

## A feltörekvő piacokra fogad az új alapkezelő - indulnak a Dialóg alapok

2008.03.05 14:26

Mától jegyezhetők a hazai alapkezelési piac legfiatalabb szereplőjének alapjai, amelyekkel a Dialóg Alapkezelő elsősorban a kelet-európai régió ingatlanfejlesztői piacához, illetve a hosszú távon uniós tagságra is aspiráló feltörekvő országokhoz nyújt hozzáférést. Az alapítók szerint amerikai hitelválság kapcsán kialakult jelentős alulértékeltség jó beszállási lehetőséget nyújt az alapok számára.

### A bizalom a legfontosabb

"A klasszikus, svájci modellnek megfelelő független alapkezelő létrehozása a cél, amely nem függ egyetlen pénzügyi csoporttól sem, és kis létszámmal, rugalmasságát fenntartva próbálja kiszolgálni az ügyfelek igényeit" - vázolta fel a Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. alapításához vezető víziót ma reggel Szöllösi Ferenc, a társaság elnök-vezérigazgatója.

A Dialóg az alapkezelés mellett megjelenik a kifejezetten tehetős magánügyfeleket kiszolgáló portfóliókezelési piacon is. A tervek szerint a társaság a legalább 70 millió forintot elhelyező ügyfelek számára diszkrécionális vagyonekezelést nyújt majd, a portfóliókban a saját alapok mellett más eszközöket is felhasználva. Ez az üzlet a bizalomra épül, de a nyugati tapasztalatok szerint működőképes lehet a kialakított modell, hiszen a magánvagyon mintegy kétharmada kis, független vagyonekezelők kezelésében van.

Az alapítók becslései szerint ha a teljes kezelt vagyon - tehát az alapok és a magánszemélyek számára kezelt portfóliók együttesen - eléri a 6-7 milliárd forintos szintet, akkor közép távon teljesülhetnek a társaságok létrehozó szakmai és pénzügyi befektetők egyébként konzervatív megtérülési elvárásai is.

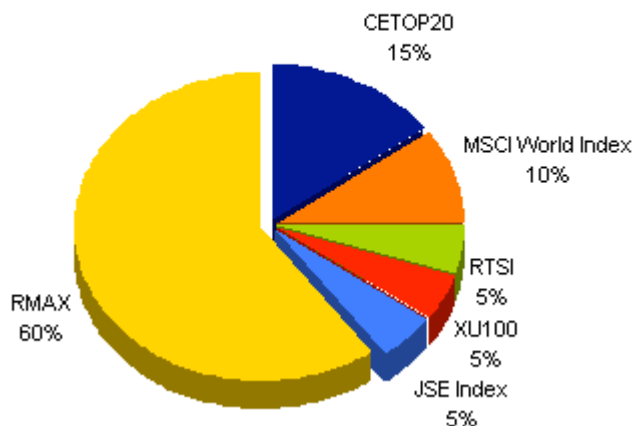
Palcsek Attila, az operációért felelős alapító elmondta, hogy a társaság indulását nem igazították kifejezetten az aktuális piaci helyzethez, és csak hosszabb idő után visszatekintve dönthető majd el, hogy kedvező pillanatot sikerült-e kifogni. Az év elején tapasztalt jelentős eséseket a Dialóg alapok ugyanakkor elkerülték, és relatíve alacsony árak mellett tölthetik fel a portfóliókat, ami előnyére válhat a társaságnak.

### Kontrollált kockázatok az új alapokban

A Dialóg négy új alappal kezdi meg a működését, de a három alapító szakember hosszú távú terveiben más alapok is szerepelnek. A máttól jegyezhető termékek között helyet kapott egy likviditási alap, ami jellegénél fogva nem kínál különleges befektetési sztorit, hanem a lehető legalacsonyabb kockázatú eszközre vágó befektetők igényeit szolgálja ki. Szintén alacsonyabb kockázati kitettséget nyújt a Dialóg Kiegyensúlyozott Vegyes Alap, amelynek benchmarkja 60 százalékban alacsony kockázatú kötvénypiaci eszközöket tartalmaz.

Az alap részvénykitettsége ugyanakkor a hazai piac mellett több régiós országból származik, az alap befektetése között megtalálhatók lehetnek többek között cseh, lengyel, orosz, török, vagy akár izraeli, egyiptomi, dél-afrikai és más egzotikus feltörekvő piaci befektetések is. Az alapot a társaság az előbbinél magasabb kockázata miatt legalább 3 éves időtávra ajánlja befektetőinek, de az alapkezelő szerint a befektetési politika hosszú távon akár 4-5 százalékos reálhozam elérését is lehetővé teheti.

