

TAKARÉK DOLLÁR INGATLAN ALAPOK ALAPJA

HAVI PORTFÓLIÓJELENTÉS 2023. JANUÁR

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	2023.01.31.
Egy jegyre jutó nettó eszközérték	1,172401 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	6 292 051 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 kitétség	100,00%
Szórás*	1,07%

*Az Alap indulása óta, heti adatokból számolva, évesítve

Alap teljesítménye**

	2018***	2019***	2020***	2021***	2022***	2023.01.31.***	Indulástól****
Alap	1,24%	5,38%	5,01%	2,51%	1,81%	0,27%	3,60%

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

*** Nominális hozamok, adott naptári évre.

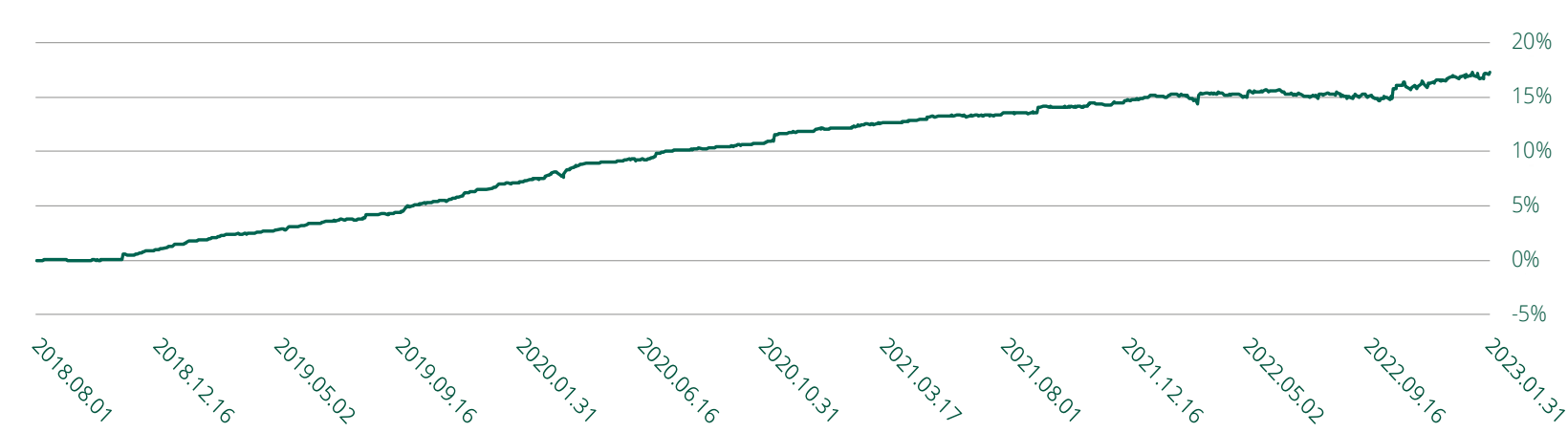
**** 2018.08.01 – 2023.01.31 időszakra számított, évesített adat.



