

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”) 2023. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint a TakaréK Euró Ingatlan Alapok Alapja 2023. 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 Gránit 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 2023. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2023. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki ezen jelentés időpontjában az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

Az egyéb információk az éves jelentésben foglalt nem számviteli információkból állnak. A Gránit 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 közvéltet egy 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

- 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, 2024. április 10.



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



Kozma Attila Mihály
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 005847

TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2023. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk	2
II.	Vagyonkimutatás.....	2
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	3
IV.	A befektetési alap összetétele	4
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban.....	5
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	6
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban.....	7
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	9
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	19
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	19
XI.	Tőkeáttétel	20

I. Általános információk

Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja alapadatai

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

Alapkezelő

Neve	Gránit 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.granitalapkezekelo.hu

Letétkezelő és Forgalmazó

Neve	MBH Befektetési Bank Zrt.
Székhelye	1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 9.

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	Kozma Attila Mihály
MKVK tagszám	005847

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

II. Vagyongkimutatás

EUR	2022.12.31*		2023.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	1 795 846,00	6,64%	6 786 754	22 42%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0,00	0,00%	0	0 00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00	0,00%	5 670 997	18 73%
Jelzáloglevelek	0,00	0,00%	0	0 00%
Magyar és külföldi részvények	0,00	0,00%	0	0 00%
Kollektív befektetési értékpapírok	25 500 012,59	94,23%	17 493 835	57 79%
Átruházható értékpapírok	27 295 858,59	100,87%	29 951 587	98 95%
Banki egyenlegek	453 373,80	1,68%	489 780	1 62%
Bankbetétek	0,00	0,00%	0	0 00%
Származékos ügyletek eredménye	-2 503 771,15	-9,25%	-1 260 352	-4 16%
Egyéb követelés	1 828 067,02	6,76%	1 104 638	3 65%
Aktív időbeli elhatárolás	0,00	0,00%	0	0 00%
Egyéb eszköz	0,00	0,00%	0	0 00%
Összes eszköz	27 073 528	100,05%	30 285 654	100 05%
Kötelezettségek	- 12 933	-0,05%	-15 184	-0 05%
Saját tőke	27 060 595	100,00%	30 270 470	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

	2022.12.31*	2023.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	23 534 801	30 270 101
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (EUR)	1,149818	1,179490

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

IV. A befektetési alap összetétele

EUR	2022.12.31*		2021.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	453 374	1,68%	489 780	1,62%
Bankbetétek	0	0,00%	0	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	12 457 752	41,15%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	27 295 859	100,87%	17 493 835	57,79%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	- 2 503 771	-9,25%	- 1 260 352	-4,16%
Aktív időbeli elhatárolás	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb követelés	1 828 067	6,76%	1 104 638	3,65%
Összes eszköz	27 073 528	100,05%	30 285 654	100,05%
Kötelezettségek	- 12 933	-0,05%	- 15 184	-0,05%
Saját tőke	27 060 595	100,00%	30 270 470	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2022.12.31*	2023.12.31*	Változás
Pénzpiaci eszközök	0,00%	100,00%	8,384%	5,22%	-3,17%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	100,00%	0,000%	23,77%	23,77%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	30,00%	6,636%	17,38%	10,75%
Jelzáloglevelek	0,00%	25,00%	0,000%	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	0,00%	100,00%	-9,252%	-4,16%	5,09%
Ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek	10,00%	100,00%	92,026%	53,57%	-38,46%
Származtatott ügyletek**			2,207%	4,23%	2,02%
Összesen			100,00%	100,00%	

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

**A származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból és a befektetési célok megvalósítása érdekében is lehetőség van.

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 2023. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2023.12.31	E EUR
Pénzügyi műveletek bevételei	2 851
Pénzügyi műveletek ráfordításai	4 820
Befektetésből származó jövedelem	- 1 969
Kezelési költségek	87
A letétkezelő díjai	29
Egyéb bevétel	0
Egyéb díjak és adók	35
Nettó jövedelem	- 2 120

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2023-ban, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2023.12.31	E EUR
Induló tőke	25 663
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	86 732
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	- 61 068
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	4 607
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	8 527
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	- 7 431
Értékelési különbözet tartaléka	1 105
Előző év(ek) eredménye	4 526
Üzleti év eredménye	- 2 120
Saját tőke	30 270

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2023.12.31 (EUR)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	27 586 411,27	2 365 175,41	29 951 586,68
Befektetési jegy	15 670 813,44	1 823 021,71	17 493 835,15
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	1 201 365,94	77 674,96	1 279 040,90
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy A	6 145 764,64	1 415 523,95	7 561 288,59
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy B	6 818 293,78	157 392,60	6 975 686,38
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1 505 389,08	172 430,20	1 677 819,28
Vállalati kötvény	11 530 098,00	518 493,03	12 048 591,03
2026/B MBH	299 210,40	24 801,00	324 011,40
BANCA TRANSILVANIA	550 550,00	18 544,90	569 094,90
MAEXIM 6 05/16/29	647 556,00	49 269,35	696 825,35
MBH 10/19/27	300 900,00	13 049,40	313 949,40
MBKPW 0 09/11/27	300 000,00	24 321,60	324 321,60
MFBEU2409/1	4 982 000,00	66 610,00	5 048 610,00
MFBEU2706/1	994 600,00	46 719,00	1 041 319,00
NOVAKR 0 06/29/26	400 000,00	28 574,00	428 574,00
NOVALJ 0 06/27/27	400 400,00	35 821,60	436 221,60
OTPHB 0 03/04/26	2 654 881,60	210 782,18	2 865 663,78
Államkötvény	385 499,83	23 660,67	409 160,50
ROMANI 1 3/4 07/13/30	385 499,83	23 660,67	409 160,50

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2021.12.31*	2022.12.31*	2023.12.31*
Nettó eszközérték (EUR)	40 944 818,60	27 060 741,10	30 270 100,91
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (EUR)	1,145843	1,149818	1,179490

* 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 naptár miatt.

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Mögöttes termék	Vételi/ Eladási	Pozíció értéke (EUR)	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (EUR) 2023.12.31	Értékelési különbözet (EUR) Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	1 837 332 000 EUR	437,46	-581 932,75	-647 940,35
EUR/HUF	eladási	3 162 104 156 EUR	415,5196	-517 751,55	-624 578,30
EUR/HUF	eladási	2 023 040 000 EUR	404,608	-159 108,96	-225 216,84
HUF/EUR	vételi	215 054 862 EUR	390,6537	-1 558,34	5 443,87
ÖSSZESEN				-1 260 351,60	-1 492 291,62

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) 2023.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2023.12.31
2023.01.06	2023.01.17	határidős eladás	1 100 000	deviza (EUR)	398,6500			
2023.01.13	2023.07.17	határidős vétel	9 040 000	deviza (EUR)	420,4470	-1 102 447,28		
2023.01.13	2024.01.17	határidős vétel	4 200 000	deviza (EUR)	437,4600			4 200 000,00
2023.01.13	2023.01.17	határidős eladás	9 040 000	deviza (EUR)	396,4070			
2023.01.13	2023.01.17	határidős eladás	4 200 000	deviza (EUR)	396,3600	-2 894 833,08		
2023.01.13	2023.01.17	határidős eladás	8 110 000	deviza (EUR)	396,8000			
2023.01.13	2023.04.17	határidős vétel	8 110 000	deviza (EUR)	409,8500	-681 039,55		
2023.04.04	2023.04.17	határidős eladás	500 000	deviza (EUR)	378,5500	-41 859,06		
2023.04.13	2024.04.17	határidős vétel	7 610 000	deviza (EUR)	415,5196			7 610 000,00
2023.04.13	2023.04.17	határidős eladás	7 610 000	deviza (EUR)	374,0000			
2023.07.13	2024.07.12	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	404,608			5 000 000,00

Gránit Alapkezelő Zrt.

H-1134 Budapest, Kassák Lajos u. 19-25.

