

**Dialóg  
Likviditási Befektetési Alap**

**Dialóg  
Ingatlanfejlesztő Részvény Alap**

**Dialóg  
Konvergencia Részvény Alap**

Havi jelentés – 2009. Február



**DIALÓG Befektetési Alapkezelő Zrt.**

1034 Budapest, Kecse utca 23.

☎ (+36 1) 436 9624

📄 (+36 1) 436 9629

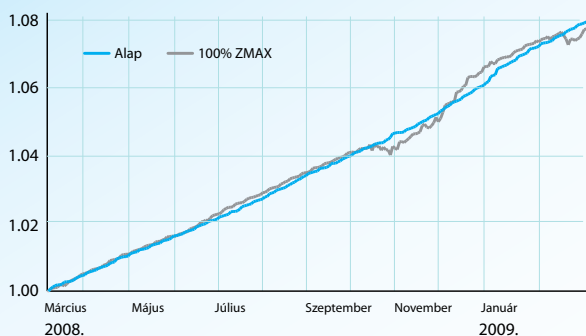
✉ [dialog@dialoginvestment.hu](mailto:dialog@dialoginvestment.hu)

🌐 [www.dialoginvestment.hu](http://www.dialoginvestment.hu)

## A hónap történései röviden

2009 februárjában jelentős mértékben emelkedtek a hozamok a hazai állampapírhoz. A közel 200 bázispontos hozamemelkedés mögött a régió megítélésnek változása állt, a befektetők komoly aggodalmakat fogalmaztak meg a térség gazdasági stabilitásával kapcsolatban. A kötvények árzuhanásával párhuzamosan jelentősen gyengült a hazai fizetőeszköz is, történelme során először 300 forintnál is többet kellett fizetni egy euróért. A régió valamennyi országában hasonló folyamatok zajlottak le.

## Az alap és referenciaindex alakulása



## Az Alap célja

Az Alap nyilvános, nyíltvégű, a BAMOSZ besorolása szerint likviditási típusú befektetési alap. Az Alap célja, hogy magas likviditású, rövid lejáratú forintbefektetéseken keresztül folyamatosan versenyképes pénzpiaci hozamot érjen el. Az Alap befektetéseinek átlagos hátralévő futamideje nem haladhatja meg a 90 napot. Az Alapkezelő törekszik arra, hogy az Alap nettó eszközértékének ingadozása a lehető legalacsonyabb legyen.

## Befektetési politika

Az Alap kizárólag Magyarországon, magyar forintban denominált eszközökbe fektet be:

- bankbetétekbe
- diszkontkincstárjegyekbe
- rövid hátralévő futamidejű állampapírokba

Az Alap portfóliójában származékos ügyletek nem szerepelnek. Az Alap referencia indexe: 100% ZMAX Index.

## Kockázati profil

Az Alap kockázata

NAGYON ALACSONY	ALACSONY	MÉRSÉKELT	KÖZEPES	SZÁMOTTEVŐ	MAGAS

Ajánlott minimális futamidő

1 HÉT	6 HÓNAP	1 ÉV	2 ÉV	3 ÉV	5 ÉV

## A portfólió összetétele

Eszköz	Forint	Százalék
Diszkontkincstárjegy	246.819.324	53,9%
Államkötvény	0	0,0%
Jelzáloglevél	0	0,0%
Betét	254.846.714	55,6%
Számlapénz	819.376	0,2%
Elhatárolt változó költségek	-527.911	-0,1%
Egyéb követelések/kötelezettségek	-43.873.510	-9,6%
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>458.083.993</b>	

Az Alap nettó eszközértéke 2009. február 27-én: 458.083.993 Ft, az egy jegyre jutó nettó eszközértéke: 1,0774

## Dialóg Likviditási Alap alapinformációi

A nyíltvégű alap indulása	2008. március 19.
ISIN kód	HU0000706494
Az Alap fajtája	likviditási
Az Alap típusa	nyilvános, nyíltvégű
Letétkezelő	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Könyvvizsgáló	Deloitte Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft.
Vezető forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Forgalmazás helye	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1036 Budapest, Lajos utca 48-66.
Alapkezelői díj maximum	0,8%
Maximális díjterhelés	1,15%
Vételi-eladási jutalék	500 Forint
Vételi megbízás elszámolása	T napon (T napi árfolyamon)
Visszaváltási megbízás elszámolása	T napon (T napi árfolyamon)

## Hozamاداتok

Időszak	Alap <sup>1</sup>	Referencia <sup>1</sup>
1 hónap	0,59%	0,33%
3 hónap	2,28%	2,01%
6 hónap	4,28%	3,95%
Indulás óta	7,74%	7,52%

Időszak	Alap <sup>2</sup>	Referencia <sup>2</sup>
1 év	-	-
2 év	-	-

<sup>1</sup>Évesítés nélküli Nettó adatok <sup>2</sup>Éves szintre számított adatok

A fent kiszámított hozamok a kamatadó, forgalmazási költségek (vételi, eladási, átváltási jutalék), számlavezetési és egyéb költségek levonása előtt értendők.

