

TAKARÉK DOLLÁR INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2022. NOVEMBER

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	2022.11.30.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,164180 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	6 408 017 USD
Elszámolási nap	T+2 nap
Ajánlott minimum befektetési időtáv	min. 1 év

Kockázati profil



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

Kockázati mutatók

Nettó összesített kockázati kitétség	100,00%
Szórás*	1,07%

*Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**

	2018***	2019	2020***	2021***	2022.11.30.***	Indulástól****
Alap	1,24%	5,38%	5,01%	2,51%	1,37%	3,57%

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

*** Nominális hozamok, adott naptári évre.

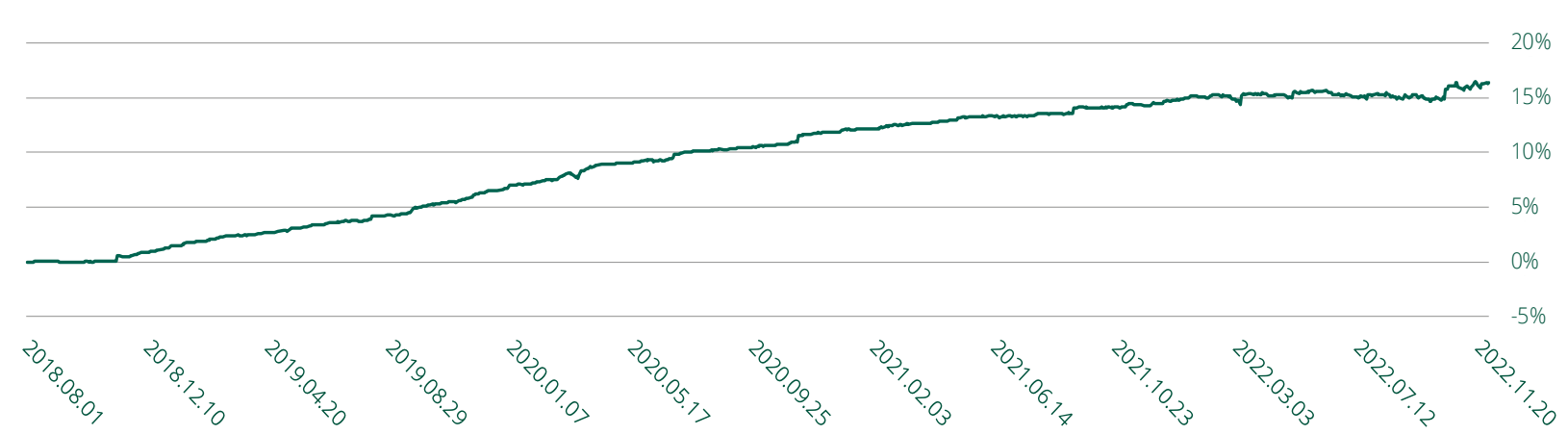
**** 2018.08.01 – 2022.11.30 időszakra számított, évesített adat.



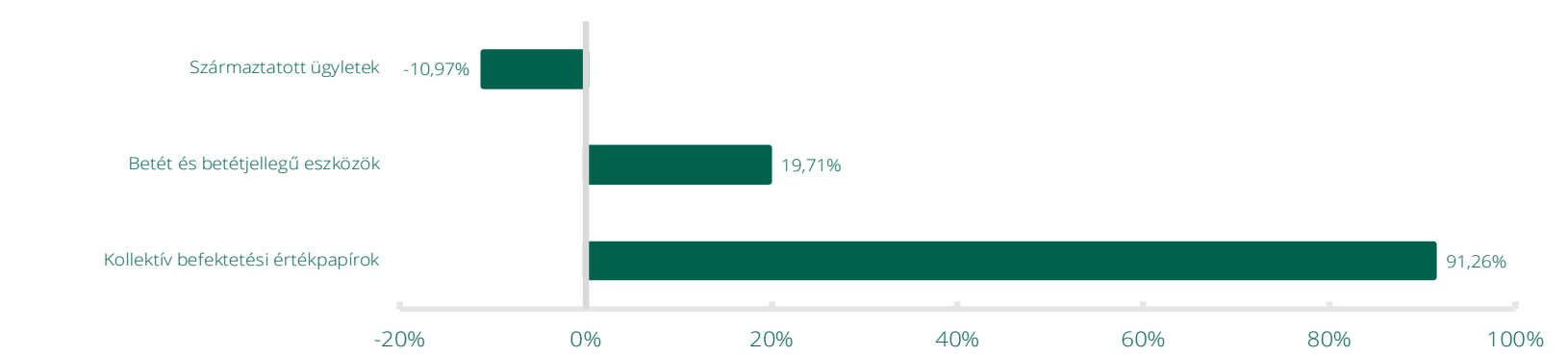
10%-nál nagyobb arányú eszközök

MPTI Befektetési jegy A (TER: 2,15%¹)

