

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

A TakaréK Dollár Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a TakaréK Dollár Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: az „Alap”) 2021. évi éves jelentésének I-XI. pontjaiban található számviteli információk könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az TakaréK Dollár Ingatlan Alapok Alapja 2021. 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 könyvvizsgálataért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódexben) 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 2021. december 31.-ével végződő évre vonatkozóan. A 2021. december 31-i éves beszámolóra külön könyvvizsgálói jelentést bocsátottunk ki 2022. április 28-i dátummal az Alap befektetői részére.

Egyéb információk

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

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

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

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

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

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

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

A könyvvizsgálónak az éves jelentésben közölt számviteli információk 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:

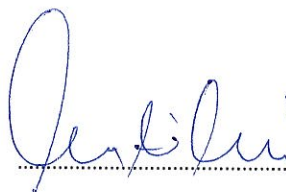
- Azonosítjuk és felmérjük az éves jelentésben közölt számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot 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 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, 2022. április 28.



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



Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251



TAKARÉK DOLLÁR INGATLAN ALAPOK ALAPJA 2021. 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	6
VI.	Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből	7
VII.	Származtatott ügyletek részletes leírása a tárgyidőszakban	8
VIII.	A befektetési alapkezelő működésében bekövetkezett változások, valamint a befektetési politikára ható fontosabb tényezők	11
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	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.diofaalapkezo.hu

Letétkezelő és Forgalmazó

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

Az alap könyvvizsgálója

Cégnév	Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.
Székhely	1082 Budapest, Baross utca 66-68. 3. emelet 11. ajtó.
Cégjegyzékszám	01-09-279282
MKVK nyilvántartási szám	002588
A könyvvizsgálatért személyében is felelős személy adatai	Liptákné Oláh Éva
MKVK tagszám	001251

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

II. Vagyonkimutatás

Kategória	2020.12.31*		2021.12.31*	
	Eszközérték (USD)	Arány	Eszközérték (USD)	Arány
Állampapírok, állami garancia mellett kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok, nemzetközi 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	5 902 005,34	86,07%	7 656 669,58	85,63%
Átruházható értékpapírok	5 902 005,34	86,07%	7 656 669,58	85,63%
Banki egyenlegek	888 322,02	12,95%	1 288 412,04	14,41%
Származékos ügyletek eredménye	71 699,14	1,05%	2 290,06	0,03%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0,00	0,00%
Követelés	0	0,00%	0,00	0,00%
Összes eszköz	6 862 026,50	100,07%	8 947 371,68	100,06%
Kötelezettségek	-4 846,26	-0,07%	-5 500,76	-0,06%
Saját tőke	6 857 180,24	100,00%	8 941 870,92	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

	2020.12.31*	2021.12.31*
Forgalomban lévő befektetési jegyek száma (db)	6 112 178	7 786 112
Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték (USD)	1,120274	1,148438

* 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.

IV. A befektetési alap összetétele

USD	2020.12.31*		2021.12.31*	
Kategória	Eszközérték	Arány	Eszközérték	Arány
Banki egyenlegek	888 322,02	12,95%	1 288 412,04	14,41%
Bankbetétek	0	0,00%	0,00	0,00%
A tőzsdén hivatalosan jegyzett átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00	0,00%
Más szabályozott piacon forgalmazott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00	0,00%
A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok	0	0,00%	0,00	0,00%
Egyéb átruházható értékpapírok	5 902 005,34	86,07%	7 656 669,58	85,63%
Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0,00%	0,00	0,00%
Származékos ügyletek eredménye	71 699,14	1,05%	2 290,06	0,03%
Egyéb eszköz	0	0,00%	0,00	0,00%
Követelések	0	0,00%	0,00	0,00%
Összes eszköz	6 862 026,50	100,07%	8 947 371,68	100,06%
Kötelezettségek	-4 846,26	-0,07%	-5 500,76	-0,06%
Saját tőke	6 857 180,24	100,00%	8 941 870,92	100,00%

* A számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adatok alapján.

Kategória	Minimális arány	Maximális arány	2020.12.31*	2021.12.31*	Változás
Betét és betétjellegű eszközök	0,00%	20,00%	13,81%	14,37%	0,57%
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%	86,19%	85,63%	-0,57%
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 2021. december 31-re vonatkozó éves beszámoló számviteli törvény rendelkezései szerint kimutatott adataira épülnek.

2021.12.31	USD
Pénzügyi műveletek bevételei	1 232 611,64
Pénzügyi műveletek ráfordításai	590 933,76
Befektetésből származó jövedelem	641 677,88
Kezelési költségek	24 890,22
A letétkezelő díjai	7 533,77
Egyéb díjak és adók	11 584,95
Nettó jövedelem	597 671,34

Felosztott és újra befektetett jövedelem

Az Alap a kezelési szabályzatában meghatározottaknak megfelelően nem fizetett hozamot 2021-ban, így összes bevétele újrabefektetésre került.

A tőkeszámla változásai

2021.12.31	USD
Induló tőke	7 786 112,00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	14 798 587,00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-7 012 475,00
Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	1 155 758,92
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	1 094 010,33
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-613 958,97
Értékelési különbözet tartaléka	-1 836,29
Előző év(ek) eredménye	79 872,51
Üzleti év eredménye	597 671,34
Saját tőke	8 941 870,92

A befektetések értéknövekedése, illetve értékcsökkenése

2021.12.31 (USD)	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	7 660 796,40	-4 126,82	7 656 669,58
Befektetési jegy	7 660 796,40	-4 126,82	7 656 669,58
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	349 073,12	-2 742,38	346 330,74
Magyar Posta Takarékszövetkezet Ingatlan Befektetési jegy A	7 029 308,84	-39 687,21	6 989 621,63
Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	282 414,44	38 302,77	320 717,21

Egyéb változás

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

VI. Összehasonlító táblázat az elmúlt három üzleti évből

	2019.12.31*	2020.12.31*	2021.12.31*
Nettó eszközérték (USD)	4 200 082,34	6 847 315.68	8 941 866,62
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték (USD)	1,066858	1,120274	1,148438

** 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) 2021.12.31	Értékelési különbözet (USD) Mérlegkészítéskor
USD/HUF	vételi	5 010 000 USD	327,02	1 818,92	-90 546,71
USD/HUF	vételi	500 000 USD	326,98	242,62	-8 974,37
USD/HUF	vételi	1 925 000 USD	327,1	228,52	-35 270,08
ÖSSZESEN				2 290,06	-134 791,16

