektetések piacán, a piac volumene 1,02 milliárd euróról 1,4 milliárd euróra növekedhet.

Az ingatlanbefektetések volumene 2006 és 2020 között Magyarországon
(Forrás: CBRE)



A magyar ingatlanba fektetett tőke forrása közel egyenlően oszlik meg a magyar és külföldi befektetések között (a magyar befektetések aránya 53% volt 2020-ban). A legnagyobb külföldiről érkező befektetett tőke Németországból, Szingapúrból, az Egyesült Királyságból és Franciaországból érkezett. Az előbbi négy ország befektetői együttesen a 2020-as magyar ingatlanbefektetések 44%-át valósították meg. Az előző éves trendekkel ellentétben 2020-ban a magyar ingatlanpiacon a külföldiek által befektetett tőke aránya emelkedett 2019-es arányhoz képest.

Az ingatlanpiaci hozamszintek alakulása 2018 és 2020 között Magyarországon
(Forrás: CBRE)

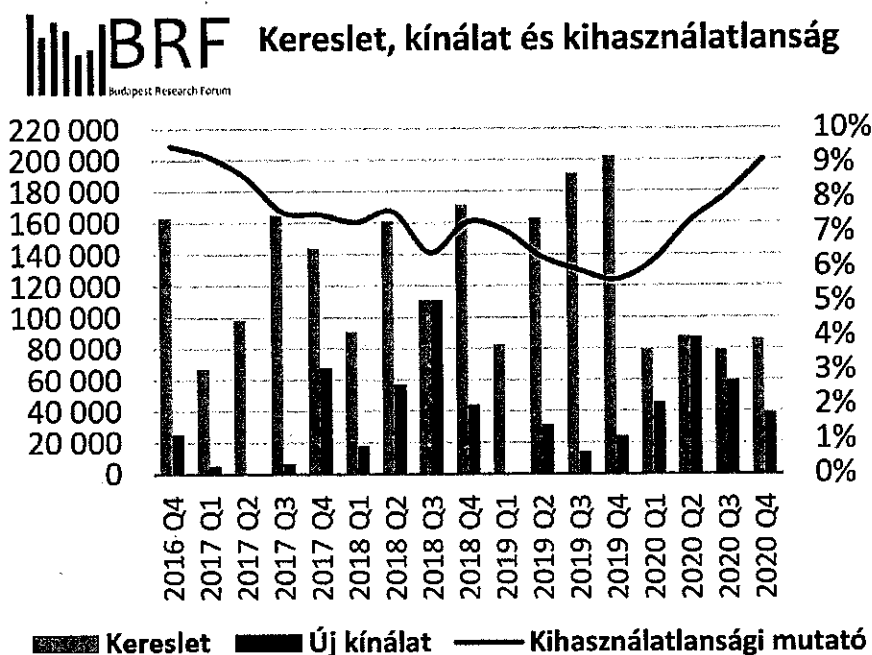


Az ingatlanpiaci hozamszintekről minden szektorban elmondható, hogy stagnáltak vagy kismértékben növekedtek 2020-ban a koronavírus járvány hatására. A legmagasabb hozamszintet továbbra is az ipari ingatlanok érik el, de egyértelműen ez az eszköz osztály volt tekinthető a leg „vállalóbbnak”. Az irodapiacra illetve az ipari ingatlanok piacán 2021-ben további hozamnövekedés várható, míg a retail és a hotel szektorban a járvány miatt csak hosszabb távon várható jelentős hozamemelkedés.

Irodapiac

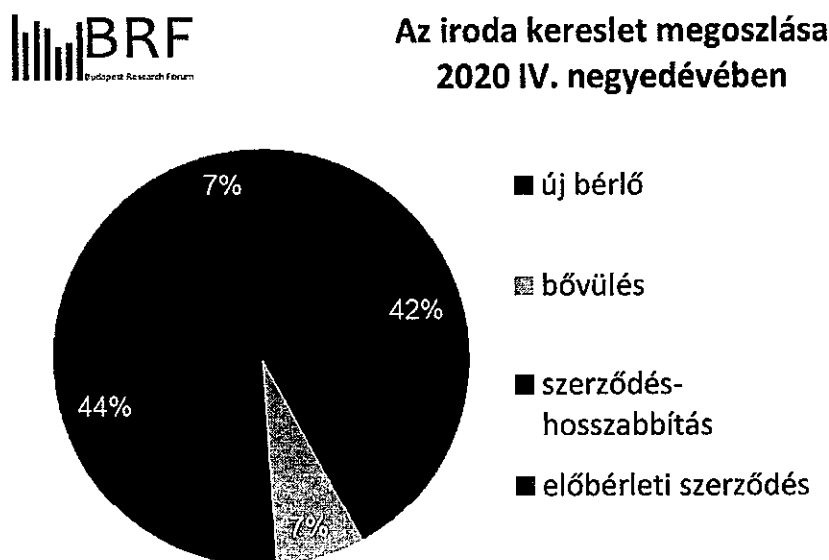
A budapesti irodapiacra tovább folytatódott az irodák fejlesztése és az új irodák építése. 2020-ban 15 új irodát adtak át Budapesten, az újonnan átadott irodaterület 231 900 négyzetméter volt. Az elkövetkező években további új irodaépítések várhatóak, 477 000 négyzetméter irodaterület áll jelenleg fejlesztés alatt Budapesten, ezen irodaterületek esetén a teljes volumen több mint 43%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel. A jelenleg futó építkezések közül a legnagyobb projektek Dél-Budán és a Váci úti folyosón kerülnek megvalósításra.