Alap teljesítménye a folyamatos forgalmazás kezdetétől



Alap portfóliójának összetétele



Piaci jelentés

Az elmúlt hónapban kedvező hangulat uralkodott a nemzetközi piacokon. Az S&P 500 árfolyama 4,6%-kal, a Stoxx 600-é 9,7%-kal, míg az MSCI fejlődő piaci indexe 15,2%-kal került feljebb. Az amerikai és az euróövezeti hosszú kötvényhozamok pedig esésnek indultak. Ennek oka, hogy az utóbbi hetekben több kedvező hír is összeért. Az amerikai infláció a várakozásoknál érdemben kedvezőbben alakult, hiszen 7,7%-ra csökkent és a termelői infláció is a várakozásoknál kedvezőbb lett. Ezek az adatok együttesen kellő alapot nyújtanak arra, hogy a Fed a decemberi ülésen az eddigi 75 bázispont helyett 50 bázisponttal emelje a kamatot. Az amerikai jegybank a legutóbbi ülésén azt mondta, hogy nem is annyira a kamatemelés mértéke a fontos, hanem hogy hol lesz a kamatciklus teteje, illetve meddig kell ott tartani. Annyi bizonyosan elmondható, hogy a legutóbbi inflációs és termelői inflációs adatok hatására a kamatvárakozások lejjebb jöttek, ami a részvénypiacoknak is kedvező. Ezt megerősítette Jerome Powell Fed-elnök szerdai beszéde is. Eközben több EKB döntéshozó is azt kommunikálta, hogy az európai jegybank is csak 50 bázispontos kamatemelésben gondolkozhat decemberben. Utóbbi esetben azonban fontos kérdés, hogy a mérlegének a leépítése mikor és milyen feltételek mellett kezdődik el és erre a periférikus kötvényhozamok hogyan reagálnak. Európában pedig a részvénypiacok értékeltsége historikusan alacsony és a gázárak esése, valamint a magas tározói töltöttségek miatt úgy tűnik, hogy a legrosszabb forgatókönyvet sikerül elkerülni. Kínában a hosszú ideje tartó korlátozások miatt országszerte zavargások törtek ki. Ennek hatására úgy tűnik, hogy a kínai vezetés hajlik a víruskorlátozások részleges, de még mindig óvatos enyhítésére. Ez alapvetően a kínai növekedési kilátásoknak kedvező és mivel az euróövezet erős kínai exportkitétséggel rendelkezik, ezért az európai tőzsdéknek is kedvező. Fontos kihangsúlyozni azonban, hogy bár a rövid távú kép kedvező, a részvénypiacokon az esés továbbra is trendszerű. A várakozások alapján az USA és az Euróövezet is recesszióba fordulhat 2023-ban, ami a profitvárakozásoknak és a vállalati profitmarzsoknak kedvezőtlen. Ezentúl pedig továbbra is kérdéses, hogy 2023-ban is sikerül-e a zavartalan és szükséges mennyiségű gázellátást biztosítani. A magyar kormány újabb két termékre (tojás és burgonya) vetett ki árstopot. Ezek jelentősége az infláció szempontjából csak szimbolikus, érdemben nem módosítja az inflációs pályát. Az MNB továbbra is elkötelezettnek tűnik a 18%-os alapkamat fenntartása mellett, azonban a piaci várakozások alapján néhány hónapon belül elkezdődhet a kamatcsökkentés. A 6x12-es FRA jelenleg 12,16%. A kormány azonban rendeleti úton a 3 hónapos DKJ aukciós hozamában korlátozta az egyes pénzügyi szereplők számára elérhető maximális kamatot. Ennek köszönhetően bár az effektív alapkamat 18%, a hazai szereplők ezt nem érzékelik, a külföldi szereplőkre azonban ez a korlátozás nem vonatkozik – akik egyébként túl alacsony kamat mellett forint elleni pozíciók felvételére lennének ösztönözve. A kormány által bejelentett intézkedés költségvetési hatása nem érdemi, azonban csökkenti a hazai monetáris transzmisszió hatékonyságát és még átláthatatlanabbá teszi a hazai monetáris eszköztárat. Magyarországon az ipari termelés év/év alapú dinamikája 14,2%-ról 11,3%-ra csökkent, míg a szeptemberi kiskereskedelmi forgalom 3%-kal nőtt év/év alapon. Az építőipari 1,6%-kal nőtt év/év alapon szeptemberben. A maginfláció 22,3%-ra, az infláció 21,1%-ra emelkedett. A termelői infláció 42,7%-ról 41,7%-ra csökkent. A bérek éves alapon 17,5%-kal nőttek, míg az októberi munkanélküliségi ráta 3,6%-ra csökkent. A harmadik negyedévben éves alapon 4%-kal nőtt a GDP, ami az előző negyedévhez képest már 0,4%-os csökkenést jelent. Ez konzisztens azzal, hogy a rövid bázisú indikátorok már a gazdasági aktivitás romlását mutatják. Ennek oka a magas kamatkörnyezet miatt visszaeső beruházási aktivitás, a költségvetési megszorítás és az infláció vásárlóerőt erodáló hatása. Összességében a kép nem változott, az infláció továbbra is nagyon magas és egyelőre csak a várakozások szintjén látszódnak a csökkenés jelei. A gazdasági aktivitás azonban már romlásnak indult. Az elmúlt hónapban a régiós CETOP árfolyama 11,75%-kal, a BUX-é közel 12%-kal emelkedett. Az OTP árfolyama 19,1%-kal, a MOL-é 13,53%-kal, míg az MTelekom-é 11,45%-kal emelkedett, a Richteré pedig 3,3%-kal került feljebb. A 3 hónapos DKJ hozama 12 bázisponttal emelkedett, míg az egy évesé 40 bázisponttal csökkent. A 3 éves állampapír hozama 291, míg a 10 évesé 190 bázisponttal csökkent, összhangban a nemzetközi kötvényhozamok csökkenésével.

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 forgalmazás 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.