Phone: +36 1 888 4120

E-mail: alapkezel@granitalapkezel.hu

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (EUR) 2023.12.31	Pozíció eredménye (EUR) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (EUR) 2023.12.31
2023.07.13	2023.07.17	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	374,508			
2023.07.13	2023.10.17	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	385,168	72 054,55		
2023.07.13	2023.07.17	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	375,018			
2023.08.24	2023.08.25	határidős vétel	2 400 000	deviza (EUR)	383,6			
2023.08.24	2023.08.31	határidős eladás	2 400 000	deviza (EUR)	384,2581			
2023.08.29	2023.08.31	határidős vétel	2 400 000	deviza (EUR)	382,5	11 102,33		
2023.08.29	2023.09.07	határidős eladás	2 400 000	deviza (EUR)	383,1912			
2023.09.06	2023.09.07	határidős vétel	2 400 000	deviza (EUR)	387,65	-27 488,50		
2023.09.06	2023.09.14	határidős eladás	2 400 000	deviza (EUR)	388,3505			
2023.09.12	2023.09.21	határidős eladás	2 400 000	deviza (EUR)	385,8961			
2023.09.12	2023.09.14	határidős vétel	2 400 000	deviza (EUR)	385,2	19 665,02		
2023.09.19	2023.09.21	határidős vétel	2 400 000	deviza (EUR)	383,5	14 913,10		
2023.09.19	2023.09.28	határidős eladás	2 400 000	deviza (EUR)	384,188			
2023.09.26	2023.10.17	határidős eladás	5 000 000	deviza (EUR)	390,726			
2023.09.26	2023.09.28	határidős vétel	5 000 000	deviza (EUR)	389,096			
2023.12.04	2024.07.12	határidős eladás	550 500	deviza (EUR)	390,6537			-550 500,00
2023.12.04	2023.12.06	határidős vétel	550 500	deviza (EUR)	379,894			
Összesen						-4 629 932,46	0,00	16 259 500,00

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2023. december 31-én:

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

Az Alapkezelő irányításában 2023-ban jelentős változások következtek be. Változott a vezérigazgató és a vezérigazgató-helyettes személye, valamint a felügyelő bizottság összetétele is módosult. Több szervezeten belüli strukturális változás ment végbe, egyes területek összevonásra vagy átalakításra kerültek.

2023-ban a tőkepiacokat konszolidálódás jellemezte: bár az orosz-ukrán háború továbbra is tart, az energiaárak normalizálódni kezdtek, az infláció pedig mérséklődésnek indult. A Fed és az EKB még szigorítottak monetáris politikájukon, de a kamatemelési ciklusokat már lezárták. A régiós jegybankok közül már több (cseh, lengyel, magyar) kisebb-nagyobb lazítást hajtott végre. A régiós részvénytőkepiacok jól teljesítettek, az előző évi csökkenés után jelentős emelkedést értek el. A régiós kötvényhozamok a mérséklődő kamatkörnyezet nyomán az év során csökkentek, míg a globális kötvényhozamok vegyesen alakultak. Ugyanakkor a hazánkban az éves átlagban kiemelkedően magas, 17,6 százalékos infláció miatt a pozitív reálhozamok elérése a magasabb kamatkörnyezetben is kihívást jelentett.

A 2023-as év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap. A Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap új, „B” sorozatának értékesítése év elején indult, a harmadik negyedévtől a Diófa KamatPlusz Befektetési Alap (korábban Diófa Optimus I. Befektetési Alap) új befektetési politikával működik. A Baross Gábor Tőkeprogram keretében két új sorozat indult el: a Magyar Posta Takarékszövetkezet Harmónia Vegyes Befektetési Alap „B” sorozat és a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „C” sorozat. A Diófa Alapkezelő által kezelt alapoknak jelentős nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. Kiemelkedő növekedés a Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Alap „A” és „I” sorozatánál és a Diófa WM Befektetési Részalapok esetében történt. Kiáramlás a lakossági vegyes és részvény befektetési alapjaink esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya (A magántőke üzletág esetén a kezelt vagyon számítása az alapkezelési díjszámítás alapjául szolgáló állománnyal történt.) 2023 során összesen 323 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok magas hozamteljesítményének és

az új magántőke alapok átvételének volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,75%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2022-höz képest közel 20 bázispontos 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

2023-ban a globális piacok szempontjából még meghatározó szereppel bírt az energiaválság nyomán megnövekedett infláció, illetve annak monetáris politikára gyakorolt hatása. A pénzromlás gyorsulásában az energiaárak jelentős növekedése mellett szerepet játszottak a koronavírus során bevezetett fiskális programok, az ellátási láncok szakadozása, a profitráták növekedése, illetve a geopolitikai konfliktusok kiéleződése. Bár az Egyesült Államokban az inflációs ráta 2023 egészében elmaradt 2022-es értékétől, és a januári 6,4 százalékról decemberre 3,4 százalékra mérséklődött, ám ez még mindig a Fed céljánál magasabb értéket jelent. Az eurózónában az infláció a 2022. októberi 10,6 százalékos csúcsáról 2023. januárjára 8,6 százalékra mérséklődött, majd az év végén már csak 2,9 százalékot tett ki.

Bár 2023-at az amerikai recessziótól való folyamatos félelem kísérte, ez végül elmaradt és a tengerentúli gazdaság teljesítménye 2,5 százalékkal meghaladta az egy évvel korábbi. Nem számolhatunk be ennyire kedvező hírekről Európa esetében: az egész unió, illetve az eurózóna gazdasági teljesítménye is 0,5 százalékkal haladta csak meg az egy évvel korábbi. Ezen belül azonban negyedéves alapon a stagnálás volt jellemző, az előző negyedévhez viszonyított volumenváltozás az utolsó három negyedévben legfeljebb $\pm 0,1$ százalék volt. A német gazdaság 2023-ban nem tudta elkerülni a recessziót, teljesítménye 0,3 százalékkal csökkent.

A világ nagybancjai az infláció emelkedésére későn reagáltak, kommunikációjukban az árak emelkedését növekedését átmenetinek tekintették. A Fed az irányadó rátáját csak 2022. márciusában, 8,5 százalékos inflációs ráta mellett kezdte emelni. 2023. elején az irányadó amerikai ráta a 4,25-4,50 százalékos sávban tartózkodott, mely az év végére 4, egyenként 25 bázispontos szigorítást követően az 5,25 és 5,50 százalék közötti sávba emelkedett. Az EKB első kamatemelését 2022. júliusában hajtotta végre 8,9 százalékos inflációs szint mellett. A 2023-as évet az eurózóna irányadó rátája a 2,5 százalékos szinten indította, majd 6, egyenként 25-50 bázispontos emelést követően 4,5 százalékon

zárta.

