TAKARÉK DOLLÁR INGATLAN ALAPOK ALAPJA
HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2022. JÚNIUS

Alap bemutatása

Az Alap célja: a Befektetők számára hosszú távú tőkenövekedést biztosítson minél alacsonyabb kockázat vállalása mellett. Az Alap befektetési céljait elsősorban 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 betétjellegű eszközökbe, illetve a Magyar Állam, az EGT vagy az OECD tagállam kormánya, belföldi és külföldi társaságok vagy egyéb jogalanyok által kibocsátott hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokba fekteti. Az Alap számára engedélyezett a származtatott ügyletek alkalmazása azzal, hogy az Alap származtatott ügyletet kizárólag fedezeti célból köthet.

Alap főbb adatai	2022.06.30.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,152677 USD
Alap fajtája	Értékpapír befektetési alap
Alap típusa	Nyilvános, nyíltvégű, határozatlan idejű
ISIN kód	HU0000720792
Alapkezelő neve	Diófa Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő neve	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Elsődleges forgalmazó	MTB Magyar Takarékszövetkezeti Bank Zrt.
Referenciaindex	Nincs
Befektetési jegy devizaneme	Dollár
Nyilvános folyamatos forgalmazás kezdete	2018. augusztus 1.
Összesített nettó eszközérték	8 468 364 USD
Elszámolási nap	T+2 nap
Ajánlott minimum befektetési időtáv	min. 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	185,88%
Szórás*	0,91%

*Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**

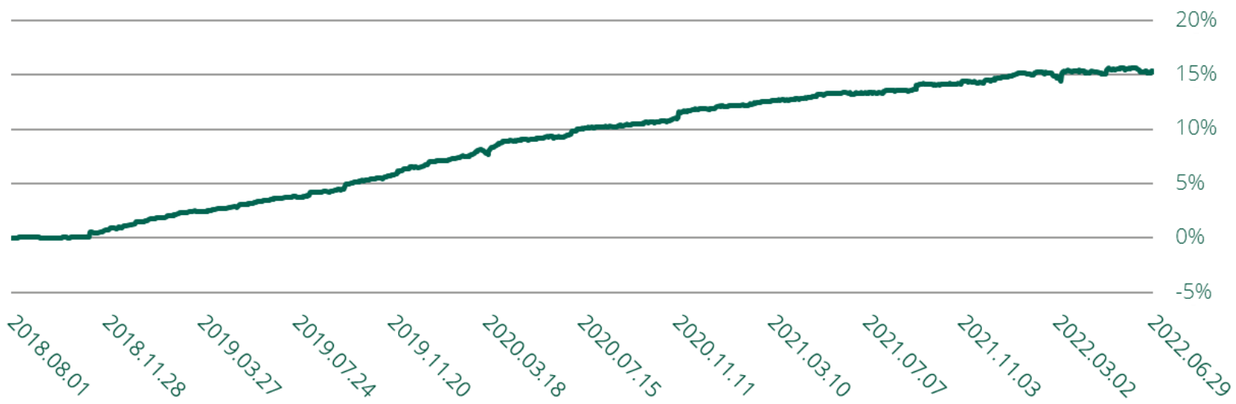
	2018***	2019	2020***	2021***	2022.06.30-ig***	Indulástól****
Alap	1,24%	5,38%	5,01%	2,51%	0,37%	3,70%

**Forgalmazási, számlavezetési költségek és kamatadó levonása előtti, az alap működési költségeivel csökkentett nettó hozamok.
*** Nominális hozamok, adott naptári évre.
**** 2018.08.01 - 2022.06.30. időszakra számított, évesített adat.

