



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

A Takarékszövetkezet Dollár Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

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

Véleményünk szerint a Takarékszövetkezet Dollár Ingatlan Alapok Alapja 2019. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) összhangban, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben közölt számviteli információkban bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Vélemény alapja

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

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

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

Egyéb kérdések

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

Az Alap a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelet (a továbbiakban: „kormányrendelet”) előírásainak megfelelő éves beszámolót készített 2019. december 31-ével végződő évre vonatkozóan. A 2019. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2020. április 9-i dátummal az Alap befektetői részére.



Egyéb információk

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

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

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

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

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

Az éves jelentésben közölt számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően 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 Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott éves jelentésben közölt számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.



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

Továbbá:

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

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



Trusted Adviser
Könyvvizsgálat + Tanácsadás

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

Budapest, 2020. április 9.

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

Forgács Gabriella
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 003228



TAKARÉK DOLLÁR INGATLAN ALAPOK ALAPJA 2019. évi jelentés

Tartalom

I.	Általános információk	2
II.	Vagyonkimutatás	3
III.	A forgalomban lévő befektetési jegyek száma és az egy jegyre jutó nettó eszközérték az év utolsó forgalmazási napján	3
IV.	A befektetési alap összetétele	4
V.	A befektetési alap eszközeinek alakulása a 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	10
IX.	ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege	18
X.	Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk	18
XI.	Tőkeáttétel	19

I. Általános információk

Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja alapadatai

Nyilvántartásba vétel dátuma(MNB)	2018.07.20.
Lajstromszáma	1111-766
Befektetési jegyek ISIN azonosítója	HU0000720792
Típusa	nyilvános, nyíltvégű határozatlan futamidejű értékpapír befektetési alap
Kockázati szint	mérsékelt
Javasolt minimális befektetési időtáv	1 év
Referencia index	-

Alapkezelő

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

Letétkezelő és Forgalmazó

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

Az alap könyvvizsgálója

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

II. Vagyongkimutatás

Kategória	2018.12.31*		2019.12.31*	
	Eszközérték (USD)	Arány	Eszközérték (USD)	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzeti pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Állampapír fedezete mellett kötött repó megállapodás	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Jelzáloglevelek	0	0,00%	0	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	1 148 548,09	85,82%	3 778 625,13	89,76%
Átruházható értékpapírok	1 148 548,09	85,82%	3 778 625,13	89,76%
Banki egyenlegek	200 130,35	14,95%	377 089,72	8,96%
Származékos ügyletek eredménye	-8 900,31	-0,67%	57 536,88	1,36%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
Követelés	0	0,00%	0	0,00%
Összes eszköz	1 339 778,13	100,10%	4 213 251,73	100,08%
Kötelezettségek	-1 395,07	-0,10%	-3 524,65	-0,08%
Saját tőke	1 338 383,06	100,00%	4 209 727,08	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

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

	2018.12.28*	2019.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	1 322 090	3 936 870
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (USD)	1,012371	1,066858

* 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

USD	2018.12.31*		2019.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	200 130,35	14,95%	377 089,72	8,96%
Bankbetétek	0	0,00%	0	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	1 148 548,09	85,82%	3 778 625,13	89,76%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	-8 900,31	-0,67%	57 536,88	1,36%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0	0,00%
Követelések	0	0,00%	0	0,00%
Összes eszköz	1 339 778,13	100,10%	4 213 251,73	100,08%
Kötelezettségek	-5 060,53	-0,10%	-3 524,65	-0,08%
Saját tőke	1 334 717,60	100,00%	4 209 727,08	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2018.12.28*	2019.12.31*	Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0,00%	20,00%	14,19%	10,03%	-4,16%
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi pénzügyi intézmény által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Egyéb hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Jelzáloglevelek	0,00%	20,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kollektív befektetési értékpapírok	80,00%	100,00%	85,81%	89,97%	4,16%
Összesen			100,00%	100,00%	

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

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

V. A befektetési alap eszközeinek alakulása a tárgyidőszakban

Az V. fejezetben szereplő adatok a 2019. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2019.12.31	USD
Pénzügyi műveletek bevételei	178 741,32
Pénzügyi műveletek ráfordításai	21 399,39
Befektetésből származó jövedelem	157 341,93
Kezelési költségek	3 144,55
A letétkezelő díjai	3 486,83
Egyéb díjak és adók	15 460,34
Nettó jövedelem	135 250,21

Felosztott és újra befektetett jövedelem

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

A tőkeszámla változásai

2019.12.31	USD
Induló tőke	3 936 870,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	5 731 063,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-1 794 193,00
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	272 857,08
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	111 126,95
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-44 379,94
Értékelési különbözet tartaléka	56 220,36
Előző év(ek) eredménye	14 639,50
Üzleti év eredménye	135 250,21
Saját tőke	4 209 727,08

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2019.12.31 (USD)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	3 779 934,31	-1 309,18	3 778 625,13
Befektetési jegy	3 779 934,31	-1 309,18	3 778 625,13
Magyar Posta Takarékn Ingatlan Befektetési jegy A	1 993 232,96	-8 511,70	1 984 721,26
Magyar Posta Takarékn Ingatlan Befektetési jegy I	1 397 398,12	-8 828,94	1 388 569,18
Torony Ingatlan Befektetési Alap	389 303,23	16 031,46	405 334,69

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2018.08.01*	2018.12.28*	2019.12.31*
Nettó eszközérték (USD)	749 970,63	1 338 445,63	4 200 082,34
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (USD)	0,999961	1,012371	1,066858

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

VII. Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

Mögöttes termék	Vételi/ Eladási	Pozíció értéke	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet (USD) 2019.12.31	Értékelési különbözet (USD) Mérlegkészítéskor
USD/HUF	eladási	275 000 USD	275,75	17 108,50	18 039,18
USD/HUF	eladási	400 000 USD	275,9	24 681,55	26 035,96
USD/HUF	eladási	200 000 USD	275,86	12 367,91	13 045,03
USD/HUF	eladási	550 000 USD	270,31	44 366,71	46 193,90
USD/HUF	eladási	1 210 000 USD	297,78	-18 915,99	-14 429,03
USD/HUF	eladási	100 000 USD	302,64	-2 900,58	-2 531,42
USD/HUF	eladási	710 000 USD	300,48	-18 662,11	-15 964,20
USD/HUF	eladási	150 000 USD	295,09	-509,11	31,69
ÖSSZESEN				57 536,87	70 421,11