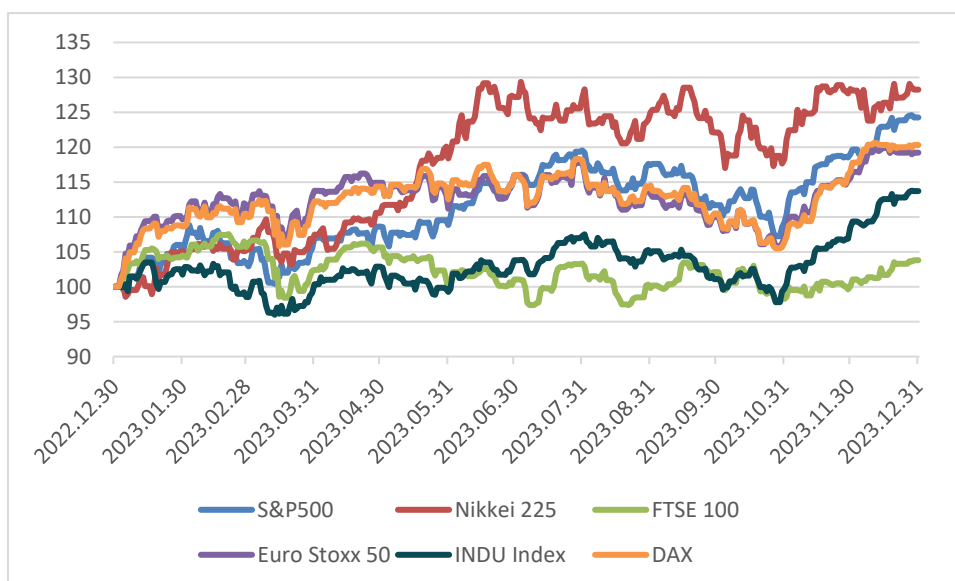
Az infláció fokozatos visszaszorulásában jelentős szerepet játszott az energiaárak normalizálódása. Bár a gáz holland tőzsdén jegyezt ár nem tért vissza a háború előtti szintjére, 2022-es értékéhez viszonyítva jelentősen csökkent. Míg az energiaválságot megelőzően egy MWh gáz ára 10-20 euró között mozgott, addig ez az érték 2022. augusztusának végén 340 eurót ért el. A gáz világgpiaci ára 2023. első kereskedési napján 72,3 euró/MWh volt, ez mérséklődött az év végére 32,4 euró/MWh-áig. Az árak az év első felében (júniusig) folyamatosan mérséklődtek, majd októberig csökkenő és növekvő időszakok váltották egymást, míg az év végét ismét az árak mérséklődése jellemezte. Jelentős ingadozás jellemezte 2023-ban az olaj árát is: az év eleji 82,1 dolláros hordónkénti olajár az év végére 77,0 dollárig csökkent, ami az év elejét és végét tekintve nem jelentős változás, azonban az év során voltak jelentősebb kilengések. A 2023-as év első felét az egy évvel korábbinál sokkal kisebb volatilitás jellemezte tekintettel a bázisidőszakban kitört orosz-ukrán háború piaci hatásaira. A tavalyi év második félévét már nagyobb volatilitás jellemezte, ami a geopolitikai viszonyok alakulásának és a kereslettel kapcsolatos bizonytalanságoknak volt az eredménye. A második félévben az árak emelkedésében nagy szerepet játszottak az OPEC+ országok kitermeléscsökkentéssel kapcsolatos bejelentései. Az október elején kitört izraeli konfliktus ismét felfelé módosította az olajárakat, de ez a hatás csekélynek és átmenetinek bizonyult, az év végére az árak ismét mérséklődni kezdtek, melyben a Vörös-tengeri szállítási útvonal veszélyesebbé válása okozott némi megingást. Az olaj, illetve gáz árának 2023-as alakulása egyben azt is jelenti, hogy a piacok hozzászoktak az új energiapiaci helyzet, az Európai Unió jóval kevesebb energiahordozót importált Oroszországból, mint korábban.

2023 a globális kötvénypiac számára a megszokottnál eseménydúsabb év volt, melyet a monetáris politikák változása, makrogazdasági dinamikák és piaci hangulat ingadozásai jellemeztek. Az év során jelentős volatilitás volt megfigyelhető a fejlett piacokon. A 10 éves amerikai állampapírhozamok az évet majdnem ott fejezték be, ahol elkezdték: az év első kereskedési napján hozamuk 3,87 százalék volt, amely az év végére mindössze 1 bázisponttal lett magasabb. Az év során azonban ennél természetesen nagyobb kilengések jellemezték az amerikai hosszú hozamokat, különösen is az év második felében. A 10 éves hozam legkisebb értéke 3,31 százalék volt április elején, míg legmagasabb értékét, 4,99 százalékot október közepén vette fel. A hozamok emelkedése tehát leginkább a harmadik negyedévet jellemezte, melyet az év utolsó negyedévében esés követett. A hozamok emelkedésében az Egyesült Államok vártánál nagyobb hitelkereslete, illetve a feszes munkaerőpiac játszott szerepet. Ezzel szemben a negyedik negyedév folyamatait a kamatcsökkentéssel kapcsolatos várakozások és a kevésbé élénk munkaerőpiac határozta meg. A magas amerikai államháztartási- hiány finanszírozása érdekében a Treasury nagy mennyiségű hosszú lejáratú kötvény kibocsátását hajtotta végre, ennek hatására növekedtek a kötvényhozamok jelentős mértékben egészen október végéig. Ekkor változott meg a szentiment mivel a Fed októberi kamatdöntő ülése után megjelenő államkötvénykibocsátási terv-mely szerint a Treasury a hosszú kamatozó eszközök helyett rövidebb, diszkontkincstárjegyek kibocsátásával próbálja pótolni a hiányt - meghozta a vevőket a hosszabb lejáratú állampapírok piacára. A 10 éves német hozamok ennél alacsonyabb szinten alakultak, az évet 2,57 százalékos szinten nyitották és 2,02 százalékos szinten zárták, azaz az év során csökkentek a hozamok. A hozamok év eleji esését egy rövid növekvő, majd csökkenő periódus követte, majd márciustól szeptemberig

trendszerűen növekedtek, ezt követően pedig mérséklődtek a hozamok. A legmagasabb értéket, 2,97 százalékot október elején, míg a minimumot, 1,89 százalékot december végén érték el a hozamok. A hozamok mérséklődésében itt a romló gazdasági várakozások játszottak szerepet, melyek élénkítették a piac monetáris lazításra vonatkozó várakozásait.

A részvénytőzsiatok jó évet zártak 2023-ban: az amerikai S&P 500 24,2 százalékkal, a japán Nikkei 28,2, a londoni FTSE 3,8, az euróövezeti részvények teljesítményét leíró Euro Stoxx 50 19,2, a német DAX 20,3 százalékkal emelkedett. A tőzsdei részvénytőzsiatmozgásokat 2023-ban több tényező is befolyásolta. Az Egyesült Államokban meghatározó volt a recessziótól való folytonos félelem, majd ennek elmaradása javította a piaci hangulatot. A kedvező munkaerőpiaci adatok szintén felfelé húzták a tőzszeindexeket, amikor pedig már a munkaerőpiac kevésbé volt feszes, akkor a kamatemelési ciklus lezárása és a lazítással kapcsolatos várakozások fűtötték a piacot. Az emelkedő trendben csak kisebb törést okoztak a márciusi bankcsődök (Silicon Valley Bank, Signature Bank és First Republic Bank) tekintettel a Fed gyors beavatkozására. Felülteljesítőek voltak ugyanakkor a tengerentúlon a tech és kommunikációs részvények.

***A globális részvényindexek alakulása saját devizában mérve 2023-ban
(2022.12.30.=100)***



Forrás: Bloomberg

Hazai pénz- és kötvénypiac

A magyar gazdaság teljesítménye 2023-ban 0,9 százalékkal csökkent, azaz nem sikerült elkerülni éves szinten a recessziót. A gazdaságot 2023. második negyedévéig technikai recesszió jellemezte. A gazdasági teljesítmény visszaesésében a belső kereslet alacsony szintje játszott elsődleges szerepet: a romló jövedelmi helyzet, illetve a háztartások óvatossági motívumának erősödése visszafogta a fogyasztást, míg a beruházásokra a magas kamatok, az uniós források visszatartása, illetve az állami és önkormányzati forráshiány gyakorolt negatív hatást. A nettó export

pozitívan járult hozzá a 2023-as gazdasági teljesítményhez: a kivitel valószínűsíthető kismértékű bővülését az import jelentősebb visszaesése kísérte a fogasztás és a beruházás mérséklődése nyomán. A gazdasági várakozások az év során fokozatosan váltak kedvezőtlenebbé: a kormányzat az áprilisi Konvergenciaprogramban még 1,5 százalékos növekedést várt, majd ezt a decemberi előrejelzésében 0,4 százalékos visszaesésre korrigálta.

A gazdasági teljesítmény visszaesése ellenére a munkaerőpiaci helyzet 2023-ban is kedvező maradt: a foglalkoztatottak száma tartósan meghaladta a 4,7 millió főt, ami magasabb a koronavírus előtti szintnél is. Ez éves szinten közel 30 ezer fős növekedést jelent. Ugyanakkor a foglalkoztatás növekedésével párhuzamosan kismértékben emelkedett a munkanélküliségi ráta is, 3,6 százalékról 4,0 százalékra. Ez a kettősség az aktivitás bővülésével magyarázható: a megélhetési költségek növekedésével többen jelentek meg a munkaerőpiacon. A keresetek az év első 11 hónapjában átlagosan 14,0 százalékkal haladták meg az egy évvel korábbit, ami 4,0 százalékos reálcsökkenést jelent. A reálkeresetek alakulása az év során nem volt egyenletes: az év elejét a magas infláció miatt jelentősebb csökkenés jellemezte, majd szeptembertől az éves alapú változás már a pozitív tartományba lépett, a keresetek vásárlóereje növekedni tudott. A keresetek növekedését segítette a minimálbér és a garantált bérminimum januári 16, illetve 14 százalékos emelése, a magas inflációs környezet, illetve a feszes munkaerőpiac. A 2024-es minimálbéremelés a szokásoktól eltérően már 2023. decemberében megtörtént, amikor is a minimálbér 15, a garantált bérminimum pedig 10 százalékkal lett magasabb.

