

TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2022. MÁJUS



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	2022.05.31.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,155011 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	45 265 619 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	181,62%
Szórás*	0,68%

* Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**							
	2017***	2018***	2019***	2020***	2021***	2022.05.31-ig***	Indulástól****
Alap	1,63%	1,65%	3,32%	3,86%	2,51%	0,80%	2,09%

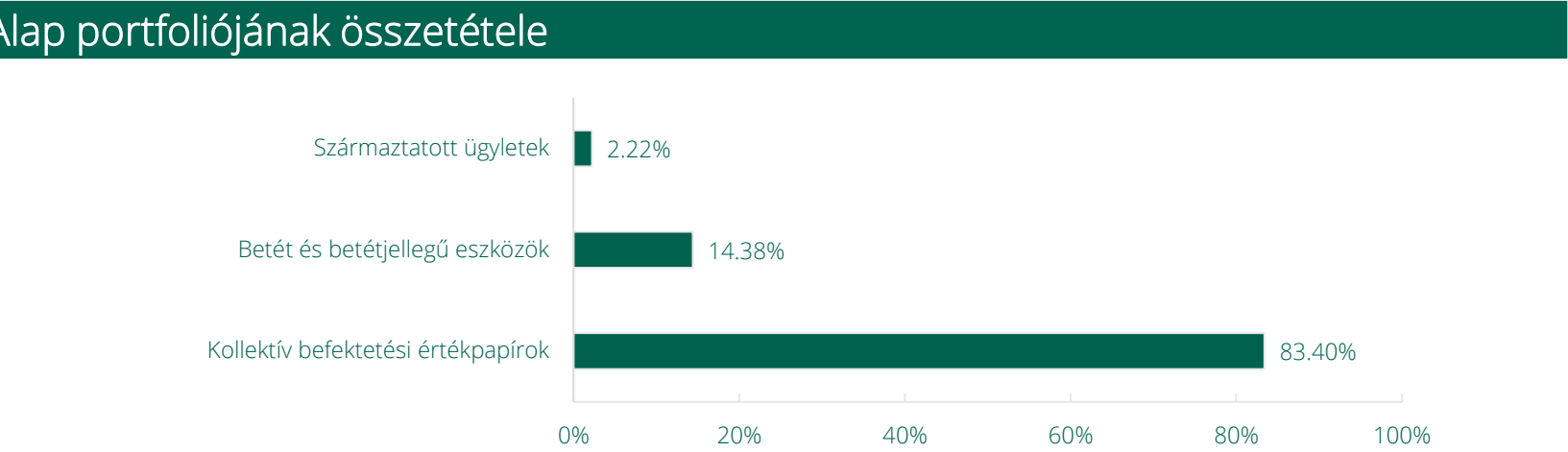
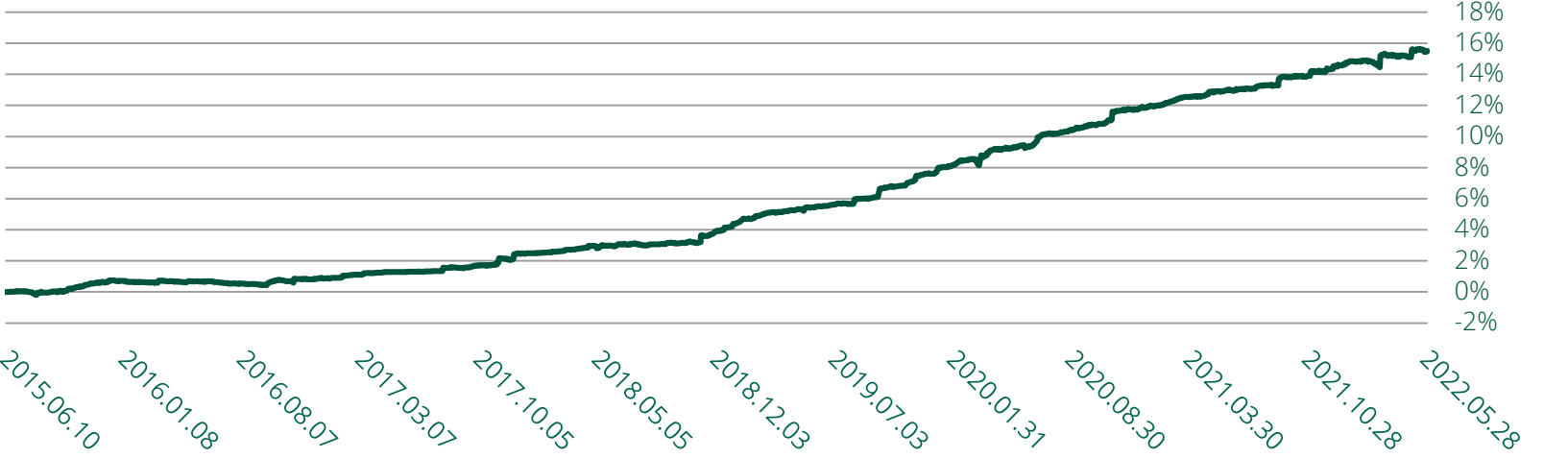
**Forgalmazási, számlavezetési költségek és kamatadó levonása előtti, az alap működési költségeivel csökkentett nettó hozamok.
*** Nominális hozamok, adott naptári évre.
**** 2015.06.10 - 2022.05.31. időszakra, évesített adat.

