

TAKARÉK EURÓ INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2022. MÁRCIUS

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	2022.03.31.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,151645 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	41 765 216 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	189,20%
Szórás*	0,66%

* Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**							
	2017***	2018***	2019***	2020***	2021***	2022.03.31-ig***	Indulástól****
Alap	1,63%	1,65%	3,32%	3,86%	2,51%	0,51%	2,10%

**Forgalmazási, számlavezetési költségek és kamatadó levonása előtti, az alap működési költségeivel csökkentett nettó hozamok.
*** Nominális hozamok, adott naptári évre.
**** 2015.06.10 - 2022.03.31. 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.



DIÓFA
ALAPKEZELŐ

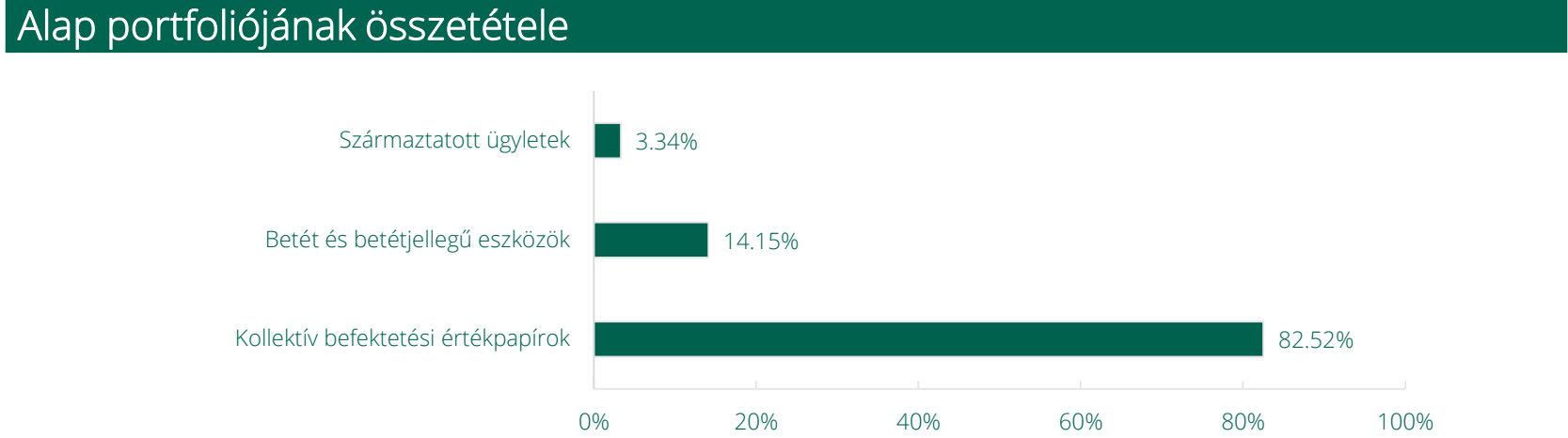
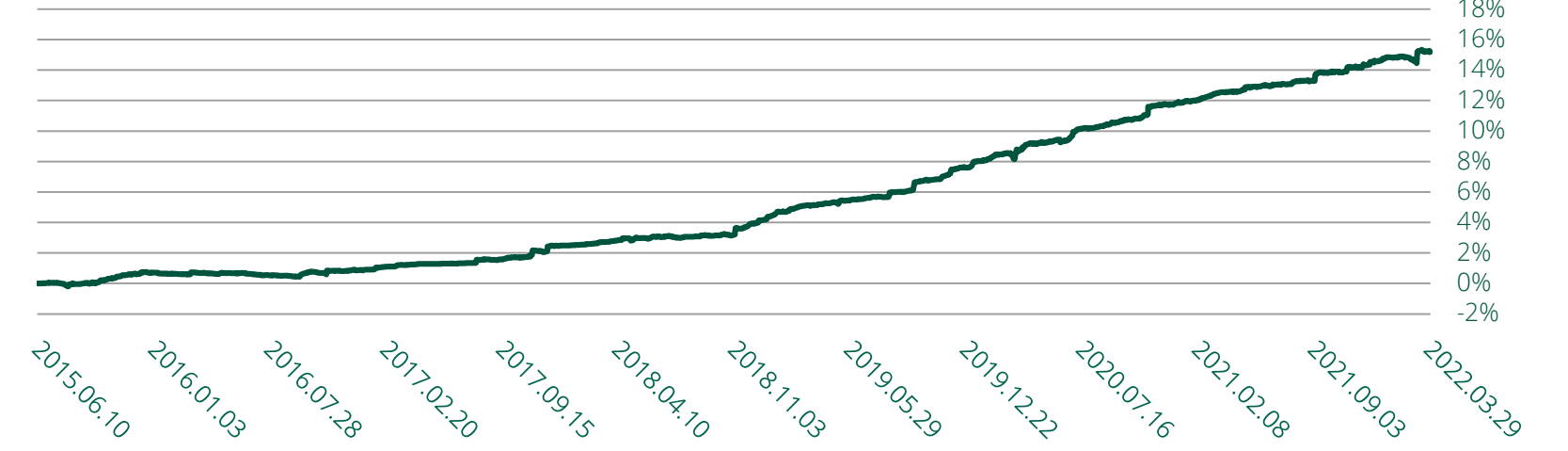


