

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS A TAKARÉK EURO 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”) 2022. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a TakaréK Euró Ingatlan Alapok Alapja 2022. 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 Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálói 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 2022. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2022. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2023. április 26-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:

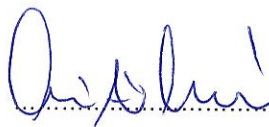
- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot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

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

Budapest, 2023. április 26.



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 2022. 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	4
IV.	A befektetési alap összetétele	4
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgydőszakban	5
VI.	Összehasonlító táblázat az elműlt három üzleti évből	7
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgydőszakban.....	8
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők.....	12
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	1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
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	Liptákné Oláh Éva
MKVK tagszám	001251

Az e pénzügyi termék alapjául szolgáló befektetések nem veszik figyelembe a környezeti szempontból fenntartható gazdasági tevékenységekre vonatkozó uniós kritériumokat.

II. Vagyongkimutatás

Kategória	2021.12.31*		2022.12.31*	
	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00	0,00%	1 795 846,00	6,64%
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%
Magyar és külföldi részvények	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	35 337 604,41	86,31%	25 500 012,59	94,23%
Átruházható értékpapírok	35 337 604,41	86,31%	27 295 858,59	100,87%
Banki egyenlegek	5 515 827,40	13,47%	453 373,80	1,68%
Bankbetétek	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	110 652,01	0,27%	-2 503 771,15	-9,25%
Egyéb követelés	0,00	0,00%	1 828 067,02	6,76%
Aktív időbeli elhatárolás	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Egyéb eszköz	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Összes eszköz	40 964 083,82	100,05%	27 073 528 Ft	100,05%
Kötelezettségek	-19 237,63	-0,05%	- 12 933 Ft	-0,05%
Saját tőke	40 944 846,19	100,00%	27 060 595 Ft	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

	2021.12.31*	2022.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	35 733 363	23 534 801
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,145843	1,149818

* 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

	2021.12.31*		2022.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	5 515 827 Ft	13,47%	453 374 Ft	1,68%
Bankbetétek	0 Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0 Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0 Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0 Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	35 337 604 Ft	86,31%	27 295 859 Ft	100,87%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0 Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	110 652 Ft	0,27%	- 2 503 771 Ft	-9,25%
Aktív időbeli elhatárolás	0 Ft	0,00%	0 Ft	0,00%
Egyéb követelés	0 Ft	0,00%	1 828 067 Ft	6,76%
Összes eszköz	40 964 084 Ft	100,05%	27 073 528 Ft	100,05%
Kötelezettségek	- 19 238 Ft	-0,05%	- 12 933 Ft	-0,05%
Saját tőke	40 944 846 Ft	100,00%	27 060 595 Ft	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2021.12.31*	2022.12.31*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	20,00%	13,42%	8,38%	-5,04%
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	0,00%	20,00%	86,31%	100,87%	14,56%
Származtatott ügyletek**			0,27%	-9,25%	-9,52%
Összesen			100,00%	100,00%	

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

**Az Alap származtatott ügyletet csak fedezeti ügylet céljából köthet.

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 2022. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2022.12.31	E EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	6 253
Pénzügyi műveletek ráfordításai	3 705
Befektetésből származó jövedelem	2 548
Kezelési költségek	114
A Letétkezelő díjai	38
Egyéb bevétel	45
Egyéb díjak és adók	23
Nettó jövedelem	2 373

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2022-ban, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2022.12.31	E EUR
Induló tőke	23 535
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	76 451
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 52 916
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	3 526
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	6 967
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	- 6 235
Értékelési különbszet tartaléka	- 1 733
Előző év(ek) eredménye	2 153
Üzleti év eredménye	2 373
Saját tőke	27 061

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2022.12.31 (EUR)	Bekerülési érték	Értékelési különbszet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	26 525 152,78	770 705,81	27 295 858,59
Befektetési jegy	24 741 468,78	758 543,81	25 500 012,59
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	591 475,13	5 711,06	597 186,19
Magyar Posta Takaréék Ingatlan			
Befektetési jegy A	22 677 722,19	451 252,85	23 128 975,04
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1 472 271,46	301 579,90	1 773 851,36
Vállalati kötvény	1 783 684,00	12 162,00	1 795 846,00
MFBEU2310/10	983 700,00	11 586,00	995 286,00
OTPHB 03/04/26	799 984,00	576,00	800 560,00

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2020.12.31*	2021.12.31*	2022.12.31*
Nettó eszközérték (EUR)	32 392 985,31	40 944 818,60	27 060 741,10
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,117801	1,145843	1,149818

* 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 (EUR)	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (EUR) 2022.12.31	Értékelési különbözet (EUR) Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	187 534 000 EUR	446,51	-451 877,3334	-516 034,62
EUR/HUF	eladási	4 927 560 480 EUR	446,337	-1 183 061,14	-1 351 634,87
EUR/HUF	eladási	4 557 948 200 EUR	446,42	-988 849,3241	-1 129 507,45
EUR/HUF	vételi	427 841 600 EUR	427,8416	61 349,8182	75 958,11
EUR/HUF	vételi	426 758 400 EUR	426,7584	58 666,8249	73 236,40
ÖSSZESEN				-2 503 771,15	-2 847 982,43

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) 2022.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2022.12.31
2022.01.20	2022.02.15	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	357,4900	0,00	0,00	0,00
2022.01.20	2022.02.15	határidős vétel	2 000 000	deviza (EUR)	357,3600	0,00	0,00	0,00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	353,6100	-44 911,14	0,00	0,00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	7 950 000	deviza (EUR)	353,5800	-365 352,12	0,00	0,00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	2 000 000	deviza (EUR)	353,6100	-21 184,50	0,00	0,00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	10 760 000	deviza (EUR)	353,7000	-479 292,82	0,00	0,00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	353,5200	-11 213,66	0,00	0,00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	14 440 000	deviza (EUR)	353,5500	-669 726,22	0,00	0,00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	7 950 000	deviza (EUR)	357,6900	0,00	0,00	0,00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	1 500 000	deviza (EUR)	358,0100	0,00	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2022.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2022.12.31
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	10 760 000	deviza (EUR)	357,8400	0,00	0,00	0,00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	14 440 000	deviza (EUR)	357,6400	0,00	0,00	0,00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	357,7300	0,00	0,00	0,00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	357,6500	0,00	0,00	0,00
2022.03.01	2022.05.16	határidős eladás	750 000	deviza (EUR)	379,0800	41 078,60	0,00	0,00
2022.03.02	2022.05.16	határidős eladás	1 300 000	deviza (EUR)	386,9500	98 372,88	0,00	0,00
2022.03.04	2022.05.16	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	389,8100	83 625,92	0,00	0,00
2022.03.07	2022.05.16	határidős eladás	900 000	deviza (EUR)	397,8848	94 154,72	0,00	0,00
2022.04.08	2022.05.16	határidős vétel	1 750 000	deviza (EUR)	377,9200	0,00	0,00	0,00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	1 750 000	deviza (EUR)	382,4000	20 380,08	0,00	0,00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	750 000	deviza (EUR)	382,2500	47 258,91	0,00	0,00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	381,8600	188 177,81	0,00	0,00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	9 460 000	deviza (EUR)	382,4000	603 959,09	0,00	0,00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	12 540 000	deviza (EUR)	382,2100	800 924,61	0,00	0,00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	381,9500	63 167,75	0,00	0,00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	7 950 000	deviza (EUR)	382,2500	507 557,57	0,00	0,00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	12 540 000	deviza (EUR)	384,3800	0,00	0,00	0,00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	384,0400	0,00	0,00	0,00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	384,1400	0,00	0,00	0,00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	8 700 000	deviza (EUR)	384,4300	0,00	0,00	0,00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	11 210 000	deviza (EUR)	384,5700	0,00	0,00	0,00
2022.05.26	2022.06.16	határidős vétel	1 500 000	deviza (EUR)	393,4700	0,00	0,00	0,00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	398,6400	108 394,38	0,00	0,00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	398,9500	36 651,20	0,00	0,00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	12 540 000	deviza (EUR)	398,8500	449 054,15	0,00	0,00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	8 700 000	deviza (EUR)	398,6700	306 592,75	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2022.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2022.12.31
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	11 210 000	deviza (EUR)	398,5000	386 446,50	0,00	0,00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	1 500 000	deviza (EUR)	398,9500	20 342,46	0,00	0,00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	8 700 000	deviza (EUR)	401,5000	0,00	0,00	0,00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	11 210 000	deviza (EUR)	401,3500	0,00	0,00	0,00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	1 000 000	deviza (EUR)	401,7900	0,00	0,00	0,00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	401,5200	0,00	0,00	0,00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	12 540 000	deviza (EUR)	401,6900	0,00	0,00	0,00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	1 500 000	deviza (EUR)	401,7900	0,00	0,00	0,00
2022.07.06	2022.07.21	határidős vétel	2 000 000	deviza (EUR)	412,7200	0,00	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	397,2200	-32 263,93	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	399,54	-4 526,95	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	12 540 000	deviza (EUR)	398,6860	-94 216,08	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	399,7800	-5 027,17	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	1 500 000	deviza (EUR)	399,7800	-7 540,76	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	2 000 000	deviza (EUR)	399,7700	-64 777,97	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	8 700 000	deviza (EUR)	399,7700	-37 643,76	0,00	0,00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	10 210 000	deviza (EUR)	400,0000	-34 473,64	0,00	0,00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	3 000 000	deviza (EUR)	404,0400	0,00	0,00	0,00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	12 540 000	deviza (EUR)	405,5360	0,00	0,00	0,00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	10 210 000	deviza (EUR)	406,8000	0,00	0,00	0,00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	2 500 000	deviza (EUR)	406,5600	0,00	0,00	0,00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	10 700 000	deviza (EUR)	406,4400	0,00	0,00	0,00
2022.07.25	2022.09.14	határidős eladás	1 500 000	deviza (EUR)	403,3256	-8 304,02	0,00	0,00
2022.08.03	2022.09.14	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	399,5700	-51 618,36	0,00	0,00
2022.08.17	2022.09.14	határidős eladás	2 000 000	deviza (EUR)	409,4100	14 876,91	0,00	0,00
2022.08.22	2022.09.14	határidős eladás	2 500 000	deviza (EUR)	409,0400	15 419,43	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2022.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2022.12.31
2022.08.25	2022.09.14	határidős eladás	3 000 000	deviza (EUR)	411,8700	58 419,76	0,00	0,00
2022.09.09	2022.09.14	határidős eladás	1 500 000	deviza (EUR)	394,9600	-43 128,01	0,00	0,00
2022.09.12	2022.09.14	határidős eladás	11 040 000	deviza (EUR)	395,4550	-278 739,76	0,00	0,00
2022.09.12	2022.09.14	határidős eladás	10 210 000	deviza (EUR)	396,0000	-276 169,51	0,00	0,00
2022.09.12	2022.09.14	határidős eladás	4 200 000	deviza (EUR)	395,6600	-113 395,10	0,00	0,00
2022.09.12	2022.10.14	határidős vétel	11 040 000	deviza (EUR)	398,9250	0,00	0,00	0,00
2022.09.12	2022.10.14	határidős vétel	10 210 000	deviza (EUR)	399,5400	0,00	0,00	0,00
2022.09.12	2022.10.14	határidős vétel	4 200 000	deviza (EUR)	399,1500	0,00	0,00	0,00
2022.10.12	2022.10.14	határidős eladás	11 040 000	deviza (EUR)	431,9370	868 550,51	0,00	0,00
2022.10.12	2022.10.14	határidős eladás	10 210 000	deviza (EUR)	432,0000	789 820,55	0,00	0,00
2022.10.12	2022.10.14	határidős eladás	4 200 000	deviza (EUR)	432,2100	330 907,27	0,00	0,00
2022.10.12	2023.01.17	határidős vétel	4 200 000	deviza (EUR)	446,5100	0,00	0,00	-451 877,33
2022.10.12	2023.01.17	határidős vétel	10 210 000	deviza (EUR)	446,4200	0,00	0,00	-988 849,32
2022.10.12	2023.01.17	határidős vétel	11 040 000	deviza (EUR)	446,3370	0,00	0,00	-1 183 061,14
2022.10.18	2023.01.17	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	427,8416	0,00	0,00	61 349,82
2022.10.21	2023.01.17	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	426,7584	0,00	0,00	58 666,82
2022.11.24	2023.01.17	határidős eladás	1 000 000	deviza (EUR)	421,3500	-59 340,19	0,00	0,00
Összesen						3 231 288,13	0,00	-2 503 771,15