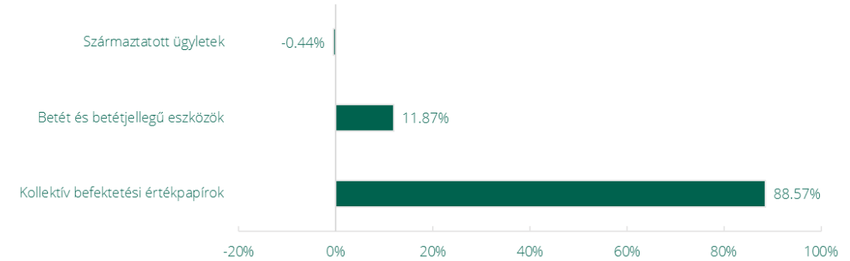
10%-nál nagyobb arányú eszközök

MPTI Befektetési jegy A sorozat

Alap teljesítménye a folyamatos forgalmazás kezdetétől



Alap portfóliójának összetétele



Piaci jelentés

Az elmúlt időszakban továbbra is magas maradt a nemzetközi kockázatkerülés. Kezdetben a recessziós félelmek erősödése miatt az olaj esésnek indult, melynek nyomán a kötvényhozamok csökkentek, ami az inflációs és a kamatemelési várakozások csökkenése miatt átmeneti emelkedést hozott a részvénypiacokon. Azonban az olajpiaci kapacitások továbbra is meglehetősen szűkösek, egyelőre a recessziós félelmek erősödése ellenére érdemi esés nem történt, ezért a részvénypiacokon sem látszik még fordulat - a csökkenő trend él. Bár a részvénypiac technikai alapon túladottnak tűnik és a kisbefektetők pesszimizmusa is 30 éve nem látott szintre emelkedett, azonban a trendforduló jelei még nem látszanak, a kisebb visszapattanásokat rögtön erőteljes eladói nyomás követi. Az elmúlt két hétben az S&P 500 árfolyama 8,4%-kal csökkent, a Stoxx 50-é 8,8%-kal, a DAX 11,2%-kal, a CAC40 pedig 8,4%-kal került lejjebb.

A kötvénypiacon egyre inkább kettősség figyelhető meg. A magas infláció felfelé húzná a kötvényhozamokat, míg a növekedés érdemi lassulása inkább a csökkenő kötvényhozamok irányába hat. Az elmúlt két hétben inkább az utóbbi hatás érvényesült. Általában a hosszú lejáratú kötvényhozamok és a réz/arany hányadosa, valamint a bejövő gazdasági adatok meglepetésfaktora (a bejövő adatok a várakozásokhoz képest mennyivel jobbak, vagy rosszabbak) jól mozognak együtt. Az utóbbi kettő viselkedése alapján inkább a kötvényhozamok lassú csökkenése várható. Az elmúlt hetekben az amerikai 10 éves állampapír hozama 3,5%-ról 2,9%-ra csökkent, míg a német 10 éves 1,8%-ról 1,3%-ra.

A Fed a legutóbbi kamatdöntő ülésén 75 bázisponttal, 1,50-1,75%-ra emelte az alapkamatot és amennyiben az inflációs folyamatok nem javulnak, akkor a következő ülésen is 75 bázispontos kamatemelés jöhet. Ezzel együtt a jegybank 2,8%-ról 1,7%-ra csökkentette a 2022 utolsó negyedévére vonatkozó növekedési várakozását, míg a PCE-inflációra 4,3% helyett 5,2%-ot vár. Az alapkamat 2022 év végére 3,4% lehet, míg 2023 végére 3,8%, ami markáns emelkedés a márciusi előrejelzéshez képest.

Az inflációs kockázatokra reagálva a júniusi kamatdöntésén az EKB bejelentette, hogy elkezdik a kamatemelési ciklust. A júliusi ülésen várhatóan 25 bázispontos emeléssel és a kötvényvásárlási program leállításával kezdenek, de a későbbi üléseken – a bejövő adatok függvényében – akár 50 bázispontos emelés is elképzelhető.

A kamatdöntő üléseket követően a hónap második felében megtartott konferencián az EKB és a Fed elnöke is elmondta, hogy a recessziós kockázatok erősödése ellenére a legfontosabb az infláció leszorítása, mivel a magas infláció összességében nagyobb károkat tud hosszú távon okozni. A jegybanki kommunikáció alapján egyre valószínűbb, hogy a munkanélküliség emelkedése és a gazdasági aktivitás lassulása ellenére is folytatódnak a kamatemelések. Ugyanakkor az elmúlt két hétben a 2022 és 2023 végi amerikai alapkamat-várakozások némileg mérséklődtek (a 2023 végi 3,7%-ról 3,3%-ra csökkent).

A perifériikus kötvényhozamok hosszú ideje tartó emelkedése megállt, miután az EKB egy vészhelyzeti ülés keretében olyan döntést hozott, hogy a jövőbeli kamatemelések esetén is figyelemmel kíséri a déli országok kötvénypiacait és ha szükséges be is avatkozhat. A konkrét eszközökről nincs egyelőre információ, de a lejáró kötvények újrabefektetésétől a specifikus, időzített kötvényvásárlásokig terjedhet a beavatkozások skálája.

