

TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2022. JANUÁR



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	2022.01.31.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,147919 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	42 206 560 EUR
Elszámolási nap	T+2 nap
Ajánlott minimum befektetési időtáv	1 év

Kockázati profil	
Alacsonyabb kockázat	Magasabb kockázat
←	
Alacsonyabb várható hozam	Magasabb várható hozam

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

Kockázati mutatók	
Nettó összesített kockázati kitettség	184,47%
Szórás*	0,62%

* Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**							
	2017***	2018***	2019***	2020***	2021***	2022.01.31-ig***	Indulástól****
Alap	1,63%	1,65%	3,32%	3,86%	2,51%	0.18%	2,10%

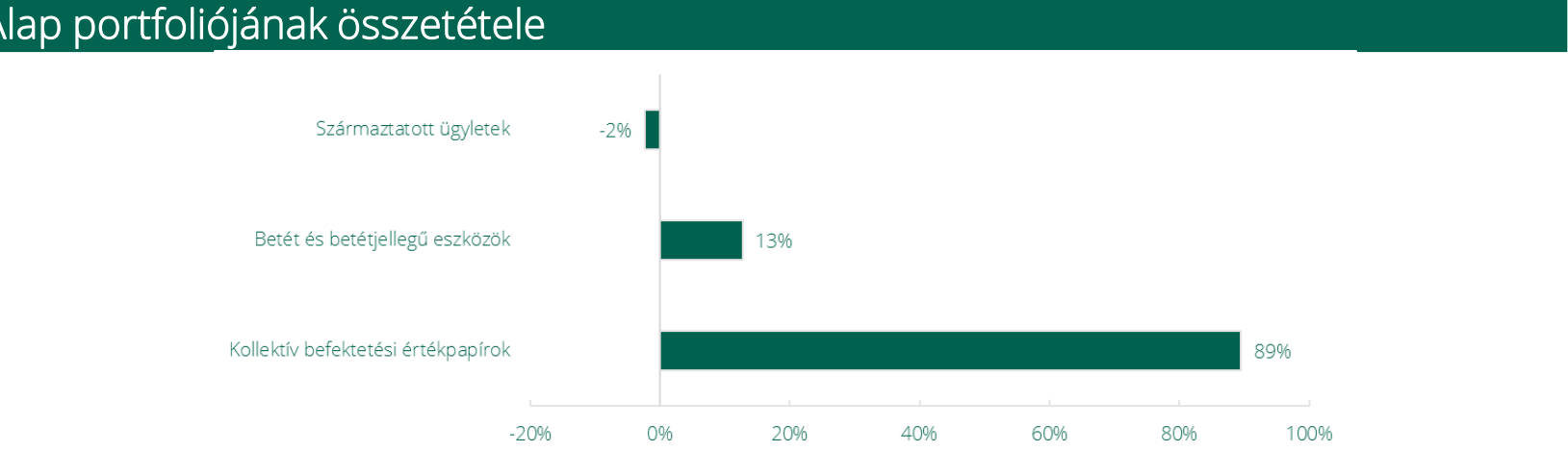
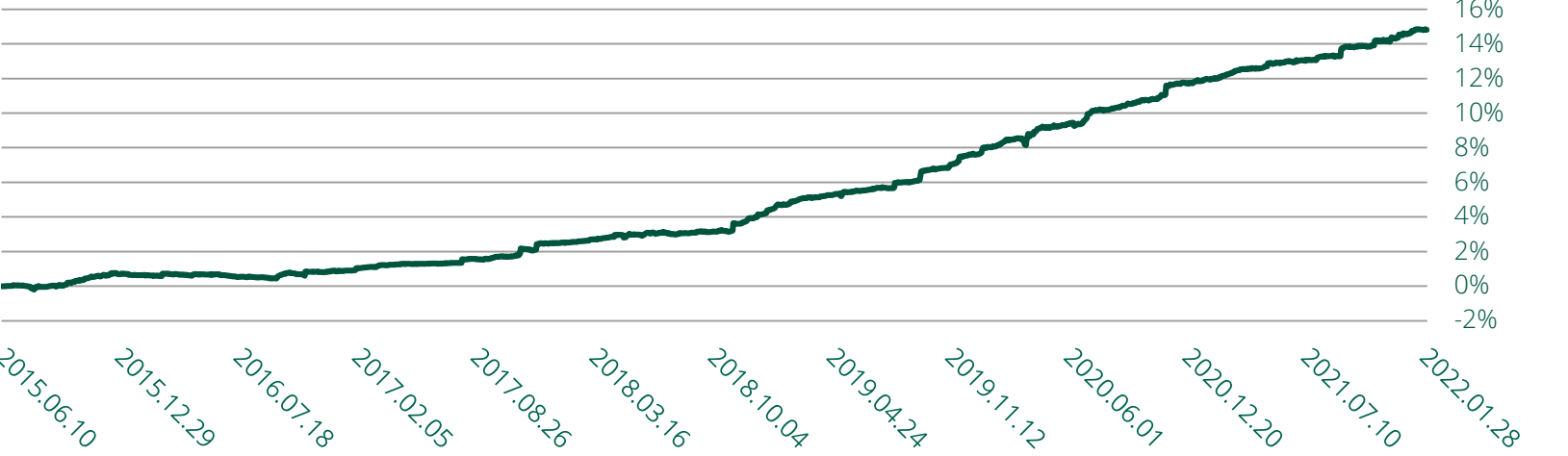
**Forgalmazási, számlavezetési költségek és kamatadó levonása előtti, az alap működési költségeivel csökkentett nettó hozamok.
*** Nominális hozamok, adott naptári évre.
**** 2015.06.10 - 2022.01.31. időszakra, évesített adat.