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 2022. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,96%	100%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%

Az Alapkezelő működésében a 2022-es évet alapjaiban meghatározó jelenség a menedzsment változás folyamata volt, ahol a vezérigazgatóság és a menedzsment jelentős része cserélődött, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság összetétele is módosult.

2022-ben a tőkepiaci hangulat kedvezőtlenül alakult a befektetőknek. Az orosz-ukrán háború okozta energiaválság és az ennek nyomán gyorsan növekvő infláció miatt a globális jegybankok agresszív szigorítási ciklusba kezdtek. Ennek nyomán a magas értékeltségű, vagy a háború által negatívan érintett régiók részvénypiaci nagymértékben estek, míg a globális és régiós kötvényhozamok is érdemben emelkedtek. Emiatt 2022-ben a részvény és kötvénybefektetések is egyaránt rosszul teljesítettek, így az alapkezelői szakma legfőbb kihívása a tavalyi évben a pozitív reálhozamok elérése volt.

A 2022-es év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap. A Diófa Alapkezelő által kezelt alapoknál a kedvezőtlen piaci környezet ellenére is sikerült nettó eszközérték növekedést elérni az értékesítés és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. Kiemelkedő növekedés a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „A” sorozatánál és a Torony Ingatlan Befektetési Alap esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Magyar Posta Takarékszövetkezet Harmónia Vegyes Befektetési Alap és a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 2022 során összesen 67 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok magas hozamteljesítményének 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 4,47%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2021-hez képest 3 bázispont növekedést jelentett.

VIII.2. Gazdasági környezet

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:

MNB

KSH

Bloomberg

Globális piacok

2022 meglehetősen eseménydús év volt a részvény és a kötvénypiacokon is egyaránt. Az év elejére már 7%-ra emelkedett az amerikai infláció, elsősorban a koronavírus miatti ellátási láncokkal kapcsolatos problémáknak, valamint nagymértékű fiskális programoknak köszönhetően. Az év elején még az volt a nagy jegybankok részéről a kommunikáció, hogy az infláció átmeneti jelenség és az ellátási láncokkal kapcsolatos zavarok helyreállításával az infláció is gyorsan normalizálódik. Az év elején az amerikai 10 éves hozama 1,5% volt, míg a német 10 éves államkötvény hozama még negatív tartományban volt. Ráadásul az amerikai és az európai gazdaság is egyértelműen túlfűtött állapotba került. A részvényárazások historikus összehasonlításban is nagyon magasak voltak és ez nem tűnt konzisztensnek az emelkedő inflációval és a Fed által elkezdett agresszív kamatemelési ciklussal. Ennek fényében nem meglepő, hogy a 2021-es menetelést követően eséssel indították az évet a részvénytőzsdéken. Ezen belül is különösen a technológiai szektor alulteljesítése volt markáns, viszont az energiaszektor és kisebb részben az egészségügy és a napi fogyasztási cikkek szektora felülteljesítő volt.

Február 23-án sajnos hirtelen változott meg nagyon sok minden, miután Oroszország lerohanta Ukrajnát. A második világháború óta nem fordult elő, hogy az áru piacok szempontjából két ilyen fontos ország háborúban álljon egymással. A háborút követően az Európai Unió, az USA és más fejlett országok széleskörű szankciókat vetettek ki az oroszokra, amelyek – többek között – az energiaszektorra is érintették. A háború kitörése után az áru piaci termékek árai óriásit emelkedtek. Az európai földgáz ára 220 Eur/Mwh, a Brent olaj hordónkénti ára pedig 140 közelében is járt rövid időre. A háború kitörése után hirtelen és egyszerre lett mindenkinek világos, hogy a világ gazdasága egy stagflációs helyzetbe került. Egy ilyen helyzetben a gazdaságot egy óriási inflációs sokk éri, aminek hatására a

monetáris politika hirtelen válik restriktívvé. A kamatemelések és a növekvő infláció hatására csökkenő reálbérek, illetve a bizonytalanság miatt óvatosabbá váló háztartások és vállalatok megváltozott viselkedése recesszióba taszítja a nagy gazdaságokat. A hirtelen megemelkedett inflációs kilátások, valamint a kamatemelési várakozások emelkedése miatt a részvénytőzsdék esése begyorsult. A háború előtti két hónaphoz képest azonban fontos különbség volt, hogy az európai piacok alulteljesítése, ami a háborús kockázati prémium emelkedése miatt érthető is volt. Az év közepére az amerikai infláció 9,2%-ra, az euróövezeti infláció pedig 8,5% fölé emelkedett. Ennek fényében nem meglepő, hogy az amerikai jegybank 1,5-1,75%-ra emelte az alapkamatot és a jegybank 50 bázispontos lépésközökről 75 bázispontos lépésközökre váltott. Az EKB azonban egészen júliusig várt az első kamatemeléssel. Az inflációs kilátások romlásával az amerikai 10 éves kötvény hozama 3,5%-ig, a német 10 évesé 2% közelébe, az olasz 10 évesé pedig 4,2% fölé emelkedett. Az első félévben az amerikai növekedés látszólag sokat romlott, azonban ez elsősorban az ellátási láncok akadozása miatti exportcsökkenés, illetve készlethatásnak volt köszönhető. Ami ennél sokkal fontosabb, hogy a fogyasztás és a munkapiac végig erős maradt.