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) 2021.12.31	Pozíció eredménye (USD) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (USD) 2021.12.31
2020.12.11	2021.03.16	határidős vétel	125 000	deviza (USD)	292,02		0,00	0,00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	125 000	deviza (USD)	306,00	5 674,81	0,00	0,00
2020.12.16	2021.03.16	határidős vétel	300 000	deviza (USD)	291,48		0,00	0,00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	300 000	deviza (USD)	305,56	13 716,96	0,00	0,00
2020.12.10	2021.03.16	határidős vétel	600 000	deviza (USD)	293,15		0,00	0,00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	600 000	deviza (USD)	306,00	25 037,34	0,00	0,00
2021.03.03	2021.03.16	határidős vétel	1 000 000	deviza (USD)	300,70		0,00	0,00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	1 000 000	deviza (USD)	305,56	15 782,30	0,00	0,00
2020.12.07	2021.03.16	határidős vétel	1 000 000	deviza (USD)	296,30		0,00	0,00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	1 000 000	deviza (USD)	306,00	31 499,64	0,00	0,00
2020.12.10	2021.03.16	határidős vétel	3 710 000	deviza (USD)	293,29		0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD) 2021.12.31	Pozíció eredménye (USD) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (USD) 2021.12.31
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	3 710 000	deviza (USD)	305,56	147 826,52	0,00	0,00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	300 000	deviza (USD)	305,97		0,00	0,00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	300 000	deviza (USD)	289,75	-16 675,18	0,00	0,00
2021.05.19	2021.06.16	határidős vétel	500 000	deviza (USD)	287,63		0,00	0,00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	500 000	deviza (USD)	289,50	3 228,70	0,00	0,00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	1 000 000	deviza (USD)	305,97		0,00	0,00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	1 000 000	deviza (USD)	289,75	-55 583,92	0,00	0,00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	1 725 000	deviza (USD)	306,46		0,00	0,00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	1 725 000	deviza (USD)	289,80	-98 483,10	0,00	0,00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	3 710 000	deviza (USD)	305,97		0,00	0,00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	3 710 000	deviza (USD)	289,75	-206 216,01	0,00	0,00
2021.06.15	2021.07.16	határidős vétel	200 000	deviza (USD)	289,70		0,00	0,00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	200 000	deviza (USD)	303,50	9 082,40	0,00	0,00
2021.06.14	2021.07.16	határidős vétel	500 000	deviza (USD)	289,62		0,00	0,00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	500 000	deviza (USD)	303,60	22 994,18	0,00	0,00
2021.06.14	2021.07.16	határidős vétel	1 725 000	deviza (USD)	289,93		0,00	0,00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	1 725 000	deviza (USD)	303,50	77 003,36	0,00	0,00
2021.06.14	2021.07.16	határidős vétel	5 010 000	deviza (USD)	289,89		0,00	0,00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	5 010 000	deviza (USD)	303,58	225 704,63	0,00	0,00
2021.07.14	2021.08.30	határidős vétel	500 000	deviza (USD)	303,80		0,00	0,00
2021.08.26	2021.08.30	határidős eladás	500 000	deviza (USD)	296,40	-12 242,33	0,00	0,00
2021.07.14	2021.08.30	határidős vétel	1 925 000	deviza (USD)	303,73		0,00	0,00
2021.08.26	2021.08.30	határidős eladás	1 925 000	deviza (USD)	296,50	-46 049,89	0,00	0,00
2021.07.14	2021.08.30	határidős vétel	5 010 000	deviza (USD)	303,81		0,00	0,00

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD)	Pozíció eredménye (USD)	Nyitott pozíció értéke (USD)
						2021.12.31	Mérlegkészítésig	2021.12.31
2021.08.26	2021.08.30	határidős eladás	5 010 000	deviza (USD)	296,64	-118 854,72	0,00	0,00
2021.08.26	2021.10.29	határidős vétel	500 000	deviza (USD)	296,96		0,00	0,00
2021.10.27	2021.10.29	határidős eladás	500 000	deviza (USD)	313,65	26 948,04	0,00	0,00
2021.08.26	2021.10.29	határidős vétel	1 925 000	deviza (USD)	297,08		0,00	0,00
2021.10.27	2021.10.29	határidős eladás	1 925 000	deviza (USD)	313,30	100 828,30	0,00	0,00
2021.08.26	2021.10.29	határidős vétel	5 010 000	deviza (USD)	297,20		0,00	0,00
2021.10.27	2021.10.29	határidős eladás	5 010 000	deviza (USD)	313,63	265 812,96	0,00	0,00
2021.10.27	2021.12.15	határidős vétel	500 000	deviza (USD)	314,35		0,00	0,00
2021.12.13	2021.12.15	határidős eladás	500 000	deviza (USD)	325,40	16 888,28	0,00	0,00
2021.10.27	2021.12.15	határidős vétel	1 925 000	deviza (USD)	314,00		0,00	0,00
2021.12.13	2021.12.15	határidős eladás	1 925 000	deviza (USD)	325,50	67 667,74	0,00	0,00
2021.10.27	2021.12.15	határidős vétel	5 010 000	deviza (USD)	314,33		0,00	0,00
2021.12.13	2021.12.15	határidős eladás	5 010 000	deviza (USD)	325,38	169 220,54	0,00	0,00
2021.12.13	2022.02.15	határidős vétel	500 000	deviza (USD)	326,98	0,00	0,00	242,62
2021.12.13	2022.02.15	határidős vétel	1 925 000	deviza (USD)	327,10	0,00	0,00	1 818,92
2021.12.13	2022.02.15	határidős vétel	5 010 000	deviza (USD)	327,02	0,00	0,00	228,52
Összesen:						670 811,55	0,00	2 290,06

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 2021. december 31-én:

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

Az alapkezelő működésében a 2021-es évet alapjaiban meghatározó jelenség a menedzsment változás folyamata volt, ahol a vezérigazgatóság és a menedzsment jelentős része cserélődött, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság összetétele is módosult.

A 2021-es év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap.

2021-ben a tőkepiaci hangulat alapvetően kedvezett a befektetőknek. Az oltások nyomán az év első hónapjaiban gyorsan javuló gazdasági teljesítmény, a laza fiskális és monetáris politikával együtt érdemben támogatták a további részvénytőkepiaci emelkedést. Bár az infláció az év végére nagyon magas szintre emelkedett és a befektetők egyre inkább a várt monetáris szigorító lépéseket kezdték beárázni a fejlett világban és a régióban is, valamint a Kínával és az omikron variánssal kapcsolatos aggodalmak időlegesen beárnyékolta a tőkepiaci hangulat, összességében a második félév is eredményesnek bizonyult a legtöbb alapkezelő számára, akiknek a 2021-es év folyamán a fő kihívása az árfolyamnövekedések hatékony kihasználása lett.

Saját lakossági alapjaink többségénél sikerült a nettó eszközértéket növelni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A legnagyobb növekedés a Magyar Posta Takaréknál volt megfigyelhető, míg a második legnagyobb állománynövekedés a Takaréknál volt megfigyelhető. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Takaréknál volt megfigyelhető. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Takaréknál volt megfigyelhető. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Takaréknál volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2021 során összesen 42 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok átlag feletti teljesítményének és a pozitív értékesítésnek volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,46%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2020-hoz képest 0,03 százalékpont növekedést jelentett.

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:

CBRE

MNB

KSH

Trading Economics

BRF

Gazdasági környezet

Magyar gazdaság

A magyar gazdaságot 2021-ben erős növekedés és gyorsan növekvő infláció jellemezte. Az év során a gyors oltási program hatására újranyitó gazdaság, valamint a fiskális költségek hatására a GDP növekedés az előzetes adatok alapján 2021 egészében 7,1%-kal emelkedett. Ez az emelkedés elsősorban a beruházások és az export növekedésének a hatását mutatja, de eközben a fogyasztási kereslet is magas maradt, köszönhetően az alacsony munkanélküliségi rátának (3,7%) és a bérek gyors emelkedésének (10,2%-os év/év növekedés novemberben).