MAGYAR TAKARÉKSZÖVETKEZETI BANK

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

Márciusban is tovább folytatódott a háború az oroszok és az ukránok között. Mivel Ukrajna és Oroszország is fontos nyersanyagexportőr ország, ezért a háború hatására kínálati korlátok léphetnek fel több nyersanyag esetében is, ami tovább növelheti az inflációs kockázatokat. Ezt jól mutatja, hogy a búza, kukorica, földgáz és olaj is érdemi emelkedésen van túl. A nyugati világ fokozta a szankciós nyomást az oroszokon (megtilthatja a szén importját Oroszországból), ráadásul egyre több nyugati cég önkorlátozást vezet be az oroszok ellen (felfüggeszti tevékenységét, kivonul, eladja az érdekeltségeit). Az orosz vezetés pedig azt akarta elérni, hogy euró helyett rubelben történjen a fizetés. Közben Kínában az omikron variáns egyre jobban terjed, ami miatt több nagyvárost (legutóbb a 20 milliós lakosú Shanghai-t) kellett karantén alá helyezni. Ez tovább ronthatja az ellátási láncokat, késleltetheti annak helyreállítását, ami szintén negatív az infláció várható alakulása szempontjából. Ennek ellenére a piacokon nem nagyon érződtek a geopolitikai feszültségek. Az S&P 500 árfolyama 3,6%-kal, a Nikkei árfolyama 4,9%-kal emelkedett, míg a Stoxx 600 árfolyama 0,55%-kal csökkent. Az európai indexek közül a DAX árfolyama 0,3%-kal csökkent, míg a francia CAC40 árfolyama nem változott érdemben. A részvényt piacok emelkedése annak köszönhető, hogy ennyi idő alatt már a háború hatásait be tudta árazni a piac (bár a bizonytalanság magas), illetve a részvények reáleszközök, így egy ideig védhetnek az infláció ellen. Ráadásul a jegybankok hiába szigorítanak, a berobbanó infláció miatt a reálkamat csökkennek, egy ilyen környezet pedig kedvez a részvényeknek. Ugyanakkor ezen a ponton még nem lehet kijelenteni, hogy a részvényt piacokon a korrekció véget ért. Az euró árfolyama a dollárral szemben nem változott érdemben, azonban a dollár erősödő trendje továbbra is él. Ez elsősorban annak köszönhető, hogy a Fed a legutóbbi kamatdöntő ülésen már kizárólag az infláció letörésére fókuszált és 25 bázisponttal emelte az alapkamatot. A jegybanki kommunikáció alapján az év hátralévő összes ülésén kamatemelés jöhet és egyre erősebbek azok az üzenetek, hogy az első egy-két ülésen 25 bázispont helyett akár 50 bázispontos emelés is jöhet. Összességében az év végére 2% közelébe emelkedhet az alapkamat, ráadásul a jegybanki mérleg leépítése már májustól kezdődhet, a vátrnál nagyobb ütemben. Frissített előrejelzésében a jegybank a 2022-es növekedésre vonatkozó előrejelzését 4%-ról 2,8%-ra csökkentette, azonban kihangsúlyozta, hogy ez még mindig bőven a hosszú távú, egyensúlyi növekedési felett van. A PCE inflációra vonatkozó 2022-es előrejelzését pedig 2,6%-ról 4,3%-ra növelték. Összességében Powell elnök azt is kihangsúlyozta, hogy az orosz-ukrán háború rendkívül nagy bizonytalanságot vihet az inflációs folyamatokba, ezért a jegybank folyamatosan követi az eseményeket és a bejövő információk fényében tud csak dönteni a következő lépésekről, nem pedig egy előre meghatározott pálya mentén. Az EKB is egyre inkább a szigorítás felé hajlik, a piaci árazások szerint a következő egy évben akár négyszer 25 bázispontos kamatemelés is elképzelhető. A szigorúbbá váló monetáris politika nem meglepő annak fényében, hogy a bejövő inflációs adatok a vátrnál érdemben nagyobb inflációs nyomásról árulkodnak. Olaszországban 6,2%-ra, a spanyol infláció 9,8%-ra, a német 7,3%-ra, míg az euróövezeti infláció 7,5%-ra emelkedett márciusban. Az elmúlt két hétben a földgáz ára 100-120 EUR/Mwh környékén stabilizálódott, a Brent hordónkénti ára 105-110 környékén horgonyzott le, míg a határidős jegyzések a mezőgazdasági termékek esetében a háború közben látott csúcsokhoz képest konszolidálódtak, de így is nagyon magasak. A bejövő adatok az euróövezetben már lassulásról árulkodnak. A német ZEW gazdasági hangulatindex és az euróövezeti fogyasztói bizalmi index nagyot esett, a januári ipari termelés év/év dinamikája negatívba fordult. A munkanélküliségi ráta 6,8%-ra csökkent (még soha nem volt ilyen alacsony), ugyanakkor 2021 negyedik negyedévében az euróövezeti bérdinamika 2,2%-ról 1,5%-ra lassult. Az elmúlt hónapban az amerikai ingatlanpiacról kedvező adatok érkeztek, az építési engedélyek és az induló lakásépítések száma is emelkedett. Az ipar év/év növekedése 3,6%-ról 7,5%-ra gyorsult (a tavalyi lezárások bázishatása miatt). A tartós fogyasztási cikkek rendelésállománya februárban 2,2%-kal csökkent januárhoz képest. A januári adatok tanulsága szerint a lakásárak év/év alapon 18%-kal emelkedtek. A munkanélküliségi ráta 3,8%-ról 3,6%-ra csökkent.