A magyar gazdaság szempontjából 2023-ban központi szereppel bírt az év elején kiemelkedően magas, 25,7 százalékos infláció leküzdése. Az év eleji magas inflációban jelentős szerepet játszottak a 2022-ban lezajlott áremelések, melyekben a megemelkedett energiaáraknak, a magas keresletnek, az adóemeléseknek, illetve a gyenge forintárfolyamnak volt elsődleges szerepe. Ugyanezen tényezők járultak hozzá ahhoz, hogy 2023-ban az infláció lassulni tudjon: a forint árfolyama 2022 októberi mélypontjához képest erősödött, a világpiacon energiaárak mérséklődtek, a reálbérek alakulása nyomán pedig a kereslet alacsonyan alakult. Ugyanakkor több kormányzati intézkedés is szerepet játszott az infláció letörésében: a július 1-én elindult árfigyelő erősítette a kiskereskedelmi hálózatok közötti versenyt, de a június 1-jén elindított kötelező akciózás is az infláció leszorítását szolgálta. Az élelmiszerek árstoppjának július végi kivezetése nem befolyásolta érdemben az inflációt: egyes termékek árai alacsonyabbak, míg más termékek árai magasabbak lettek. Decemberre az infláció így 5,9 százalékra csökkent, a pénzromlás éves mértéke pedig 17,6 százalékot tett ki. Hasonló pályát futott be a maginfláció is: januári 25,4 százalékos értéke 7,6 százalékra csökkent az év végére, míg éves átlagban 18,2 százalékot ért el.

A forint árfolyama az év egészét tekintve erősödött: Az év elején egy euróért 400,25 forintot kellett fizetni, ez az év végére 382,8 forintra csökkent, miközben a dollár-forint árfolyam 375,7-ről 346,4-re erősödött. Az erősödő trendet márciusban az Egyesült Államokban bekövetkezett bankcsődök nyomán felerősödő piaci turbulencia törte meg átmenetileg. A forint júniusban volt a legerősebb az euróval szemben, ekkor előfordult, hogy egy euró kevesebb, mint 370 forintba került. Ezt követően inkább gyengülő trend jellemezte az árfolyamot. Az év során a folyó fizetési mérleg javuló egyenlege erősítette, míg a vártnál kedvezőtlenebb makrogazdasági adatok gyengítették az árfolyamot. A

monetáris politika fokozatos lazítása inkább gyengítően hatott, de ez a hatás a várakozások menedzselésének eredményeként mérsékelt maradt.

A monetáris politika az évet meglehetősen szigorú kondíciókkal kezdte: az alapkamat 13 százalékon, míg az effektív piaci kamatot jelentő egynapos betéti eszköz kamata 18 százalékon állt. Az év elejét még a piaci likviditás szűkítése jellemezte, ennek keretében került sor a kötelező tartalékráta 10 százalékra emelésére áprilistól. Ennek ugyanakkor nem csak monetáris politikai szándéka volt, hanem célja volt a jegybank kamatkiadásainak mérséklése is, hiszen a kötelező tartalék egynegyedére a jegybank nem fizetett kamatot. A jegybank a monetáris politika lazítását az infláció csökkenésével és a folyó fizetési mérleg javulásával nyomán májusban kezdte el az egynapos betéti eszköz kamatának havi 100 bázisponttal való csökkentésével. Ennek értéke így szeptemberben érte el az alapkamat szintjét, ezt követően az eszköz kivezetésre került és a tartalékszámra kötelező tartalékon felüli része lett az irányadó eszköz. Szeptembert követően a lazítás havi 75 bázisponttal folytatódott, így az év végén az alapkamat 10,75 százalékot tett ki.

A monetáris politika lazulásával párhuzamosan csökkentek a hazai kötvényhozamok is. A 3 hónapos diszkont kincstárjegy hozama az év elején még 12,32 százalék volt, ez pedig az év végére 6,23 százalékra csökkent. Mérséklődés figyelhető meg a hozamgörbe hosszú végén is: a 10 éves hozam 8,98 százalékról 5,86 százalékra csökkent. A rövid hozamok csökkenése különösen is kiemelkedő volt szeptemberben, amelyben egy kormányzati beavatkozás játszott szerepet. Ennek során a kormányzat augusztustól a befektetési alapokra vonatkozó szabályozás változtatásával, illetve a július 1-je utáni kamatadó-köteles hozamokra szociális hozzájárulási adó kivetésével növelte az állampapírok iránti keresletet, mérsékelve ezzel azok hozamait.

A betéti- és hitelkamatok magas színről kezdték az évet és bár a monetáris lazítás nyomán csökkentek, a korábban megszokottnál még így is magasabb szinten tartózkodnak. A lakosság látra szóló forint betéteinek kamata a januári 0,56 százalékról decemberre 0,44 százalékra, a lekötött betéteké pedig 11,88 százalékról 7,51 százalékra csökkent. Ennél kisebb mértékű mérséklődés látszik a hiteleknel a fogyasztási hitelek kamata 16,19 százalékról 13,79 százalékra, a lakáscélú hiteleké 10,66 százalékról 8,30 százalékra, a folyószámlahiteleké 24,77 százalékról 23,69 százalékra csökkent. A vállalatok látra szóló forint betéteinek kamata 2,11 százalékról 0,95 százalékra, a lekötött betéteké 14,64 százalékról 7,02 százalékra mérséklődött. Folyószámla hitelek kamata 11,57 százalékról 11,85 százalékra emelkedett, az egyéb hiteleké 14,28 százalékról 11,32 százalékra csökkent.

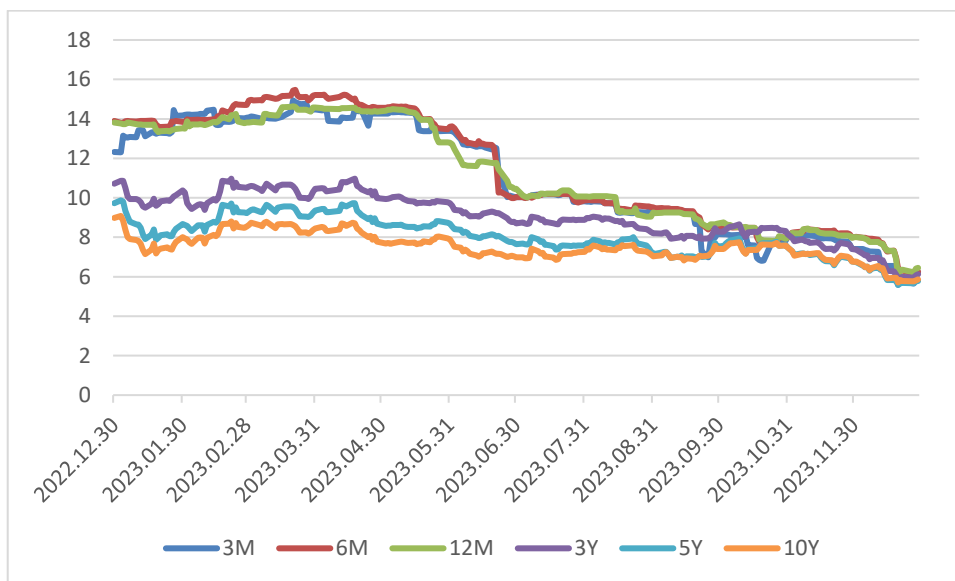
A bizonytalan gazdasági helyzet és a magas kamatkörnyezet nyomot hagyott a hitelezési folyamatokon is. A háztartások nettó hitelfelvétele 2023-ban több mint 60 százalékkal esett vissza, de a vállalatoké is közel hasonló mértékű csökkenést szenvedett el. A hitelezés fennmaradásában fontos szerepe volt az államilag támogatott hitelkonstrukcióknak, a vállalati hitelfelvétel érdemi része ezekhez kapcsolódott 2023-ban. Ezek közül is kell emelni a már korábban is működő Széchenyi-kártya programot, amely 5 százalékos fix kamat mellett nyújt hitelt a kkv-k számára. Emellett újdonságként jelent meg a Baross Gábor Újraiparosítási Hitelprogram, mely februárban indult 700 milliárd forintos kerettel, amelyet később 1000 milliárd forintra emeltek. A program keretében a vállalkozások méretmegkötés nélkül vehettek fel hiteleket, forint hitel esetén jellemzően legfeljebb 6 százalékos, euró hitel esetében jellemzően legfeljebb 3,5 százalékos kamattal.

