

TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2021. DECEMBER

Alap bemutatása

Az Alap célja, hogy a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson minél alacsonyabb kockázat vállalása mellett. Az Alap befektetési céljait ingatlanalapok által kibocsátott befektetési jegyek vásárlásával kívánja elérni. Az Alap eszközeinek legalább 80%-át Magyarországon forgalomba hozott ingatlanalapok befektetési jegyeibe, a fennmaradó legfeljebb 20%-át pedig hitelintézeti betétekbe és a Magyar Állam, az EGT vagy az OECD tagállam kormánya, belföldi és külföldi társaságok vagy egyéb jogalanyok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba fekteti.

Alap főbb adatai	2021.12.31.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,145843 EUR
Alap fajtája	Értékpapír befektetési alap
Alap típusa	Nyilvános, nyíltvégű, határozatlan idejű
ISIN kód	HU0000714969
Alapkezelő neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Elsődleges forgalmazó	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Referenciaindex	Nincs
Befektetési jegy devizaneme	EUR
Nyilvános folyamatos forgalmazás kezdete	2015. Június 10.
Összesített nettó eszközérték	40 944 819 EUR
Elszámolási nap	T+2 nap
Ajánlott minimum befektetési időtáv	1 év

Kockázati profil



1	2	3	4	5	6	7
---	---	---	---	---	---	---

Kockázati mutatók

Nettó összesített kockázati kitettség	183,13%
Szórás*	0,62%

* Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**

	2016***	2017***	2018***	2019***	2020***	2021.12.31-ig***	Indulástól****
Alap	0,13%	1,63%	1,65%	3,32%	3,86%	2,51%	2,10%

**Forgalmazási, számlavezetési költségek és kamatadó levonása előtti, az alap működési költségeivel csökkentett nettó hozamok.

*** Nominális hozamok, adott naptári évre.

**** 2015.06.10 - 2021.12.31. időszakra, évesített adat.

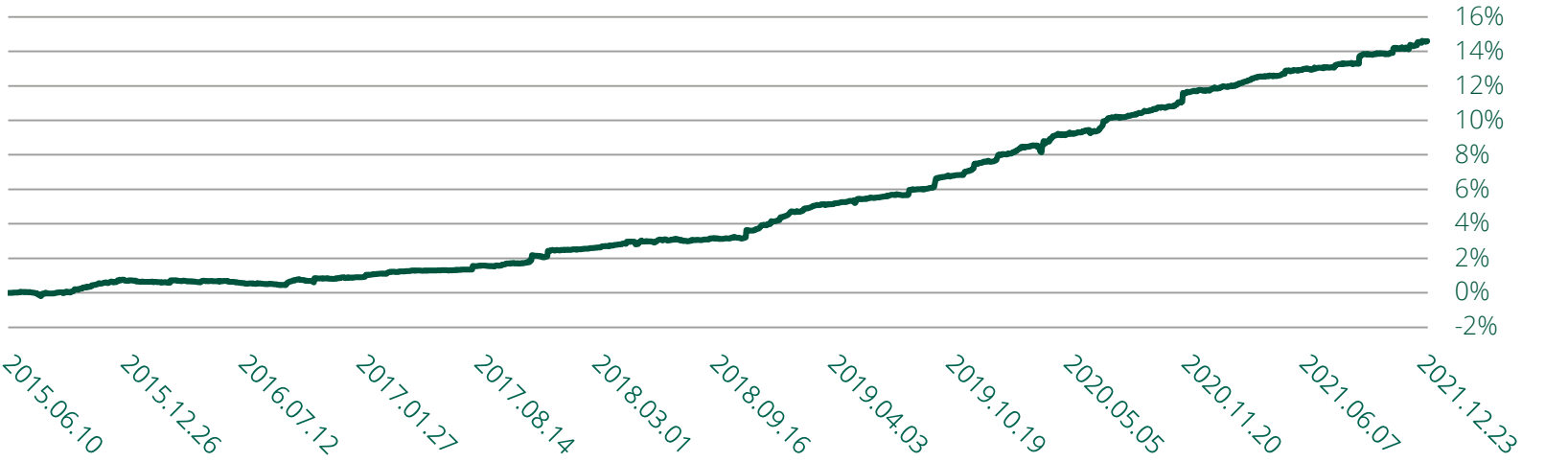
Az Alap múltbeli teljesítménye, hozama nem jelent garanciát a jövőbeni teljesítményre, hozamra. Jelen kiadvány nem minősül ajánlattételnek vagy befektetési tanácsadásnak! Az Alap forgalmazásával (vétel, tartás, visszaváltás) kapcsolatos költségek az Alap Kezelési Szabályzatában, a forgalmazási helyeken, valamint a Kiemelt Befektetői Információból megismerhetők. Az Alap befektetési politikájáról, forgalmazási költségeiről és a lehetséges kockázatairól részletesen tájékozódjon az Alap forgalmazási helyein található hivatalos tájékoztatójából és Kezelési Szabályzatából, a Forgalmazó által közzétett Hirdetményből, valamint a Kiemelt Befektetői Információból.



