

Féléves jelentés 2009

DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap

Általános adatok:

Az Alap megnevezése:	DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap
Az Alap típusa:	Magyarországon, nyilvános forgalomba hozatal útján létrehozott nyíltvégű, értékpapír befektetési alap
Az Alap futamideje:	A nyilvántartásba vételtől határozatlan ideig tart
Besorolása:	Nemzetközi, közép-kelet európai részvénytúlsúlyos befektetési alap
Alapkezelő:	DIALÓG Alapkezelő Zrt. (1034 Budapest, Kecse utca 23.)
Letétkezelő:	Unicredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
Könyvvizsgáló:	Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.) – Binder Szilvia/003801
Vezető Forgalmazó:	Unicredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.)
Alforgalmazók:	Concorde Értékpapír Zrt. (1123 Budapest, Alkotás utca 50.) Erste Befektetési Zrt. (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) Commerzbank Zrt. (1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.) BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe (1054 Budapest, Roosevelttér 7/8)

A befektetési jegyek forgalma, állománya, a portfólió nettó eszközértéke, az egy jegyre jutó nettó eszközérték:

Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2008. 12.31-én	348 851 961
Értékesített befektetési jegyek darabszáma 2009. I. félévben	41 253 790
Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma 2009. I. félévben	10 355 751
Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2009. 06. 30-án (záró állomány)	379 750 000
Összesített nettóeszközérték 2009. 06. 30-án (Ft)	165 533 770
Egy jegyre jutó nettóeszközérték 2009. 06. 30-án (Ft/db)	0,4359

Az Alap hozamadatai az indulástól számítva:

Az Alap hozama évről évre	
2008. 03. 19 - 2008. 12. 31	-73,01%
2008. 12. 31 - 2009. 06. 30	61,50%
2008. 03. 19 – 2009. 06. 30 (az Alap indulása óta)	-56,41%
Évesítés nélküli nettó adatok	

Az Alap múltbéli teljesítménye nem nyújt biztosítékot a jövőbeli hozamok nagyságára.

A fent kiszámított hozamok a kamatadó, a forgalmazási költségek, a számlavezetési és egyéb költségek levonása előtt értendők.

Az Alap saját tőkéje és az egy jegyre jutó nettó eszközérték változása, kifizetett hozamok

A nettóeszközérték és az árfolyam havi alakulása (Ft)		
Dátum	DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap	
	Nettó eszközérték	Árfolyam
2008.12.31	94 148 615	0,2699
2009.01.30	115 488 202	0,3267
2009.02.27	100 055 809	0,2836
2009.03.31	122 444 569	0,347
2009.04.30	151 151 433	0,4338
2009.05.29	165 847 594	0,4346
2009.06.30	165 533 770	0,4359

Az Alap hozamot nem fizetett.

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás 2009 I. féléve folyamán.

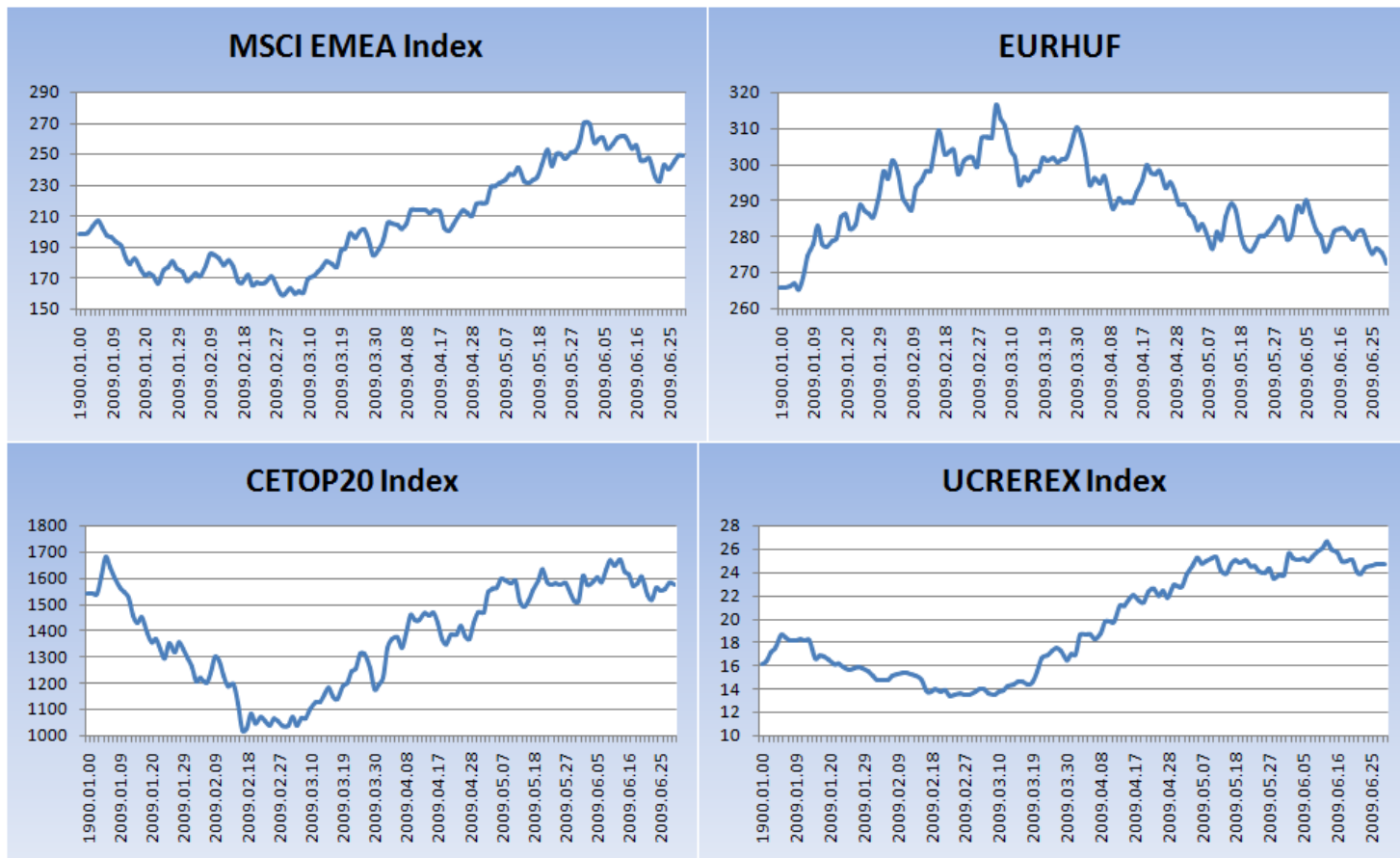
A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, egyéb információk