Ugyanakkor a magas gazdasági növekedés az év során egyre gyorsuló inflációval párosult. Az inflációs problémát részben az ellátási láncok nehézségeiből fakadó költségemelkedés, részben az elszálló nyersanyagárak, részben pedig az erős belső kereslet is fűtötte. Ennek nyomán a jegybank – a fejlett országok és a régiós jegybankok közül is elsőként – júniustól kamatemelési ciklusba kezdett, amelynek nyomán az év végére 0,9%-ról 4%-ra emelkedett az effektív alapkamat. A kamatemelések ütemét azonban hónapról hónapra megelőzte az infláció emelkedése, amelynek nyomán a reálkamatok nem emelkedtek érdemben, emiatt a forint árfolyama az év végéig 370 közelébe gyengült az euróval szemben.

Az év során az éves átlagos infláció 5,1% lett, míg év végén az infláció 7,4%-on állt. Ez azonban nem tekinthető egyedülállónak, mivel a cseh infláció decemberben 6,6% volt, míg a lengyel 8,6%.

Bár 2021 egészében a költségvetési hiány meghaladta az 5000 milliárd forintot, az év utolsó szakasza már a kiadások visszafogásáról szólt, elsősorban az infláció leszorítása érdekében. A kormány összesen több, mint 1000 milliárd forintnyi beruházás későbbre halasztásáról döntött, valamint novemberben az üzemanyagárak három hónapra való korlátozásáról is döntés született.

Előre tekintve elmondható, hogy 2022-ben magas növekedésre lehet számítani és az inflációval kapcsolatos aggodalmak sem szűnnek meg, ezért a jegybank részéről további kamatemelések várhatóak, egészen addig, amíg az infláció nem éri el a 3%-ot. Erre azonban 2023 előtt nincs esély egyelőre.

Ingatlan befektetési piac

A 2020-as visszaesést követően 2021-ben már emelkedést mutatott a tranzakciók volumene a hazai ingatlanpiacon. Magyarországon a közel 1,2 milliárd eurós forgalom több, mint 80%-át az irodapiac adta, míg az EMEA régióban a teljes piac 30%-a volt csak irodaház tranzakció. Az iroda típusú ingatlanok felülteljesítését ellensúlyozta a COVID-19 válság által leginkább érintett kiskereskedelmi szektor alulteljesítése a hazai piacon.

A befektetők oldaláról vizsgálva a 2021-es évet, a tranzakciók közel 70%-ban hazai fél állt a vevői oldalon, míg a maradék 30% értékesítési volumenben meghatározó szereplők voltak a cseh, osztrák és német befektetők.

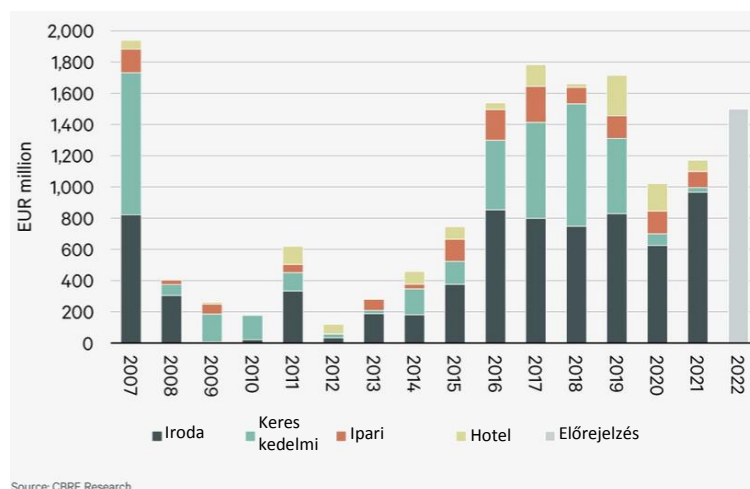
A legnagyobb tranzakciók között szinte kizárólag irodaházakat találhattunk 2021-ben, ezen kívül pár logisztikai tranzakció az, ami érdemben növelte a piac méretét.

Kiemelkedő tranzakciók 2021-ben

Ingatlan megnevezése	Szektor	Méret (m2)	Vevő	Vevő anyaszája	Eladó
Váci Greens F	iroda	25 000	Quartz Fund	HU	Atenor
Ericsson HQ	iroda	24 000	GTC	HU	Wing
Evosoft	iroda	22 000	GTC	HU	Wing
Budapart Gate	iroda	18 160	S Immo	AT	Property Market
Váci Greens D	iroda	15 647	GTC	HU	Equilor
Infopark B	iroda	8 600	SkyGreen	HU	Wing
Infopark C	iroda	13 250	SkyGreen	HU	Wing
Infopark I	iroda	7 700	SkyGreen	HU	Wing
IVY S&L	logisztika	26 400	CTP	CZ	IVY Corporation
Airport City Logisztika	logisztika	52 000	Wing	HU	CPI

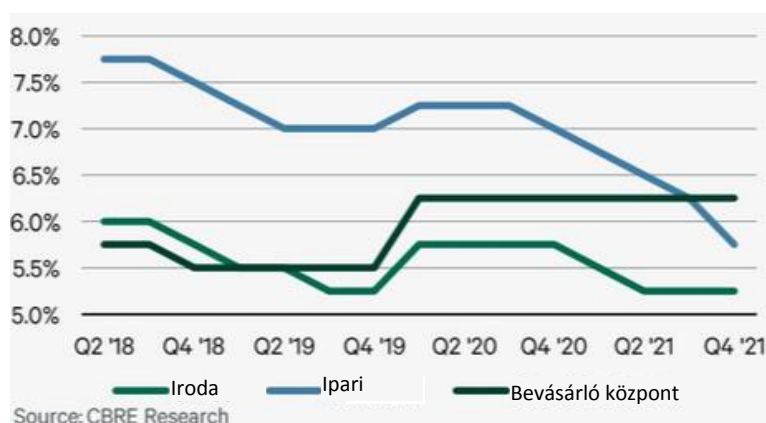
A tanácsadói előrejelzések szerint 2022-ben további növekedésre lehet számítani a piacon, azonban a 2017-2019-es értékeket (1,7-1,8 Mrd euró) nem fogja elérni a volumen az ingatlantranzakciók esetén.

Magyarországi intézményi befektetési piaci alakulása 2007-től



A megnövekedett kereslet miatt az ipari ingatlanok piacán jelentős hozamcsökkenés volt megfigyelhető Magyarországon 2021-ben, a kiskereskedelmi és irodapiaci hozamok stagnáltak a 6.25% valamint 5.25%-os szint körül.