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



Piaci jelentés

A részvényt piacokon kifejezetten rosszul indult a kereskedés 2022-ben. Január hónapban az MSCI World és az S&P 500 árfolyama közel 7%-kal esett, míg az európai Stoxx 50 árfolyama 3,6%-kal került lejjebb. A részvényt piacokon szembetűnő volt a technológiai szektor alulteljesítése. Ezt mutatja a Nasdaq100 11,4%-os csökkenése is, de az S&P 500 technológia szektor is több, mint 9%-kal esett. Azonban az energiaszektor az év elejéhez képest 18%-kal került feljebb és a pénzügy szektor is csak minimálisan esett, annak ellenére, hogy az általános piaci hangulat meglehetősen rossz volt. A részvényt piacok gyengélkedését elsősorban a hosszú hozamok emelkedése, a lassulásra utaló makro adatok és az egyre szigorúbb hangnemet megütő amerikai monetáris politika okozhatta.

A nyersanyagpiacokon folytatódott az emelkedés, az olaj árfolyama 17%-kal, a holland földgázé 39%-kal, míg a vas ára 18%-kal emelkedett, azonban a nemesfémek csökkentek. Utóbbi oka, hogy a reálhozamok emelkedésnek indultak, míg a hosszú állampapírpiaci hozamok emelkedtek a fejlett világban, de leginkább a régióban. Míg az USA-ban 18, Németországban 15 bázisponttal emelkedett a 10 éves állampapír hozama, addig a magyar, lengyel és cseh 10 éves hozama közel 40 bázisponttal került feljebb.

Makrogazdasági oldalról az elmúlt hónap legfontosabb eseménye a Fed kamatdöntő ülése volt. Bár a jegybank nem változtatott a monetáris kondíciókon, az előretekintő iránymutatás a vártnál nagyobb szigorítást vetít előre. Egyrészt márciustól kezdődően három havonta emelheti a kamatot a jegybank, másrészt pedig akár már az év második felében megkezdődhet a mérlegének a leépítése azáltal, hogy a Fed nem vásárol a lejáró állampapírok helyett újakat. Ez utóbbi meglepetésként hatott, mivel a piac alapvetően arra számított, hogy ez csak 2023-ban kerül majd terítésre. Ugyanakkor a mérleg leépítésének a részletei nem ismertek egyelőre, ezt a jegybanki döntéshozók csak a következő hónapokban alakítják majd ki. A kamatdöntő ülés után a dollár erősödött a részvényt piacok pedig eséssel reagáltak.

A bejövő adatokat tekintve a decemberi amerikai kiskereskedelmi forgalom és az ipari termelés is elmaradt a várakozásoktól, ráadásul a hó/hó dinamika negatív lett mindkét esetben. A Michigan fogyasztói bizalmi index romlott, az inflációs várakozások tovább emelkedtek, ahogy a munkanélküli segélyek száma is. Az amerikai ingatlanpiac azonban továbbra is erősnek tűnik, az építési engedélyek és az induló lakásépítések száma is meghaladt a várakozásokat.

