

TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2022. JÚLIUS

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	2022.07.31.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,151714 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	40 976 432 EUR
Elszámolási nap	T+2 nap
Ajánlott minimum befektetési időtáv	1 év

Kockázati profil

Alacsonyabb kockázatMagasabb kockázat

Alacsonyabb várható hozamMagasabb várható hozam

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

Kockázati mutatók

Nettó összesített kockázati kitettség	190,48%
Szórás*	0,68%

* Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**

	2017***	2018***	2019***	2020***	2021***	2022.07.31-ig***	Indulástól****
Alap	1,63%	1,65%	3,32%	3,86%	2,51%	0,51%	2,00%

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

*** Nominális hozamok, adott naptári évre.

**** 2015.06.10 - 2022.07.31. 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.

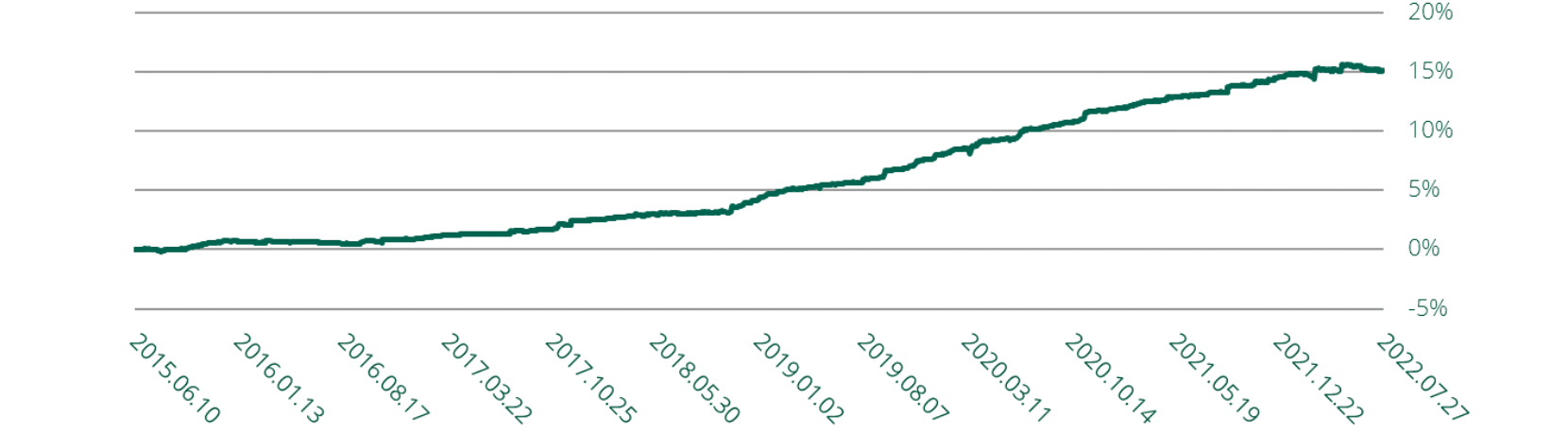
¹ Teljes költség mutató. A mutató a saját alapok tekintetében tüntetjük fel.



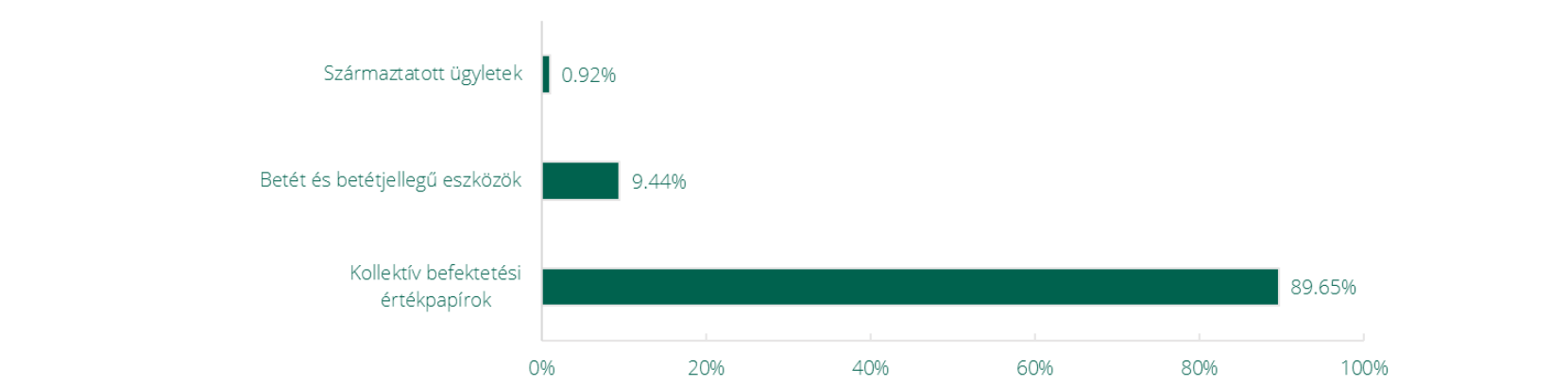
10%-nál nagyobb arányú eszközök

Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy A sorozat (TER:1,90%¹), Magyar Posta Takarék Ingatlan Befektetési jegy I sorozat (TER:0,99%¹)