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 befektetői hangulat a hónap során alapvetően két részre osztható. A hónap első felében folytatódott a részvénypiaci esés, elsősorban a magas infláció, a recessziós félelmek és a kamatemelési várakozások erősödése miatt. Ráadásul az amerikai jelentési szezon megmutatta, hogy olyan cégek is, amelyeknek az árazási képessége tradicionálisan nagyon erős, küzdenek a magas infláció negatív hatásaival. Azonban a hónap második felére a részvénypiaci hangulat stabilizálódott, majd javulásnak is indult, amelyet több tényező is segített: 1) az amerikai infláció áprilisban 8,3%-ra csökkent 8,5%-ról, 2) a kisbefektetők pesszimizmusa 30 éve nem látott csúcsot ért el (kontraindikátor), 3) a recesszió esélye valós, de a bejövő adatok még relatíve erősnek tűnnek, 4) Kínában a vírushelyzet javult és a döntéshozók már el is kezdték a korlátozások fokozatos feloldását, ami szintén a piaci hangulat javulásának irányába hat, 5) a piac idénre már beárazhatta a Fed kamatemelési ciklusát - az infláció lehetséges tetőzésével a kötvénypiacok figyelme inkább a növekedési kilátások alakulására irányulhat.

Bár az amerikai infláció csökkenése kedvező jel, de még nem lehet egyértelműen kijelenteni, hogy az infláció tetőzött az USA-ban. Az olaj árfolyama ismét nagyon magas (WTI 116 dollár), az amerikai földgáz ára is a korábbi csúcsok közelében tartózkodik, ugyanakkor a következő hónapokban a bázishatások miatt lefelé ható erők érik az inflációt. A kettő együtthatásaként pedig a nyári hónapokban nagy az esélye, hogy magasan marad az infláció és még nem indul el annak egyértelmű csökkenése.

A Fed a májusi ülésén 50 bázisponttal emelte az alapkamatot és a kommunikáció alapján hajlik arra, hogy a magas infláció miatt a következő ülések alkalmával is 50 bázisponttal emeljen. A piaci konszenzus alapján alapkamat az év végére a mostani 0,75-1,00%-ról 2,8% közelébe emelkedhet. A jegybank már korábban elvetette annak a lehetőségét, hogy 50 bázispontnál nagyobb ütemben emeljen, ugyanakkor Powell elnök egyik beszédében kifejtette, hogy afelé hajlanak, hogy a kamatciklus elején gyorsan (50 bázispontos lépésközzel) az egyensúlyi szint közelébe emeljék a kamatokat, majd ezt követően kisebb lépésközzel operálva változtassák az alapkamatot, ha az inflációs kilátások indokolták teszik azt.

Az USA-ban a bejövő adatok vegyesen alakultak. A kiskereskedelmi forgalom és az ipari termelési adatok erősek voltak, azonban az építési engedélyek, az induló lakásértékesítések száma és a használt lakások értékesítése is – meglepetésre – csökkent az előző hónaphoz képest. A feldolgozóipari és szolgáltatószektori beszerzésimenedzser-indexek romlottak ugyan, de még mindig az aktivitás növekedését jelző 50 pont felett tartózkodnak. A háztartások fogyasztása áprilisban hó/hó alapon 0,9%-kal emelkedett, míg a tartós fogyasztási javak rendelésállománya 0,4%-os emelkedést mutatott. A bejövő adatok alapján az amerikai gazdaság belső fogyasztása továbbra is erősnek tűnik, ezért rövid távon – az első negyedéves negatív növekedés ellenére – közvetlen recessziós kockázatok még nem látszanak.

Az Euróavezetben – az USA-val ellentétben - továbbra is emelkedő pályán az infláció. Az emelkedés mértéke az elemzői várakozásokat is meghaladta. A márciusi termelői árindex közel 37% volt, ami előrevetíti a tovább erősödő árnyomást. Ezt vissza is igazolta a májusi inflációs adat, amely 8,1%-ra emelkedett az előző havi 7,5%-ról. Az elmúlt hetekben az EKB kommunikációja érdemben szigorodott és már az is felmerült, hogy 50 bázispontos emeléssel kezdődjön a kamatemelési ciklus. Ugyanakkor az, hogy a harmadik negyedéven induló kamatemelési ciklus 25, vagy 50 bázisponttal kezdődik-e, nagyban függ attól, hogy a periférikus országok kötvényhozamai hogyan alakulnak. A jegybank vélhetően el akarja kerülni, hogy a háború, az erősödő recessziós félelmek mellett a piac a periférikus országok finanszírozása miatt is elkezdjen aggodni.