A hitelpiacot 2023-ban több kormányzati intézkedés befolyásolta. Az év egészében érvényben volt a még 2022. elején bevezetett kamatstop, amely a kkv-k és a háztartások változó kamatozású hiteleinek referenciakamatát egy korábbi, alacsonyabb szinten fixálta. Ez 2023-ban mintegy 300 ezer háztartást és közel 30 ezer vállalkozást érintett. A hitelezés gyorsabb beindulása érdekében is történt beavatkozás 2023 második felében. A Kormány javaslatára a kereskedelmi bankok önkéntes kamatplafont vezettek be az újonnan kihelyezett lakáshitelekre, illetve a vállalkozások forgóeszközhiteleire.

Kedvezően alakult a magyar tőzsde teljesítménye 2023-ban: A BUX-index értéke 38,4 százalékkal emelkedett az előző év végihez képest. Az index alakulása nem volt egyenletes az év során: az első három hónap stagnálását egy egyenletes emelkedés követte augusztusig, majd ezt követően ismét a stagnálás volt jellemző. A főbb részvények közül a legjelentősebb, 101,2 százalékos drágulást a Magyar Telekom érte el, de kiemelkedő volt az OTP 56,3 százalékos árfolyamemelkedése is. Kismértékű emelkedést tudott csak realizálni a MOL és a Richter: az előbbi árfolyama 8,6, míg az utóbbié 5,4 százalékkal lett magasabb az egy évvel korábbinál.

Magyarország hitelminősítése 2023-ban kedvezőtlen irányba változott. Januárban a Standard and Poor's a magyar államadósságot leminősítette a BBB- kategóriába stabil kilátással – ez azonban még továbbra is befektetésre ajánlott kategóriát jelent, igaz, hogy annak legalsó fokát. A leminősítést a hitelminősítő a magas infláció és a forint árfolyamának ingadozása miatt szigorodó monetáris politikával, a megnövekvő kamatkiadásokkal és az uniós források körüli bizonytalanságokkal indokolta. Szintén januárban a Fitch bár nem minősítette le hazánk adósbesorolását, de azt negatív kilátással látta el, így az maradt a BBB kategóriában – azaz egy szinttel feljebb, mint a Standard and Poor'snál, de a leminősítés veszélye még nem múlt el. Itt a legfontosabb indokok között a magas infláció és az uniós források körüli bizonytalanság szerepelt. A Moody's 2023-ban nem változtatott a magyar államadósság besorolásán vagy annak kilátásán.

Az állampapírpiazi referenciahozamok alakulása 2023-ban (Százalék)

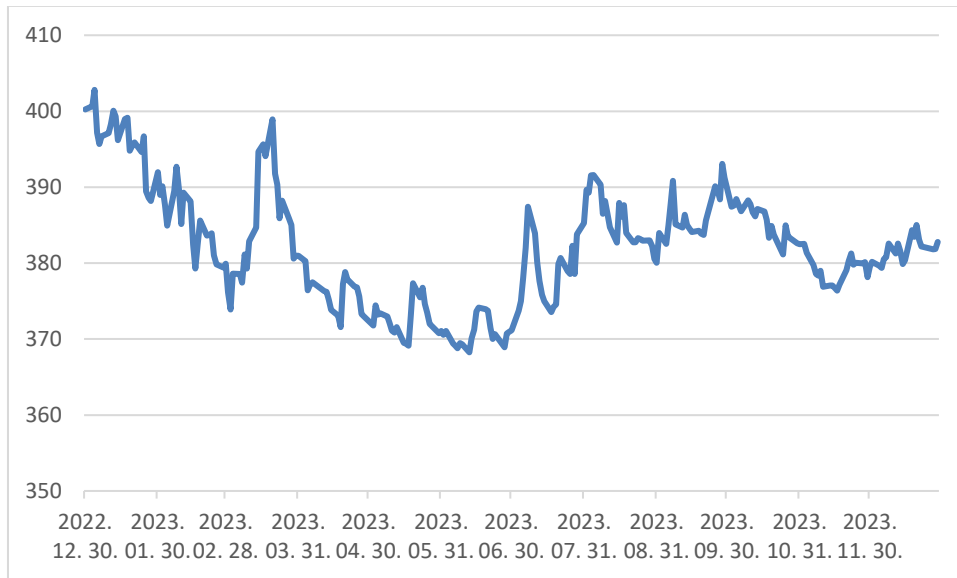


Forrás: ÁKK

Az állampapírindexek teljesítménye 2023-ban

ZMAX	13,64%
RMAX	15,33%
Max Comp	26,25%
Max	27,67%

Forrás: ÁKK

Az euró-forint árfolyamának alakulása 2023-ban

Forrás: MNB

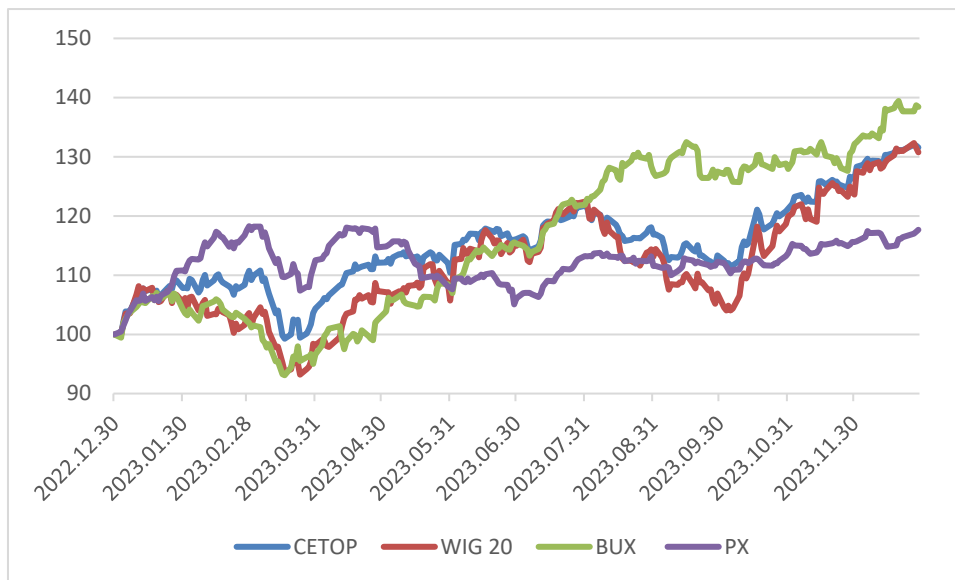
Régiós piacok

A régiós tőzsdék kedvező évet zártak 2023-ban. A közép-európai vállalatok teljesítményét leíró CETOP index záróértéke 31,6 százalékkal haladta meg a nyitót, miközben a lengyel tőzsdeindex 30,7, a magyar 38,4, a román 31,5, a cseh pedig 17,7 százalékos növekedést ért el, ezzel tehát a cseh piac kivételével a többi felül tudta múlni az amerikai indexek teljesítményét. A felülteljesítés nem volt jellemző az év egészére: ápriliséig a CETOP index együtt mozgott az amerikai indexekkel, majd ezt követően sikerült egy rövid ideig felülteljesíteni az amerikai indexek teljesítményét. Az ezt követő együttmozgás után a teljesítmények októberben váltak el, innentől lett a régiós index erőteljesen felülteljesítő. A régiós tőzsdeindexek kedvező 2023-as teljesítménye részben a gyenge 2022-es év korrekciójának eredménye. A javításban fontos szerepet játszott a gazdasági környezet kedvezőbbé válása, azon belül is elsősorban az energiaárak normalizálódása. A régió több országában (elsősorban is Lengyelországon és Magyarországon) meginduló kamatcsökkentések szintén a tőzsdeindexek emelkedésének irányába hatottak.