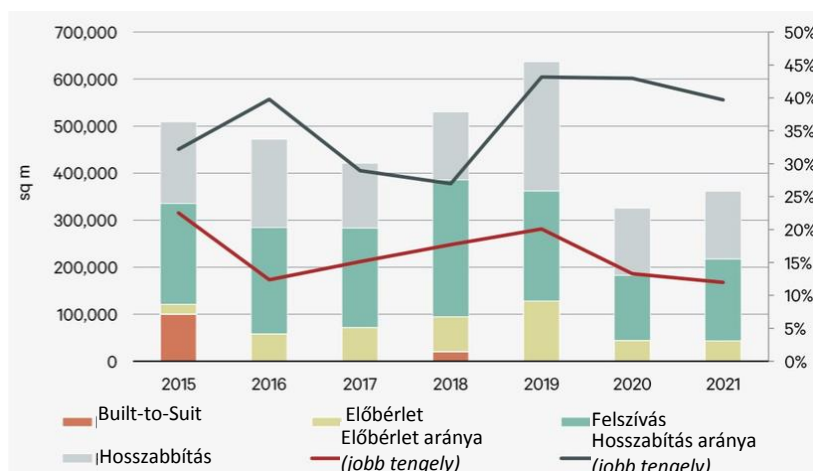
Magyarországi befektetési hozamszintek alakulása 2018-tól



Irodapiac

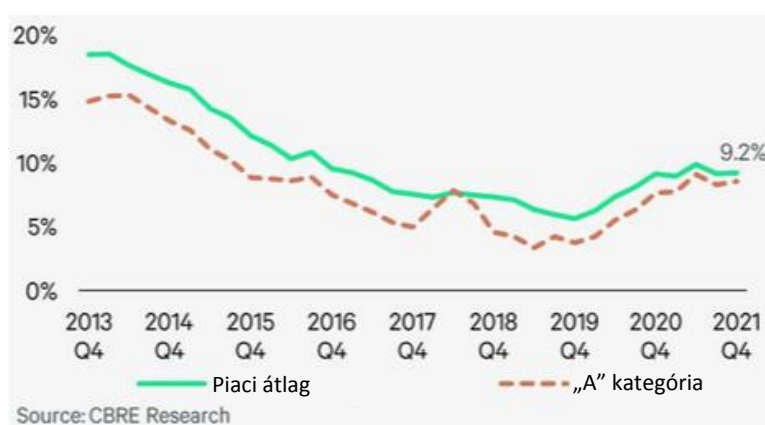
A budapesti irodaállomány mérete 2021 végén közel 4 millió négyzetméter-t tett ki, melyeknek több mint a kétharmada „A” és „B” típusú spekulatív irodaterület, és közel 650 ezer négyzetméter saját tulajdonú irodaház. Az évben összesen 44 500 négyzetméternyi újépítésű irodaházat adtak át, azonban 2022-ben már ennél sokkal jelentősebb bővüléssel lehet számolni, jelenleg több, mint 500 000 négyzetméternyi irodaterület van fejlesztési folyamatban, melyből kb. a felének a tervezett átadása 2022-ben esedékes.

Irodapiaci kereslet alakulása 2015-től



Az üresedési ráta szintje 9,2% volt az év végével, ami a 2020-as év nagymértékű növekedése után stagnálásnak számít. Alpiacok szintjén vizsgálva a legtelítettebb terület a Buda-Központ alpiac (5,5%-os üresedési ráta), míg az Agglomerációban a legmagasabb (31,1%).

Irodapiaci üresedések a negyedik negyedévekben

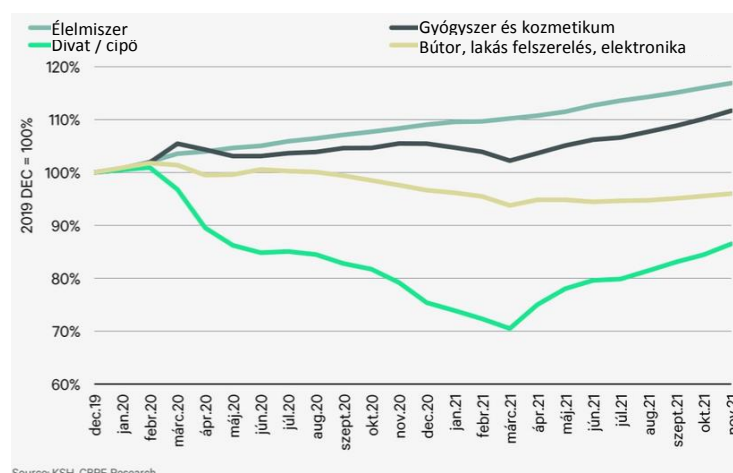


Az átlagos bérleti díj nem változott számottevően a 2019-es év vége óta: 13,3-13,6 euró/nm/hó szinten stagnál.

Kiskereskedelmi ingatlanpiac

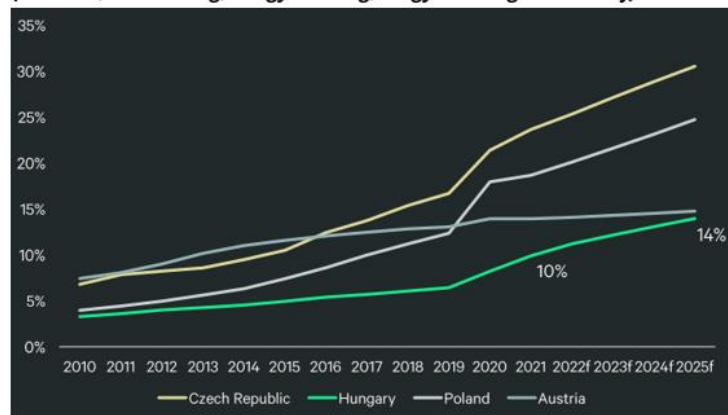
A korlátozások fokozatos feloldásával a bevásárlóközpontok látogatóinak száma jelentősen nőtt az év második negyedétől kezdve, azonban a 2019-es szinttől még jelentősen elmaradtak a 2021-es éves számok. A KSH adatai szerint 2021-ben a kiskereskedelem értékesítése 3,5%-al növekedett az előző évhez képest.

Kiskereskedelmi forgalom alakulása (12 havi gördülő átlag)



Source: KSH, CBRE Research

Bár Magyarország még le van maradva Nyugat-Európától és közép-kelet-európai régióitól is ezen a területen, azonban az elmúlt év jelentős növekedésének köszönhetően hazánkban 2021-ben már 10%-át tette ki az összes vásárlásnak az online kiskereskedelem, ez előrejelzések szerint 2025-re ez az arány már 14% körül alakulhat.