Május végén az EU megszavazta az Oroszország elleni hatodik szankciós csomagot is, amelynek értelmében rövidesen teljes embergót vehetnek ki az orosz olajra (a Barátság-vezetéken érkező olaj kivételt képez). A hírek azonban nem volt érdemi hatása, mivel már hetek óta lehetett számítani rá. A bejövő adatokat tekintve az eurózóna fogyasztói bizalmi indexe nem romlott érdemben az előző hónaphoz képest, de továbbra is meglehetősen pesszimisták a fogyasztók a jövőbeli kilátásokat illetően. A gazdasági hangulatindex azonban némi javulást tudott felmutatni (105 vs. 104,9).

Az elmúlt hónapban összességében az S&P 500 árfolyama nem változott érdemben, a Stoxx 50-é 0,4%-kal csökkent, a Nikkei árfolyama pedig 1,6%-kal emelkedett. Az európai indexek közül a DAX árfolyama 2%-kal nőtt, a francia CAC40-é pedig 1%-kal csökkent. Az amerikai 10 éves államkötvény hozama 9 bázisponttal csökkent, magas volatilitás mellett (2,7-3,2% között mozgott a hónap folyamán). A német 10 éves kötvény hozama 18 bázisponttal, az olaszé 34 bázisponttal, a görög 10 éves államkötvény hozama pedig 22 bázisponttal emelkedett.

Magyarországon az áprilisi infláció 9,5%-ra emelkedett az előző havi 8,5%-ról, ráadásul az infláció emelkedése még a következő hónapokban is kitarthat. A maginfláció 10,3% volt márciusban. A jegybank 50 bázisponttal, 5,9%-ra emelte az alapkamatot, míg az effektív alapkamatnak számító egy hetes jegybanki betét a hónap végén 6,45%-on állt. Az MNB kommunikációja alapján a következő hónapokban is folytatódhat a kamatemelési ciklus és év végére 8% közelébe emelkedhet az alapkamat, mivel az inflációs nyomás továbbra is nagyon magas. Nagy Márton gazdaságfejlesztési miniszter szerint idén az éves átlagos infláció 10% körül alakulhat (piaci konszenzus 9%), míg jövőre 5% környékére csökkenhet (elsősorban a bázishatások kifutása miatt).

A kormány bemutatta a gazdaság stabilitását célzó költségvetési programját, amelynek három pillére van: 1) vállalati kölönadók, 2) állami beruházások elhalasztása, 3) az államháztartás működési kiadásainak lefaragása. A kölönadók közül 800 milliárd forint folyna be a tervek szerint, míg a beruházások elhalasztása és a kiadások csökkentése 1200 milliárd forintot tehetnek ki. Az intézkedések a 2022-es és 2023-as évekre vonatkoznak. A bejelentés hatására a forint nagyot gyengült az euróval és a dollárral szemben is (jelenleg az EURHUF árfolyama 395-397 körül mozog), annak ellenére, hogy a nemzetközi befektetői hangulat az elmúlt két hétben javult valamelyest és a kormány a szükséges fiskális kiigazítást bejelentette, valamint a jegybank is elkötelezett a további szigorítás mellett. Május eleje óta a CETOP index értéke 2,9%-kal csökkent, míg a BUX a kölönadók bevezetése miatt 9,4%-kal esett. Ezen belül az OTP árfolyama 18,4%-kal, a MOL-é 13%-kal, az MTElekom-é 3%-kal csökkent. Egyedül a Richter árfolyama tudott emelkedni (+1,2%). A 3 hónapos DJI hozama 44 bázisponttal, a 12 hónapos DJI hozama 26 bázisponttal emelkedett, míg a 3 éves államkötvényé 8 bázisponttal csökkent, a 10 évesé pedig 30 bázisponttal emelkedett.

A bejövő adatokat tekintve a feldolgozóipari beszerzési-menedzserindex továbbra is bőven az aktivitás bővülését jelző 50 pont felett tartózkodik, míg a kiskereskedelmi forgalom márciusban 7,3%-kal nőtt hó/hó, míg az építőipari termelés év/év alapon 10,5%-kal emelkedett. A nominális bérek áprilisban év/év alapon 17%-kal emelkedtek, a munkanélküliségi ráta 3,5%-ra csökkent, a termelői árindex 29% közelébe emelkedett. Összességében tehát a munkaerőpiac továbbra is rendkívül erős, az inflációs nyomás enyhülésének a jelei még nem látszanak.