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 (USD) 2019.12.31	Pozíció eredménye (USD) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (USD) 2019.12.31
2018.12.10	2019.01.14	határidős vétel	150 000	deviza (USD)	282,43	0,00	0,00	0,00
2018.12.10	2019.01.14	határidős vétel	710 000	deviza (USD)	282,45	0,00	0,00	0,00
2019.01.10	2019.01.14	határidős eladás	710 000	deviza (USD)	278,70	-9 536,38	0,00	0,00
2019.01.10	2019.01.14	határidős eladás	150 000	deviza (USD)	278,70	-2 030,24	0,00	0,00
2018.12.11	2019.02.13	határidős vétel	100 000	deviza (USD)	282,89	0,00	0,00	0,00
2018.12.17	2019.02.13	határidős vétel	175 000	deviza (USD)	283,70	0,00	0,00	0,00
2019.01.17	2019.02.13	határidős vétel	150 000	deviza (USD)	279,90	0,00	0,00	0,00
2019.02.01	2019.02.13	határidős vétel	250 000	deviza (USD)	275,85	0,00	0,00	0,00
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	175 000	deviza (USD)	282,20	-942,47	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD) 2019.12.31	Pozíció eredménye (USD) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (USD) 2019.12.31
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	250 000	deviza (USD)	282,20	5 653,29	0,00	0,00
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	150 000	deviza (USD)	282,20	1 228,59	0,00	0,00
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	100 000	deviza (USD)	282,20	-247,74	0,00	0,00
2019.07.09	2019.07.09	határidős eladás	20 000	deviza (USD)	290,46	-40,25	0,00	0,00
2019.01.10	2019.07.15	határidős vétel	150 000	deviza (USD)	275,45	0,00	0,00	0,00
2019.01.10	2019.07.15	határidős vétel	710 000	deviza (USD)	275,20	0,00	0,00	0,00
2019.01.10	2019.07.15	határidős vétel	150 000	deviza (USD)	275,12	0,00	0,00	0,00
2019.03.13	2019.07.15	határidős vétel	200 000	deviza (USD)	276,24	0,00	0,00	0,00
2019.04.01	2019.07.15	határidős vétel	370 000	deviza (USD)	283,41	0,00	0,00	0,00
2019.05.07	2019.07.15	határidős vétel	200 000	deviza (USD)	288,17	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	200 000	deviza (USD)	288,97	553,63	0,00	0,00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	150 000	deviza (USD)	288,97	7 188,58	0,00	0,00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	710 000	deviza (USD)	289,00	33 903,11	0,00	0,00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	370 000	deviza (USD)	288,97	7 118,34	0,00	0,00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	200 000	deviza (USD)	288,97	8 813,16	0,00	0,00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	150 000	deviza (USD)	288,97	7 017,30	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	370 000	deviza (USD)	288,46	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	200 000	deviza (USD)	288,46	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	200 000	deviza (USD)	288,46	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	150 000	deviza (USD)	288,46	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	150 000	deviza (USD)	288,46	0,00	0,00	0,00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	710 000	deviza (USD)	288,48	0,00	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	710 000	deviza (USD)	289,00	1 262,14	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	370 000	deviza (USD)	289,03	720,98	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	200 000	deviza (USD)	289,03	389,72	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	150 000	deviza (USD)	289,03	292,29	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	150 000	deviza (USD)	289,03	292,29	0,00	0,00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	200 000	deviza (USD)	289,03	389,72	0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD) 2019.12.31	Pozíció eredménye (USD) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (USD) 2019.12.31
2019.08.13	2019.09.16	határidős vétel	1 070 000	deviza (USD)	288,55	0,00	0,00	0,00
2019.08.13	2019.09.16	határidős vétel	710 000	deviza (USD)	288,51	0,00	0,00	0,00
2019.08.26	2019.09.16	határidős vétel	140 000	deviza (USD)	295,79	0,00	0,00	0,00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	1 070 000	deviza (USD)	300,51	42 645,96	0,00	0,00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	710 000	deviza (USD)	300,30	27 895,56	0,00	0,00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	140 000	deviza (USD)	300,51	2 202,08	0,00	0,00
2019.09.12	2019.10.16	határidős vétel	1 210 000	deviza (USD)	299,99	0,00	0,00	0,00
2019.09.12	2019.10.16	határidős vétel	710 000	deviza (USD)	299,78	0,00	0,00	0,00
2019.10.14	2019.10.16	határidős eladás	1 210 000	deviza (USD)	300,55	2 248,70	0,00	0,00
2019.10.14	2019.10.16	határidős eladás	710 000	deviza (USD)	300,60	1 940,54	0,00	0,00
2019.10.14	2019.11.18	határidős vétel	710 000	deviza (USD)	300,15	0,00	0,00	0,00
2019.11.14	2019.11.18	határidős eladás	710 000	deviza (USD)	303,25	7 260,19	0,00	0,00
Összesen:						146 219,07	0,00	0,00

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

VIII.1. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2019. december 31-én:

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

2019-ben nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

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

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

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

VIII.2. Gazdasági és ingatlanpiaci környezet

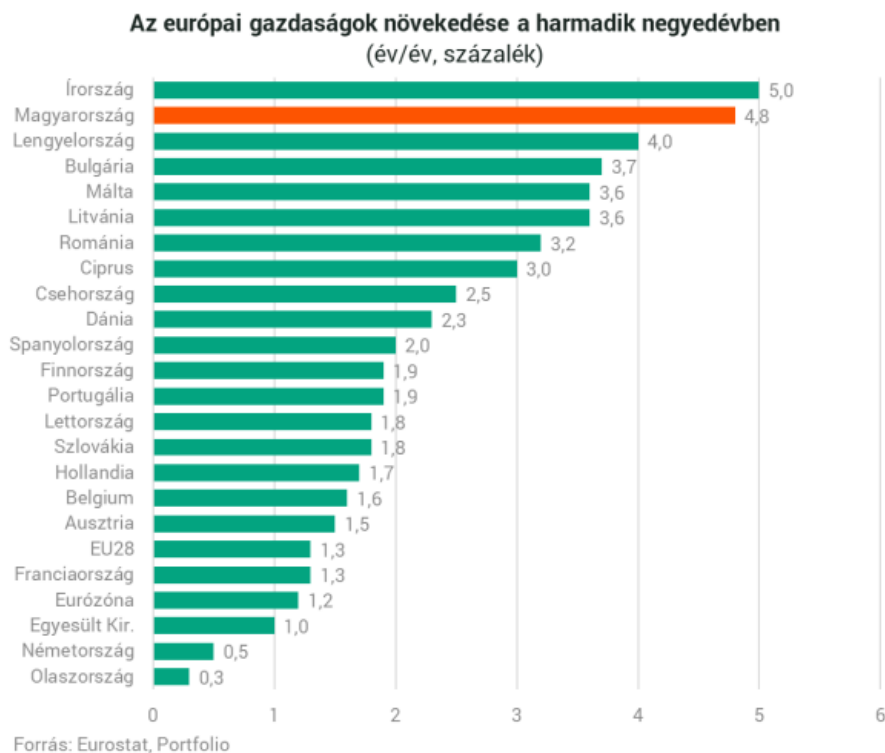
Az Alapkezelő működésében nem történt olyan változás, amely érdemben befolyásolta volna az Alap teljesítményét. A befektetési politikát leginkább a gazdasági és ingatlanpiaci környezet alakulása és változása befolyásolta. Ezeket a hatásokat a következőkben foglaljuk össze az alábbi forrásokra támaszkodva:

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

Gazdasági környezet

Világgazdaság

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

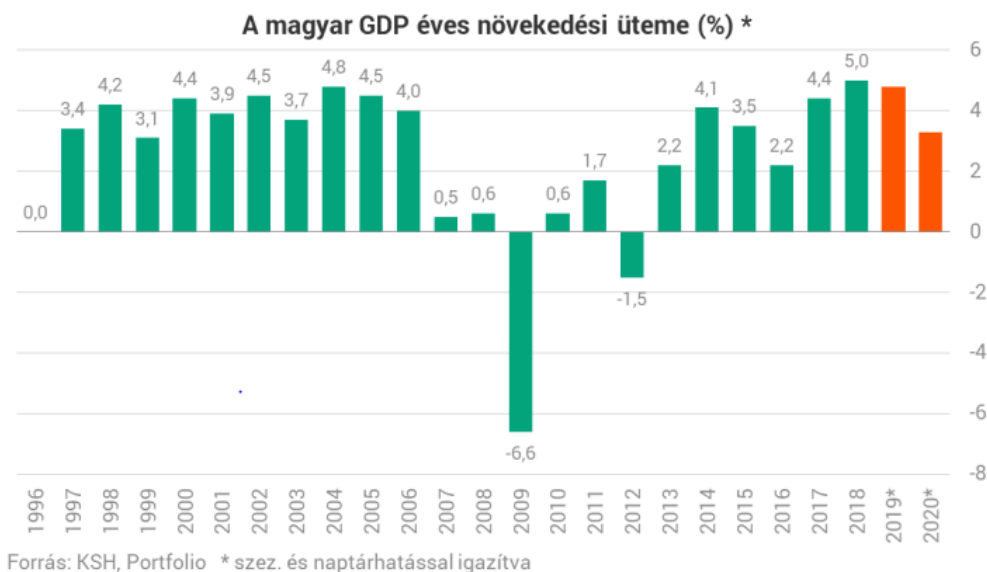


A monetáris politika is támogató maradt. A FED a negyedik negyedévben folytatta a kamatvágó ciklust és újabb 25 bázisponttal csökkentette a piaci kamatlábat, 2019-ben összességében 75 bázisponttal 1,75%-ra mérsékelve ezzel az irányadó rátát. A piaci várakozásokkal összhangban az EKB éléről távozó Mario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

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

Magyar gazdaság

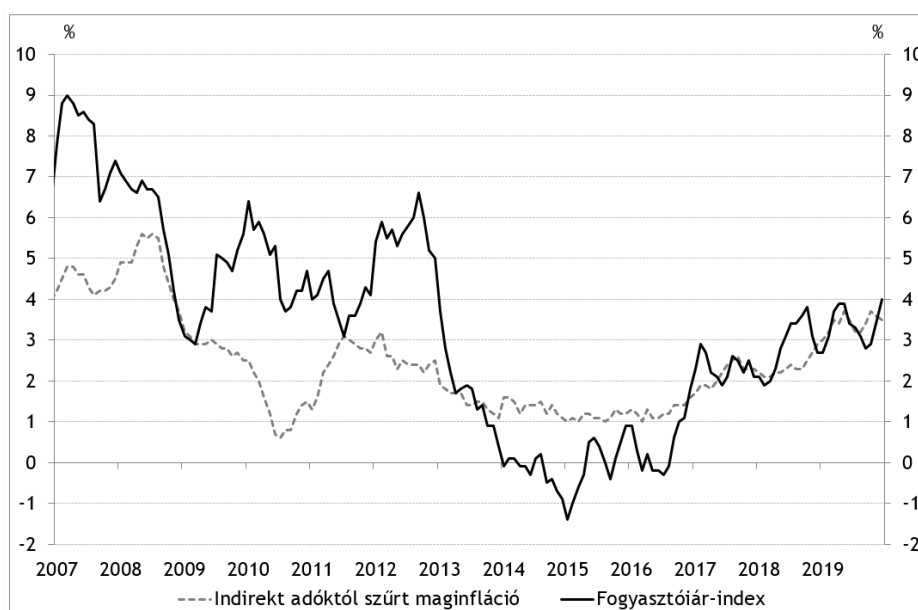
A magyar gazdaság teljesítménye a 2013-as növekedési pályára állást követően törtlenül növekszik. A Közép-Kelet európai országok makrogazdasági mutatói kedvezően alakultak 2019-ben, habár a 2018. évi rekord szinteket nem érték el. A magyar, a lengyel és a román GDP növekedés várakozások szerint meghaladta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



Továbbra is a piaci alapú szolgáltatások szektora és a beruházási aktivitás volt a legjelentősebb tényező a növekedésben, de az ipari, építőipar és a mezőgazdaság szerepe sem elhanyagolható. Az infláció viszont 2019. decemberre 4,0%-kal emelkedett (éves szinten 3,4%-os emelkedés volt 2019-ben), részben az üzemanyagárak, szeszes italok, dohányárak és az élelmiszerárak növekedésének köszönhetően, de a maginfláció 3% fölötti értéke, akár monetáris szigorítást is előre vetíthet.