Kereslet, kínálat és kihasználtság 2016 és 2020 között a Budapesti irodapiacon
(Forrás: BRF)



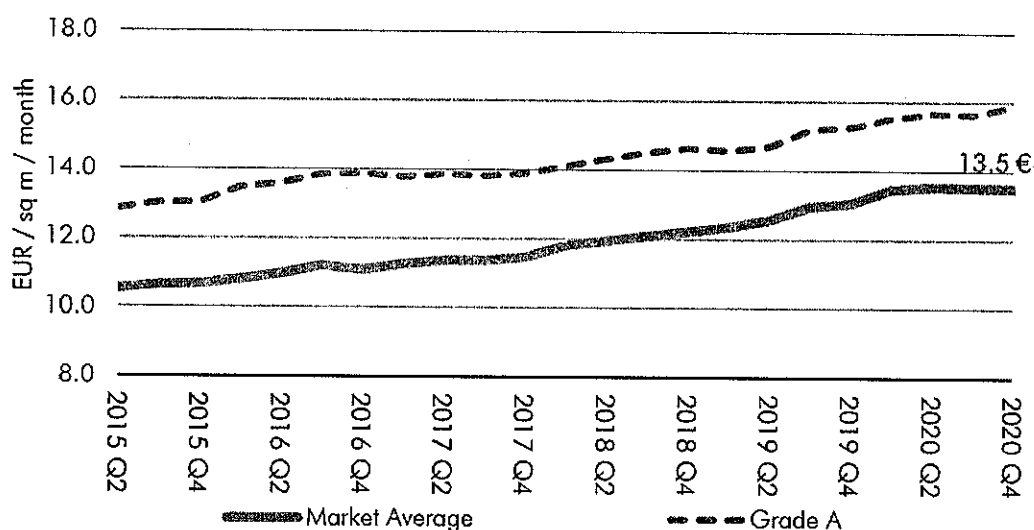
Az irodapiaci kereslet visszaesett 2020-ban, az év végén az üresedési ráta 9,1% volt. Ez 3,5 bázispontos emelkedést jelent 2019 rekord alacsony üresedési rátájához képest. Az irodák kihasználtsága várhatóan 2021 I. negyedévében éri el a mélypontot, ezután az előrejelzések szerint az irodapiaci kereslet (a gazdaság helyreállásával párhuzamosan) 2021 második felében fog ismét elkezdeni növekedni. Az irodai kereslet esetén a szerződeshosszabbítások aránya kismértékben meghaladta az új bérlők arányát.

Az iroda kereslet megoszlása 2020. IV. negyedévében a Budapesti irodapiacon
(Forrás: BRF)



Az elmúlt években megfigyelhető folytonos növekedés után az irodák bérleti díjának átlagos négyzetméter ára 2020-ban stagnált, értéke átlagosan 13,5 euró volt havonta. Az A kategóriás ingatlanok esetében a bérleti díj kismértékű emelkedése figyelhető meg, ebben a kategóriában az átlagos havi bérleti díj az év végére megközelítette a négyzetméterenként 16 eurót. A jelentős bérlői nyomás következtében az irodapiacra emelkedő fit-out költségek és hosszabb idejű bérleti díj kedvezmények tapasztalhatók.

Az átlagos négyzetméter ár alakulása 2015 és 2020 között a Budapesti irodapiacra
(Forrás: CBRE)

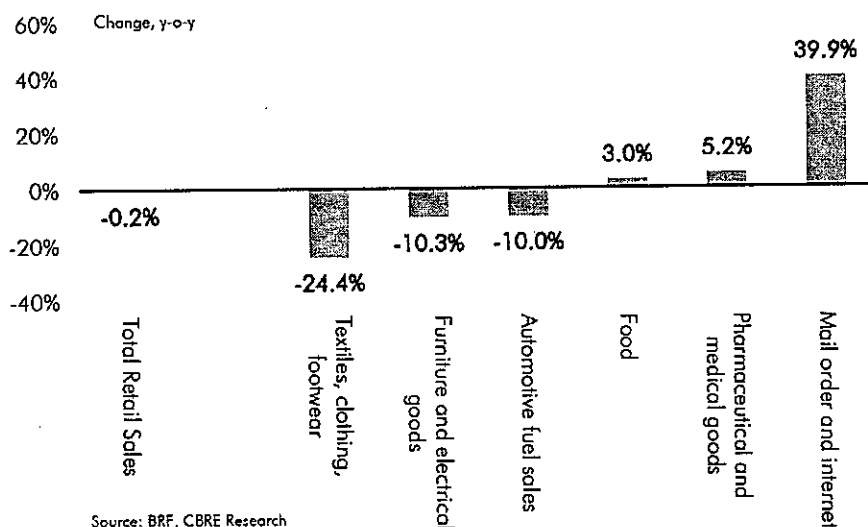


Retail ingatlanpiac

A retail értékesítés 2020 év elején a világjárvány hatására visszaesett, az értékesítés mélypontja áprilisban volt megfigyelhető Magyarországon. Az év második felében a retail értékesítés növekedésnek indult, ami egészen a november közepében bevezetett kijárási korlátozásokig tartott. Ezután a vártan megfelelően újra csökkenni kezdett a retail értékesítés volumene. Ennek ellenére a 2020-ban a teljes retail volumen csak kismértékben (0,2%-kal) maradt el a 2019-es volumentól.