**Az E-kereskedelem aránya az összes vásárláson belül
(Ausztria, Csehország, Lengyelország, Magyarország 2010-2025f)**


Forrás: CBRE 2022 RE Market Outlook

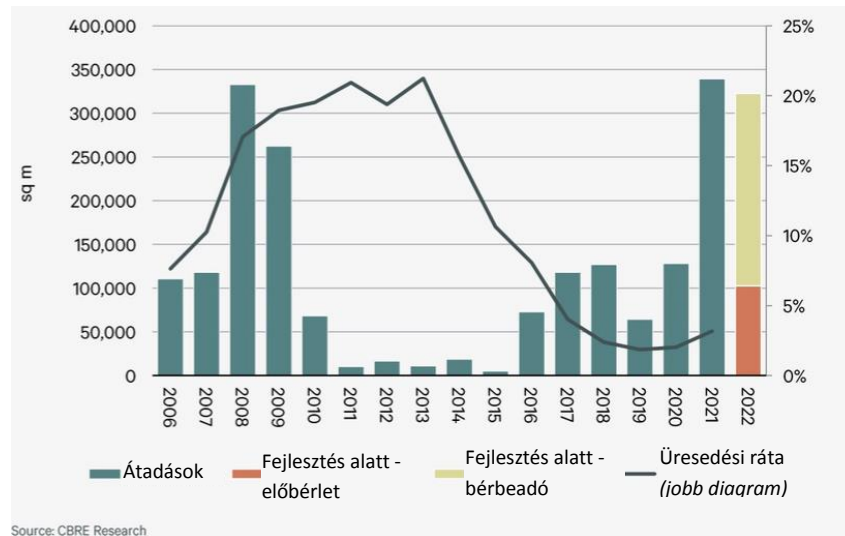
2021 szeptemberében közel tíz év után új bevásárlóközpont nyílt Budapesten, az Etele Plaza.

Ipari ingatlanpiac

Az elmúlt időszak, és főképpen a pandémia által érintett időszak egyértelmű nyertesei az ipari, azon belül is a logisztikai ingatlanok voltak, melyek hozamai történelmi szinten, 5,5 - 6,0%-on mozogtak a 2021-es évben. Budapest és az agglomerációja ipar-logisztika piacán a rendkívül élénk kereslet és az alacsony kihasználatlanság támogatta a bérleti díjak szinten maradását, azonban a rövid-közép távon bővülő kínálat a kihasználatlansági ráta mellett a bérleti díjakban is eredményezhet korrekciót.

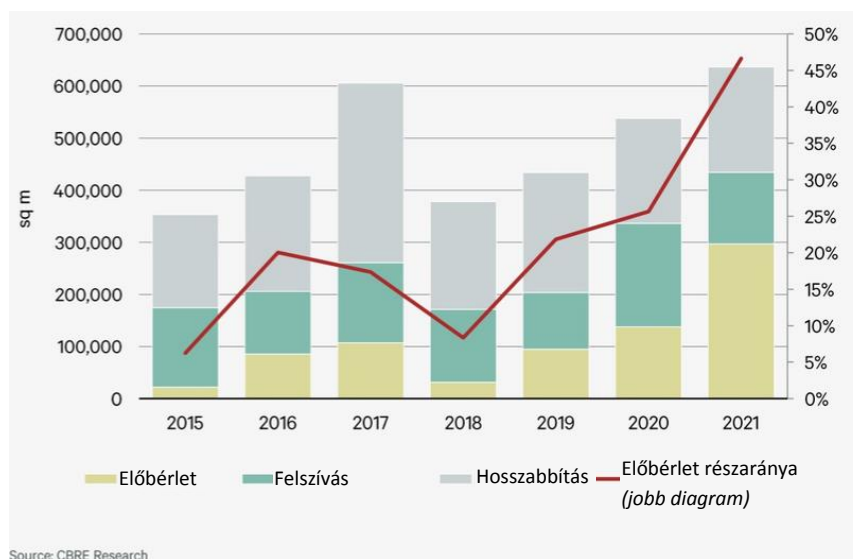
A 2021-es évben a kihasználatlansági ráta 3-4% körül mozgott, ami kismértékű növekedést jelent a 2020-as évhez képest, míg az átlagos raktár bérleti díjak 4,5-5,5 euró/nm/hó szinten mozogtak 2021-ben, ami stagnálást jelent az előző évekhez viszonyítva.

Ipari ingatlanpiaci új kínálat



2021-ben Magyarországon összesen 935 ezer nm-nyi logisztikai/ipari ingatlan terület volt található, melynek több, mint 50%-a Budapesten, valamint Pest megyében helyezkedik el. A növekedés nagyon nagymértékű a szektorban, 2021-ben összesen 344 ezer négyzetméternyi ipari ingatlant adtak át hazánk területén, ami az elmúlt évtizedek legmagasabb bővülése, 2022-ben a tervezett átadások mérete körülbelül 286 ezer négyzetméter.

Ipari bérleti kereslet alakulása 2015-től



IX. ABAK által adott időszakra fizetett javadalmazás összege

E Ft	Teljes javadalmazás	Ebből: Ügyvezetés	Ebből: Kockázati profilra hatást gyakorló munkatársak
Rögzített javadalom	550 982	46 283	256 241
Változó javadalom	174 323	32 191	103 964
Nyereségrészesedés	0	0	0
Kedvezményezett száma	103	5	44

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 Takarékk Dollár Ingatlan Alapok Alapja nettósított kockázati kitettsége* 2021. december 31-én 183,12%.

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

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....

Diófa Alapkezelő Zrt.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja befektetőinek

Vélemény

Elvégeztük a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja (az „Alap”) mellékelt 2021. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2021. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 8.947.372 USD, a saját tőke 8.941.871 USD, a tárgyévi eredmény 597.671 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 2021. 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 könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgáló éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, a Diófa Alapkezelő Zrt.-től a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara „A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata”-ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Könyvvizsgálók Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott „Nemzetközi etikai kódex kamarai tag könyvvizsgálóknak (a nemzetközi függetlenségi standardokkal egybefoglalva)” című kézikönyvében (az IESBA Kódexben) 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 2021. 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 lényegesen hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutottunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

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

Véleményünk szerint a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2021. évi üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Takarékszövetkezet Ingatlan Alapok Alapja 2021. 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 lényegesen 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 könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

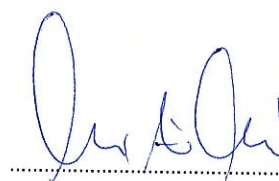
- Azonosítjuk és felmérjük az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan 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 e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a vállalkozást folytatni.

- 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, 2022. április 28.



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



Liptákné Oláh Éva
kamarai tag könyvvizsgáló
nyilvántartási szám: 001251



Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja
1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.
Lajstromszám: 1111-766

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

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

ÉVES BESZÁMOLÓ

2021.01.01 - 2021.12.31

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

"A" MÉRLEG

USD	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosítása	2021.12.31
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	6,790,377.37	0.00	8,945,081.62
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	5,902,055.35	0.00	7,656,669.58
	1. Értékpapírok	5,574,172.34	0.00	7,660,796.40
	2. Értékpapírok értékelési különbözete	327,883.01	0.00	-4,126.82
	a. kamatokból, osztalékokból	0.00	0.00	0.00
	b. egyéb	327,883.01	0.00	-4,126.82
IV.	PÉNZESZKÖZÖK	888,322.02	0.00	1,288,412.04
	1. Pénzeszközök	888,322.02	0.00	1,288,412.04
	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 elhatárolásokértékvesztése (-)	0.00	0.00	0.00
D.	Származtatott ügyletek értékelési különbözete	71,699.13	0.00	2,290.06
	Eszközök összesen	6,862,076.50	0.00	8,947,371.68
E.	Saját tőke	6,857,180.24	0.00	8,941,870.92
I.	INDULÓ TŐKE	6,112,178.00	0.00	7,786,112.00
	1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	11,729,588.00	0.00	14,798,587.00
	2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-5,617,410.00	0.00	-7,012,475.00
II.	TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	745,002.24	0.00	1,155,758.92
	1. Befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	265,594.26	0.00	480,051.36
	Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	695,644.86	0.00	1,094,010.33
	Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-430,050.60	0.00	-613,958.97
	2. Értékelési különbözet tartaléka	399,535.47	0.00	-1,836.29
	3. Előző év(ek) eredménye	149,889.71	0.00	79,872.51
	4. Üzleti év eredménye	-70,017.20	0.00	597,671.34
F.	Céltartalékok	0.00	0.00	0.00
G.	Kötelezettségek	1,078.79	0.00	1,725.48
I.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	0.00	0.00	0.00
II.	Rövid lejáratú kötelezettségek	1,082.12	0.00	1,725.95
III.	Külföldi pénzürtékre szóló köt. értékelési különbözete	-3.33	0.00	-0.47
H.	Passzív időbeli elhatárolások	3,767.47	0.00	3,775.28
	Források összesen	6,862,026.50	0.00	8,947,371.68