Az Euróóvezet esetében a német ZEW nagyot javult, annak ellenére, hogy az orosz-ukrán konfliktus, az emelkedő infláció és a negyedéves alapon negatív GDP növekedést felvonultató német gazdaság inkább a romlás irányába mutatott. A feldolgozóipari BMI a továbbra is nagyon magas (59 pont), azonban a szolgáltatászektori BMI éppen 53,1 pontról 51,2 pontra csökkent. A Q4-es euróóvezeti GDP év/év alapon 4,6% (várakozás 4,7%), míg negyedév/negyedév alapon 0,3% (konszenzussal egyező) lett.

Összességében az USA-ról és az euróóvezetről is elmondható, hogy a növekedés még magas, de már látszanak a lassulás jelei. Ez összhangban is van a konszenzussal, hiszen az amerikai növekedés 5,6%-ról 3,8%-ra lassulhat idén, míg az euróóvezeti növekedés 5,1%-ról 4%-ra.

Magyarországon a kormány az üzemanyagár-stop és a kamatstop után bejelentette, hogy február elsejétől 3 hónapra befagyasztja hét alapvető élelmiszer (kristálycukor, búza finomliszt, napraforgó-étolaj, sertéscomb, csirkemell, csirkefarhát és 2,8%-os tej) árát és az október 15-i szinten rögzíti azokat. Ennek célja elsősorban az infláció fékezése. A kormány becslése szerint a kormány összes ilyen irányú intézkedése (a rezicsökkentést is beleértve) idén összesen 2-2,5 százalékponttal csökkentheti az inflációt. Az MNB a januári kamatdöntő ülésen a jegybank 50 bázisponttal 2,4%-ról 2,9%-ra emelte az alapkamatot, míg két nappal később az egy hetes betét kamata (effektív alapkamat) 4,3%-ra emelkedett 4,0%-ról. A jegybank előretekintő iránymutatása szerint az alapkamat a következő hónapokban havi 50 bázisponttal emelkedhet, míg az egy hetes betéti kamatot szintén havonta kívánják változtatni. A jegybank részéről fontos információ volt, hogy a decemberi inflációs előrejelzéséhez képest a vártnál magasabb inflációs pályát látja megvalósulni. Ennek oka a bejövő adatok alapján az emelkedő energiaárak, a még mindig magas élelmiszerárak, az ellátási láncok elhúzódo problémái és a szolgáltatászektor erős áttárazása. Jelenleg a piac 5,7% körüli effektív alapkamatot vár fél évvel későbbre. Ez a várakozás nagyjából azzal konzisztens, ha a jegybank havonta 30 bázisponttal emeli az egy hetes betéti kamatot. A régiós országokat tekintve a lengyelek 2,25%-ra emelték az alapkamatot 1,75%-ról, a lengyel infláció pedig a konszenzust meghaladóan 7,8%-ról 8,3%-ra emelkedett.

A bejövő adatokat tekintve a novemberi építőipari termelés 12,3% volt év/év alapon, míg a decemberi infláció 7,4%-on stagnált, a maginfláció azonban 6,4%-ra emelkedett 5,3%-ról. A novemberi bruttó bérek 8,7%-ról 10,7%-ra emelkedtek év/év alapon, míg a munkanélküliségi ráta 3,6%-ról 3,7%-ra változott. A feldolgozóipari beszerzési menedzserindex 65,5 pontról 50,7 pontra csökkent. Összességében a bejövő adatok arról árulkodnak, hogy az inflációs nyomás a vártnál magasabb, a bérek dinamikus emelkedése és a feszes munkaerőpiac pedig csak növeli az inflációs kockázatokat. A realgazdaság oldaláról a bejövő adatok alapján még nem látszanak az érdemi lassulás jelei.

A régiós CETOP Index 3,25%-kal csökkent, míg a BUX árfolyama 1,45%-kal került feljebb, köszönhetően az OTP és a MOL erős teljesítményének. A régió felülteljesítése annak köszönhető, hogy itt nagyobb az energetika és a pénzügy ágazatok súlya, mint például az S&P 500 indexben, ezért a régió az olajárak és a hosszú államkötvényhozamok emelkedésének a nyertese volt és az elmúlt hónap negatív részvényt piaci hangulatát is jól átvészelte a régió.