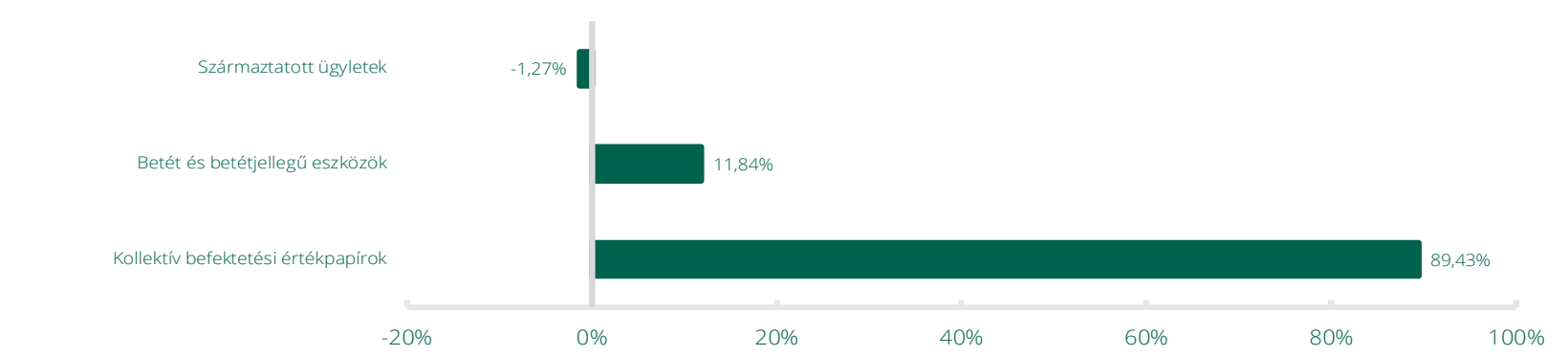
10%-nál nagyobb arányú eszközök

MPTI Befektetési jegy A (TER: 2,15%¹)