"A" EREDMÉNYKIMUTATÁS

USD	A tétel megnevezése	2020.12.31	Előző évek módosítása	2021.12.31
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	722,756.61	0.00	1,232,611.64
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	760,423.93	0.00	590,933.76
III.	Egyéb bevételek	0.00	0.00	10.10
IV.	Működési költségek	31,931.06	0.00	43,438.81
V.	Egyéb ráfordítások	418.82	0.00	577.83
VI.	Fizetett, fizetendő hozamok	0.00	0.00	0.00
VII.	TÁRGYÉVI EREDMÉNY	-70,017.20	0.00	597,671.34

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás



Takarék Dollár Ingatlan Alapok
Alapja
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET
2021.01.01-2021.12.31.

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: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.

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 2021. december 31-én: 1.148438

Forgalomban lévő befektetési jegyek száma 2021.12.31-én: 7 786 112 db

Üzleti év időtartama: 2021. 01. 01 - 2021. 12. 31.

Az alapkezelő:

Cégnév: Diófa Alapkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság

Székhely: 1134 Budapest, Kassák Lajos utca 19-25.

Cégjegyzékszám: 01-10-046307

Tevékenységi kör: befektetési alapkezelés, portfóliókezelés

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

Felügyeleti engedély kelte: 2009. május 25.

Alapkezelő honlapja: www.diofaalapkezelő.hu

A letétkezelő:

Cégnév: MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

Forgalmazó:

Cégnév: MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.

Székhely: 1122 Budapest, Pethényi köz 10.

Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-041206

Tevékenységi kör: egyéb monetáris közvetítés

A beszámoló aláírására jogosult személyek:

- Benczédi Balázs (1025 Budapest, Törökvész út 119/D 1 em.7.)
- Borbély Miklós (1021 Budapest, Budakeszi út 71. G. ép. 1. em. 6.)
- Kelemen Bálint (1213 Budapest, Lankás utca 15.)
- Bogár Roland (9200 Mosonmagyaróvár Szent István király út 94.)
- Barlai Róbert (1039 Budapest, Mátyás király út 84.)
- Oláh Márton (1145 Budapest, Columbus utca 56/B 3. em. 11.)

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

A beszámoló összeállításáért felelős személy:

Kerecsen Marianna

PM nyilvántartási szám: 132444

Könyvvizsgáló:

Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.

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

Kamarai nyilvántartási szám: 002588

Könyvvizsgálatért felelős személy: Liptákné Oláh Éva

MKVK tagszám: 001251

Könyvvizsgálat éves díja: 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 2021. december 31-én:

Saját tőke: 8 941 870.92 USD

Befektetési jegyek száma: 7 786 112 db

Nettó eszközérték adatai 2021.12.31-én (T napi állomány)

NEÉ: 8 941 866.62 USD

Egy jegyre jutó NEÉ: 1.148438 USD

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

	Bekerülési érték	Értékelési különbözet	Piaci érték
MINDÖSSZESEN	7,660,796.40	-4,126.82	7,656,669.58
Befektetési jegy	7,660,796.40	-4,126.82	7,656,669.58
Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	349,073.12	-2,742.38	346,330.74
Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A	7,029,308.84	-39,687.21	6,989,621.63
Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	282,414.44	38,302.77	320,717.21

2. Pénzeszközök (adatok dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
Folyószámla	821 445.17	990 076.03
Devizabetétszámla	68 254.73	305 492.95
Deviza értékelési különbözet	-1 377.88	-7 156.94
PÉNZESZKÖZÖK ÖSSZESEN	888 322.02	1 288 412.04

3. Időbeli elhatárolások (adatok dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 767.47	3 775.28
Alapkezelési díj 12.hó	1 787.67	2 270.41
Könyvvizsgálat 2021	1 347.22	1 200.95
Letétkezelői díj 12.hó	595.89	0.00
Eszközértékelési szolg. 12.hó	28.62	28.62
Keler díjak 12.hó	8.07	3.68
Könyvelési díj 12. hó	0.00	300.24

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

Mérlegforduló napján nyitott származtatott ügyletek:

	Vételi/ Eladási	Érték	Kötési árfolyam	Értékelési különbözet 2021.12.31.	Értékelési különbözet Mérlegkészítéskor
USD/HUF	vételi	5,010,000 USD	327.02	1,818.92	-90,546.71
USD/HUF	vételi	500,000 USD	326.98	242.62	-8,974.37
USD/HUF	vételi	1,925,000 USD	327.1	228.52	-35,270.08
ÖSSZESEN				2,290.06	-134,791.16

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 dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
SAJÁT TŐKE	6,857,180.24	8,941,870.92
INDULÓ TŐKE	6,112,178.00	7,786,112.00
Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	11,729,588.00	14,798,587.00
Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke	-5,617,410.00	-7,012,475.00
TŐKEVÁLTOZÁS (tőkenövekmény)	745,002.24	1,155,758.92
Kibocsátott befektetési jegyek értékkülönbözete	695,644.86	1,094,010.33
Visszavásárolt befektetési jegyek értékkülönbözete	-430,050.60	-613,958.97
Értékelési különbözet tartaléka	399,535.47	-1,836.29
Előző év(ek) eredménye	149,889.71	79,872.51
Üzleti év eredménye	-70,017.20	597,671.34

6. Pénzügyi műveletek bevételei (adatok dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	722,756.61	1,232,611.64
Egyéb árfolyamnyereség, opciós díjak	567,704.44	1,224,916.70
Devizakészletek és értékpapírok realizált árfolyamnyeresége	151,529.94	16,355.02
Egyéb kapott kamatok, kamatjellegű bevételek	3,418.63	-8,998.53
Követelés-kötelezettségek pénzügyileg rendezett árf.nyeresége	103.60	338.45
Fordulónapi ért. összevont árfolyam nyeresége	0.00	0.00

7. Pénzügyi műveletek ráfordításai (adatok dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	760,423.93	590,933.76
Egyéb árfolyamveszteségek, opciós díjak	640,153.29	554,105.15
Devizás készletek és értékpapírok realizált árf.vesztesége	118,689.17	30,744.78
Fordulónapi ért. összevont árfolyamvesztesége	1,435.78	5,779.06
Köv-köt.-ek pü rendezett árf veszteség	145.69	304.77