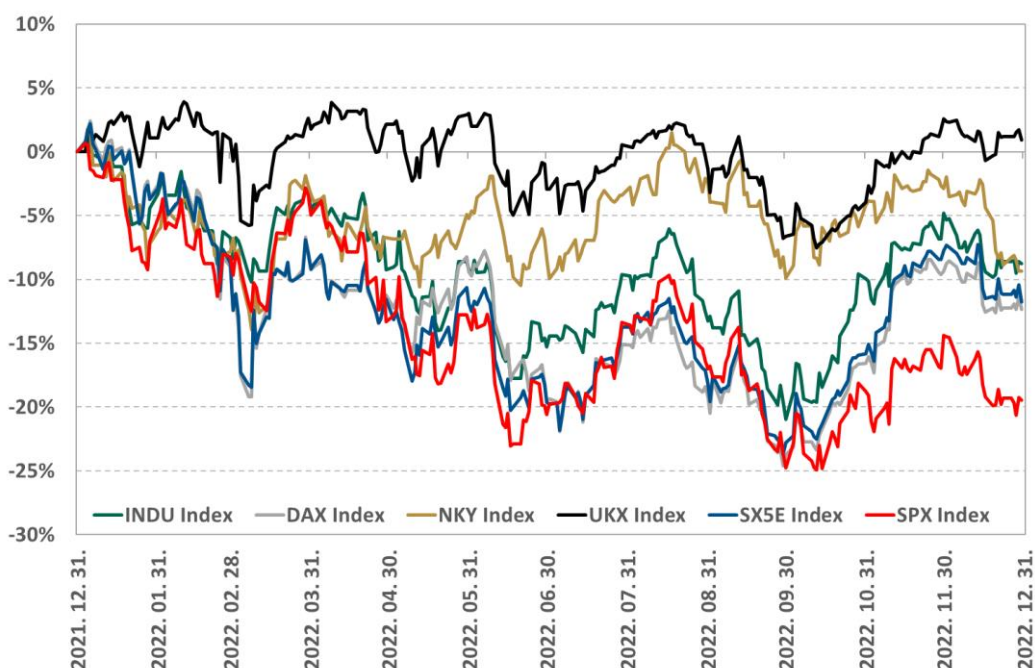
A harmadik negyedévben a fejlettpiaci kötvényhozamok csökkenésnek indultak, mivel az amerikai infláció már a tetőzés jeleit mutatta, amit a ráadásul erősített az amerikai inflációs várakozások stabilizálódása és a nyersanyagárak esése. Az olaj, a réz, a búza, a kukorica és egy ideig az európai földgáz is esésnek indult, elsősorban a recessziós félelmek erősödése miatt. Augusztus elejére az amerikai 10 éves hozama 2,6%-ig, a német 10 éves 0,8% közelébe, míg az olasz 10 éves hozama 3% alá esett vissza. Július-augusztus hónapban egy kisebb emelkedési hullám kezdődött a tőzsdéken, miután az amerikai infláció a tetőzés első jeleit mutatta, ráadásul a Fed elnöke is elejtett egy olyan mondatot, amiből a piacok – utólag tévesen – arra következtettek, hogy a vártnál hamarabb lehet vége a kamatemelési ciklusnak.

Augusztus második felében azonban az oroszok elzárták az Északi-Áramlat 1. vezetéket, aminek hatására veszélybe került európai téli gázellátása. Ennek hatására a holland földgáz tőzsdei jegyzése 300 Eur/Mwh értékeket is mutatott, ami ha tartósan fennmarad példátlan károkat okozott volna az európai gazdaságban. Ráadásul a harmadik negyedévben a globális jegybankok tovább emelték a kamatokat és az előretekintő kommunikáció is változott némiképpen. A kamatemelési ciklus elején még a Fed azt mondta, hogy érdemi reálgazdasági áldozatok nélkül is a cél közelébe csökkenthető az infláció, azonban a harmadik negyedévben már a jegybank is elismerte, hogy az infláció tartós csökkentéséhez a munkanélküliség emelkedése szükséges. Emiatt annak ellenére, hogy az infláció folyamatosan jött le, a jegybankok mégis egyre szigorúbbá váltak, így a nemzetközi kötvényhozamok

újra emelkedésnek indultak. Az év végére az amerikai 10 éves kötvény hozama 3,9% közelébe, a német 10 évesé 2,6% közelébe, az olasz 10 évesé pedig 4,7% közelébe emelkedett. Az amerikai hozamgörbe az év során folyamatosan csökken és az év közepétől negatív tartományba került.

A részvénytörzsek – miután augusztusban drasztikusan emelkedni kezdett a földgáz ára – esésnek indultak. Az amerikai törzsek új mélypontra estek, az európai részvénytörzsek esése azonban már nem jelentett új mélypontot. Októbertől kezdődően az európai törzsek érdemben emelkedni kezdtek miután az enyhe télnek és a magas gáztárolói töltöttségnek köszönhetően fontos kockázatok kezdtek el kiárazódni a részvénytörzsről. Az amerikai részvénytörzsek azonban alulteljesítőek voltak, mivel az európai társaikhoz képest az értékeltség az USA-ban magasabb, így az index érzékenyebb a kamatok alakulása. A Fed pedig az utolsó negyedévben is határozott maradt a kamatemelések folytatásával és a kamatok magas tartásával kapcsolatban.

A globális részvényindexek alakulása saját devizában mérve 2022-ben



Forrás: Bloomberg

Hazai pénz és kötvénypiac

2022 első negyedévében elmondható volt a magyar gazdaságról, hogy dinamikus növekedés jellemezte, de egyre nagyobb inflációs nyomás mellett. A 2021Q4-es GDP év/év alapon 7,2%-kal emelkedett, ami negyedéves alapon 2,1%-os növekedést jelentett. Ez elsősorban a támogató fiskális politikai intézkedéseknek köszönhető, amelynek hatása feltehetően az első

negyedévben is kitartott. A munkaerőpiaci kondíciók továbbra is nagyon feszesek. A munkanélküliségi ráta 3,8%, míg a nominális bérdinamika 14,7%-ra emelkedett februárra.

Eközben az inflációs adatok a vártnál érdemben rosszabbul alakultak. Már az orosz-ukrán háború kitörése előtt igaz volt, hogy a növekvő energiaárak, a felfelé kúszó mezőgazdasági árak, a feszes munkaerőpiaci kondíciók és a nagymértékű fiskális transzferek miatt az inflációs kilátások hónapról hónapra romlanak. Emiatt a kormány számos olyan adminisztratív intézkedést vezetett be, amelynek a célja az áremelkedés megállítása/lassítása volt (üzemanyagár-stop, élelmiszerár-stop). A háború kitörése még viszont tovább rontott az inflációs kilátásokon, mivel az energia és a mezőgazdasági árak is további érdemi emelkedést tudhattak maguk mögött. De, ami ennél lényegesebb, az az, hogy a háború és a szankciók miatt kitolódott az az idő, amíg az energiaárak visszaállhatnak a korábbi szintjükre. Ez pedig a magyar gazdaságnak is egy példátlan költségsokkot jelentett, ami több csatornán keresztül képes rontani a növekedést és az inflációs kockázatokat, de még a forint árfolyamára is érdemi hatást gyakorol.

A magas energiaárak érdemben növelik az ország energiaszámláját, amely minden szektort rosszul érint és csökkenti a vállalati szektor profitját és a háztartások elkölthető jövedelmét. Emiatt mindkét szektor beruházásokat, vagy nagyobb összegű kiadásokat halaszt el. Eközben a vártnál magasabb infláció csökkenti a lakossági megtakarítások reálértékét, ami miatt az óvatossági megtakarítás mértéke emelkedik. A magasabb energiaárak miatt a költségvetés terhei emelkednek (rezsicsökkentés költségei, visszaeső gazdasági aktivitás) és a folyó fizetési egyenlege is érdemben romlik. Ezek együttesen a gazdaságpolitika oldaláról azt jelentik, hogy a magasabb infláció az MNB-t kamatemelésekre ösztönzi, míg a romló költségvetési pozíció kiigazítási kényszert jelent, annak ellenére, hogy a növekedési kilátások romlanak. Ráadásul az emelkedő folyó fizetési mérleg hiány a forint egyensúlyi szintje emelkedik, ami azt jelenti, hogy az eddigi kamatemelések kevésbé képesek a forint erősödését támogatni.