A 2023-as évet a régiós indexek mindegyike növekedéssel nyitotta, ám a márciusi amerikai bankcsődök rontották a piaci hangulatot és némi csökkenést okoztak. Ezt követően a régiós indexeket az év végéig növekedés jellemezte. A régióból az év első részében egyértelműen a cseh tőzsde teljesítménye emelkedett ki, ám az év közepétől az index erőteljes alulteljesítést mutatott. A magyar és a lengyel index az év első felét gyengébben indította, ám ezt követően mindkettő növekedésre váltott és augusztustól a magyar index árfolyama mutatta az év elejéhez képest a

legnagyobb növekedést. A lengyel index esetében az októberi választások körüli bizonytalan időszak okozott némi visszaesést, ám ezt követően ismét sikerült felzárkózni a régiós átlaghoz.

**A régiós részvényindexek alakulása saját devizában mérve 2023-ban
(2022.12.30.=100)**



Forrás: Bloomberg

A régiós valuták árfolyama vegyesen alakult 2023-ban: a lengyel zloty 7,4 százalékkal, míg a forint 4,2 százalékkal erősödött, miközben a cseh korona 2,2, százalékkal, a román lej pedig 0,7 százalékkal gyengült az euróval szemben. A legkisebb kilengés az egész év során a lej árfolyamát jellemezte. A zloty az év első felében erősödni tudott az euróval szemben, ám a lendületet a jegybank szeptember eleji lazítása megtörte. Októberben a zloty árfolyama erősödésnek indult, amiben szerepet játszott a választások eredménye is. A cseh korona árfolyama viszonylag stabilan alakult az év során: az év első felét inkább erősödés, míg a második felét inkább gyengülés jellemezte.

A 10 éves hozamok mérséklődése nem csak hazánkra volt jellemző 2023-ban, bár a legnagyobb hozamcsökkenés nálunk következett be. Az év végére a hozam nálunk lett a régióban a második legnagyobb, 5,86 százalékos, míg legdrágábban, 6,22 százalékos hozam mellett Románia tudott 10 éves államkötvényeket kibocsátani, ami 187 bázispontos csökkenést jelent egy év alatt. Ettől nem sokkal marad el a lengyel hozamcsökkenés mértéke (163 bázispont), ahol így 5,25 százalékon zártak a hozamok. Kisebb mértékű volt a cseh és a szlovák hozamok csökkenése (53, illetve 45 bázispont), bár így is e két gazdaság tudta legolcsóbban kibocsátani 10 éves állampapírjait 4,08, illetve 3,19 százalékos hozam mellett. A hosszú hozamok csökkenésében a nyugodtabb energiapiaci helyzet mellett az infláció mérséklődése játszott szerepet, melynek eredményeként a kamatkörnyezet normalizálódása beépült a várakozásokba.

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	1 087 070	125 073	47 442
Változó javadalom	386 673	95 580	66 180
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	133	5	2

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 2. 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 vizsgálata 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 2023.12.31-én: 100,00%.

A tőkeáttétel bruttó módszer szerint számított mértéke 2023.12.31-én: 160,00%.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2023. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2023. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 30.285.654 EUR, a saját tőke 30.270.470 EUR, a tárgyévi eredmény 2.120.446 EUR veszteség –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2023. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

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

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Gránit 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 információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2023. évi üzleti jelentéséből állnak. A Gránit 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 lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2023. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2023. 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 jelentésünk.

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

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

Továbbá:

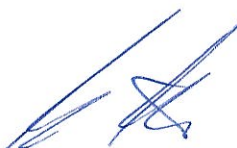
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tártásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhatja 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 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 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 beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek 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.
- 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, 2024. április 10.



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



Kozma Attila Mihály
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 005847

Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Lajstromszám: 1111-608



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

LETÉTKEZELŐ: MBH BEFEKTETÉSI BANK ZRT.
1117. Budapest, Magyar tudósok körútja 9
Cégjegyzékszám: 01-10-041206

ÉVES BESZÁMOLÓ

2023.01.01 - 2023.12.31.

Keltezés: Budapest, 2023. időbélyegző szerint

aláírás

"A" MÉRLEG

EUR	A tétel megnevezése	2022.12.31	2023.12.31
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	29,577,299.41	31,546,005.29
II.	KÖVETELÉSEK	1,828,067.02	1,104,638.48
1.	Követelések	1,794,294.25	1,104,638.48
2.	Követelések értékvesztése (-)	0.00	0.00
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	33,772.77	0.00
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0.00	0.00
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	27,295,858.59	29,951,586.68
1.	Értékpapírok	26,525,152.74	27,586,411.28
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	770,705.85	2,365,175.40
a.	kamatokból, osztalékokból	12,168.00	308,272.13
b.	egyéb	758,537.85	2,056,903.27
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	453,373.80	489,780.13
1.	Pénzeszközök	453,373.80	489,780.13
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 elhatárolásokértékvesztése (-)	0.00	0.00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-2,503,771.15	-1,260,351.60
	Eszközök összesen	27,073,528.26	30,285,653.69
E.	Saját tőke	27,060,594.81	30,270,469.63
I.	INDULÓ TŐKE	23,534,796.00	25,663,491.00
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	76,451,156.00	86,731,724.00
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-52,916,360.00	-61,068,233.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	3,525,798.81	4,606,978.63
1.	Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	732,369.90	1,096,102.06
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	6,967,405.33	8,527,259.84
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-6,235,035.43	-7,431,157.78
2.	Értékelési különbözet tartaléka	-1,733,002.40	1,104,891.70
3.	Előző év(ek) eredménye	2,153,221.02	4,526,431.31
4.	Üzleti év eredménye	2,373,210.29	-2,120,446.44
F.	Céltartalékok	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	12,009.00	14,132.52
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	12,071.90	14,200.42
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-62.90	-67.90
H.	Passzív időbeli elhatárolások	924.45	1,051.54
	Források összesen	27,073,528.26	30,285,653.69

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

EUR	A tétel megnevezése	2022.12.31	2023.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	6,252,860.83	2,850,627.01
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	3,705,143.31	4,819,629.08
III.	Egyéb bevételek	44.58	0.00
IV.	Működési költségek	172,083.91	147,773.62
V.	Egyéb ráfordítások	2,467.90	3,670.75
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	2,373,210.29	-2,120,446.44

Keltezés: Budapest, 2023. időbélyegző szerint

aláírás

**Takarék Euró Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2023.01.01-2023.12.31.**

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 2023. december 31-én: 1.17949

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2023.12.31-én: 25 663 712 db

Üzleti év időtartama: 2023.01.01 - 2023.12.31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Gránit 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.granitalapkezelo.hu

A letétkezelő:

Cégnév: MBH Befektetési Bank Zrt.

Székhely: 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 9.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Forgalmazó:

Cégnév: MBH Befektetési Bank Zrt.

Székhely: 1117 Budapest, Magyar tudósok körútja 9.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Mikesy Álmos (1148.Budapest Felsőbüki Nagy Pál u. 4)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)
- Erdélyi Zombor (1118.Budapest, Rodostó utca 4 1.em.11.ajtó)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)
- Barlai Róbert (1039 Budapest, Mátyás király út 84.)

A Gránit 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: Kozma Attila Mihály

MKVK tagszám: 005847

Könyvvizsgálat éves díja: 647 383 Ft +ÁFA.