8. Egyéb bevételek (adatok dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
EGYÉB BEVÉTELEK	0.00	10.10
Kerekítési különbözet	0.00	10.10

9. Tárgyévi működési költségek bemutatása (adatok dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
MŰKÖDÉSI KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	31,931.06	43,438.81
Alapkezelői díj	15,891.00	24,890.22
Könyvelés, könyvvizsgálat	5,989.53	6,241.54
Letétkezelői díj	5,712.33	7,533.77
Felügyeleti díj	1,975.29	2,828.05
Forgalmazói jutalék	1,671.01	0.00
Egyéb szolgáltatás költségei	615.24	507.22
KELER Szolgáltatás díja	61.71	848.72
Pénzügyi szolgáltatási díjak, bankköltségek	14.95	589.29

10. Egyéb ráfordítások (adatok dollárban)

	2020.12.31	2021.12.31
EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	418.82	577.83
Befektetési alapok különadója	410.31	570.13
Kerekítési különbözet	8.51	7.70

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

Az Alap 2021. évben nem adott és nem kapott kölcsönbe értékpapírt.

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

12. Egyéb

A NEÉ 4,3 USD-vel alacsonyabb, mint a beszámolóban 2021.12.31-re kimutatott saját tőke értéke. Az eltérés oka:

A nettó eszközérték számításának sajátosságaiból adódó kerekítési különbözet, valamint a számviteli bizonylatok hiányában fordulónapon még számviteli nyilvántartásba nem vehető kamat követelés összegéből adódik 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, időbélyegző szerint

.....
Aláírás

Cash flow kimutatás	2020.12.31 USD	2021.12.31 USD
I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-72,102.95	598,322.98
(Működési cash-flow, 1-13. sorok)		
1. Tárgyévi korrigált eredmény (értékelési különbözettel, befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül) ±	-472,971.30	599,507.63
2. Elszámolt amortizáció +	0.00	0.00
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás ±	0.00	0.00
4. Elszámolt értékelési különbözet ±	399,535.47	-1,836.29
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 ±	432.20	643.83
11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása ±	0.00	0.00
12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	0.00	0.00
13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása ±	900.68	7.81
II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1,790,820.00	-2,086,624.06
(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 -	-5,790,203.53	-2,086,624.06
18. Értékpapírok eladása, beváltása +	3,995,964.90	0.00
19. Kapott hozamok +	3,418.63	0.00
III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	2,374,155.25	1,888,391.10
(Finanszírozási cash-flow, 20-26. sorok)		
20. Befektetési jegy kibocsátás +	6,583,042.91	3,467,364.47
21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0.00	0.00
22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-4,208,887.66	-1,578,973.37
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) ±	511,232.30	400,090.02

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

PORTFÓLIÓ JELENTÉS

Tárgynap (T)	2021.12.31
Saját tőke (USD)	8,941,870.92
NEÉ (USD)(2020.06.30)	8,941,866.62
Egy jegyre jutó NEÉ (USD)	1.148438
Darabszám (db)	7,786,112

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása (USD):

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Összeg/Érték	(%)
I/1.	Hitelállomány :	Hitelező Futamidő	0.00%
			0.00%
I/2.	Egyéb kötelezettségek :	1,725.48	0.02%
	Alapkezelői díj miatt	-	0.00%
	Letétkezelői díj miatt	754.00	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	793.41	0.01%
	Egyéb-nem ktg alapú-köt.	178.07	0.00%
I/3.	Céltartalékok:	-	0.00%
		-	0.00%
I/4.	Passzív időbeli elhatárolások:	3,775.28	0.04%
	Kötelezettségek összesen:	5,500.76	0.06%

II.	ESZKÖZÖK			Összeg/Forgalmi érték	(%)	
II/1.	Folyószámla, készpénz :	Bank	Pénznem	1,288,412.04	14.40%	
		Takarékbank	USD	990,076.03	11.07%	
		Takarékbank	HUF	298,336.01	3.33%	
II/2.	Egyéb követelés :			-	0.00%	
	Befektetési jegy köv			-	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	7,658,959.64	85.60%
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)			7,656,669.58	85.57%
	Diófa Kolosszus Ingatlan Alapok Alapja	HUF	-	346,330.74	3.87%
	Magyar Posta Takarékpénztár Ingatlan Bef. Alap A sorozat	HUF	-	6,989,621.63	78.12%
	Torony Ingatlan Befektetési Alap B sorozat	HUF	-	320,717.21	3.58%
II/4.5.1.	Tőzsdére bevezetett (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.5.2.	Tőzsdén kívüli (összes)			-	0.00%
				-	0.00%
II/4.6.	Határidős ügyletek	Devizanem		2,290.06	0.03%
		USD/HUF	-	1,818.92	0.02%
		USD/HUF	-	242.62	0.00%
		USD/HUF	-	228.52	0.00%
		USD/HUF	-	-	0.00%
		USD/HUF	-	-	0.00%
		USD/HUF	-	-	0.00%
		USD/HUF	-	-	0.00%
II/6.	Aktív időbeli elhatárolások:			-	0.00%
					0.00%
Eszközök összesen:				8,947,371.68	100%