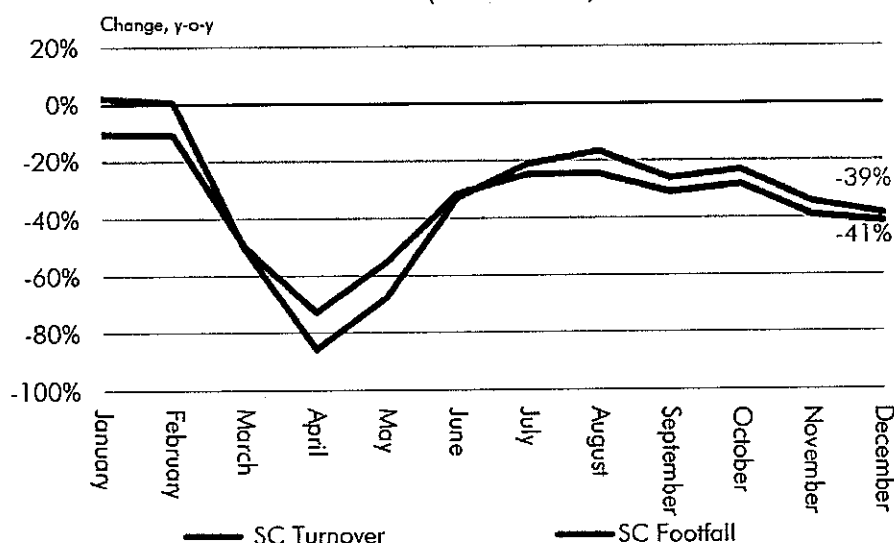
A szektorokat tekintve a legnagyobb visszaesés a textíliák, ruházati cikkek és lábbelik értékesítésének esetén figyelhető meg (24,4%). Kismértékben növekedett az élelmiszerek vásárlása (3%-kal), a nem élelmiszerek vásárlása kismértékben (0,4%-kal), míg az üzemanyag vásárlása jelentősen (10%-kal) csökkent. Bár még mindig elmarad az Európai Unió átlagától, jelentős ütemben növekedett az e-kereskedelem piaca Magyarországon (2020-ban elérte a teljes retail piac 9,4%-át). Ennek megfelelően a retail értékesítés esetében is messze a legnagyobb ütemben (39,9%-kal) az interneten keresztüli értékesítés és leveles rendelések növekedtek.

A magyar retail értékesítés változása szektoronként 2020-ban az előző évhez képest
(Forrás: CBRE)



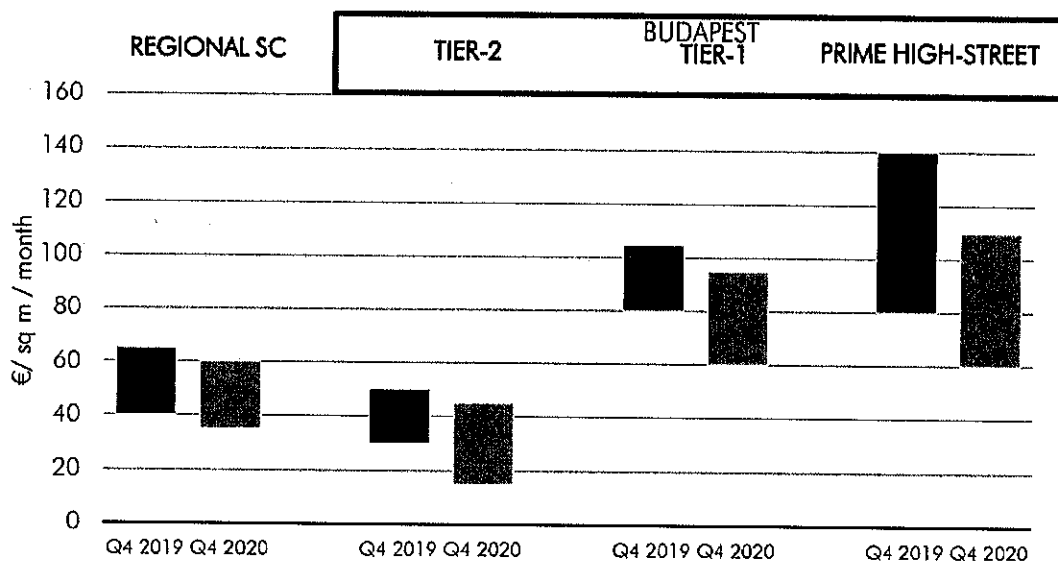
A budapesti bevásárlóközpontok látogatottsága jelentősen visszaesett a járvány hatására. A mélypont látogatottság esetében is áprilisban volt tapasztalható, majd nyáron a látogatottsági adatok kedvezőbbek voltak, de így is több, mint 20%-kal elmaradtak a 2019-es látogatottsági adatoktól. A bevásárlóközpontok látogatottságát kedvezően befolyásolta, hogy Magyarországon nyitva tarthattak a nem alapvető fogyasztási cikkek forgalmazó kiskereskedelmi boltok is. Ezzel ellentétben komoly kiesést jelentett, a külföldi turisták hiánya, ami a 2019-hez viszonyított jelentős elmaradást részben magyarázza. A budapesti bevásárlóközpontokhoz jelentősen magasabb volt a hipermarketek átlagos területéhez viszonyított látogatottsága, amivel összefügg az alapvető fogyasztási cikkek értékesítésének stagnálásának. Szintén kisebb mértékű látogatottság visszaesés tapasztalható a vidéki bevásárlóközpontok esetén a budapesti bevásárlóközpontokhoz képest.

A budapesti bevásárlóközpontok látogatottsága és forgalma 2020-ban az előző évhez képest
(Forrás: CBRE)



A retail ingatlanok bérleti díja 2020-ban eltérő mértékben változott. A vidéki illetve B kategóriás kiskereskedelmi üzletek bérleti díjai kismértékben estek vissza. A visszaesés nagyobb mértékű volt az A kategóriás kiskereskedelmi ingatlanok esetén, míg a legnagyobb bérleti díj csökkenés a kiemelt elhelyezkedésű budapesti kiskereskedelmi egységeknél figyelhető meg. A bérleti díjak várhatóan 2021-ben a bevásárlóközpontok látogatottságának növekedésével ismét emelkedni fognak, az emelkedésnek az üteme nagymértékben függ a koronavírus elleni oltások hatékonyságától és a korlátozások feloldásának ütemétől.