Az európai gázellátási helyzet tovább romlott. Az Északi-Áramlat szokásos, két hetes karbantartása megkezdődött, viszont a német energiaminiszter aggodalmát fejezte ki, hogy vajon folytatódnak-e a szállítások, miután az oroszok már több vezetéken keresztül korlátozzák az Európába jutó gáz mennyiségét. Ráadásul egy fontos amerikai LNG-terminálban baleset történt, aminek következtében a kevesebb LNG juthat Európába az év végéig. A német és az olasz kormány is figyelmeztetett, hogy télen elképzelhető, hogy korlátozni kell a földgáz fogyasztását. A holland földgáz ára június végére 80-ról 150 EUR/Mwh közelébe emelkedett, ami bár kisebb, mint a háború kitörése utáni csúcs, de historikusan kiemelkedően magasnak számít.

A bejövő adatok az USA-ban összességében konzisztensek voltak a gazdaság lassulásával. A májusi kiskereskedelmi forgalom hó/hó alapon 0,3%-kal csökkent, az induló lakásépítések és az építési engedélyek száma 14, illetve 7%-kal esett vissza májusban hó/hó, míg a májusi ipari termelés csak 0,2%-kal bővült, viszont a tartós javak rendelésállománya 0,7%-kal emelkedett májusban. A reálgazdasági adatokon túl a bizalmi indexek és előretekintő konjunktúra-indikátorok szinte kivétel nélkül a vártnál rosszabbul alakultak. Az Atlanta Fed rövid bázisú GDP előrejelző modellje 2,1%-os évesített negyedéves visszaesést vár Q2-re, ami egyben azt is jelenté, hogy az amerikai gazdaság hivatalosan is recsszióba kerül (két egymást követő negyedévben negatív a növekedés). Az elemzői konszenzus ennél egyelőre még optimistább. Az euróövezetben az áprilisi ipari termelés 0,4%-kal tudott nőni hó/hó, azonban a bizalmi és előretekintő indikátorok romló képet festenek. A júniusi infláció az előzetes adatok alapján 8,1%-ról 8,6%-ra emelkedett, a maginfláció azonban 3,8%-ról 3,7%-ra csökkent.

Magyarországon a bejövő adatok szintén lassulásról árulkodnak. Az áprilisi építőipari termelés év/év alapon 10,5%-ról 3,2%-ra csökkent. A munkanélküliségi ráta 3,4%, a bérek növekedése 15,1%, míg a termelői infláció 32% feletti - összességében a bejövő adatok is egy magas inflációjú, túlfűtött gazdaságról árulkodnak. Ezt támasztja az alá a jegybank júniusi Inflációs jelentése is, hiszen az MNB 2022-re már 11,0-12,6%-os átlagos inflációs vár, ahol a tető az árstopokkal együtt is 16% lehet. A magas infláció pedig idén 4,5-5,5%-os gazdasági növekedéssel párosulhat. Az erős áthúzódó hatás és a vártnál jobb első negyedéves GDP adat miatt azonban a jegybank előrejelzése is érdemi lassulást jelez előre már a második negyedévtől a növekedésben.

A hónap közepén a jegybank a forint árfolyamát és az amerikai jegybank 75 bázispontos kamatemelését látva 50 bázisponttal emelte az egy hetes jegybanki betét kamatát, ezzel 7,25% lett az effektív alapkamat. Júniusban a rendes ülésen a Monetáris Tanács az alapkamatot 135 bázisponttal 7,75%-ra emelte, míg újabb 50 bázispontos emelés után az egy hetes betét is 7,75% lett. Ezzel megszűnt a kettős kamatrendszer, az alapkamat és az effektív alapkamatnak tekintett egy hetes betét összeért. A jegybank kommunikációja alapján a következő hónapokban további kamatemelések várhatóak, az FRA árazások alapján a kamatciklus teteje valamivel 10% felett lehet. A kamatemelés ellenére a forint nem tudott erősödni a vezető devizákkal szemben. Az EURHUF 400 felett, az USDHUF 385 körül áll jelenleg. Június második felében a 3 hónapos DKJ hozama 2 bázisponttal csökkent, a 12 hónaposé 58 bázisponttal emelkedett. A hosszú hozamokon belül a 3 éves államkötvény hozama 143 bázisponttal került feljebb, míg a 10 évesé 85 bázisponttal.

A régiós részvénypiacokat tekintve a CETOP 7,3%-kal esett, a BUX 0,4%-kal került lejjebb. A magyar blue chipek közül a OTP 4,5%-kal, az MTelekom 15,1%-kal, a Richter pedig 5,6%-kal esett, míg a MOL árfolyama 9,8%-kal tudott emelkedni.

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.