Alap teljesítménye a folyamatos forgalmazás kezdetétől



Alap portfóliójának összetétele



Piaci jelentés

Az elmúlt két hét pozitív hangulatban telt a nemzetközi tőzsdéken. Az S&P 500 árfolyama közel 6,2%-kal, az európai Stoxx 50 árfolyama 9,8%-kal került feljebb, míg az MSCI feltörekvő piaci indexe 7,9%-kal. A nemzetközi kötvénypiacokon az elmúlt két hétben nem voltak nagy mozgások. Az amerikai 10 éves kötvényhozama nem változott érdemben, míg az európai hosszú kötvényhozamok csak kismértékben emelkedtek. A jó tőzsdei hangulat oka, hogy miután az év elején a bérek a vártnál kisebb mértékben emelkedtek, az infláció pedig trendszerűen csökken továbbra is, a piac elkezdte árazni annak a lehetőségét, hogy recesszió nélkül sikerülhet a cél közelébe csökkenteni az inflációt. Ennek keretében az a piaci várakozás alakult ki, hogy a Fed a következő ülésen 50 bázispont helyett csupán 25 bázisponttal emelheti a kamatokat és a vártnál alacsonyabban tetőzhet a kamatemelési ciklus. Ugyanakkor ezen a ponton elképzelhető, hogy a piac kicsit előre szaladt, mivel az időszak alatt elhangzott jegybanksi nyilatkozatok alapján a Fed hozzáállása nem változott. Az EKB továbbra is 50 bázispontos emelésekben gondolkodik, amit megerősít az is, hogy a maginfláció még nem csökken megnyugtató mértékben az euróövezetben. Ráadásul a decemberi spanyol infláció és maginfláció is meglepő mértékben emelkedett, ami mindenképpen figyelmeztető jelzés lehet az európai jegybankároknak. Ugyanakkor a földgáz piacán kedvező fejlemények történtek. A holland TTF földgáz határidős jegyzése 60 euró/MWh alá esett, ami 2021 szeptembere óta a legalacsonyabb, ez amiatt lehet mivel egyre több LNG rakomány érkezik Európába. A Kínában megtelt készletek arra kényszerítik az importőröket, hogy a februári és márciusi szállítmányokat Európába tereljék. A gáztárolók kapacitása Európa-szerte 82% körül mozgott az elmúlt hetekben, az egy évvel ezelőtti 50%-hoz képest, és jóval meghaladja az ötéves szezonális 70%-os normát, mivel a szokatlanul enyhe tél csökkentette a fűtési keresletet és rekordméretű LNG-importot eredményezett, valamint a megújuló kapacitás növekedése növelte az ellátást. 2022-ben Európa volt a legnagyobb fogyasztó a cseppfolyósított földgáz globális piacán, a globális LNG-import 24%-át az EU adta. Bár úgy tűnik, a legrosszabb már elmúlt, a 2023-as kilátások továbbra is kihívást jelentenek, mivel egy hideg beköszöntével megnőhet a fűtési igény. Fontos megjegyezni a részvénytőzsdékkel kapcsolatban, hogy a 2022 utolsó negyedévére vonatkozó jelentési szezonból eddig beérkező jelentések nem festenek pozitív képet a profitkilátásokról. Jelenleg a konszenzus 0% körüli reálprofitnövekedést vár 2023-ra, de több elemzőhöz és befektetési bank szerint profitrecesszió várható az idei évben. A bejövő adatokat tekintve az USA-ban a kiskereskedelmi forgalom és az ipari termelés is visszaesést mutatott az előző hónaphoz képest, míg a termelői infláció 7,4%-ról 6,2%-ra csökkent. A 2022Q4-es évesített negyedéves GDP a várt 2,6% helyett 2,9% lett. Ez ingatlantranzakció számok továbbra is csökkennek, az előretekintő bizalmi indikátorok azonban már javulást mutatnak, köszönhetően az infláció csökkenésének. Az euróövezetben a feldolgozóipari és szolgáltatászektori beszerzési-menedzserindexek tovább romlottak, és a Bizottság gazdasági hangulatindexei is rosszabbak lettek az előző hónaphoz képest. A 2022Q4-es GDP az előző negyedévhez képest a várt 0,1%-os csökkenéssel szemben 0,1%-os növekedést mutatott. A szezonálisan kiigazított munkanélküliségi rátája 2022 novemberében 6,5 százalék volt, ami nem változott az előző havi történelmi mélyponthoz képest, és csökkent az előző év azonos hónapjában mért 7,1 százalékhöz képest. A munkanélküliek száma az egy hónappal korábbiáról 2 ezerrel, 10,849 millióra csökkent, ami a legalacsonyabb szint 1995 óta. Magyarországon az MNB a kamatdöntő ülésén nem változtatott a kamatkondíciókon, de a kötelező tartalékrátát 5%-ról 10%-ra emelte. Ez csökkenti a bankrendszeri likviditást, ezáltal a monetáris kondíciók szigorúbbá válnak. Továbbá az MNB a transzmisszió erősítése érdekében egy hetes diszkontkötvény és hosszabb futamidejű betéti eszközök rendszeres alkalmazásáról is döntött. A jegybank kihangsúlyozta, hogy a gázárak csökkenése miatt az energiamérleg javulásán keresztül a folyó fizetési mérleg egyenlege is nagymértékben javul előretekintve. Ráadásul az energiaárak csökkenése és a bázishatások kifutása miatt a dezinflációs hatások erősödnek a következő hónapokban. A legfontosabb üzenet azonban az volt, hogy a 18%-os egynapos eszközt a kockázati mutatók trendszerű javulásáig kívánja fenntartani. Utóbbival kapcsolatban kellemetlen hír, hogy az S&P hitelminősítő a BBB adósságbesorolás mellett a kilátásokat negatívrá rontotta. A bejövő adatokat tekintve a munkanélküliségi ráta 3,8%-ról 3,9%-ra emelkedett, a fogyasztói bizalmi index romlott valamelyest. A decemberi termelői infláció pedig 37%-ról 34,9%-ra csökkent, de továbbra is rendkívül magas. Az építőipari termelés 7 százalékkal nőtt 2022 novemberében éves összevetésben. Az elmúlt két hétben a régiós CETOP index 7,9%-kal emelkedett, azonban a BUX árfolyama 3,5%-kal csökkent. A magyar blue chipek közül az OTP 7,1%-kal, a MOL 3,1%-kal, a MTelekom 12,7%-kal került feljebb, míg az Richter árfolyama -2,3%-kal csökkent. A magyar állampapírpiacon a 3 hónapos diszkontkincstárjegy hozama 188 bázisponttal emelkedett, míg a 12 hónaposé 31 bázisponttal csökkent. A 3 éves államkötvény hozama 44 bázisponttal, a 10 évesé 103 bázisponttal csökkent.

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.