A magyar retail ingatlan bérleti díjak kategóriánként 2020 IV. negyedévében az előző évhez képest
(Forrás: CBRE)

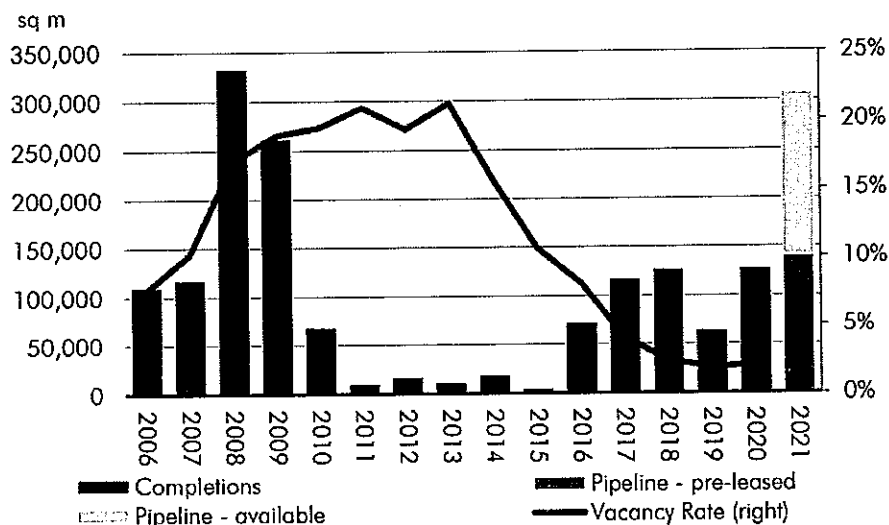


A budapesti retail piac kínálata az elmúlt évek stagnálása után 2021-ben ismét bővülni fog a várhatóan 2021 év végén átadott Etele Plázával. A pláza átadása után 55 000 négyzetméternyi kiskereskedelmi ingatlanterülettel fog növekedni a Budapest ezen szektorának ingatlan állománya.

Logisztikai ingatlanpiac

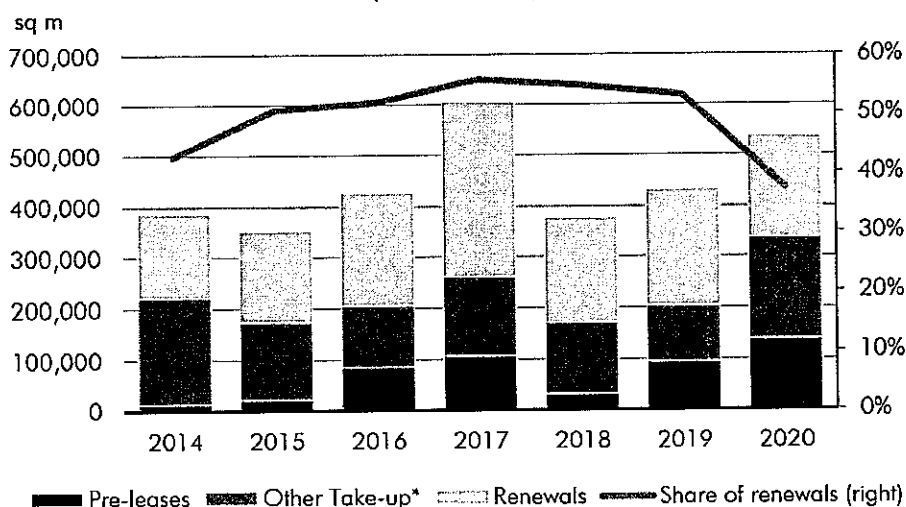
Budapesten és agglomerációjában 2020-ban 8 új ipari ingatlant adtak át, aminek köszönhetően a logisztikai ingatlanpiaci kínálat 127 900 négyzetméterrel növekedett. Az újonnan átadott ingatlanok esetén a bérbe adottság körülbelül 95% volt főleg az előre megkötött bérleti szerződések magas hányadának köszönhetően. 2021-ben a logisztikai ingatlanpiac további bővülése várható, jelenleg 307 000 négyzetméter területnyi ipari ingatlan áll fejlesztés alatt. Ezek az ingatlanok a tervek szerint 2021-ben mind átadásra kerülnek, ami a második legtöbb új ipari ingatlan területet jelentené egy éven belül.

Az ipari ingatlanállomány változása Budapesten és agglomerációjában 2006 és 2020 között (Forrás: CBRE)



A nagymértékű kínálat bővítés háttérében az elmúlt években megfigyelhető keresletnövekedés áll. Az e-kereskedelem dinamikus növekedésének köszönhetően bővül a logisztikai ingatlanok kereslete is. Mivel az e-kereskedelem volumenét a koronavírus járvány csak tovább növelte, a logisztikai ingatlanok kereslete az elmúlt évben tovább növekedett (az előző évhez képest 29%-kal). A teljes piacon az üresedési ráta továbbra is 2%-on stagnál, amely a többi ingatlanpiaci szektorhoz képest kiemelkedően alacsony. 2021-ben az üresedési ráta emelkedése várható a számottevő új kínálatnak köszönhetően, ám ez várhatóan nem lesz jelentős, hiszen az új ipari ingatlanok 43%-ára már most kötöttek bérleti szerződést. A bérleti díjak esetén 2020-ban általánosságban stagnálás volt megfigyelhető ebben a szektorban.

Az ipari ingatlanok bérbeadása Budapesten és agglomerációjában 2014 és 2020 között (Forrás: CBRE)



IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	471 080	38 335	210 530
Változó javadalom	153 953	26 631	86 259
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezettek száma	77	3	23

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 kitettségét, 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* 2020. 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 kitettségre vonatkozó limitnek való megfelelés szempontjából az alap eszközeiben meglévő devizakockázatok fedezése céljából kötött származtatott ügyleteket figyelmen kívül hagyhatóak.*

Budapest, 2021. április 28.