Alap teljesítménye a folyamatos forgalmazás kezdetétől



Alap portfóliójának összetétele



Piaci jelentés

Az elmúlt hónapban látszólag nagyot javult a piaci hangulat. A nemzetközi vezető indexek közül az S&P 500 árfolyama közel 9%-kal, az európai Stoxx 50 7,3%-kal emelkedett. A jó hír mögött azonban vegyes okok húzódnak meg. A legutóbbi kamatdöntő ülésen a Fed a várakozásoknak megfelelően 75 bázisponttal, 2,25-2,5%-ra emelte az alapkamatot. A jegybank kommunikációjának a legfontosabb eleme az volt, hogy megítélésük szerint az alapkamat már elérte az egyensúlyi szintet és a további kamatemelések a bejövő adatoktól függenek. Mivel az amerikai fogyasztói inflációs érzékelése két hónapja csökken és több nyersanyag ára (földgáz kivételével) érdemben csökkent, ezért a befektetők már azt árazzák, hogy a kamatemelési ciklus hamarosan a végéhez közeledhet. Ugyanakkor a munkapiaci adatok továbbra is nagyon erősek és a magasabb bérek, valamint a nyersanyagár-emelkedés miatti költségtöbblet áthárítása a szolgáltatószektorban továbbra is tart, ezért a Fed kamatpályájával kapcsolatban lehetnek még meglepetések. Azonban egyelőre a befektetők a kamatemelési ciklus végét árazzák (de ez nem jelenti azt, hogy nem lesznek további emelések még), ami mindenképpen kedvező hír a részvényt piacoknak. Fontos még kiemelni azt is, hogy hetek óta óriási a pesszimizmus a részvényt piacokkal kapcsolatban és az intézményi befektetők részvénypozíciója is historikusan alacsony szintre csökkent. Egy ilyen helyzetben pedig egy bizonytalan jó hír is elegendő volt az emelkedéshez.

Azonban kicsit hosszabb távra tekintve még nem jelenthető ki, hogy a trendszerű részvénypiaci emelkedés kezdődött el. Az amerikai gazdaság növekedése a második negyedévben is negatív volt, a fogyasztás növekedése pedig tovább lassult. Bár hivatalosan két egymást követő negyedévben csökkenő GDP még nem számít recessziónak (ahhoz több indikátor együttes romlása kell), de jól mutatja, hogy az emelkedő infláció és az ellátási láncok nehézségei milyen gyorsan képesek lefékezni a gazdaságot. Ráadásul az európai földgázellátási helyzet egyre rosszabb. Bár az Északi-Áramlat 1 vezetéken újra indultak a földgázszállítások, de csak 20%-os kapacitással. Több iparági szakértő szerint ez nem elég ahhoz, hogy a fűtési szezonra a földgázraktározókat kellő mértékben feltöltsék. Ezt erősíti az is, hogy a holland földgáz ára meghaladta a 200 eurót is. Az Európai Bizottság javaslatára az EU-s országok (Magyarország kivételével) beleegyeztek abba, hogy a következő három hónapban 15%-kal csökkentik a földgázfogyasztásukat. Ennek keretében például több német nagyváros a középületeknél lekapcsolja a világítást, vagy a közintézményekben nem lesz melegvíz. Az euróövezetben az energetikai válság ellenére az emelkedő infláció miatt az EKB is elkezdte a kamatemelési ciklusát, rögtön 50 bázisponttal, így a betéti kamat -0,5%-ról 0,0%-ra emelkedett. Az EKB ezen felül hangsúlyozta, hogy ha a perifériás országok költségvetései nem kívánatos magasságokba emelkedik, akkor kész beavatkozni. Ugyanakkor azzal kapcsolatban nem érkezett egyértelmű iránymutatás, hogy ez pontosan milyen körülmények között történne meg. A várakozások alapján a következő fél évben további 100 bázisponttal emelkedhet az alapkamat az euróövezetben.