II. A számviteli politika összefoglalása

A Gránit Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja** számviteli politikája

- a 2000. évi C. sz. törvény a számvitelről
- 215/2000. (XII. 11.) Kormány-rendelet a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól (továbbiakban Korm. rendelet)
- 2007. évi CXXXVIII. törvény a befektetési vállalkozásokról és az árutőzsdei szolgáltatókról, valamint az általuk végezhető tevékenységek szabályairól
- 2014. évi XVI. törvény a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról
- 327/2009. (XII. 29.) Kormány-rendelet az egyes pénz- és tőkepiaci szolgáltatásokat is végző egyéb vállalkozások éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól

figyelembe vételével készült.

A beszámoló formája és készítésének időpontja

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

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

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

A befektetők tájékoztatása

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

Az értékelési különbözet

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

Nettó eszközérték

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

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

III. SPECIÁLIS RÉSZ

A Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja adatai 2023. december 31-én:

Saját tőke: 30 270 469,63 EUR

Befektetési jegyek száma: 25 663 712 db

Nettó eszközérték adatai 2023.12.29-én (T napi állomány)

NEÉ: 30 270 100,91 EUR

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.17949 EUR

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	27,586,411.27	2,365,175.41	29,951,586.68
Befektetési jegy	15,670,813.44	1,823,021.71	17,493,835.15
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	1,201,365.94	77,674.96	1,279,040.90
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	6,145,764.64	1,415,523.95	7,561,288.59
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy B	6,818,293.78	157,392.60	6,975,686.38
Torony Ingatlan Befektetési Alap B	1,505,389.08	172,430.20	1,677,819.28
Vállalati kötvény	11,530,098.00	518,493.03	12,048,591.03
2026/B MBH	299,210.40	24,801.00	324,011.40
BANCA TRANSILVANIA	550,550.00	18,544.90	569,094.90
MAEXIM 6 05/16/29	647,556.00	49,269.35	696,825.35
MBH 10/19/27	300,900.00	13,049.40	313,949.40
MBKPW 0 09/11/27	300,000.00	24,321.60	324,321.60
MFBEU2409/1	4,982,000.00	66,610.00	5,048,610.00
MFBEU2706/1	994,600.00	46,719.00	1,041,319.00
NOVAKR 0 06/29/26	400,000.00	28,574.00	428,574.00
NOVALJ 0 06/27/27	400,400.00	35,821.60	436,221.60
OTPHB 0 03/04/26	2,654,881.60	210,782.18	2,865,663.78
Államkötvény	385,499.83	23,660.67	409,160.50
ROMANI 1 3/4 07/13/30	385,499.83	23,660.67	409,160.50

2. Pénzeszközök (adatok euróban)

	2022.12.31	2023.12.31
Folyószámla	246,165.59	82,185.35
Devizabetétszámla	196,924.99	408,338.43
Deviza értékelési különbözet	10,283.22	-743.65
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	453,373.80	489,780.13

3. Időbeli elhatárolások (adatok euróban)

	2022.12.31	2023.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	924.45	1,051.54
Alapkezelői díj	0.00	

Letétkezelői díj	0.00	
Könyvvizsgálat	924.45	1,051.54
Eszközértékelési szolg.díj	0.00	
Keler díjak	0.00	
Könyvelési díj	0.00	

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2023.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
EUR/HUF	eladási	1,837,332,000 EUR	437.46	-581,932.75	-647,940.35
EUR/HUF	eladási	3,162,104,156 EUR	415.5196	-517,751.55	-624,578.30
EUR/HUF	eladási	2,023,040,000 EUR	404.608	-159,108.96	-225,216.84
HUF/EUR	vételi	215,054,862 EUR	390.6537	-1,558.34	5,443.87
ÖSSZESEN				-1,260,351.60	-1,492,291.62

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)

	2022.12.31	2023.12.31
SAJÁT TŐKE	27,060,594.81	30,270,469.63
INDULÓ TŐKE	23,534,796.00	25,663,491.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	76,451,156.00	86,731,724.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-	-
	52,916,360.00	61,068,233.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	3,525,798.81	4,606,978.63
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	6,967,405.33	8,527,259.84
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-6,235,035.43	-7,431,157.78
Értékelési különbözet tartaléka	-1,733,002.40	1,104,891.70
Előző év(ek) eredménye	2,153,221.02	4,526,431.31
Üzleti év eredménye	2,373,210.29	-2,120,446.44

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok euróban)

	2022.12.31	2023.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	6,252,860.83	2,850,627.01
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	5,919,256.89	117,735.00
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	217,382.33	553,733.64

Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	1,541.47	16,360.50
Egyéb kapott kamatok, tamatjellegű bevételek	70,624.15	120,105.49
Fordulónapi ért. összevont árfolyamnyeresége	44,055.99	-42,328.40
Forgóeszk. Értékpapír árf.nyeresége		2,085,020.78

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok euróban)

	2022.12.31	2023.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	3,705,143.31	4,819,629.08
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	2,687,968.76	4,747,667.47
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	1,036,554.85	62,735.30
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	-19,702.45	743.65
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	322.15	188.27
Forgóeszk.értékpapír árf.vesztesége		8,294.39

8. Egyéb bevételek (adatok euróban)

	2022.12.31	2023.12.31
EGYÉB BEVÉTELEK	44.58	0.00
Kerekítési különbözet	44.58	0.00
Különféle egyéb bevételek	0.00	0.00

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok euróban)

	2022.12.31	2023.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	172,083.91	147,773.62
Alapkezelői díj	114,040.44	87,249.56
Letétkezelői díj	34,522.66	29,133.31
Felügyeleti díj	16,923.47	10,265.37
Hatósági igazgatási díjak	0.00	205.60
Könyvelés, könyvvizsgálat	4,784.77	5,269.33
Egyéb szolgáltatás költségei	260.56	348.13
KELER Szolgáltatás díja	243.93	14,984.47
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	1,308.08	317.85

10. Egyéb ráfordítások (adatok euróban)

	2022.12.31	2023.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	2,467.90	3,670.75
Befektetési alapok különadója	2,467.90	3,670.74
Kerekítési különbözet	0.00	0.01

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

Az Alap 2023. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

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

12. Egyéb

A NEÉ 368,72 EUR-ral alacsonyabb, mint a beszámolóban 2023.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

A nettó eszközérték számításának sajátosságaiból adódó kerekítési különbözet, valamint az, hogy a NEÉ 2022.12.29-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	2022.12.31 EUR	2023.12.31 EUR
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	468,277.38	-3,599,888.56
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	569,583.74	-3,220,681.01
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszairás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	1,733,002.40	-1,104,891.70
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 ±	-1,828,067.02	723,428.54
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	4,315.07	2,128.52
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	-10,556.81	127.09
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	8,468,901.29	1,143,867.73
(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 -	-21,231,703.11	-24,632,394.60
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	29,629,980.25	23,571,136.06
19. Kapott hozamok +	70,624.15	2,205,126.27
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	-13,999,632.27	2,492,427.16
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	19,952,727.68	11,840,422.51
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-33,952,359.95	-9,347,995.35
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 (±II±III. sorok) ±	-5,062,453.60	36,406.33

Keltezés: Budapest, 2023. időbélyegző szerint

aláírás

Lajstromszám: 1111-608

ALAPKEZELŐ: GRÁNIT ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: MBH BEFEKTETÉSI BANK ZRT.