Diófa Alapkezelő Zrt.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2020. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2020. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 32.407.071 EUR, a saját tőke 32.392.238 EUR a tárgyévi eredmény 1.137.173 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 Euró Ingatlan Alapok Alapja 2020. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja 2020. 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 Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2020. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2020. 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 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

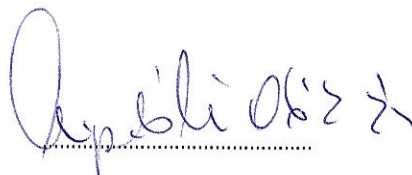
Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas 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, 2021. április 28.



Szovics Zsolt
Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11.
nyilvántartási szám: 002588



Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251

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

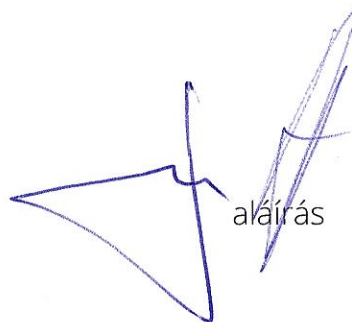
ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2020.01.01 - 2020.12.31

Keltezés: Budapest, 2021. április 28.


aláírás

"A" MÉRLEG

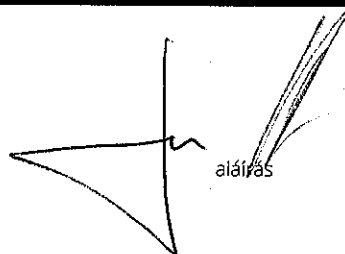
EUR	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosítása	2020.12.31
A.	Befektetett eszközök	0.00	0.00	0.00
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00	0.00
	1. Értékpapírok	0.00	0.00	0.00
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	0.00	0.00	0.00
B.	Forgóeszközök	23,406,364.14	0.00	31,598,311.75
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	21,685,723.79	0.00	27,735,180.13
	1. Értékpapírok	21,391,711.29	0.00	28,365,741.96
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	294,012.50	0.00	-630,561.83
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	294,012.50	0.00	-630,561.83
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	1,720,640.35	0.00	3,863,131.62
	1. Pénzeszközök	1,720,640.35	0.00	3,863,131.62
	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	39,042.66	0.00	808,758.79
	Eszközök összesen	23,445,406.80	0.00	32,407,070.54
E.	Saját tőke	23,433,962.67	0.00	32,392,237.53
I.	INDULÓ TŐKE	21,775,939.00	0.00	28,979,212.00
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	31,542,428.00	0.00	44,670,784.00
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-9,766,489.00	0.00	-15,691,572.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1,658,023.67	0.00	3,413,025.53
	1. Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	875,298.52	0.00	1,647,983.34
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	1,157,650.87	0.00	2,451,659.09
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-282,352.35	0.00	-803,675.75
	2. Értékelési különbözet tartaléka	333,055.59	0.00	178,199.81
	3. Előző év(ek) eredménye	181,275.77	0.00	449,669.56
	4. Üzleti év eredménye	268,393.79	0.00	1,137,172.82
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	2,193.21	0.00	3,348.91
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	2,193.64	0.00	3,351.76
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-0.43	0.00	-2.85
H.	Passzív időbeli elhatárolások	9,250.92	0.00	11,484.10
	Források összesen	23,445,406.80	0.00	32,407,070.54

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2019.12.31	Előző évek módosítása	2020.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	588,246.61	0.00	1,779,705.86
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	238,144.81	0.00	520,681.15
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	28.32
IV.	Működési költségek	80,373.64	0.00	120,004.58
V.	Egyéb ráfordítások	1,334.37	0.00	1,875.63
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	268,393.79	0.00	1,137,172.82

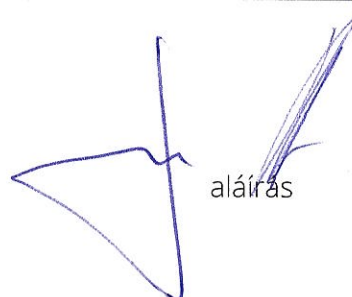
Keltezés: Budapest, 2021. április 28.

aláírás



Cash flow kimutatás	2019.12.31 EUR	2020.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	275,441.77	1,140,021.47
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	601,449.38	1,314,829.98
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-333,055.59	-178,199.81
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 ±	654.44	1,158.12
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	6,393.54	2,233.18
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-13,603,302.80	-6,973,488.02
(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 -	-15,472,763.69	-14,132,681.01
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	1,869,460.89	7,158,650.34
19. Kapott hozamok +	0.00	542.65
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	14,209,634.21	7,975,957.82
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	17,696,765.36	14,422,364.22
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-3,487,131.15	-6,446,406.40
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) ±	881,773.18	2,142,491.27

Keltezés: Budapest, 2021. április 28.



aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2020.12.31
Saját tőke (EUR)	32,392,237.53
NEÉ (EUR)(2020.12.31)	32,392,985.13
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1.117801
Darabszám (db)	28,979,212

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	0.00%
				0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :		3,348.91	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		3,348.91	0.01%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.		-	0.00%
I/3.	Céltartalékok:		-	0.00%
			-	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:		11,484.10	0.04%
	Kötelezettségek összesen:		14,833.01	0.05%