Bár a kormány az év elején úgy számolt, hogy 2022-ben 5% környékére, míg 2023-ban 3% közelébe csökkenhet a költségvetési hiány, a háború okozta stagfláció felülírta ezt a várakozást, amit jelez az is, hogy a Pénzügyminisztérium a beruházások elhalasztásán kívül a költségvetés további átalakítását vetítette előre. Az MNB 2022 márciusi előrejelzésében 2,5-4,5%-ra csökkentette a növekedési és 7,5-9,8%-ra emelte az inflációs előrejelzését. Fontos megjegyezni, hogy az MNB növekedési előrejelzésének az alsó sávja már technikai recessziót vetít előre. Ennek oka, hogy az áthúzó hatás miatt akkor is 2,5% lenne a növekedés, ha 2022 összes negyedévében a növekedés az előző negyedévhez képest nulla lenne. Azonban a bejövő adatok alapján tudható, hogy az első negyedév még erősen sikerült, ezért az MNB 2,5%-os előrejelzése azt vetíti előre, hogy a második

félévben már negatív lehet a negyedéves növekedés, ami technikailag recessziót jelent. Az inflációs kockázatokat pedig a magasan ragadt gázárak, a növekvő élelmiszerárak és az egyre erősebb átárazási hajlandóság miatt felfelé mutató kockázat övezi. Az időszak során az MNB 2,4%-ról 4,4%-ra emelte az alapkamatot, az egy hetes jegybanki betét kamata pedig 4%-ról 6,15%-ra emelkedett.

A második negyedévben a fejlett világhoz hasonlóan folytatódott az infláció emelkedése. A márciusi 8,5%-ról 10,7%-ra emelkedett az infláció, míg a maginfláció – Európa egyik legmagasabbjaként – 12,2%-on áll jelenleg. Az árak emelkedése szélesbázisú, a szabályozott árakat leszámítva lényegében nincs olyan eleme a fogyasztói kosárnak, amely a jegybanki inflációs cél alatt lenne. A magas infláció mellett egyre inkább problémát jelent a magyar gazdaság egyensúlyi pozíciójának érdemi romlása is, hiszen a költségvetési hiány és a folyó fizetési mérleg hiánya is nagyon magas, ráadásul az Uniós pénzekről továbbra sincsen megegyezés. A gazdaság egyensúlyi pozícióját javítandó a kormány költségvetési megszorítást hajtott végre, amely három pillérből áll: 1) vállalati különadók, 2) állami beruházások elhalasztása, 3) az államháztartás működési kiadásainak lefaragása. A különadókból nagyjából 800 milliárd forint folya be a tervek szerint, míg a beruházások elhalasztása 1200 milliárd forintot tehetnek ki és nagyjából 800 milliárd forintot várnak a működési költségek csökkentésétől is. Az intézkedések a 2022-es és 2023-as évekre vonatkoznak, bár több különadó 2023 után is maradhat.

A második negyedévben is a jegybank folyamatosan emelte az alapkamatot és az egy hetes betéti kamatot is. Előbbi 4,4%-ról 7,75%-ra, míg utóbbit 6,25%-ról 7,75%-ra emelte. A piaci árazások alapján a kamatemelési ciklus bőven 10% felett tetőzhet. Ezt erősítette a jegybank júniusi előrejelzése is, amiben 2022-re 11-12,6%-os átlagos inflációt vár (korábbi: 7,5-9,8%), az év közepén pedig 16% körül tetőzhet az infláció. Ráadásul 2023-ra is 6,8-9,2%-os átlagos inflációt vár a jegybank. A 2022-es növekedésre az MNB 4,5-5,5%-ot vár (korábbi: 4-5%).

A harmadik negyedévben folytatódott az infláció emelkedése és augusztusra már elérte a 15,6%-ot, míg a maginfláció a 19%-ot. A kormány bejelentette a rezsicsökkentés lazítását, aminek értelmében az átlag feletti fogyasztók piaci árat fizetnek a gázra, míg az áram esetében nem piacit, de a rezsicsökkentett árnál lényegesen magasabbat. Ez a hatás majd a szeptemberi inflációs adatban jelenhet meg és becslések szerint nagyjából 4 százalékponttal emelheti az inflációt. Ezen felül jelentősen szűkítette a KATA-adózást követők körét, amelyektől a kormány szintén az adóbevételek emelkedését várja. Varga Mihály pénzügyminiszter bejelentette, hogy újra tervezik a 2023-as költségvetést, mivel a korábbi terv előrejelzésein érdemben kell módosítani. A harmadik negyedév során a jegybank folytatta a kamatemelési ciklusát és 7,75%-ról 13%-ra emelkedett az alapkamat, ugyanakkor a legutóbbi kamatdöntésen a jegybank bejelentette, hogy lezárja a kamatemelési

ciklusát. Ennek oka, hogy a jegybank több olyan tényezőt azonosít az előrejelzésében, ami afelé mutat, hogy a 12 hónappal későbbi infláció már alacsonyabb lehet, mint a mostani alapkamat, így az előretekintő reálhozamok már pozitívak. A forint árfolyama összességében 395-ről 420 fölé gyengült az euróval szemben. Ebben a növekvő infláció mellett az emelkedő gázáraknak is szerepe volt, hiszen az a folyó fizetési mérleg romlásán keresztül a forint egyensúlyi árfolyamát rontja. Ezzel kapcsolatban a kormány bejelentette, hogy az oroszoktól sikerült halasztott fizetést kérni, így ha a holland tőzsdén jegyzett gázár meghaladja a 170 Eur/Mwh-t, akkor az afeletti rész később kerülhet kiegyenlítésre. Azonban a teljes részletfeltételek még nem ismertek és azt sem lehet tudni, hogy a kormány mit ad ezért ellentételezésként. A jegybank szeptemberi Inflációs jelentése alapján 2022-ben az átlagos infláció 13,5-14,5% lehet, míg 2023-ban 11,5-14,0% és csak 2024-ben csökkenhet a cél közelébe. A gazdasági növekedés pedig 2022-ben 3,0-4,0%, míg 2023-ban 0,5-1,5%-ra csökkenhet.

A negyedik negyedév az infláció továbbra is emelkedő pályán volt és novemberre elérte a 22,5%-ot és a várakozások alapján – benzinár-sapka eltörlése miatt – a decemberi infláció a 26%-ot közelítheti. A maginfláció pedig 24%-ra emelkedett novemberben. A jegybank miután szeptember 27-én 13%-ra emelte az alapkamatot és bejelentette, hogy ezzel a kamatemelési ciklust lezárnak tekinti, mivel az előretekintő inflációs kilátások a következő egy évre már kedvezőek. Néhány héttel később azonban, miután a forint a dollárral szemben 450 közelébe, az euróval szemben pedig 430 fölé gyengült, az MNB visszakozni kényszerült. Ennek keretében az effektív alapkamatot 13%-ról 18%-ra emelte, az egy hetes betéti eszközt megszüntette és az új irányadó eszköz az egy napos betét lett. Ezen felül pedig az is bejelentésre került, hogy az energiaszámla kiegyenlítése az MNB devizatartalékán keresztül történik.

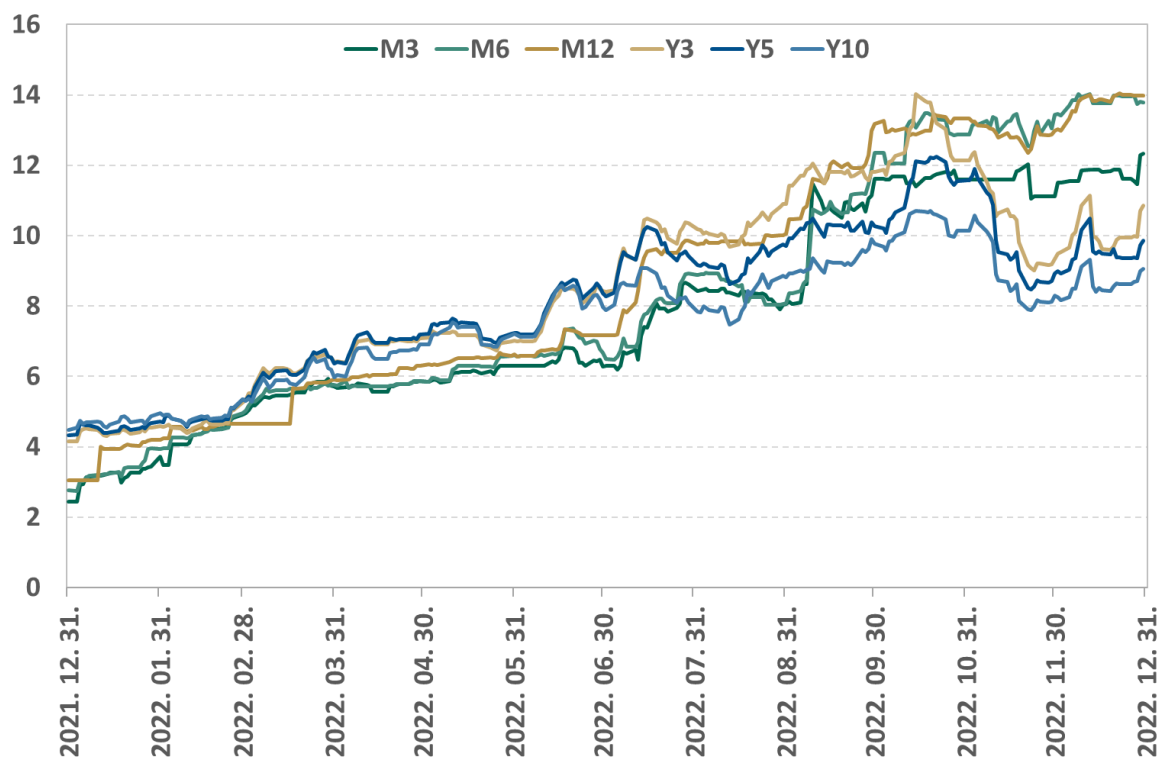
A bejelentés után a forint erősödésnek indult, amit időközben támogatott az európai gázárak esése is, amely a folyó fizetési mérleg javításán keresztül csökkenti a gazdaság devizaigényét, ezáltal erősíti a forintot is. A negyedév végére a forint az euróval szemben 400 alá is erősödött.