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2023.12.31
Saját tőke (EUR)	30,270,469.63
NEÉ (EUR)	30,270,100.91
Egy jegyre jutó NEÉ (EUR)	1.179490
Darabszám (db)	25,663,712

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (EUR):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hítelállomány :	Hitelező	Futamidő	0.00%
				0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :		14,132.52	0.05%
	Alapkezelői díj miatt		7,286.35	0.02%
	Letétkezelői díj miatt		2,407.08	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		2,973.75	0.01%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.		1,465.34	0.00%
I/3.	Céltartalékok:		-	0.00%
			-	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:		1,051.54	0.00%

	Kötelezettségek összesen:	15,184.06	0.05%
--	---------------------------	-----------	-------

II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :		Bank	Pénznem	489,780.13	1.62%
			Takarékbank	EUR	82,185.35	0.27%
			Takarékbank	HUF	407,594.78	1.35%
II/2.	Egyéb követelés :				1,104,638.48	3.65%
			Margin Call	HUF	542,910.89	1.79%
			Margin Call	EUR	560,000.00	1.85%
			Követelés	EUR	1,727.59	0.01%
II/3.	Lekötött bankbetétek :		Bank	Futamidő	-	0.00%
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :				-	0.00%
					-	0.00%
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	Névérték	28,691,235.08	94.74%
II/4.1.	Állampapírok (összes)				12,457,751.53	41.13%
II/4.1.1.	Kötvények (összes)				12,457,751.53	41.13%
		MAEXIM 6 05/16/29	EUR		696,825.35	2.30%
		MBH EUR Szenior 2026/B	EUR		324,011.40	1.07%
		MBHBAN 10/19/27	EUR		313,949.40	1.04%
		MBKPW 09/11/27	EUR		324,321.60	1.07%
		MFBEU2409/1	EUR		5,048,610.00	16.67%
		MFBEU2706/1	EUR		1,041,319.00	3.44%
		NOVAKR 06/29/26	EUR		428,574.00	1.42%
		NOVALJ 06/27/27	EUR		436,221.60	1.44%
		OTPHB 03/04/26	EUR		2,865,663.78	9.46%
		ROMANI 1.75 07/03/30	EUR		409,160.50	1.35%
		TVLRO 12/07/28	EUR		569,094.90	1.88%
					-	0.00%
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép.(összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.(összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.3.	Részvények (összes)				-	0.00%
					-	0.00%
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)				-	0.00%

	-	0.00%
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes)	-	0.00%
	-	0.00%

II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)			17,493,835.15	57.76%
	Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	HUF	-	1,279,040.90	4.22%
	Magyar Posta Takaréék Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	-	7,561,288.59	24.97%
	Magyar Posta Takaréék Ingatlan Bef. Alap B sorozat	HUF	-	6,975,686.38	23.03%
	Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	HUF	-	1,677,819.28	5.54%
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	-	1,260,351.60	-4.16%
		EUR/HUF	-	581,932.75	-1.92%
		EUR/HUF	-	1,558.34	-0.01%
		EUR/HUF	-	517,751.55	-1.71%
		EUR/HUF	-	159,108.96	-0.53%
III/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0.00%
					0.00%
Eszközök összesen:				30,285,653.69	100%

Keltezés: Budapest, 2023. időbélyegző szerint

aláírás

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (Ft) 2023.12.31	Pozíció eredménye (Ft) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (Ft) 2023.12.31
2023.01.06	2023.01.17	határidős eladás	1,100,000	deviza (EUR)	398.6500			
2023.01.13	2023.07.17	határidős vétel	9,040,000	deviza (EUR)	420.4470	-1,102,447.28		
2023.01.13	2024.01.17	határidős vétel	4,200,000	deviza (EUR)	437.4600			4,200,000.00
2023.01.13	2023.01.17	határidős eladás	9,040,000	deviza (EUR)	396.4070			
2023.01.13	2023.01.17	határidős eladás	4,200,000	deviza (EUR)	396.3600	-2,894,833.08		
2023.01.13	2023.01.17	határidős eladás	8,110,000	deviza (EUR)	396.8000			
2023.01.13	2023.04.17	határidős vétel	8,110,000	deviza (EUR)	409.8500	-681,039.55		
2023.04.04	2023.04.17	határidős eladás	500,000	deviza (EUR)	378.5500	-41,859.06		
2023.04.13	2024.04.17	határidős vétel	7,610,000	deviza (EUR)	415.5196			7,610,000.00
2023.04.13	2023.04.17	határidős eladás	7,610,000	deviza (EUR)	374.0000			
2023.07.13	2024.07.12	határidős vétel	5,000,000	deviza (EUR)	404.608			5,000,000.00
2023.07.13	2023.07.17	határidős eladás	5,000,000	deviza (EUR)	374.508			
2023.07.13	2023.10.17	határidős vétel	5,000,000	deviza (EUR)	385.168	72,054.55		
2023.07.13	2023.07.17	határidős eladás	5,000,000	deviza (EUR)	375.018			
2023.08.24	2023.08.25	határidős vétel	2,400,000	deviza (EUR)	383.6			
2023.08.24	2023.08.31	határidős eladás	2,400,000	deviza (EUR)	384.2581			
2023.08.29	2023.08.31	határidős vétel	2,400,000	deviza (EUR)	382.5	11,102.33		
2023.08.29	2023.09.07	határidős eladás	2,400,000	deviza (EUR)	383.1912			
2023.09.06	2023.09.07	határidős vétel	2,400,000	deviza (EUR)	387.65	-27,488.50		
2023.09.06	2023.09.14	határidős eladás	2,400,000	deviza (EUR)	388.3505			
2023.09.12	2023.09.21	határidős eladás	2,400,000	deviza (EUR)	385.8961			
2023.09.12	2023.09.14	határidős vétel	2,400,000	deviza (EUR)	385.2	19,665.02		
2023.09.19	2023.09.21	határidős vétel	2,400,000	deviza (EUR)	383.5	14,913.10		
2023.09.19	2023.09.28	határidős eladás	2,400,000	deviza (EUR)	384.188			
2023.09.26	2023.10.17	határidős eladás	5,000,000	deviza (EUR)	390.726			
2023.09.26	2023.09.28	határidős vétel	5,000,000	deviza (EUR)	389.096			
2023.12.04	2024.07.12	határidős eladás	550,500	deviza (EUR)	390.6537			-550,500.00
2023.12.04	2023.12.06	határidős vétel	550,500	deviza (EUR)	379.894			
Összesen:						-4,629,932.46	0.00	16,259,500.00

Keltezés: Budapest, 2023. időbélyegző szerint

aláírás

TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

2023. 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-, államkötvények kaptak helyet. A származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból és a befektetési célok megvalósítása érdekében is lehetőség van.

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

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2023. december 31-én:

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

Az Alapkezelő irányításában 2023-ban jelentős változások következtek be. Változott a vezérigazgató és a vezérigazgató-helyettes személye, valamint a felügyelő bizottság összetétele is módosult. Több szervezeten belüli strukturális változás ment végbe, egyes területek összevonásra vagy átalakításra kerültek.

2023-ban a tőkepiacokat konszolidálódás jellemezte: bár az orosz-ukrán háború továbbra is tart, az energiaárak normalizálódni kezdtek, az infláció pedig mérséklődésnek indult. A Fed és az EKB még szigorítottak monetáris politikájukon, de a kamatemelési ciklusokat már lezárták. A régiós jegybankok közül már több (cseh, lengyel, magyar) kisebb-nagyobb lazítást hajtott végre. A régiós részvénytőkepiacok jól teljesítettek, az előző évi csökkenés után jelentős emelkedést értek el. A régiós kötvényhozamok a mérséklődő kamatkörnyezet nyomán az év során csökkentek, míg a globális kötvényhozamok vegyesen alakultak. Ugyanakkor a hazánkban az éves átlagban kiemelkedően magas, 17,6 százalékos infláció miatt a pozitív reálhozamok elérése a magasabb kamatkörnyezetben is kihívást jelentett.

A 2023-as év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap. A Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Alap új, „B” sorozatának értékesítése év elején indult, a harmadik negyedévtől a Diófa KamatPlusz Befektetési Alap (korábban Diófa Optimus I. Befektetési Alap) új befektetési politikával működik. A Baross Gábor Tőkeprogram keretében két új sorozat indult el: a Magyar Posta Takaréknál Harmónia Vegyes Befektetési Alap „B” sorozat és a Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Alap „C” sorozat. A Diófa Alapkezelő által kezelt alapoknak jelentős nettó eszközérték növekedést sikerült elérni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. Kiemelkedő növekedés a Magyar Posta Takaréknál Ingatlan Alap „A” és „I” sorozatánál és a Diófa WM Befektetési Részalapok esetében történt. Kiáramlás a lakossági vegyes és részvény befektetési alapjaink esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő befektetési alapokban kezelt állománya (A magántőke üzletág esetén a kezelt vagyon számítása az alapkezelési díjszámítás alapjául szolgáló állománnyal történt.) 2023 során összesen 323 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok magas hozamteljesítményének és az új magántőke alapok átvételének volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,75%-os bruttó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2022-höz képest közel 20 bázispontos növekedést jelentett.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Gránit Alapkezelő Zrt.