II.	ESZKÖZÖK	Összeg/Forgalmi érték			(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	3,863,131.62	11.92%	
		Takarékbank	EUR	3,356,641.83	10.36%	
		Takarékbank	HUF	506,489.79	1.56%	
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	28,543,938.92	88.08%
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)			27,735,180.13	85.58%
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	6,466,118,453	22,138,907.20	68.32%
	Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Bef. Alap I sorozat	HUF	1,202,237,425	4,188,618.50	12.93%
	Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	HUF	435,000,000	1,407,654.42	4.34%
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.6.	Határidős ügyletek	Devizanem		808,758.79	2.50%
		EUR/HUF	7,490,000	278,919.87	0.86%
		EUR/HUF	1,200,000	59,408.60	0.18%
		EUR/HUF	2,000,000	28,430.09	0.09%
		EUR/HUF	6,950,000	180,134.36	0.56%
		EUR/HUF	4,450,000	116,798.04	0.36%
		EUR/HUF	3,060,000	81,570.18	0.25%
		EUR/HUF	1,000,000	24,824.82	0.08%
		EUR/HUF	1,500,000	38,672.83	0.12%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0.00%
				-	0.00%
Eszközök összesen:				32,407,070.54	100%

Keltezés: Budapest, 2021. április 28.

aláírás

Határidős ügyletek

Kötésnap	Lejárati napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD)	Pozíció eredménye (USD)	Nyitott pozíció értéke (USD)
						2020.12.31	Mérlegkészítésig	2020.12.31
2019.10.24	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	329.59	0.00	0.00	0.00
2020.01.24	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	335.96	18,881.91	0.00	0.00
2019.07.25	#####	határidős vétel	300,000	deviza (EUR)	327.23	0.00	0.00	0.00
2019.07.31	#####	határidős vétel	700,000	deviza (EUR)	327.385	0.00	0.00	0.00
2019.09.04	#####	határidős vétel	1,500,000	deviza (EUR)	329.27	0.00	0.00	0.00
2019.10.25	#####	határidős vétel	1,800,000	deviza (EUR)	329.54	0.00	0.00	0.00
2019.10.25	#####	határidős vétel	3,390,000	deviza (EUR)	329.59	0.00	0.00	0.00
2019.10.25	#####	határidős vétel	3,000,000	deviza (EUR)	329.59	0.00	0.00	0.00
2019.12.12	#####	határidős vétel	1,200,000	deviza (EUR)	329.75	0.00	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős eladás	3,000,000	deviza (EUR)	338.00	74,731.20	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős eladás	1,200,000	deviza (EUR)	338.05	29,501.50	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős eladás	1,500,000	deviza (EUR)	338.00	38,787.36	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős eladás	3,390,000	deviza (EUR)	338.00	84,446.25	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős eladás	1,800,000	deviza (EUR)	338.00	45,105.30	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős eladás	300,000	deviza (EUR)	338.58	10,085.60	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős eladás	700,000	deviza (EUR)	338.58	23,211.69	0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős vétel	1,200,000	deviza (EUR)	331.35	0.00	0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	331.24	0.00	0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős vétel	1,700,000	deviza (EUR)	331.32	0.00	0.00	0.00
2019.12.10	#####	határidős vétel	3,060,000	deviza (EUR)	331.29	0.00	0.00	0.00
2019.12.18	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	330.90	0.00	0.00	0.00
2020.01.24	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	336.29	0.00	0.00	0.00
2020.02.21	#####	határidős vétel	2,000,000	deviza (EUR)	337.66	0.00	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	335.84	-1,333.29	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős eladás	2,000,000	deviza (EUR)	335.90	-10,429.32	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	335.90	14,814.36	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős eladás	1,700,000	deviza (EUR)	335.84	22,791.92	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős eladás	3,060,000	deviza (EUR)	335.80	40,889.46	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	336.00	14,103.29	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős eladás	1,200,000	deviza (EUR)	335.90	16,177.30	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős vétel	1,200,000	deviza (EUR)	338.75	0.00	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	339.29	0.00	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős vétel	7,890,000	deviza (EUR)	338.69	0.00	0.00	0.00
2020.01.27	#####	határidős vétel	1,800,000	deviza (EUR)	338.68	0.00	0.00	0.00
2020.03.24	#####	határidős eladás	1,800,000	deviza (EUR)	350.23	58,443.20	0.00	0.00
2020.04.27	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	354.43	42,560.37	0.00	0.00
2020.04.27	#####	határidős eladás	1,200,000	deviza (EUR)	354.50	53,130.18	0.00	0.00
2020.04.27	#####	határidős eladás	7,490,000	deviza (EUR)	354.50	351,981.19	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős vétel	2,000,000	deviza (EUR)	336.97	0.00	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős vétel	2,700,000	deviza (EUR)	336.95	0.00	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	337.10	0.00	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős vétel	3,060,000	deviza (EUR)	336.91	0.00	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	336.97	0.00	0.00	0.00
2020.03.10	#####	határidős vétel	1,200,000	deviza (EUR)	336.97	0.00	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	343.50	18,880.47	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős eladás	1,200,000	deviza (EUR)	343.50	22,656.57	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős eladás	3,060,000	deviza (EUR)	343.40	57,420.34	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős eladás	2,700,000	deviza (EUR)	343.44	50,665.01	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	343.30	17,926.33	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős eladás	2,000,000	deviza (EUR)	343.50	37,760.94	0.00	0.00
2020.04.27	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	355.70	0.00	0.00	0.00
2020.04.27	#####	határidős vétel	7,490,000	deviza (EUR)	355.72	0.00	0.00	0.00
2020.04.27	#####	határidős vétel	1,200,000	deviza (EUR)	355.80	0.00	0.00	0.00
2020.06.11	#####	határidős vétel	750,000	deviza (EUR)	345.24	0.00	0.00	0.00
2020.07.02	#####	határidős eladás	7,490,000	deviza (EUR)	350.80	-106,285.08	0.00	0.00
2020.07.27	#####	határidős eladás	750,000	deviza (EUR)	345.94	1,516.99	0.00	0.00
2020.07.27	#####	határidős eladás	1,200,000	deviza (EUR)	346.00	-33,918.19	0.00	0.00
2020.07.27	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	345.94	-28,149.79	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	344.34	0.00	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős vétel	2,700,000	deviza (EUR)	344.45	0.00	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős vétel	4,200,000	deviza (EUR)	344.54	0.00	0.00	0.00
2020.06.10	#####	határidős vétel	3,060,000	deviza (EUR)	344.42	0.00	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	358.00	38,174.55	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős eladás	4,200,000	deviza (EUR)	357.70	154,464.41	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős eladás	3,060,000	deviza (EUR)	358.00	116,130.01	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős eladás	2,700,000	deviza (EUR)	357.81	100,807.65	0.00	0.00
2020.07.27	#####	határidős vétel	1,750,000	deviza (EUR)	346.80	0.00	0.00	0.00
2020.09.03	#####	határidős vétel	1,250,000	deviza (EUR)	358.60	0.00	0.00	0.00
2020.10.27	#####	határidős eladás	1,250,000	deviza (EUR)	365	21,678.45	0.00	0.00
2020.10.27	#####	határidős eladás	1,750,000	deviza (EUR)	365.00	86,307.35	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	359.06	0.00	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős vétel	4,200,000	deviza (EUR)	358.78	0.00	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős vétel	3,060,000	deviza (EUR)	359.1	0.00	0.00	0.00
2020.09.10	#####	határidős vétel	2,700,000	deviza (EUR)	358.91	0.00	0.00	0.00
2020.10.27	#####	határidős vétel	1,750,000	deviza (EUR)	365.64	0.00	0.00	0.00
2020.10.27	#####	határidős vétel	1,250,000	deviza (EUR)	365.64	0.00	0.00	0.00
2020.11.19	#####	határidős vétel	1,500,000	deviza (EUR)	361.26	0.00	0.00	0.00
2020.12.10	#####	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	355.6	-9,622.23	0.00	0.00
2020.12.10	#####	határidős eladás	4,200,000	deviza (EUR)	355.3	-40,646.97	0.00	0.00
2020.12.10	#####	határidős eladás	2,700,000	deviza (EUR)	355.15	-28,232.62	0.00	0.00
2020.12.10	#####	határidős eladás	1,500,000	deviza (EUR)	355.3	-24,862.06	0.00	0.00
2020.12.10	#####	határidős eladás	3,060,000	deviza (EUR)	355.00	-34,890.32	0.00	0.00
2020.12.10	#####	határidős eladás	1,250,000	deviza (EUR)	355.3	-35,944.31	0.00	0.00
2020.12.10	#####	határidős eladás	1,750,000	deviza (EUR)	355.15	-51,051.96	0.00	0.00
2020.07.02	#####	határidős vétel	7,490,000	deviza (EUR)	351.55	0.00	206,276.12	278,919.87
2020.07.27	#####	határidős vétel	1,200,000	deviza (EUR)	347.07	0.00	47,596.11	59,408.60
2020.12.07	#####	határidős vétel	2,000,000	deviza (EUR)	360.60	0.00	0.00	28,430.09
2020.12.10	#####	határidős vétel	6,950,000	deviza (EUR)	356.32	0.00	0.00	180,134.36
2020.12.10	#####	határidős vétel	4,450,000	deviza (EUR)	356.2	0.00	0.00	116,798.04
2020.12.10	#####	határidős vétel	3,060,000	deviza (EUR)	356.05	0.00	0.00	81,570.18
2020.12.10	#####	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	356.72	0.00	0.00	24,824.82
2020.12.16	#####	határidős vétel	1,500,000	deviza (EUR)	356.37	0.00	0.00	38,672.83
Összesen:						1,258,665.00	253,372.23	808,758.79