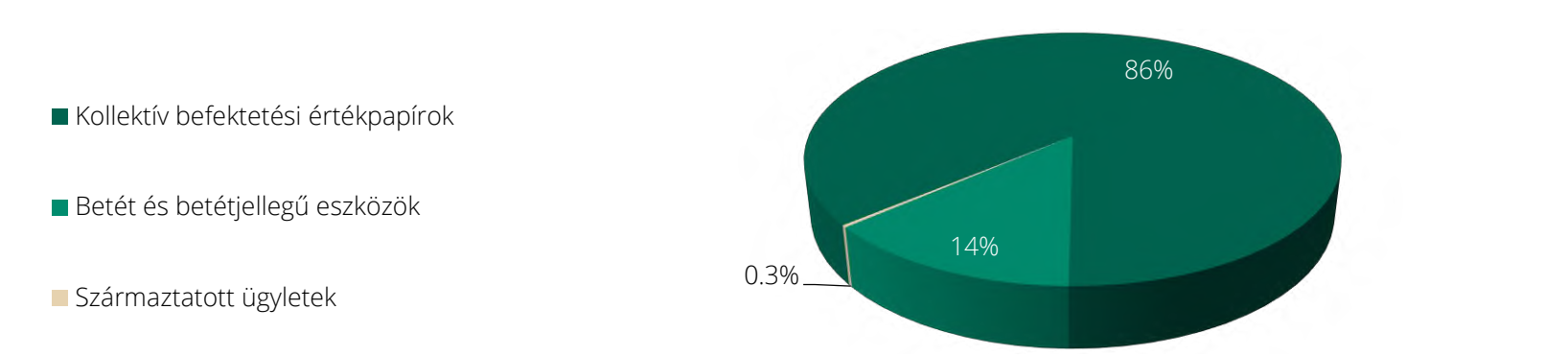
10%-nál nagyobb arányú eszközök

Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A, Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I

Alap teljesítménye a folyamatos forgalmazás kezdetétől



Alap portfóliójának összetétele



Piaci jelentés

Decemberben a nemzetközi befektetői hangulatot az omikron variáns felbukkanása befolyásolta leginkább. Kezdetben féltő volt, hogy az omikron variánsnak még a deltánál is magasabb fertőzési rátája nagyon hamar túlterhelheti az egészségügyi rendszereket és egy ideig még az sem volt biztos, hogy az oltások hatásokra ellene. Azóta azonban alapvetően pozitív hírek érkeztek ezekkel kapcsolatban: egyrészt a három adag oltás hatásosnak tűnik, másrészt bár több magasan átvitt országban mára az omikron variáns lett az uralkodó és az esetszámok is rekordmagasságba emelkedtek, azonban a halálozások száma alacsony maradt. Ez megerősítheti azt a feltételezést, hogy a kezdeti ijedtség ellenére az omikron megjelenése valójában pozitív hír, mert általa a pandémia endémiává válhat, azaz kisebb eséllyel terhelődik túl az egészségügyi rendszer és így nincs szükség érdemi korlátozásokra sem. Ugyanakkor fontos hangsúlyozni, hogy még nem tudunk ebben a kérdésben biztosat, így a következő hetek járványügyi adatai kiemelt fontosságúak lehetnek.

Nemzetközi fronton a legfontosabb fejlemény a Fed és az EKB kamatdöntő ülése volt. A Fed elismerve, hogy az infláció a vártnál nagyobb problémát okoz, fegyversírtotta a kötvényszeresítési program kivezetését és a korábbi 15 helyett, havonta 30 milliárd dollárral kevesebb kötvényt vesz. A dot-plot ábra szerint a döntéshozók 2022-re három kamatemelést várnak és 2024-re már 2,5% körül lehet az alapkamat. Fontos fejlemény továbbá, hogy a jegybank inflációval kapcsolatos kommunikációjából teljesen kikerült az átmeneti kifejezés. A növekedésre vonatkozó előrejelzését lefelé (2022-re 3,8%-os növekedés a korábbi 4% helyett), míg az inflációra vonatkozó előrejelzését felfelé módosította a jegybank (az átlagos infláció 2,6% lehet jövőre a korábbi 2,2%-os előrejelzés helyett). Az USA esetében fontos fejlemény, hogy a Biden elnök „Build Back Better” szociális kiadásokat tartalmazó 2000 milliárd dollárt is meghaladó programja úgy tűnik nem megy át a törvényhozáson, mivel a Demokraták körében nem sikerült teljes egyetértéssel a többséget biztosítani a Szenátusban. Az ellenzők fő érve, hogy a program sokkal többbe kerülne, mint 2000 milliárd dollár és ezt nem a mostani magas infláció mellett kellene megvalósítani.