December 12.-én az uniós tagállamok elfogadták a magyar helyreállítási tervet, illetve 65%-ról 55%-ra csökkentették a felfüggeszteni javasolt arányt a három érintett magyar Operatív Programban. Utóbbi azt jelenti, hogy mintegy 6,3 milliárd eurónyi felzárkóztatási forrás ragad be addig, amíg a 17 féle közbeszerzési és korrupcióellenes intézkedést maradéktalanul teljesíti a kormány. Ez nagyon kedvező hír a magyar gazdaság számára, még akkor is, ha vannak kockázatok azzal kapcsolatban, hogy sikerül-e maradéktalanul teljesíteni a feltételeket.

Decemberben továbbá a kormány eltörölte a lakossági üzemanyagokra alkalmazott ársapkát. A becslések szerint 3 százalékponttal emelheti az inflációt, így a decemberi adat akár elérheti a 25,8%-át. Ezzel együtt viszont a kormány a korábbi 40%-ról 95%-ra emelte a MOL különadóját. Az MNB a legutóbbi kamatdöntésén jelezte, hogy továbbra is kitart a magas kamatok mellett. Ráadásul a frissített előrejelzésében az inflációs és a növekedési előrejelzésen is rontott. A jegybank 2023-ra 15-19,5%-os éves átlagos inflációt vár, míg a növekedés 0,5-1,5% között lehet.

Összességében az év során a 3 hónapos DKJ hozama 1016 bázisponttal emelkedett, a 12 hónaposé 1025 bázisponttal, míg a 3 éves államkötvény hozama 652, a 10 évesé 447 bázisponttal került feljebb.

Az állampapírpiazi referenciahozamok alakulása 2022-ben



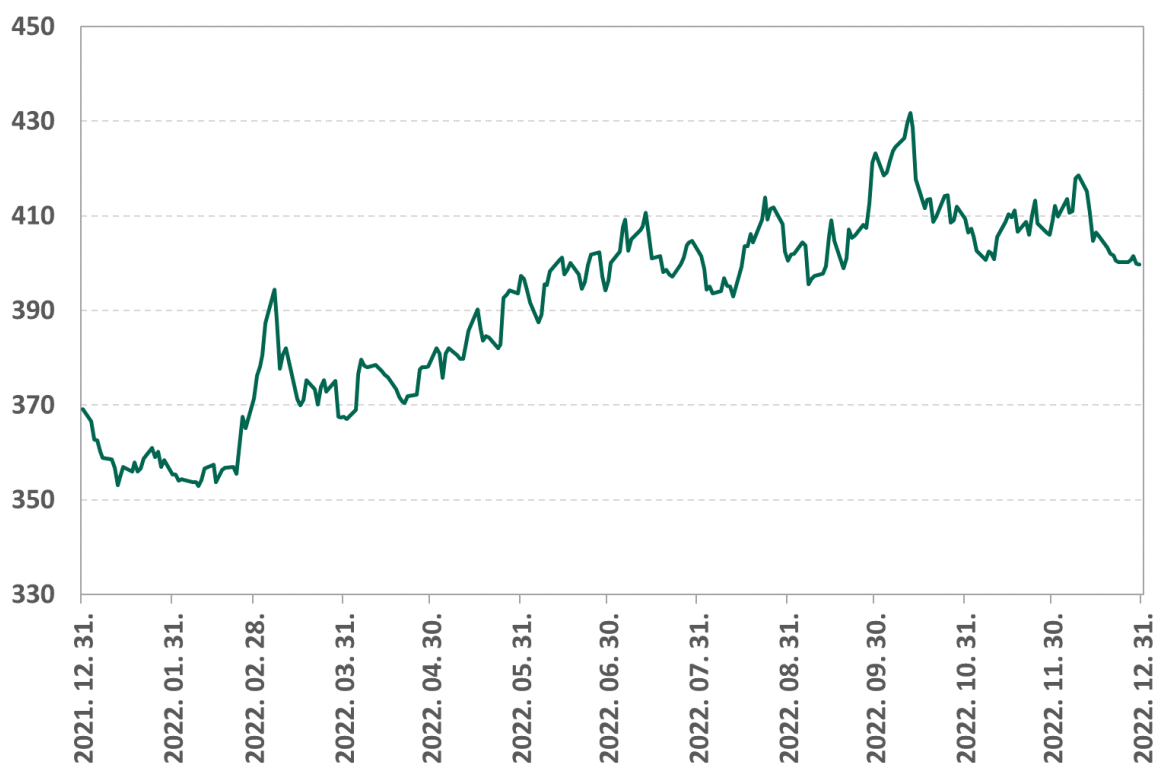
Forrás: www.akk.hu

Az állampapírindexek teljesítménye 2022. negyedik negyedévében:

ZMAX:	5,87%
RMAX:	2,98%
MAX Comp:	-14,76%
MAX:	-16,15%

Forrás: www.akk.hu

Az euró-forint árfolyamának alakulása 2022-ben



Forrás: www.mnb.hu

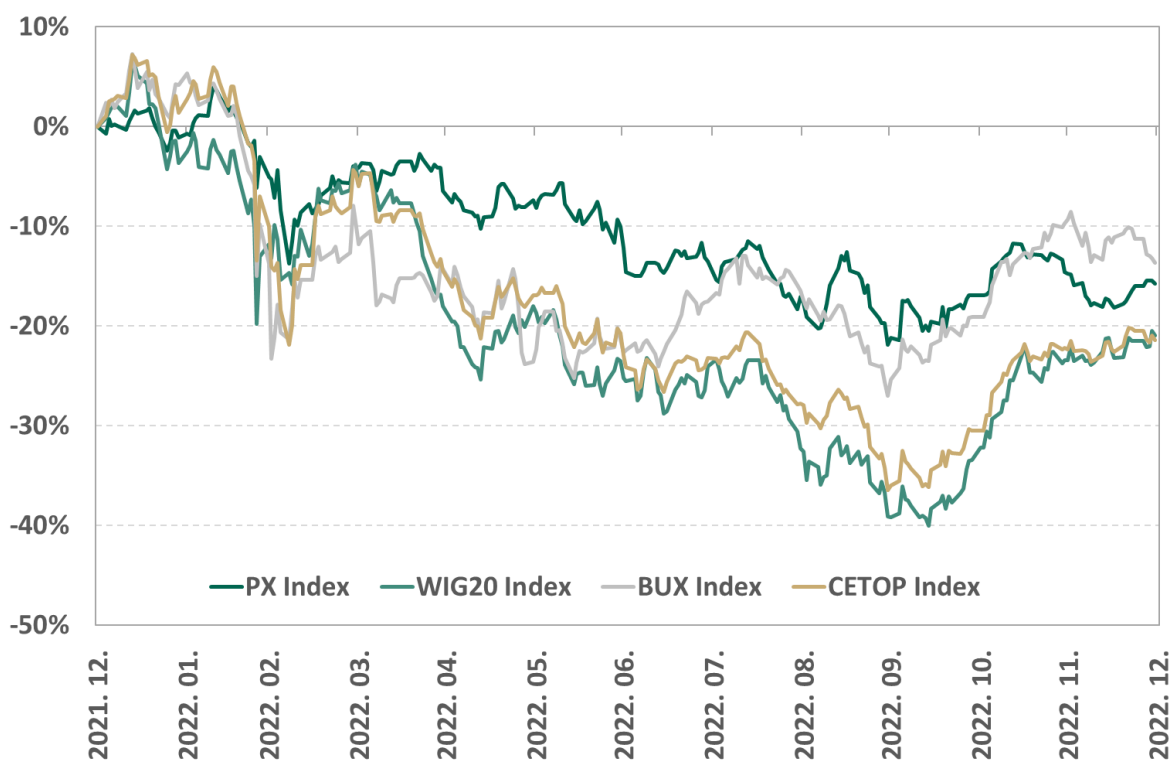
Hazai és régiós részvényt piac

Januárban, miközben az amerikai részvényt piacok esésbe fordultak, a régiós papírok felülteljesítették az amerikai és a Nyugat-európai indexeket is. Ennek oka, hogy az esést elsősorban a technológiai részvények vezéreltek, amelyeknek az értékeltsége magas, a kamatemelési várakozások ellenszét jelentenek. A régiós részvények között azonban a technológiai szektor súlya mérsékelt, az értékeltségek alacsonyabbak. Ráadásul a kamatok emelkedése kedvező a pénzügyi szektornak, míg a nyersanyagárak emelkedéséből az olaj és alapanyag-szektorok profitálhatnak. Az ilyen típusú vállalatok súlya pedig a régióban magasabb, mint például az USA-ban.