Versenynyképesség szempontjából az egyik legnagyobb kihívás az öt éve GDP növekedést meghaladó ütemben emelkedő bruttó bérek. A versenyszektorban (közfoglalkoztatottak nélkül) mért 7,6% körüli reálkereset növekedéshez 3,5% körül stagnáló munkanélküliségi ráta társul, mely erős nyomást helyez számos területre.

A maginfláció és a fogyasztói árindex alakulása 2007-2019 között

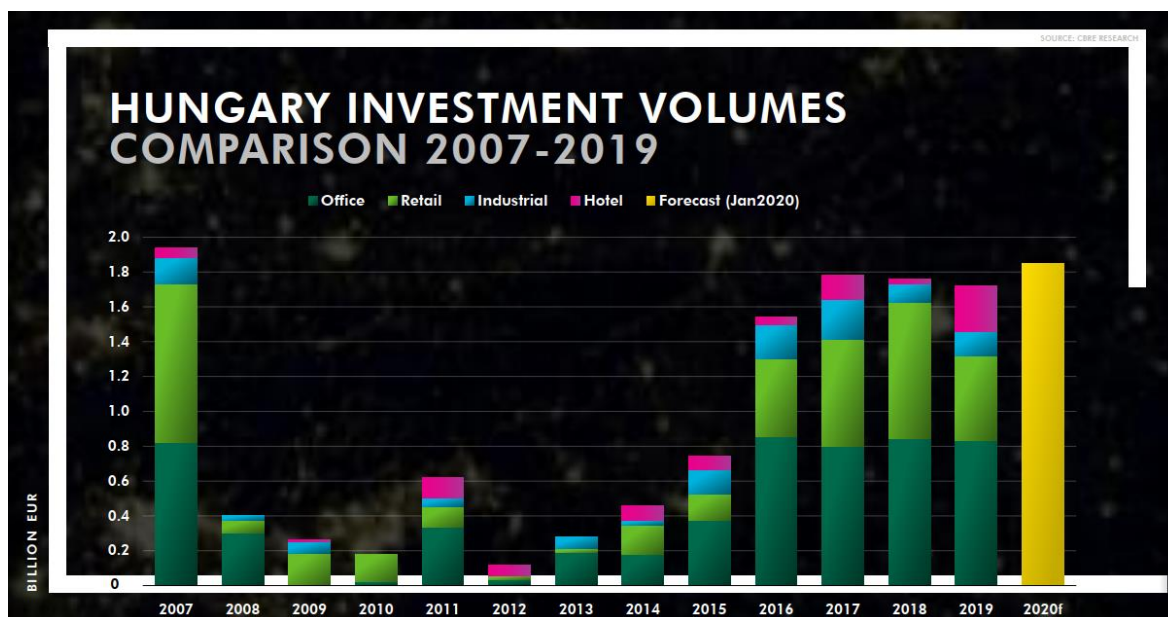


Az MNB az utolsó negyedévben is tartotta a laza monetáris politikát, amit a nemzetközi kamatkörnyezet és a lazítás irányába mutató külső jegybanki politika is támogatott. Az eladósodottsági mutatók továbbra is kedvezőek, és az inflációs kilátások sem indokolják a nemzetközi trendektől elszakadó monetáris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

Ingatlanbefektetési piac

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

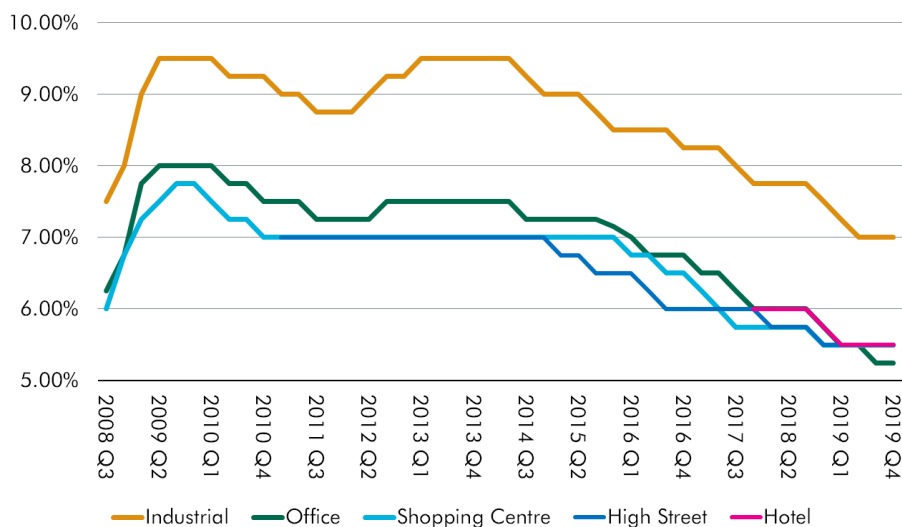
Ingatlan tranzakció volumenek 2006-2019 között



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

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

Kereskedelmi ingatlanpiaci hozamszintek 2008-2019 között



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

Kiemelkedő tranzakciók 2019-ben:

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

Source: Cushman & Wakefield, Real Capital Analytics

Irodapiac

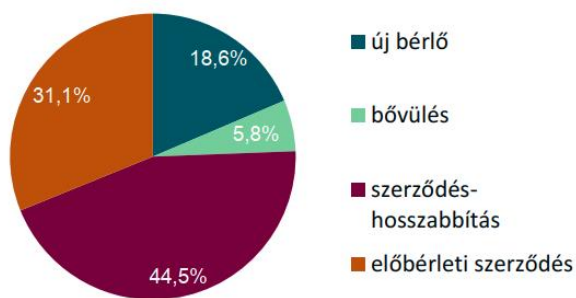
A 2019. év kimagasló volt az irodapiac számára. A következő főbb indikátorok és trendek voltak megfigyelhetők:

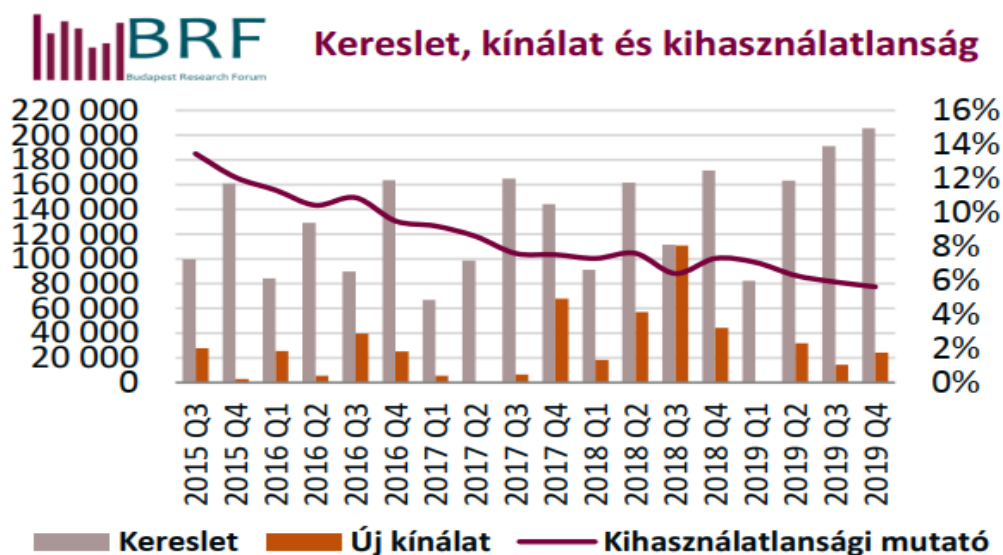
- Cégek bővülésének növekedése, limitált kínálat következtében tovább csökkent az üresedési ráta.
- 2019 Q4-ben két új irodaházzal (24.300 m²) bővült a modern állomány (Bartók Udvar 2 és Balance Hall).
- 514.000 m² irodaterület áll jelenleg fejlesztés alatt, melynek többsége spekulatív fejlesztés. A teljes volumen közel több mint 40%-a rendelkezik előbérleti szerződéssel. Az építőipari kapacitás és munkaerőhiány következtében több projekt tervezett átadási ideje is csúszott, így az átadások többsége a második félévben várható
- Csökkenő üresedési ráta, 2019 Q4: 5,6% (-0,3%).
- A Váci úti folyosó továbbra is népszerű alpiac, a bérlői aktivitás 46%-a, a fejlesztések 30%-a itt koncentrálódik.
- Bruttó kereslet volumene 2019 Q4-ben 202.510 m², melynek többségét szerződés-hosszabbítások (45%) és előbérleti szerződések (31%) adták.
- Nettó abszorpció: 28.170 m², éves szinten: 128.380 m².
- 535.000nm feletti területre született bérleti megállapodás, melyre eddig 2015-ben volt csak példa. Továbbra is a Váci úti alpiac dominál a bérbeadások terén, és az összesített üresedési ráta 7,3%-on állt meg az év végére.

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



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





Forrás: BRF

IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	442 882	36 838	204 459
Változó javadalom	155 766	30 838	92 633
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	75	2	27

X. Likviditás és likviditáskezeléssel kapcsolatos információk

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

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

Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységének keretében méri és elemzi az Alapok kockázati kitettségeit, az így nyert információkat feldolgozza, kockázatvállalási szabályokat alkot, kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring

rendszer, illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének monitoringolása az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg, melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

XI. Tőkeáttétel

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

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

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

Budapest, 2020. április 09.

.....
Diófa Alapkezelő Zrt.



FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2019. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2019. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 4.213.252 USD, a saját tőke 4.209.727 USD, a tárgyévi eredmény 135.250 USD (nyereség) –, és az ugyanezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2019. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel (a továbbiakban: „számviteli törvény”) és a befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségeinek sajátosságairól szóló 215/2000. (XII. 11.) kormányrendelettel (a továbbiakban: „kormányrendelet”) összhangban.

A vélemény alapja

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

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

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

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2019. évi üzleti jelentéséből állnak. A Diófa Alapkezelő Zrt. vezetősége (a továbbiakban: „vezetés”) felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A jelentésünk „Vélemény” szakaszában az éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

Az éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk 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 2019. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2019. évi éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály az Alap számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az éves beszámolóért

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

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

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

A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alap belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet az éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- A vezetés és az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alap által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, 2020. április 9.



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



Forgács Gabriella
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 003228

Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja
1013 Budapest, Krisztina tér 2.
Lajstromszám: 1111-766

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

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2019.01.01 - 2019.12.31

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

"A" MÉRLEG

USD	A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző évek módosítása	2019.12.31
A.	Befektetett eszközök	0.00	0.00	0.00
I.	ÉRTÉKPAPÍROK	0.00	0.00	0.00
1.	Értékpapírok	0.00	0.00	0.00
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
a.	kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
b.	egyéb	0.00	0.00	0.00
B.	Forgóeszközök	1,348,678.44	0.00	4,155,714.85
II.	KÖVETELÉSEK	0.00	0.00	0.00
1.	Követelések	0.00	0.00	0.00
2.	Követelések értékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
3.	Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különb.	0.00	0.00	0.00
4.	Forintkövetelések értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
III.	ÉRTÉKPAPÍROK	1,148,548.09	0.00	3,778,625.13
1.	Értékpapírok	1,141,962.23	0.00	3,779,933.71
2.	Értékpapírok értékelési különbözete	6,585.86	0.00	-1,308.58
a.	kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
b.	egyéb	6,585.86	0.00	-1,308.58
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	200,130.35	0.00	377,089.72
1.	Pénzeszközök	200,130.35	0.00	377,089.72
2.	Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0.00	0.00	0.00
C.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	0.00
1.	Aktív időbeli elhatárolások	0.00	0.00	0.00
2.	Aktív időbeli elhatárolások értékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-8,900.31	0.00	57,536.88
	Eszközök összesen	1,339,778.13	0.00	4,213,251.73
E.	Saját tőke	1,338,383.06	0.00	4,209,727.08
I.	INDULÓ TŐKE	1,322,090.00	0.00	3,936,870.00
1.	Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2,077,350.00	0.00	5,731,063.00
2.	Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-755,260.00	0.00	-1,794,193.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	16,293.06	0.00	272,857.08
1.	Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	3,971.31	0.00	66,747.01
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	3,702.21	0.00	111,126.95
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	269.10	0.00	-44,379.94
2.	Értékelési különbözet tartaléka	-2,317.75	0.00	56,220.36
3.	Előző év(ek) eredménye	0.00	0.00	14,639.50
4.	Üzleti év eredménye	14,639.50	0.00	135,250.21
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	525.03	0.00	657.86
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	521.73	0.00	649.92
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	3.30	0.00	7.94
H.	Passzív időbeli elhatárolások	870.04	0.00	2,866.79
	Források összesen	1,339,778.13	0.00	4,213,251.73