Keltetés: Budapest, 2021. április 28.

aláírás

Takarék Euró Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2020.01.01-2020.12.31.

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 2020. december 31-én: 1.117801

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2020.12.31-én: 28 979 212 db

Üzleti év időtartama: 2020. 01. 01 - 2020. 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:

- 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.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)
- Balázs Bence Péter (1038 Budapest, Pusztakúti út 10. B. ép. 2. em. 5.)
- Barlai Róbert (1039 Budapest, Mátyás király út 84.)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)
- Mikesy Álmos (1148 Budapest, Bolgárkertész utca 20.)

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: Liptákné Oláh Éva

MKVK tagszám: 001251

Könyvvizsgálat éves díja: 514 000 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. 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 2020. december 31-én:

Saját tőke: 32 392 237,53 EUR

Befektetési jegyek száma: 28 979 212 db

Nettó eszközérték adatai 2020.12.31-én (T napi állomány)

NEÉ: 32 392 985,13 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1,117801 EUR

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	28 365 741.96	-630 561.83	27 735 180.13
Befektetési jegy	28 365 741.96	-630 561.83	27 735 180.13
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	22 712 269.83	-573 362.63	22 138 907.20
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I	4 316 272.53	-127 654.03	4 188 618.50
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1 337 199.60	70 454.82	1 407 654.42

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2019.12.31	2020.12.31
Folyószámla	1 619 532.56	3 356 641.83
Devizabetétszámla	101 145.62	520 350.29
Deviza értékelési különbözet	-37.83	-13 860.50
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	1 720 640.35	3 863 131.62

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2019.12.31	2020.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	9 250.92	11 484.10
Alapkezelői díj 12.hó	1 986.81	7 932.27
Letétkezelői díj 12.hó	2 056.42	2 644.09
Könyvvizsgálat 2020	994.04	876.22
Eszközértékelési szolg. díj 12.hó	25.74	23.30
Keler díjak 12.hó	5.45	8.22
Bef.jegyek forg.jut.	4 182.46	0.00