A Dialóg Kiegyensúlyozott vegyes alap benchmarkösszetétele



### "Leértékelésen vásárolunk be"

A magasabb hozam reményében a jelentős kockázatokat is vállaló befektetők számára két izgalmasabb termékkel, a Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Alappal és a Dialóg Konvergencia alappal jelentkezik a társaság. Előbbi termék nem keverendő össze a hazai piacon jelentős részarányt képviselő ingatlanalapokkal, az alap portfóliójában ugyanis a direkt ingatlanbefektetések helyett ingatlanfejlesztő társaságok részvényei kerülnek, ezért az alap a részvényalapoknál megszokott kockázati szinteket képviseli.

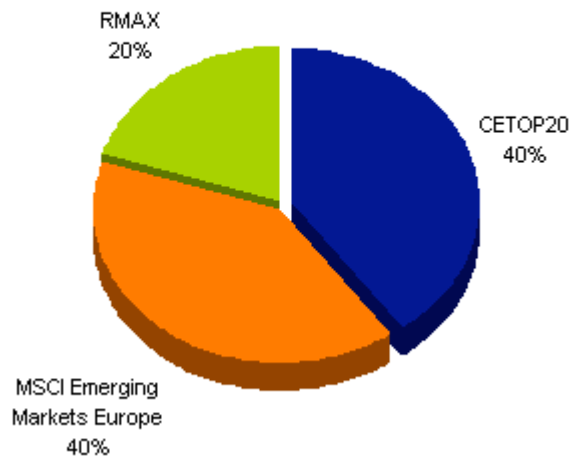
Az amerikai ingatlanpiac összezuhanása miatt az ingatlanfejlesztő társaságoktól világszerte elfordultak a befektetők - mutatott rá Szöllősi Ferenc -, ami az árfolyamokra is jelentős nyomást gyakorolt. Az alapba ugyanakkor olyan vállalatokat vásárol, amelyek nem rendelkeznek kitétséggel az amerikai ingatlanpiacon, és tevékenységük főként a feltörekvő európai piacokon - elsősorban Oroszországban - koncentrálódik. Ezek a cégek többek között az előttünk álló hatalmas infrastruktúra-fejlesztések miatt nagyon olcsónak számítanak az ingatlanvagyon értékének csupán 60 százalékát képviselő árfolyamszinteken, az alap tehát "leértékelésen" vásárolhat be.

### "Igazi hard core alap"

Hasonlóan a hosszabb távú pozitív kilátásokra alapoz a társaság másik termékével, a Dialóg Konvergencia alap, amelynek fókuszában azok az országok állnak, amelyek csatlakozhatnak az Európai Unióhoz - legalább társult országgént - az elkövetkező 15-20 év során. Az alap ennek megfelelően főként a dél-kelet-európai térségben, Törökországban, Oroszországban és a FÁK utódállamaiban fektet be.

"Ezek az országok hasonló helyzetben vannak, mint 10-15 évvel ezelőtt a közép-kelet-európai régió országai" - mutatott rá Szöllősi Ferenc a piac konszolidációja és a fogyasztás-érzékeny iparágak fejlődése jelentette növekedési sztorira. Az alap befektetési a magas hozam lehetősége mellett nyilván komoly kockázatokkal is járnak, így a terméket alapkezelő az igazán kockázatéhes befektetők számára, és legalább 5 éves időtávra ajánlja.

**A Dialóg Konvergencia részvényalap benchmarkösszetétele**



### A private banking lehet a nyerő

Az alapok vezető forgalmazója az UniCredit Bank lesz, az alapkezelő elsősorban a privát banki értékesítésben bíz. Mozol Péter, az UniCredit privát banki vezetője hangsúlyozta, hogy a kiemelt ügyfelek számára a bank nem kizárólag a csoporthoz tartozó Pioneer Alapkezelő termékeit értékesíti, hanem versenyezteti az alapokat, így az igényeknek megfelelően a Dialóg alapjait is megvehetik az ügyfelek. Az UniCredit Bank a forgalmazás mellett az alapok letétkezelője is, míg a könyvvizsgálói feladatokat a Deloitte látja el.