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

aláírás

Kötésnap	Lejárat napja	Tranzakció típusa	Névérték	Mögöttes termék	Kötési árfolyam	Pozíció eredménye (USD) 2021.12.31	Pozíció eredménye (USD) Mérlegkészítésig	Nyitott pozíció értéke (USD) 2021.12.31
2020.12.11	2021.03.16	határidős vétel	125,000	deviza (USD)	292.02		0.00	0.00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	125,000	deviza (USD)	306.00	5,674.81	0.00	0.00
2020.12.16	2021.03.16	határidős vétel	300,000	deviza (USD)	291.48		0.00	0.00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	300,000	deviza (USD)	305.56	13,716.96	0.00	0.00
2020.12.10	2021.03.16	határidős vétel	600,000	deviza (USD)	293.15		0.00	0.00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	600,000	deviza (USD)	306.00	25,037.34	0.00	0.00
2021.03.03	2021.03.16	határidős vétel	1,000,000	deviza (USD)	300.70		0.00	0.00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	1,000,000	deviza (USD)	305.56	15,782.30	0.00	0.00
2020.12.07	2021.03.16	határidős vétel	1,000,000	deviza (USD)	296.30		0.00	0.00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	1,000,000	deviza (USD)	306.00	31,499.64	0.00	0.00
2020.12.10	2021.03.16	határidős vétel	3,710,000	deviza (USD)	293.29		0.00	0.00
2021.03.11	2021.03.16	határidős eladás	3,710,000	deviza (USD)	305.56	147,826.52	0.00	0.00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	300,000	deviza (USD)	305.97		0.00	0.00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	300,000	deviza (USD)	289.75	-16,675.18	0.00	0.00
2021.05.19	2021.06.16	határidős vétel	500,000	deviza (USD)	287.63		0.00	0.00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	500,000	deviza (USD)	289.50	3,228.70	0.00	0.00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	1,000,000	deviza (USD)	305.97		0.00	0.00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	1,000,000	deviza (USD)	289.75	-55,583.92	0.00	0.00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	1,725,000	deviza (USD)	306.46		0.00	0.00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	1,725,000	deviza (USD)	289.80	-98,483.10	0.00	0.00
2021.03.11	2021.06.16	határidős vétel	3,710,000	deviza (USD)	305.97		0.00	0.00
2021.06.14	2021.06.16	határidős eladás	3,710,000	deviza (USD)	289.75	-206,216.01	0.00	0.00
2021.06.15	2021.07.16	határidős vétel	200,000	deviza (USD)	289.70		0.00	0.00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	200,000	deviza (USD)	303.50	9,082.40	0.00	0.00
2021.06.14	2021.07.16	határidős vétel	500,000	deviza (USD)	289.62		0.00	0.00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	500,000	deviza (USD)	303.60	22,994.18	0.00	0.00
2021.06.14	2021.07.16	határidős vétel	1,725,000	deviza (USD)	289.93		0.00	0.00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	1,725,000	deviza (USD)	303.50	77,003.36	0.00	0.00
2021.06.14	2021.07.16	határidős vétel	5,010,000	deviza (USD)	289.89		0.00	0.00
2021.07.14	2021.07.16	határidős eladás	5,010,000	deviza (USD)	303.58	225,704.63	0.00	0.00
2021.07.14	2021.08.30	határidős vétel	500,000	deviza (USD)	303.80		0.00	0.00
2021.08.26	2021.08.30	határidős eladás	500,000	deviza (USD)	296.40	-12,242.33	0.00	0.00
2021.07.14	2021.08.30	határidős vétel	1,925,000	deviza (USD)	303.73		0.00	0.00
2021.08.26	2021.08.30	határidős eladás	1,925,000	deviza (USD)	296.50	-46,049.89	0.00	0.00
2021.07.14	2021.08.30	határidős vétel	5,010,000	deviza (USD)	303.81		0.00	0.00
2021.08.26	2021.08.30	határidős eladás	5,010,000	deviza (USD)	296.64	-118,854.72	0.00	0.00
2021.08.26	2021.10.29	határidős vétel	500,000	deviza (USD)	296.96		0.00	0.00
2021.10.27	2021.10.29	határidős eladás	500,000	deviza (USD)	313.65	26,948.04	0.00	0.00
2021.08.26	2021.10.29	határidős vétel	1,925,000	deviza (USD)	297.08		0.00	0.00
2021.10.27	2021.10.29	határidős eladás	1,925,000	deviza (USD)	313.30	100,828.30	0.00	0.00
2021.08.26	2021.10.29	határidős vétel	5,010,000	deviza (USD)	297.20		0.00	0.00
2021.10.27	2021.10.29	határidős eladás	5,010,000	deviza (USD)	313.63	265,812.96	0.00	0.00
2021.10.27	2021.12.15	határidős vétel	500,000	deviza (USD)	314.35		0.00	0.00
2021.12.13	2021.12.15	határidős eladás	500,000	deviza (USD)	325.40	16,888.28	0.00	0.00
2021.10.27	2021.12.15	határidős vétel	1,925,000	deviza (USD)	314.00		0.00	0.00
2021.12.13	2021.12.15	határidős eladás	1,925,000	deviza (USD)	325.50	67,667.74	0.00	0.00
2021.10.27	2021.12.15	határidős vétel	5,010,000	deviza (USD)	314.33		0.00	0.00
2021.12.13	2021.12.15	határidős eladás	5,010,000	deviza (USD)	325.38	169,220.54	0.00	0.00
2021.12.13	2022.02.15	határidős vétel	500,000	deviza (USD)	326.98	0.00	0.00	242.62
2021.12.13	2022.02.15	határidős vétel	1,925,000	deviza (USD)	327.10	0.00	0.00	1,818.92
2021.12.13	2022.02.15	határidős vétel	5,010,000	deviza (USD)	327.02	0.00	0.00	228.52
Összesen:						670,811.55	0.00	2,290.06



Takarék Dollár Ingatlan Alapok Alapja 2021. 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 kitétségeit, az így nyert információkat feldolgozza, kockázatvállalási szabályokat alkot, kockázatkezelési rendszert működtet. A kockázatkezelési rendszer két fő pillére a monitoring rendszer, illetve a kockázatvállalások korlátozásának érdekében létrehozott limitrendszer. A kockázatvállalás mértékének monitoringolása az Alapkezelő Igazgatósága által elfogadott rendszeres beszámolók keretében történik meg, melyben szerepelnek a kezelt alapok által vállalt kockázatok tekintetében leginkább releváns mutatószámok és stressztesztetek, valamint a kockázati limitek betartásáról szóló tájékoztatás.

III. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Társaság tulajdonosai és szavazati arányuk 2021. december 31-én:

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

Az alapkezelő működésében a 2021-es évet alapjaiban meghatározó jelenség a menedzsment változás folyamata volt, ahol a vezérigazgatóság és a menedzsment jelentős része cserélődött, valamint az igazgatóság és a felügyelő bizottság összetétele is módosult.

A 2021-es év folyamán nem indult, valamint nem szűnt meg és nem olvadt össze nyilvános, lakossági alap.

2021-ben a tőkepiaci hangulat alapvetően kedvezett a befektetőknek. Az oltások nyomán az év első hónapjaiban gyorsan javuló gazdasági teljesítmény, a laza fiskális és monetáris politikával együtt érdemben támogatták a további részvénypiaci emelkedést. Bár az infláció az év végére nagyon magas szintre emelkedett és a befektetők egyre inkább a várt monetáris szigorító lépéseket kezdték beárazni a fejlett világban és a régióban is, valamint a Kínával és az omikron variánssal kapcsolatos aggodalmak időlegesen beárnyékolta a tőkepiaci hangulat, összességében a második félév is eredményesnek bizonyult a legtöbb alapkezelő számára, akiknek a 2021-es év folyamán a fő kihívása az árfolyamnövekedések hatékony kihasználása lett.

Saját lakossági alapjaink többségénél sikerült a nettó eszközértéket növelni az értékesítésnek és az árfolyamnövekedésnek köszönhetően. A legnagyobb növekedés a Magyar Posta Takarék Ingatlan Alap „A” sorozatánál volt megfigyelhető, míg a második legnagyobb állománynövekedés a Takarék Euró Ingatlan Alapok Alapja esetében történt. Jelentősebb kiáramlás a lakossági alapjaink közül a Takarék Apollo Származtatott Részvény Befektetési Alap és a Takarék Származtatott Befektetési Alap esetében volt megfigyelhető.

Az Alapkezelő lakossági befektetési alapokban kezelt állománya 2021 során összesen 42 milliárd forinttal növekedett, ami elsősorban az alapok átlag feletti teljesítményének és a pozitív értékesítésnek volt köszönhető. Az Alapkezelő év végén az alapokban kezelt állományt tekintve, a BAMOSZ tagok által kezelt befektetési alapok összesített nettó eszközértékéhez viszonyítva 4,46%-os nettó piaci részesedéssel rendelkezett, ami 2020-hoz képest 0,03 százalékpont növekedést jelentett.

Keltezés: Budapest, időbélyegző szerint

.....
Diófa Alapkezelő Zrt.