Magyarországon - Lengyelországhoz hasonlóan - a konfliktus közelsége miatt szélsőséges kockázatkerülés volt megfigyelhető. Az euró-forint árfolyama kis időre elérte a 400 forintot (azóta 370-ig erősödött vissza), míg a dollár-forint meghaladta a 360 forintot. A hosszú lejáratú állampapírhozamaok ismét emelkedésnek indultak. A jegybank az egyhetes betéti tendereken háromszor is kamatot emelt és 100 bázisponttal kiszélesítette a kamatfolyosót a háború kitörése után. Összességében az MNB 6,15%-ra emelte az egyhetes betéti kamatot, míg az alapkamat 4,4%-ra nőtt. A frissített jegybanki előrejelzés szerint 2022-ben az éves átlagos infláció 7,5%-9,8% között alakulhat, míg a gazdasági növekedés a korábbi 4,5-5,5% helyett csak 2,5-4,5% lehet. A magas inflációs előrejelzés elsősorban a háború okozta költségsokknak köszönhető, ugyanakkor a 14% feletti bérdinamika és a választási költségvetés is érdemben hozzájárult az inflációs nyomás felépüléséhez, hiszen már a konfliktus előtt is hónapról hónapra az elemzői várakozásokat meghaladó ütemben emelkedett az infláció. A jegybank továbbra is elkötelezettnek tűnik a kamatok emelésére, jelenleg a piaci árazások alapján hat hónappal később 8% körül alakulhat az alapkamat. A bejövő adatok alapján a januári építőipari termelés év/év alapon 3,3%-kal nőtt, az egy hónappal korábbi 29% helyett. A munkanélküliségi ráta maradt 3,8%, viszont a bérdinamika év/év alapon 14,2%-kal emelkedett, míg a termelői árindekex 22,4%-kal. A februári ipari termelés 8,9%-ról 4,5%-ra csökkent év/év alapon. Összességében a bejövő adatok alapján az látszik, hogy az árnyomás egyre erősebb, a munkapiaci rendkívül feszes, azonban a havi szintű reálgazdasági adatok már lassulásról árulkodnak. Márciusban a régiós CETOP index 4,46%-kal, a BUX 2,28%-kal emelkedett. Ezen belül az OTP 4,75%-kal, az MTElekom 3%-kal csökkent, a MOL 13,1%-kal emelkedett, a Richter árfolyama 0,8%-kal nőtt. A 3 hónapos DJI hozama 77 bázisponttal, a 3 éves állampapír hozama 121 bázisponttal emelkedett, míg a 10 éves államkötvény hozama 66 bázisponttal került feljebb.