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

USD	A tétel megnevezése	2018.12.31	Előző évek módosítása	2019.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	29,282.54	0.00	178,741.32
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	8,332.69	0.00	21,399.39
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	2.37
IV.	Működési költségek	6,271.03	0.00	21,759.66
V.	Egyéb ráfordítások	39.32	0.00	334.43
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	14,639.50	0.00	135,250.21

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

Takarék Dollár Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2019.01.01-2019.12.31.

I. Az Alap adatai

Név: Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja

Működési forma: nyilvános

Típus: nyílt végű

Futamidő: határozatlan

Elsődleges eszközkategória típusa: értékpapír alap

ÁÉKBV irányelv szerint nem harmonizált befektetési alap. Az ABAK-irányelv szerint harmonizált befektetési alap.

Székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.

Adószám: 19051224-1-41

MNB lajstromszám: 1111-766

Nyilvántartásba vétel napja: 2018. július 20.

Befektetési jegy ISIN kódja: HU0000720792

Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték a Letétkezelő kimutatása szerint 2019. december 31-én: 1.066858

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2019.12.31-én: 3 936 870 db

Üzleti év időtartama: 2019. 01. 01 - 2019. 12. 31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1013 Budapest, Krisztina tér 2.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés

Felügyeleti engedély száma: EN-III./M-393/2009.

Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.

Alapkezelő honlapja: www.diofaalapkezelo.hu

A letétkezelő:

Cégnév: MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Forgalmazó:

Cégnév: MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Biró Gergely Sándor (1026 Budapest, Érmelléki utca 5. 1.)
- Pallos Noémi (1133 Budapest, Kárpát utca 3. 3. em. 6.)
- Boka Krisztina (1103 Budapest, Csombor utca 3. III. 9.)
- Borbély Miklós (1021 Budapest, Budakeszi út 71. G.ép.1.em.6.)
- Czifra Balázs (1165 Budapest, Irinyi János utca 24.)
- Egerszegi Ádám (1112 Budapest, Oltvány utca 41.)
- Martzy Antal (2016 Leányfalu, Sólyom utca 5.)
- Gál Miklós (2000 Szentendre, Vessző utca 8.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)

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

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Darvas Gabriella

PM nyilvántartási szám: 162966

Könyvvizsgáló:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

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

Kamarai nyilvántartási szám: 002588

Könyvvizsgálatért felelős személy: Forgács Gabriella

MKVK tagszám: 003228

Könyvvizsgálat éves díja: 616 000 Ft +ÁFA.

II. A számviteli politika összefoglalása

A Diófa Alapkezelő Zrt. kezelésében lévő **Takarék Dollár 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 dollárban 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 Dollár Ingatlan Alapok Alapja adatai 2019. december 31-én:

Saját tőke: 4 209 727,08 USD

Befektetési jegyek száma: 3 936 870 db

Nettó eszközérték adatai 2019.12.31-én (T napi állomány)

NEÉ: 4 200 082, 34 USD

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.066858USD

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	3 779 934,31	-1 309,18	3 778 625,13
Befektetési jegy	3 779 934,31	-1 309,18	3 778 625,13
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	1 993 232,96	-8 511,70	1 984 721,26
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I	1 397 398,12	-8 828,94	1 388 569,18
Torony Ingatlan Befektetési Alap	389 303,23	16 031,46	405 334,69

2. Pénzeszközök (adatok dollárban)

	2018.12.31	2019.12.31
Folyószámla	190 138,65	367 438,74
Devizabetétszámla	9 865,34	9 593,08
Deviza értékelési különbözet	126,36	57,90
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	200 130,35	377 089,72

3. Időbeli elhatárolások (adatok dollárban)

	2018.12.31	2019.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	870,04	2 866,79
Könyvvizsgálat 2019	608,53	1 350,49
Bef.jegyek forg.jut. 12.hó	208,41	753,58
Letétkezelői díj 12.hó	0,00	370,84
Alapkezelési díj 12.hó	53,10	358,94
Eszközértékelési szolg. 12.hó	0,00	28,87
Keler díjak 12.hó	0,00	4,07

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2019.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
USD/HUF	eladási	275 000 USD	275.75	17 108.50	46 193.90
USD/HUF	eladási	400 000 USD	275.9	24 681.55	26 035.96
USD/HUF	eladási	200 000 USD	275.86	12 367.91	18 039.18
USD/HUF	eladási	550 000 USD	270.31	44 366.71	13 045.03
USD/HUF	eladási	1 210 000 USD	297.78	-18 915.99	31.69
USD/HUF	eladási	100 000 USD	302.64	-2 900.58	-2 531.42
USD/HUF	eladási	710 000 USD	300.48	-18 662.11	-14 429.03
USD/HUF	eladási	150 000 USD	295.09	-509.11	-15 964.20
ÖSSZESEN				57 536,87	70 421,11

A mérlegzárás időpontjáig a pozíciók nem zárultak.

5. Saját tőke bemutatása (adatok dollárban)

	2018.12.31	2019.12.31
SAJÁT TŐKE	1 338 383,06	4 209 727,08
INDULÓ TŐKE	1 322 090,00	3 936 870,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	2 077 350,00	5 731 063,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-755 260,00	-1 794 193,00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	16 293,06	272 857,08
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	3 702,21	111 126,95
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	269,10	-44 379,94
Értékelési különbözet tartaléka	-2 317,75	56 220,36
Előző év(ek) eredménye	0,00	14 639,50
Üzleti év eredménye	14 639,50	135 250,21

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok dollárban)

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	29 282,54	178 741,32
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	27 060,90	159 016,15
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	2 009,85	10 056,36
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	80,31	9 625,70
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	5,01	43,11
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	126,47	0,00

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok dollárban)

	2018.12.31	2019.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	8 332,69	21 399,39
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	4 664,30	12 797,08
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	3 650,64	8 486,87
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	0,00	68,46
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	17,75	46,98

8. Egyéb bevételek (adatok dollárban)

Az Alapnak a 2019. évben egyéb bevételei nem keletkeztek.