Nemzetközi és hazai részvénypiac

A tragikusra sikeredett 2008-as esztendő után kisebb megnyugvás ment végbe a régió börzén, az első negyedév erőteljes csökkenését egy rendkívül magabiztos emelkedés követte. Ennek hatására 2009 első félévében a közép-európai ingatlanfejlesztő vállalatok részvényeinek árfolyama jelentős mértéken emelkedett.

Alapvetően bizonyultak azok a félelmek, melyek tömeges csődöt vizionáltak a fejlesztőkkel kapcsolatban. Bár a gazdasági visszaesés és a hitelforrások bedugulása nagyon nehéz körülményeket teremtett a vállalatok számára, ezeknek az igen jelentős kihívásoknak a cégek meg tudtak felelni. A tavalyi év végi piaci árazáshoz képest az idei év első felében szinte valamennyi fejlesztő vállalat árfolyama kétszámjegyű mértékben emelkedett, de több esetben is árfolyamduplázásnak és triplázásnak lehettünk szemtanúi.

2009 első negyedévében tovább folytatódott az általános piaci lejtmenet, ugyanakkor szemtűnő volt, hogy az ingatlanfejlesztő cégek ellen tudtak állni az esésnek. A március folyamán végbement piaci trendforduló hatására ráadásul igen meggyőző mértékben emelkedtek a részvényárfolyamok.



Hazai kötvénypiac

A hazai kötvénypiacon 2009 első felére hasonlóan izgalmasra és emlékezetesre sikeredett, mint a 2008-as esztendő volt. A tavaly év végi viszonylagos piaci egyensúly hamar felborult, és március közepéig drámai módon romlottak a kötvénypiaci kilátások. Részből a nemzetközi értékpapírpiacon idegessége, a tomboló gazdasági recesszió és a befektetők minimális kockázatvállalásának, részben pedig a hazai makroökonómiai környezet romlásának hatására hozamok a teljes hozamgörbén 300-400 bázisponttal emelkedtek, a kötvénypiac többször is a teljes tetszalott állapotba került. Ennek hatására az Államadósság Kezelő Központ beszüntette az éven túli kötvények aukcióját, bár rövidtávon nem sikerült elérni, hogy a külföldi befektetők ne akarnának szabadulni a magyar kötvényektől. A kötvénypiac hanyatlásával párhuzamosan a hazai fizetőeszköz, a forint is soha nem látott mértékben gyengült valamennyi főbb devizapárral szemben, voltak időszakok, amikor egy euróért 315 forintot is adtak, a svájci frank pedig tartósan a 200 forintos érték fölé került.

A március végén, április elején felállt válságkezelő kormány gyors intézkedési, valamint a nemzetközi piacok megnyugvásának hatására a félév végére jelentős mértékben konszolidálódott a helyzet, a hozamok jelentősen csökkentek, igaz, még mindig a december végi szintek felett voltak, s ezzel párhuzamosan a forint is erősödni tudott mind az euróval, mind pedig a svájci frankkal szemben.

Az Alap portfoliójának összetétele és az összetételben bekövetkezett változások értékpapír fajtánként és típusonként részletezve, az időszak elején és végén:

DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap befektetési eszközeinek összetétele					
Időszak nyitó állománya			Időszak záró állománya		
2008. december 31.			2009. június 30.		
1. Bankbetétek					
Összesen	13 838 000		Összesen	43 896 267	
Unicredit Bank-lekötött	13 838 000		Unicredit Bank-lekötött	43 896 267	
Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok	Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok
2. Jegybankképes értékpapírok					
Összesen	4 890 699		Összesen	4 790 308	
2.1 Diszkontkincstárjegyek					
Összesen	0		Összesen	0	
2.2 Államkötvények					
Összesen	4 890 699		Összesen	4 790 308	
3. Részvények					
Összesen	75 683 015		Összesen	117 696 036	
3.1 Magyar részvények					
Összesen	2 779 440		Összesen	8 147 420	
3.2 Külföldi részvények					
Összesen	72 903 575		Összesen	109 548 616	

Az Alap az év folyamán nem vett igénybe hitelt. Az Alapban nincsenek származtatott ügyletek.

Budapest, 2009. augusztus 11.

DIALÓG Alapkezelő Zrt.