Az orosz-ukrán háború kitörésével azonban a januári felülteljesítés, hamar alülteljesítésbe fordult. A konfliktus óta megfigyelhető, hogy azok a részvények, indexek teljesítenek a legrosszabbul,

amelyek vagy nagy orosz/ukrán kitettséggel rendelkeznek, vagy pedig az adott ország közel helyezkedik el a konfliktushoz. Emiatt a régiós országok esetében egy plusz országgokkockázati prémium épült be az árazásokba, amellet, hogy a háború ugyanúgy egy inflációs és növekedési sokkot is jelent, mint a többi ország esetében. A második és a harmadik negyedévben is folytatódott a régió alulteljesítése részvénypiaci oldalon. A háború közelsége, az emelkedő infláció, a magas energiaárak miatti gazdasági lassulás, valamint a befektetők magas kockázatkerülése és a kötvénvásárlási programok megszűnése összességében a feltörekvő piacok rosszabb teljesítményében csapódik le.

A régiós részvényindexek alakulása saját devizában mérve 2022-ben



Forrás: Bloomberg

Ráadásul a Fed határozott kamatemelési ciklusa miatt trendszerűen erősödött a dollár, ami a feltörekvő országok esetében tőkekiáramláshoz vezet, ami visszaveti a régiós részvénypiaci teljesítményeket is. Ezen felül az energiaellátással kapcsolatos kockázatok, valamint a romló bizalmi indikátorok miatt a befektetők meglehetősen kockázatkerülőek voltak a negyedév során, ami szintén a feltörekvő országoknak kedvezőtlen. Végül pedig a lengyelek és a magyarok esetében az EU-s pénzek hiánya és az ezzel kapcsolatos bizonytalanság egy kockázati prémiumot is jelent. A magyar

esetben fontos kiemelni a különadók hatását is, ami csökkenti a profitokat, de rontja a szabályozói környezettel kapcsolatos kiszámíthatóságot is.

A negyedik negyedévben hosszú idő után felülteljesítő volt a régió. Miután októbertől kezdve a gázárak trendszerű csökkenésbe kezdtek, a negyedév végére fontos kockázatok árazódtak ki, ráadásul a kamatok emelkedése kedvező a régiós részvénypiacoknak, mivel itt az indexek belül a pénzügyi szektor részesedése relatíve magas. Ráadásul az olajárak esése ellenére az energetikai részvények árfolyama jól tartotta magát, így ez is kedvezően járult hozzá a régiós indexek teljesítményéhez. Bár a régióban az infláció továbbra is magas és több ország esetében még emelkedő is, azonban már talán látszódik a kamatemelési ciklus vége és a háborúval kapcsolatos legtöbb kockázat is már beárazódhatott a régiós eszközárakban. Ez pedig az alacsony értékeltséggel párosulva egy kedvező lehetőséget teremtett az emelkedése, különösen akkor, amikor a dollár is gyengült.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	549 541	131 042	418 498
Változó javadalom	295 995	105 227	190 768
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	56	6	50

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 2-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 Alapkezelő az Alap tőkeáttételét az ABAK-rendelet 6-11. cikkének megfelelően a bruttó és kötelezettség módszer szerint számítja ki. A tőkeáttétel mértékét az Alap kitettsége és nettó eszközértéke közötti aránnyal fejezi ki. Az ABA bruttó módszer szerint számított kitettsége a 2011/61/EU irányelv 19. cikkével és az annak alapján elfogadott, felhatalmazáson alapuló jogi aktusokkal összhangban értékelt valamennyi pozíció abszolút értékének összege. Az Alap kitettségének bruttó módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 7. cikkének megfelelően. A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított maximális mértéke: 300%. Az Alap kitettségének kötelezettség módszer szerinti kiszámításánál az Alapkezelő az ABAK-rendelet 8. cikkének megfelelően jár el. A kötelezettség módszer hasonló a bruttó módszer szerint számított kitettséghez, azonban a fő különbség, hogy a származtatott pozíciók nettósításra kerülnek, illetve a fedezetinek minősülő származtatott pozíciókat kizárja. A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított maximális mértéke: 200%.

A tőkeáttétel kötelezettség módszer szerint számított mértéke 2022.12.31-én: 100,00%.

A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított mértéke 2022.12.31-én: 207,52%.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Diófa Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2022. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2022. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 27.073.528 EUR, a saját tőke 27.060.595 EUR, a tárgyévi eredmény 2.373.210 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 2022. 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 könyvviteli kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex” kamara tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva) című kézikönyvében (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja 2022. 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 beszámolóknak 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 Euró Ingatlan Alapok Alapja 2022. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezet Euró Ingatlan Alapok Alapja 2022. 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 a megbízható és valós képet adó éves beszámoló elkészítéséért a számviteli törvénnyel és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvizelési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel összhangban, 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 közzétegye 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 bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

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

Továbbá:

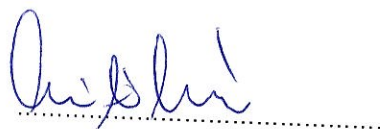
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk 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, 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, 2023. április 26.



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
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Lajstromszám: 1111-608

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Cégjegyzékszám: 01-10-046307

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2022.01.01 - 2022.12.31

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
A.	Befektetett eszközök	0.00	0.00
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00
1.	Értékpapírok	0.00	0.00
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00
a.	kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00
b.	egyéb	0.00	0.00
B.	Forgóeszközök	40,853,431.81	29,577,299.41
II.	KÖVETELÉSEK	0.00	1,828,067.02
1.	Követelések	0.00	1,794,294.25
2.	Követelések értékvesztése (-)	0.00	0.00
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0.00	33,772.77
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0.00	0.00
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	35,337,604.41	27,295,858.59
1.	Értékpapírok	34,923,429.88	26,525,152.74
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	414,174.53	770,705.85
a.	kamatokból, osztalékokból	0.00	12,168.00
b.	egyéb	414,174.53	758,537.85
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	5,515,827.40	453,373.80
1.	Pénzeszközök	5,515,827.40	453,373.80
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0.00	0.00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00
1.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00
2.	Aktív időbeli elhatárolásokértéktárolása (-)	0.00	0.00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	110,652.01	-2,503,771.15
	Eszközök összesen	40,964,083.82	27,073,528.26
E.	Saját tőke	40,944,846.19	27,060,594.81
I.	INDULÓ TŐKE	35,733,363.00	23,534,796.00
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	59,114,832.00	76,451,156.00
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-23,381,469.00	-52,916,360.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	5,211,483.19	3,525,798.81
1.	Befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	2,533,435.17	732,369.90
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönözete	4,351,001.65	6,967,405.33
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönözete	-1,817,566.48	-6,235,035.43
2.	Értékelési különbözet tartaléka	524,827.00	-1,733,002.40
3.	Előző év(ek) eredménye	1,586,842.38	2,153,221.02
4.	Üzleti év eredménye	566,378.64	2,373,210.29
F.	Céltartalékok	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	7,756.37	12,009.00
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	7,756.83	12,071.90
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-0.46	-62.90
H.	Passzív időbeli elhatárolások	11,481.26	924.45
	Források összesen	40,964,083.82	27,073,528.26

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2021.12.31	2022.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	3,930,022.68	6,252,860.83
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	3,205,754.01	3,705,143.31
III.	Egyéb bevételek	78.81	44.58
IV.	Működési költségek	155,421.33	172,083.91
V.	Egyéb ráfordítások	2,547.51	2,467.90
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	566,378.64	2,373,210.29

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

Takarék Euró Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2022.01.01-2022.12.31.

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: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
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 2022. december 31-én: 1.149818
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2022.12.31-én: 23 534 801 db
Üzleti év időtartama: 2022. 01. 01 - 2022. 12. 31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
Székhely: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
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:

- Mikešy Ámos (1148. Budapest Felsőbüki Nagy Pál u. 4.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)
- Bogár Roland (2096. Öröm Örömi út 9.)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)
- Barlai Róbert (1039 Budapest, Mátyás király út 84.)

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

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna

PM regisztrációs szám: 132444.