Az euró paritásig gyengült a dollárral szemben a kontinens földgázellátási problémái miatt, de azóta 1,02 fölé erősödött vissza. Olaszországban pedig ismét kormányválság van, miután a koalíció felbomlásának veszélye miatt Mario Draghi miniszterelnök beadta a lemondását, amit egyelőre a köztársasági elnök nem fogadott el. A bejövő adatokat tekintve az amerikai ingatlanpiac tovább lassult. Az építési engedélyek száma és az új és használt lakások eladása is csökkent az előző hónaphoz képest, míg az induló lakásépítések száma lényegében stagnált, a 30 éves fix kamatozású lakáshitel kamata pedig 5,8% jelenleg. A szolgáltatószektori beszerzésimenedzser-index 52,3 pontról 47,5 pontra csökkent, ami már bőven az aktivitás csökkenését jelző 50 pont alatt van. Az egyetlen érdemi jó hír az adatok szintjén a tartós fogyasztási cikkek rendelésállományának emelkedése volt. Az euróövezetben a fogyasztói és az üzleti bizalmi index tovább csökkent, a lakosság inflációérzékelése emelkedett, a feldolgozóipari beszerzésimenedzser-index pedig az aktivitás csökkenését jelző 50 pont alá süllyedt. Az előzetes inflációs adatok alapján júliusban az euróövezetben 8,9%-ra emelkedett az infláció a korábbi 8,6%-hoz képest.

Magyarországon a hónap első felében a forint 417-ig gyengült az euróval szemben, annak ellenére, hogy a jegybank 7,75%-ról 9,75%-ra emelte az egy hetes betétet és az alapkamatot is. A jegybank kommunikációja alapján a jövőben az egy hetes betét emelését a következő héten le fogja követni az alapkamat is. A forint gyengülésének az oka több tényezőre vezethető vissza: 1) a földgáz árának emelkedése miatt a költségvetés helyzete romlott (június eleje óta több, mint 100%-kal emelkedett a földgáz ára), 2) mivel a vártnál magasabban tetőzik a kamatemelési ciklus, ezért az MNB vesztesége és az államadósság kamatterhei is magasabbak lesznek jövőre, 3) a recessziós kockázatok erősödésével a várható költségvetési pozíció is romlott. Mindezekre válaszul a kormány teljesen átalakította (lényegében megszüntette) a KATA-adózást, másfelől pedig augusztus 1-től a lakossági áram és gáz esetében az átlag feletti fogyasztásra a piaci ár és nem a rezsisökkentett ár vonatkozik. A kettő intézkedés hatására 1200-1500 milliárd forint többletbevételhez juthat a költségvetés, így a makrogazdasági stabilitás javult, aminek hatására a forint a stabilizálódás jeleit mutatta. Ugyanakkor a rezsisökkentés eltörlésének érdemi inflációs hatása is lesz, így az őszi hónapokban 20% feletti körüli is láthatunk. A hónapos második felében további kamatemelés következett és az MNB a rendes kamatdöntő ülésén 100 bázisponttal 10,75%-ra emelte az alapkamatot. A jelenlegi FRA árazások alapján 14% környékén lehet az alapkamat az év végén. A jegybank továbbra is elkötelezett a kamatemelési ciklus mellett, elmondása alapján a ciklus vége még nem látszik. A kamatemelési ciklus tetőzéséhez az infláció csökkenése szükséges. A magas kamatok, a megemelkedett rezsiszolgáltatások és az infláció, valamint az európai recessziós kockázatok miatt a magyar gazdaság növekedési kilátásai érdemben romlottak július első felében, még akkor is, ha ezt egyelőre a hivatalos előrejelzések nem tükrözik vissza, ahogy a bejövő adatok is még erősek tűnnek. A májusi építőipari termelés közel 10%-kal nőtt év/év alapon, a bérek pedig közel 15%-kal, míg a munkanélküliségi ráta 3,2%-kal csökkent. A termelői árindex 32,3%-ról 35,0%-ra emelkedett, míg a feldolgozóipari beszerzésimenedzser-index bőven az aktivitás bővülését jelző 50 pont felett tartózkodik. Összességében a bejövő adatok visszaigazolják a gazdaság túlfűtöttségét és az inflációs nyomást. Előretekintve azonban a gazdasági növekedés érdemi lassulása várható. Az elmúlt hónapban a régiós CETOP index árfolyama nem változott érdemben, de a BUX árfolyama 6,5%-kal emelkedett, köszönhetően a Richter 18%-ot meghaladó emelkedésének. Az OTP 3,6%-kal, az MTElekom 2,3%-kal, a MOL árfolyama pedig 0,4%-kal csökkent. A magyar rövid kötvényhozamok a jegybanki kamatemelések miatt több, mint 200 bázisponttal emelkedtek, azonban a 10 éves államkötvény hozama csak 16 bázisponttal került feljebb.