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2020.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	7 490 000 EUR	351.55	278 919.87	0.00
EUR/HUF	eladási	1 200 000 EUR	347.07	59 408.60	0.00
EUR/HUF	eladási	2 000 000 EUR	360.6	28 430.09	7 542.86
EUR/HUF	eladási	6 950 000 EUR	356.32	180 134.36	108 424.29
EUR/HUF	eladási	4 450 000 EUR	356.2	116 798.04	70 898.63
EUR/HUF	eladási	3 060 000 EUR	356.05	81 570.18	50 021.36
EUR/HUF	eladási	1 000 000 EUR	356.72	24 824.82	14 495.09
EUR/HUF	eladási	1 500 000 EUR	356.37	38 672.83	23 193.64
ÖSSZESEN				808 758.79	274 575.87

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

5. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2019.12.31	2020.12.31
SAJÁT TŐKE	23 433 962.67	32 392 237.53
INDULÓ TŐKE	21 775 939.00	28 979 212.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	31 542 428.00	44 670 784.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-9 766 489.00	-15 691 572.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	1 658 023.67	3 413 025.53
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	1 157 650.87	2 451 659.09
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-282 352.35	-803 675.75
Értékelési különbözet tartaléka	333 055.59	178 199.81
Előző év(ek) eredménye	181 275.77	449 669.56
Üzleti év eredménye	268 393.79	1 137 172.82

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2019.12.31	2020.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	588 246.61	1 779 705.86
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	463 557.09	1 652 268.55
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	124 584.96	126 540.93
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyer.	104.56	353.73
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	0.00	542.65

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2019.12.31	2020.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	238 144.81	520 681.15
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	194 366.34	393 603.55
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	43 579.46	112 912.78
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	115.76	13 822.67
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	83.25	342.15

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

Az Alapban 2020. évben 28,32 EUR egyéb bevétele keletkezett kerekítési különbözetből..

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2019.12.31	2020.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	80 373.64	120 004.58
Alapkezelői díj	15 486.78	70 956.01
Letétkezelői díj	17 125.82	26 387.15
Felügyeleti díj	4 235.49	8 985.46
Forgalmazói jutalék	35 876.57	8 619.65
Könyvelés, könyvvizsgálat	5 257.73	5 025.58
Egyéb szolgáltatás költségei	564.18	534.30
KELER Szolgáltatás díja	123.33	46.04
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	1 703.74	-549.61

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2019.12.31	2020.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	1 334.37	1 875.63
Befektetési alapok különadója	1 331.20	1 859.60
Kerekítési különbözet	3.17	16.03

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

Az Alap 2020. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

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

12. Egyéb

A NEÉ 747,60 EUR-ral magasabb, mint a beszámolóban 2020.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

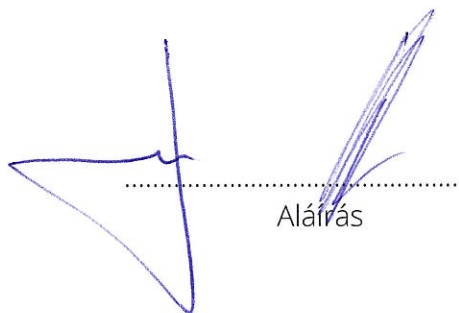
A nettó eszközérték számításának sajátosságaiból adódó kerekítési különbözet, valamint a számviteli bizonylatok hiányában fordulónapon még számviteli nyilvántartásba nem vehető követelések és kötelezettségek összegéből adódik az eltérés a két kimutatás végösszegében.

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, 2021. április 28.



Aláírás



TAKARÉK EURÓ INGATLAN
ALAPOK ALAPJA
2020. 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.

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2020. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,91%	100%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%
Biró Gergely	0,05%	0,00%

2020-ban jelentős átrendeződés történt az Alapkezelő tulajdonosi struktúrájában. A korábbi többségi tulajdonos Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt. a teljes részvénycsomagját értékesítette a Tarragona Holding Zrt. részére. Hasonlóan tett a többi befektető is, így az év végére a Tarragona Holding Zrt. az összes részvény 95,91%-át birtokolta, aminek köszönhetően szavazati aránya elérte a 100%-ot.

A 2020-as évben az alapkezelő újabb intézményi és lakossági alapokkal bővítette befektetési alapjainak palettáját. 2020-ban indult új lakossági alapként a Takarékszövetkezés Abszolút Hozamú Alapok Alapja és a Takarékszövetkezés Vegyes Befektetési Alap, ezen kívül a hazai alapkezelői piacon elsők között ESG terméket is elérhetővé tettünk a befektetők számára Diófa Jövőképző ESG Részvény Befektetési Alap néven. 2020 során egy lakossági alap került megszüntetésre egyesüléssel, a Magyar Posta Takarékszövetkezeti Alap augusztusban beolvadt a Takarékszövetkezés Rövid Kötvény Alapba.

2020-as évben a tőkepiaci hangulatot elsősorban a koronavírus járvány alakulása határozta meg. A kezdeti sokkhatás jelentős tőkepiaci esést eredményezett márciusban, az év végére azonban a tőkepiacok többségén visszatértek az árfolyamok az év eleji szintre. Az alapkezelők számára így a legnagyobb kihívást az év elején a veszteségek minimalizálása, míg az év második felében a dinamikus árfolyamnövekedések minél hatékonyabb kihasználása jelentette.

Saját lakossági alapjaink többségénél sikerült a nettó eszközértéket növelni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A legnagyobb növekedés a Magyar Posta Takarékszövetkezeti Ingatlan Alap „A” sorozatánál volt megfigyelhető, míg a második legnagyobb állománynövekedés a Takarékszövetkezés Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Magyar Posta Takarékszövetkezeti Ingatlan Alap „I” sorozata és a Magyar Posta Takarékszövetkezés Harmónia Vegyes Alap esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2020 során összesen 29 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok átlag feletti teljesítményének és a pozitív értékesítésnek volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,43%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett.

Budapest, 2021. április 28.



Diófa Alapkezelő Zrt.