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: 565 400 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 ével, 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 2022. december 31-én:

Saját tőke: 27 060 594.81 EUR

Befektetési jegyek száma: 23 534 801 db

Nettó eszközérték adatai 2022.12.30-án (T napi állomány)

NEÉ: 27 060 741.10 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.149818 EUR

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	26,525,152.78	770,705.81	27,295,858.59
Befektetési jegy	24,741,468.78	758,543.81	25,500,012.59
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	591,475.13	5,711.06	597,186.19
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	22,677,722.19	451,252.85	23,128,975.04
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1,472,271.46	301,579.90	1,773,851.36
Vállalati kötvény	1,783,684.00	12,162.00	1,795,846.00
MFBEU2310/10	983,700.00	11,586.00	995,286.00
OTPHB 03/04/26	799,984.00	576.00	800,560.00

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
Folyószámla	4,459,278.81	246,165.59
Devizabetétszámla	1,076,251.04	196,924.99
Deviza értékelési különbözet	-19,702.45	10,283.22
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	5,515,827.40	453,373.80

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	11,481.26	924.45
Alapkezelői díj	10,338.13	0.00
Letétkezelői díj	0.00	0.00
Könyvvizsgálat	873.24	924.45
Eszközértékelési szolg.díj	0.00	0.00
Keler díjak	4.88	0.00
Könyvelési díj	265.01	0.00

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2022.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	187,534,000 EUR	446.51	-451,877.33	-516,034.62
EUR/HUF	eladási	4,927,560,480 EUR	446.337	-1,183,061.14	-1,351,634.87
EUR/HUF	eladási	4,557,948,200 EUR	446.42	-988,849.32	-1,129,507.45
EUR/HUF	vételi	427,841,600 EUR	427.8416	61,349.82	75,958.11
EUR/HUF	vételi	426,758,400 EUR	426.7584	58,666.82	73,236.40
ÖSSZESEN				-2,503,771.15	-2,847,982.43

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

Az év folyamán lezárt tőzsdei határidős ügyletek realizált eredményét, mérlegkészítésig ismert eredményét és a nyitott pozíció értékét a 3. sz. melléklet ismerteti.

5. Saját tőke bemutatása (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
SAJÁT TŐKE	40,944,846.19	27,060,594.81
INDULÓ TŐKE	35,733,363.00	23,534,796.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	59,114,832.00	76,451,156.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-23,381,469.00	-52,916,360.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	5,211,483.19	3,525,798.81
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	4,351,001.65	6,967,405.33
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-1,817,566.48	-6,235,035.43
Értékelési különbözet tartaléka	524,827.00	-1,733,002.40
Előző év(ek) eredménye	1,586,842.38	2,153,221.02
Üzleti év eredménye	566,378.64	2,373,210.29

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	3,930,022.68	6,252,860.83
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	3,906,802.02	5,919,256.89
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	26,089.17	217,382.33
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	1,153.85	1,541.47
Egyéb kapott kamatok, tamatjellegű bevételek	-4,022.36	70,624.15
Fordulónapi ért. összevont árfolyamnyeresége	0.00	44,055.99

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	3,205,754.01	3,705,143.31
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	3,159,086.76	2,687,968.76
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	40,364.97	1,036,554.85
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	5,841.95	-19,702.45
Köv.-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	460.33	322.15

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
EGYÉB BEVÉTELEK	78.81	44.58
Kerekítési különbözet	3.13	44.58
Különféle egyéb bevételek	75.68	0.00

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	155,421.33	172,083.91
Alapkezelői díj	110,067.23	114,040.44
Letétkezelői díj	36,519.77	37,992.53
Felügyeleti díj	12,689.00	13,453.60
Forgalmazói jutalék	0.00	0.00
Könyvelés, könyvvizsgálat	5,077.51	4,784.77
Egyéb szolgáltatás költségei	429.92	260.56
KELER Szolgáltatás díja	108.53	243.93
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	-9,470.63	1,308.08

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2021.12.31	2022.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2,547.51	2,467.90
Befektetési alapok különadója	2,523.88	2,467.90
Kerekítési különbözet	23.63	0.00

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

Az Alap 2022. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

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

12. Egyéb

A NEÉ 146.29 EUR-ral magasabb, mint a beszámolóban 2021.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

A nettó eszközérték számításának sajátosságaiból adódó kerekítési különbözet, valamint az, hogy a NEÉ 2022.12.30-ig kalkulált díjakat és kamatokat tartalmazza.

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 megővésére vonatkozó ígéretet.

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

Budapest, időbélyegző szerint

.....
Aláírás

Cash flow kimutatás	2021.12.31 EUR	2022.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	570,780.87	468,277.38
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	1,091,205.64	569,583.74
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-524,827.00	1,733,002.40
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	-1,828,067.02
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	4,405.07	4,315.07
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-2.84	-10,556.81
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-6,557,687.92	8,468,901.29
(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 -	-6,837,294.04	-21,231,703.11
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	279,606.12	29,629,980.25
19. Kapott hozamok +	0.00	70,624.15
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	7,639,602.83	-13,999,632.27
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	16,343,390.56	19,952,727.68
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-8,703,787.73	-33,952,359.95
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) ±	1,652,695.78	-5,062,453.60

OK

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

Tárgy nap (T)	2022.12.31
Saját tőke (EUR)	27,060,594.81
NEÉ (EUR)	27,060,741.10
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1,149818
Darabszám (db)	23,534,801

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I. KÖTELEZETTSÉGEK				Összeg/Érték	(%)		
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő		0.00%		
					0.00%		
I/2.	Egyéb kötelezettségek :			12,009.00	0.04%		
				Alapkezelői díj miatt	6,677.36	0.02%	
				Letétkezelői díj miatt	2,225.79	0.01%	
				Bizományosi díj	-	0.00%	
				Forgalmi költség	-	0.00%	
				Közzétételi ktg. miatt	-	0.00%	
				Reklám költség miatt	-	0.00%	
				Költségként elszámolt egyéb tétel miatt	2,758.63	0.01%	
				Egyéb-nem ktg alapú-köt.	347.22	0.00%	
I/3.	Céltartalékok:			-	0.00%		
					-	0.00%	
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:			924.45	0.00%		
Kötelezettségek összesen:				12,933.45	0.05%		
II. ESZKÖZÖK				Összeg/Forgalmi érték	(%)		
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	453,373.80	1.67%		
				Takarékbank	EUR	246,165.59	0.91%
				Takarékbank	HUF	207,208.21	0.77%
				Margin Call	HUF	638,067.02	2.36%
				Margin Call	EUR	1,190,000.00	4.40%
II/2.	Egyéb követelés :			1,828,067.02	6.75%		
				Margin Call	HUF	638,067.02	2.36%
				Margin Call	EUR	1,190,000.00	4.40%
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	24,792,087.44	91.57%	
II/4.1.	Állampapírok (összes)			1,795,846.00	6.63%		
II/4.1.1.	Kötvények (összes)			1,795,846.00	6.63%		
				MFBEU2310/1	EUR	995,286.00	3.68%
				OTPHB 03/04/26	EUR	800,560.00	2.96%
					-	0.00%	
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép.(összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.(összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.3.	Résztvények (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%		
					-	0.00%	
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)			25,500,012.59	94.19%		
				Díófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	HUF	597,186.19	2.21%
				Magyar Posta TakaréK Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	23,128,975.04	85.43%
				Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	HUF	1,773,851.36	6.55%
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	-	2,503,771.15	-9.25%		
				EUR/HUF	-	58,666.82	0.22%
				EUR/HUF	-	1,183,061.14	-4.37%
				EUR/HUF	-	451,877.33	-1.67%
				EUR/HUF	-	61,349.82	0.23%
				EUR/HUF	-	988,849.32	-3.65%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0.00%		
					0.00%		
Eszközök összesen:				27,073,528.26	100%		

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja

3. sz. melléklet

Lajstromszám: 1111-608

ALAPKEZELŐ: DÍÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: MTB MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZRT.