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok dollárban)

	2018.12.31	2019.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	6 271,03	21 759,66
Forgalmazói jutalék	589.00	7 315.67
Könyvelés, könyvvizsgálat	2 896.10	6 305.40
Letétkezelői díj	382.87	3 486.83
Alapkezelői díj	558.70	3 144.55
Felügyeleti díj	96.38	872.11
Egyéb szolgáltatás költségei	1 484.08	632.05
KELER Szolgáltatás díja	23.37	83.10
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	240.53	-80.05

10. Egyéb ráfordítások (adatok dollárban)

	2018.12.31	2019.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	39,32	334,43
Befektetési alapok különadója	39,32	290,04
Kerekítési különbözet	0,00	44,39

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

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

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

12. Egyéb

A NEÉ 9 644,74 USD-vel alacsonyabb, mint a beszámolóban 2019.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

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

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

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

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

Budapest, 2020. április 9.

.....
Aláírás

Cash flow kimutatás	2018.12.31 USD	2019.12.31 USD
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	15,950.96	127,749.45
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	16,876.94	69,404.15
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	-2,317.75	56,220.36
5. Céltartalékképzés és felhasználás különbözete ±	0.00	0.00
6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye ±	0.00	0.00
7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye ±	0.00	0.00
8. Befektetett eszközök állományváltozása ±	0.00	0.00
9. Forgóeszközök állományváltozása ±	0.00	0.00
10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	521.73	128.19
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	870.04	1,996.75
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1,141,881.92	-2,628,345.78
(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 -	-1,141,962.23	-3,026,947.95
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	0.00	388,976.47
19. Kapott hozamok +	80.31	9,625.70
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	1,326,061.31	2,677,555.70
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	2,081,052.21	3,761,137.74
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-754,990.90	-1,083,582.04
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) ±	200,130.35	176,959.37

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2019.12.31
Saját tőke (USD)	4,209,727.08
NEÉ (USD)(2019.12.31)	4,200,082.34
Egy jegyre jutó NEÉ (USD)	1.066858
Darabszám (db)	3,936,870

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (USD):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK		Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező	Futamidő	0.00%
				0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :		657.86	0.02%
	Alapkezelői díj miatt		-	0.00%
	Letétkezelői díj miatt		-	0.00%
	Bizományosi díj		-	0.00%
	Forgalmi költség		-	0.00%
	Közzétételi ktg. miatt		-	0.00%
	Reklám költség miatt		-	0.00%
	Költségként elszámolt egyéb tétel miatt		657.86	0.02%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.		-	0.00%
I/3.	Céltartalékok:		-	0.00%
			-	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:		2,866.79	0.07%
	Kötelezettségek összesen:		3,524.65	0.08%

II.	ESZKÖZÖK	Összeg/Forgalmi érték			(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	377,089.72	8.95%	
		Takarékbank	USD	367,438.74	8.72%	
		Takarékbank	HUF	9,650.98	0.23%	
II/2.	Egyéb követelés :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.	Lekötött bankbetétek :	Bank	Futamidő	-	0.00%	
II/3.1.	Max. 3 hó lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/3.2.	3 hónapnál hosszabb lekötésű :			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.	Értékpapírok :	Megnevezés	Devizanem	Névérték	3,836,162.01	91.05%
II/4.1.	Állampapírok (összes)			-	0.00%	
II/4.1.1.	Kötvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.2.	Kincstárjegyek (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.3.	Egyéb jegybankképes ép.(összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.1.4.	Külföldi állampapírok (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.	Gazdálkodói és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.(összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.2.	Külföldi kötvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.2.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.	Résztvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	

II/4.3.2.	Külföldi részvények (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.3.3.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.4.	Jelzáloglevelek (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.4.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.4.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.5.	Befektetési jegyek (összes)			3,778,625.13	89.68%	
	Magyar Posta Takarékos Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	493,379,382	1,984,721.26	47.11%	
	Magyar Posta Takarékos Ingatlan Bef. Alap I sorozat	HUF	342,273,944	1,388,569.18	32.96%	
	Torony Ingatlan Befektetési Alap	HUF	114,293,261	405,334.69	9.62%	
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%	
				-	0.00%	
II/4.6.	Határidős ügyletek	Devizanem		57,536.88	1.37%	
		USD/HUF	150,000	-	509.11	-0.01%
		USD/HUF	400,000		24,681.55	0.59%
		USD/HUF	200,000		12,367.91	0.29%
		USD/HUF	100,000	-	2,900.58	-0.07%
		USD/HUF	550,000		44,366.71	1.05%
		USD/HUF	710,000	-	18,662.11	-0.44%
		USD/HUF	275,000		17,108.50	0.41%
		USD/HUF	1,210,000	-	18,915.99	-0.45%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0.00%	
					0.00%	
Eszközök összesen:				4,213,251.73	100%	

Keltezés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás

Lajstromszám: 1111-766

ALAPKEZELŐ: DIÓFA ALAPKEZELŐ ZRT.

LETÉTKEZELŐ: MTB MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK ZRT.