Az EKB a december 16-i ülésén bejelentette, hogy márciusig kivezeti a pandémia idejére létrehozott eszközvásárlási programot (PEPP) és csak szükség esetén lesz elérhető a görögök számára (később azonban szükség esetén rugalmasan ismét újra indíthatják). A korábban vásárolt kötvényeket 2024-ig újra befekteti a jegybank. Ezzel együtt azonban az APP néven eddig is futó havi 20 milliárd euró összegű kötvényszeresítési program volumenét Q2-ben havi 40-re, majd Q3-ra havi 30-ra emeli, hogy részben ellensúlyozza a PEPP megszüntetésének hatását. Az AP keretösszege 2022 októberétől ismét visszaáll havi 20 milliárd euróra, a program pedig az első kamatemeléssel szűnik majd meg, de ez utóbbira jövőre még nem kell számítani. A Fed-hez hasonlóan az EKB 2022-re emelte az inflációs (3%-ra) és csökkentette a növekedésre vonatkozó várakozásait.

A részvényt piacokon a Nasdaq100 és az S&P500 is új csúcs közelében tartózkodnak, a technológiai szektor pedig folytattatta felülteljesítését és újabban az egészségügyi részvények is felülteljesítenek. December hónapban az S&P 500 4,6%-kal, a Stoxx50 pedig közel 6%-kal emelkedett. A feltörekvő piaci részvények (MSCI Emerging Market index) alulteljesítettek, az árfolyam csupán 1,1%-kal emelkedett. A bejövő adatok közül az amerikai kiskereskedelmi forgalom és ipari termelés elmaradtak a várakozásoktól, de az ingatlanpiaci adatok erősek lettek. A munkanélküli segélykérelmek száma tovább csökkent, a munkanélküliségi ráta tovább javult és a Michigan fogyasztói bizalmi index is javult. Az Euróövezetben a feldolgozóipari beszerzési-menedzser index továbbra is erős (58 pont), míg a szolgáltatászektori BMI bár a növekedést jelző 50 pont felett áll (53,3), de a dinamika nagyt csökkent és a fogyasztói bizalmi index is a vártnál rosszabb lett, vélhetően a több európai országot is érintő korlátozások miatt.

Magyarországon a jegybank folytatta korábban megkezdett kamatemelési ciklusát. A december 14-i ülésén a jegybank az alapkamatot 2,10%-ról 2,40%-ra emelte és a kamatfolyósítást is aszimmetrikussá tette azáltal, hogy az D/N betét kamatát 80 bázisponttal emelte, ezzel az alapkamattal tette egyenlővé. Továbbá a jegybank az állampapírvásárlási program és a Növekedési Kötvényprogram azonnali leállításáról is döntött. A jegybank továbbra is elkötelezett az infláció elleni küzdelemben és a legfontosabb cél, hogy az inflációs várakozások emelkedése miatt ne alakuljanak ki másodkörös hatások, ezért a kommunikációja alapján további kamatemelések várhatóak.

Az elmúlt hónapban összesen 2,9%-ról 4,0%-ra emelkedett az effektív alapkamat. Matolcsy György az MNB elnöke kijelentette, hogy az infláció ellen a legjobb védekezés a kamatemelés, továbbá sürgette a költségvetési hiány további csökkentését. Az egyre szigorodó monetáris politika mellé az elmúlt hetekben a költségvetési oldal is kezd felzárkózni: Varga Mihály pénzügyminiszter először 350, majd további 750 milliárd forintnyi beruházás elhalasztásáról döntött, részben a magas inflációs kilátásokkal és a jövő évi hiánycél elérésével indokolta ezt. A pénzügyminiszter szerint ezekkel a lépésekkel 2022-ben 5% alatt lehet a hiány. Ezek a bejelentések időszerűek is, mivel például a novemberi költségvetési hiány meghaladta az 1000 milliárd forintot. Orbán Viktor miniszterelnök bejelentette, hogy 2022 közepéig az októberi szinten fixálják a lakáshitelek kamatait. A jelenlegi piaci várakozások alapján fél év múlva 5,3% környékén lehet az alapkamat. A cseh jegybank 2,75%-ról 3,75%-ra emelte az alapkamatot, míg a lengyeleknél a pénzügyminiszter jövőre is magas inflációval számol és a kormány párt elnöke szerint a jegybank jövőre is folytathatja a kamatemeléseket.

A régióban a CETOP index 3,9%-kal emelkedett, de ezen belül a BUX alulteljesítő volt, az árfolyam 1,45%-kal csökkent, mely elsősorban az OTP 6,7%-os csökkenésének köszönhető. A MOL árfolyama 4,3%-kal, a Richter 2%-kal került feljebb, míg az MTelekom-é 0,5%-kal csökkent.

A novemberi infláció 7,4%-ra, a maginfláció pedig 5,3%-ra emelkedett. A jegybank decemberi Inflációs jelentésének előrejelzése szerint 2022-ben 4,7-5,1% között lehet az éves átlagos infláció, míg a növekedés 4-5% körül alakulhat. Összességében az MNB és a kormány gazdaságpolitikai fordulata – a nemzetközi fejleményekkel összhangban – azt jelenti, hogy egyre komolyabb problémának tekintik az inflációt és már érdemi lépésekre is hajlandóak. A bejelentések ellenére a forint nem tudott erősödni a vezető devizákkal szemben. Az euróval szemben az év végét végül 369 környékén zárta a forint.