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (Ft) 2022.12.31	Pozíció eredménye (Ft) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (Ft) 2022.12.31
2022.01.20	2022.02.15	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	357.4900	0.00	0.00	0.00
2022.01.20	2022.02.15	határidős vétel	2,000,000	deviza (EUR)	357.3600	0.00	0.00	0.00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	353.6100	-44,911.14	0.00	0.00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	7,950,000	deviza (EUR)	353.5800	-365,352.12	0.00	0.00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	2,000,000	deviza (EUR)	353.6100	-21,184.50	0.00	0.00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	10,760,000	deviza (EUR)	353.7000	-479,292.82	0.00	0.00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	353.5200	-11,213.66	0.00	0.00
2022.02.11	2022.02.15	határidős eladás	14,440,000	deviza (EUR)	353.5500	-669,726.22	0.00	0.00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	7,950,000	deviza (EUR)	357.6900	0.00	0.00	0.00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	1,500,000	deviza (EUR)	358.0100	0.00	0.00	0.00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	10,760,000	deviza (EUR)	357.8400	0.00	0.00	0.00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	14,440,000	deviza (EUR)	357.6400	0.00	0.00	0.00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	3,000,000	deviza (EUR)	357.7300	0.00	0.00	0.00
2022.02.11	2022.05.16	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	357.6500	0.00	0.00	0.00
2022.03.01	2022.05.16	határidős eladás	750,000	deviza (EUR)	379.0800	41,078.60	0.00	0.00
2022.03.02	2022.05.16	határidős eladás	1,300,000	deviza (EUR)	386.9500	98,372.88	0.00	0.00
2022.03.04	2022.05.16	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	389.8100	83,625.92	0.00	0.00
2022.03.07	2022.05.16	határidős eladás	900,000	deviza (EUR)	397.8848	94,154.72	0.00	0.00
2022.04.08	2022.05.16	határidős vétel	1,750,000	deviza (EUR)	377.9200	0.00	0.00	0.00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	1,750,000	deviza (EUR)	382.4000	20,380.08	0.00	0.00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	750,000	deviza (EUR)	382.2500	47,258.91	0.00	0.00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	3,000,000	deviza (EUR)	381.8600	188,177.81	0.00	0.00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	9,460,000	deviza (EUR)	382.4000	603,959.09	0.00	0.00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	12,540,000	deviza (EUR)	382.2100	800,924.61	0.00	0.00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	381.9500	63,167.75	0.00	0.00
2022.05.12	2022.05.16	határidős eladás	7,950,000	deviza (EUR)	382.2500	507,557.57	0.00	0.00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	12,540,000	deviza (EUR)	384.3800	0.00	0.00	0.00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	3,000,000	deviza (EUR)	384.0400	0.00	0.00	0.00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	384.1400	0.00	0.00	0.00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	8,700,000	deviza (EUR)	384.4300	0.00	0.00	0.00
2022.05.12	2022.06.16	határidős vétel	11,210,000	deviza (EUR)	384.5700	0.00	0.00	0.00
2022.05.26	2022.06.16	határidős vétel	1,500,000	deviza (EUR)	393.4700	0.00	0.00	0.00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	3,000,000	deviza (EUR)	398.6400	108,394.38	0.00	0.00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	398.9500	36,651.20	0.00	0.00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	12,540,000	deviza (EUR)	398.8500	449,054.15	0.00	0.00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	8,700,000	deviza (EUR)	398.6700	306,592.75	0.00	0.00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	11,210,000	deviza (EUR)	398.5000	386,446.50	0.00	0.00
2022.06.14	2022.06.16	határidős eladás	1,500,000	deviza (EUR)	398.9500	20,342.46	0.00	0.00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	8,700,000	deviza (EUR)	401.5000	0.00	0.00	0.00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	11,210,000	deviza (EUR)	401.3500	0.00	0.00	0.00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	1,000,000	deviza (EUR)	401.7900	0.00	0.00	0.00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	3,000,000	deviza (EUR)	401.5200	0.00	0.00	0.00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	12,540,000	deviza (EUR)	401.6900	0.00	0.00	0.00
2022.06.14	2022.07.21	határidős vétel	1,500,000	deviza (EUR)	401.7900	0.00	0.00	0.00
2022.07.06	2022.07.21	határidős vétel	2,000,000	deviza (EUR)	412.7200	0.00	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	3,000,000	deviza (EUR)	397.2200	-32,263.93	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	399.54	-4,526.95	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	12,540,000	deviza (EUR)	398.6860	-94,216.08	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	399.7800	-5,027.17	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	1,500,000	deviza (EUR)	399.7800	-7,540.76	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	2,000,000	deviza (EUR)	399.7700	-64,777.97	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	8,700,000	deviza (EUR)	399.7700	-37,643.76	0.00	0.00
2022.07.19	2022.07.21	határidős eladás	10,210,000	deviza (EUR)	400.0000	-34,473.64	0.00	0.00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	3,000,000	deviza (EUR)	404.0400	0.00	0.00	0.00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	12,540,000	deviza (EUR)	405.5360	0.00	0.00	0.00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	10,210,000	deviza (EUR)	406.8000	0.00	0.00	0.00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	2,500,000	deviza (EUR)	406.5600	0.00	0.00	0.00
2022.07.19	2022.09.14	határidős vétel	10,700,000	deviza (EUR)	406.4400	0.00	0.00	0.00
2022.07.25	2022.09.14	határidős eladás	1,500,000	deviza (EUR)	403.3256	-8,304.02	0.00	0.00
2022.08.03	2022.09.14	határidős eladás	3,000,000	deviza (EUR)	399.5700	-51,618.36	0.00	0.00
2022.08.17	2022.09.14	határidős eladás	2,000,000	deviza (EUR)	409.4100	14,876.91	0.00	0.00
2022.08.22	2022.09.14	határidős eladás	2,500,000	deviza (EUR)	409.0400	15,419.43	0.00	0.00
2022.08.25	2022.09.14	határidős eladás	3,000,000	deviza (EUR)	411.8700	58,419.76	0.00	0.00
2022.09.09	2022.09.14	határidős eladás	1,500,000	deviza (EUR)	394.9600	-43,128.01	0.00	0.00
2022.09.12	2022.09.14	határidős eladás	11,040,000	deviza (EUR)	395.4550	-278,739.76	0.00	0.00
2022.09.12	2022.09.14	határidős eladás	10,210,000	deviza (EUR)	396.0000	-276,169.51	0.00	0.00
2022.09.12	2022.09.14	határidős eladás	4,200,000	deviza (EUR)	395.6600	-113,395.10	0.00	0.00
2022.09.12	2022.10.14	határidős vétel	11,040,000	deviza (EUR)	398.9250	0.00	0.00	0.00
2022.09.12	2022.10.14	határidős vétel	10,210,000	deviza (EUR)	399.5400	0.00	0.00	0.00
2022.09.12	2022.10.14	határidős vétel	4,200,000	deviza (EUR)	399.1500	0.00	0.00	0.00
2022.10.12	2022.10.14	határidős eladás	11,040,000	deviza (EUR)	431.9370	868,550.51	0.00	0.00
2022.10.12	2022.10.14	határidős eladás	10,210,000	deviza (EUR)	432.0000	789,820.55	0.00	0.00
2022.10.12	2022.10.14	határidős eladás	4,200,000	deviza (EUR)	432.2100	330,907.27	0.00	0.00
2022.10.12	2023.01.17	határidős vétel	4,200,000	deviza (EUR)	446.5100	0.00	0.00	-451,877.33
2022.10.12	2023.01.17	határidős vétel	10,210,000	deviza (EUR)	446.4200	0.00	0.00	-988,849.32
2022.10.12	2023.01.17	határidős vétel	11,040,000	deviza (EUR)	446.3370	0.00	0.00	-1,183,061.14
2022.10.18	2023.01.17	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	427.8416	0.00	0.00	61,349.82
2022.10.21	2023.01.17	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	426.7584	0.00	0.00	58,666.82
2022.11.24	2023.01.17	határidős eladás	1,000,000	deviza (EUR)	421.3500	-59,340.19	0.00	0.00
Összesen:						3,231,288.13	0.00	-2,503,771.15

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás



TAKARÉK EURÓ INGATLAN
ALAPOK ALAPJA
2022. 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, kollektív befektetési értékpapírok , illetve vállalati kötvények 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 stressztesztetek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2022. december 31-én:

Tulajdonos neve	Tulajdoni hányad	Szavazati hányad
Tarragona Zrt.	95,96%	100%
Diófa Alapkezelő Zrt. (visszavásárolt saját részvény)	4,04%	0,00%

Az Alapkezelő működésében a 2022-es évet alapjaiban meghatározó jelenség a menedzsment változás folyamata volt, ahol a vezérigazgatóság és a menedzsment jelentős része cserélődött, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság összetétele is módosult.

2022-ben a tőkepiaci hangulat kedvezőtlenül alakult a befektetőknek. Az orosz-ukrán háború okozta energiaválság és az ennek nyomán gyorsan növekvő infláció miatt a globális jegybankok agresszív szigorítási ciklusba kezdtek. Ennek nyomán a magas értékeltségű, vagy a háború által negatívan érintett régiók részvénytőkepiaci nagymértékben estek, míg a globális és régiós kötvényhozamok is érdemben emelkedtek. Emiatt 2022-ben a részvény és kötvénybefektetések is egyaránt rosszul teljesítettek, így az alapkezelői szakma legfőbb kihívása a tavalyi évben a pozitív reálhozamok elérése volt.

A 2022-es év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap. A Diófa Alapkezelő által kezelt alapoknál a kedvezőtlen piaci környezet ellenére is sikerült nettó eszközérték növekedést elérni az értékesítés és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. Kiemelkedő növekedés a Magyar Posta Takarék Ingatlan Alap „A” sorozatánál és a Torony Ingatlan Befektetési Alap esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Magyar Posta Takarék Harmónia Vegyes Befektetési Alap és a Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya 2022 során összesen 67 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok magas hozamteljesítményének 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 4,47%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2021-hez képest 3 bázispont növekedést jelentett.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Diófa Alapkezelő Zrt.