Határidős ügyletek

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD) 2019.12.31	Pozíció eredménye (USD) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (USD) 2019.12.31
2018.12.10	2019.01.14	határidős vétel	150,000	deviza (USD)	282.43	0.00	0.00	0.00
2018.12.10	2019.01.14	határidős vétel	710,000	deviza (USD)	282.45	0.00	0.00	0.00
2019.01.10	2019.01.14	határidős eladás	710,000	deviza (USD)	278.70	-9,536.38	0.00	0.00
2019.01.10	2019.01.14	határidős eladás	150,000	deviza (USD)	278.70	-2,030.24	0.00	0.00
2018.12.11	2019.02.13	határidős vétel	100,000	deviza (USD)	282.89	0.00	0.00	0.00
2018.12.17	2019.02.13	határidős vétel	175,000	deviza (USD)	283.70	0.00	0.00	0.00
2019.01.17	2019.02.13	határidős vétel	150,000	deviza (USD)	279.90	0.00	0.00	0.00
2019.02.01	2019.02.13	határidős vétel	250,000	deviza (USD)	275.85	0.00	0.00	0.00
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	175,000	deviza (USD)	282.20	-942.47	0.00	0.00
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	250,000	deviza (USD)	282.20	5,653.29	0.00	0.00
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	150,000	deviza (USD)	282.20	1,228.59	0.00	0.00
2019.02.11	2019.02.13	határidős eladás	100,000	deviza (USD)	282.20	-247.74	0.00	0.00
2019.07.09	2019.07.09	határidős eladás	20,000	deviza (USD)	290.46	-40.25	0.00	0.00
2019.01.10	2019.07.15	határidős vétel	150,000	deviza (USD)	275.45	0.00	0.00	0.00
2019.01.10	2019.07.15	határidős vétel	710,000	deviza (USD)	275.20	0.00	0.00	0.00
2019.01.10	2019.07.15	határidős vétel	150,000	deviza (USD)	275.12	0.00	0.00	0.00
2019.03.13	2019.07.15	határidős vétel	200,000	deviza (USD)	276.24	0.00	0.00	0.00
2019.04.01	2019.07.15	határidős vétel	370,000	deviza (USD)	283.41	0.00	0.00	0.00
2019.05.07	2019.07.15	határidős vétel	200,000	deviza (USD)	288.17	0.00	0.00	0.00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	200,000	deviza (USD)	288.97	553.63	0.00	0.00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	150,000	deviza (USD)	288.97	7,188.58	0.00	0.00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	710,000	deviza (USD)	289.00	33,903.11	0.00	0.00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	370,000	deviza (USD)	288.97	7,118.34	0.00	0.00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	200,000	deviza (USD)	288.97	8,813.16	0.00	0.00
2019.07.11	2019.07.15	határidős eladás	150,000	deviza (USD)	288.97	7,017.30	0.00	0.00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	370,000	deviza (USD)	288.46	0.00	0.00	0.00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	200,000	deviza (USD)	288.46	0.00	0.00	0.00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	200,000	deviza (USD)	288.46	0.00	0.00	0.00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	150,000	deviza (USD)	288.46	0.00	0.00	0.00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	150,000	deviza (USD)	288.46	0.00	0.00	0.00
2019.07.11	2019.08.15	határidős vétel	710,000	deviza (USD)	288.48	0.00	0.00	0.00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	710,000	deviza (USD)	289.00	1,262.14	0.00	0.00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	370,000	deviza (USD)	289.03	720.98	0.00	0.00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	200,000	deviza (USD)	289.03	389.72	0.00	0.00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	150,000	deviza (USD)	289.03	292.29	0.00	0.00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	150,000	deviza (USD)	289.03	292.29	0.00	0.00
2019.08.13	2019.08.15	határidős eladás	200,000	deviza (USD)	289.03	389.72	0.00	0.00
2019.08.13	2019.09.16	határidős vétel	1,070,000	deviza (USD)	288.55	0.00	0.00	0.00
2019.08.13	2019.09.16	határidős vétel	710,000	deviza (USD)	288.51	0.00	0.00	0.00
2019.08.26	2019.09.16	határidős vétel	140,000	deviza (USD)	295.79	0.00	0.00	0.00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	1,070,000	deviza (USD)	300.51	42,645.96	0.00	0.00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	710,000	deviza (USD)	300.30	27,895.56	0.00	0.00
2019.09.12	2019.09.16	határidős eladás	140,000	deviza (USD)	300.51	2,202.08	0.00	0.00
2019.09.12	2019.10.16	határidős vétel	1,210,000	deviza (USD)	299.99	0.00	0.00	0.00
2019.09.12	2019.10.16	határidős vétel	710,000	deviza (USD)	299.78	0.00	0.00	0.00
2019.10.14	2019.10.16	határidős eladás	1,210,000	deviza (USD)	300.55	2,248.70	0.00	0.00
2019.10.14	2019.10.16	határidős eladás	710,000	deviza (USD)	300.60	1,940.54	0.00	0.00
2019.10.14	2019.11.18	határidős vétel	710,000	deviza (USD)	300.15	0.00	0.00	0.00
2019.11.14	2019.11.18	határidős eladás	710,000	deviza (USD)	303.25	7,260.19	0.00	0.00
2019.02.11	2020.02.13	határidős vétel	275,000	deviza (USD)	275.75	0.00	0.00	17,108.50
2019.02.11	2020.02.13	határidős vétel	400,000	deviza (USD)	275.90	0.00	0.00	24,681.55
2019.02.15	2020.02.13	határidős vétel	200,000	deviza (USD)	275.86	0.00	0.00	12,367.91
2019.03.20	2020.02.13	határidős vétel	550,000	deviza (USD)	270.31	0.00	0.00	44,366.71
2019.11.13	2020.02.13	határidős vétel	100,000	deviza (USD)	302.64	0.00	0.00	-2,900.58
2019.12.12	2020.02.13	határidős vétel	150,000	deviza (USD)	295.09	0.00	0.00	-509.11
2019.10.14	2020.04.16	határidős vétel	1,210,000	deviza (USD)	297.78	0.00	0.00	-18,915.99
2019.11.14	2020.05.18	határidős vétel	710,000	deviza (USD)	300.48	0.00	0.00	-18,662.11
Összesen:						146,219.07	0.00	57,536.88

Keltetés: Budapest, 2020. április 9.

aláírás



Takarék Dollár Ingatlan
Alapok Alapja
2019. évi Üzleti jelentés

I. Az Alap megnevezése, típusa

Név:	Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja
ISIN azonosítója:	HU0000720792
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 jellemzően kollektív értékpapírok, illetve pénzügyi eszközök kaptak helyet. Származtatott ügyletek alkalmazására fedezeti célból került sor.

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

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2019. december 31-én:

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

2019-ben nem történt változás az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében.

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

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

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

Budapest, 2020. április 09.

.....
 Diófa Alapkezelő Zrt.