Az Alap múltbéli teljesítménye nem nyújt biztosítékot a jövőbeli hozamok nagyságára. Az Alap kezelési szabályzata és tájékoztatója - a mindenkor érvényes kondíciók listákkal együtt - megtekinthető a Forgalmazó helyeken, illetve a Kibocsátó székhelyén.

Az oldalon megjelenő valamennyi információ kizárólag tájékoztatásul szolgál. A Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. nem vállal felelősséget a jelen kiadvány alapján hozott befektetési döntésért, és annak következményeiért. Jelen kiadvány nem minősül befektetési ajánlásnak, ajánlattételi felhívásnak vagy befektetési tanácsadásnak. A hirdetés a Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. (tev.eng.sz.: PSZAF-E-III/42/2008) jelentette meg. A befektetési jegyek vezető forgalmazója az UniCredit Bank Hungary Zrt. (tev.eng.sz.:I-1523/2003), a Budapesti Értéktőzsde tagja.

## A hónap történései röviden

A pozitív évek után a nemzetközi hangulatnak megfelelően estek a régió ingatlanfejlesztő részvényeinek árfolyamai. A globális gazdasági visszaesés hatására az ingatlanfejlesztések, elsősorban a visszaeső hitelezés miatt, gyakorlatilag a korábbi évek töredékére estek vissza. A csökkenő irodabérleti kereslet mellett azon ingatlanfejlesztők járnak a legrosszabbul, akiknél valamilyen célból ingatlant értékesíteni kell. Bár az értékeltségi szintek rendkívül attraktívak, amíg a gazdasági növekedés és ezzel együtt a hitelezés nem indul be, addig várhatóan kitart a jelenlegi nyomott piac.

## Az alap és referenciaindex alakulása



## A portfolió összetétele

Eszköz	Forint	Százalék
Részvény	78.138.064	78,1%
Államkötvény	4.691.884	4,7%
Betét	13.003.214	13,0%
Számlapénz	4.788.164	4,8%
Elhatárolt változó költségek	-543.582	-0,5%
Egyéb követelések/kötelezettségek	-21.938	-0,0%
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>100.055.806</b>	

Az Alap nettó eszközértéke 2009. február 27-én: 100.055.806 Ft, az egy jegyre jutó nettó eszközértéke: 0,2836.

## Az Alap célja

Részesíteni a befektetőket a régió, illetve a tágabban vett fejlődő piacok legdinamikusabban fejlődő szektora, az ingatlan szektor adta növekedés lehetőségeiből. Ezen cégek jellemző módon irodákat, logisztikai és kereskedelmi központokat építenek, majd értékesítenek vagy adnak bérbé. Az Alap célja, hogy a „hagyományos” ingatlanalapok hozamát hosszú távon jelentősen meghaladó hozamot érhesse el a Befektetők ésszerű kockázatvállalás, de rövid távon magas volatilitás mellett.

## Befektetési politika

Az Alap közvetlenül ingatlanba nem fektet!

Befektetési terület:

- Közép- és Kelet-Európa
- Balkán országai
- FÁK országai
- Oroszország
- Törökország

Célpontok: 40-50 ingatlanfejlesztő- és ingatlanberuházással foglalkozó részvénytársaság. Referencia Index: 80% UniCredit REX Index + 20% RMAX Index

## Kockázati profil

Az Alap kockázata

NAGYON ALACSONY	ALACSONY	MÉRSÉKELT	KÖZEPES	SZÁMOTTEVŐ	MAGAS

Ajánlott minimális futamidő

1 HÉT	6 HÓNAP	1 ÉV	2 ÉV	3 ÉV	5 ÉV

## Dialóg Ingatlanfejlesztő Alap alapinformációi

A nyitvégű alap indulása	2008. március 19.
ISIN kód	HU0000706510
Az Alap fajtája	részvénytúlsúlyos
Az Alap típusa	nyilvános, nyitvégű
Letétkezelő	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Könyvvizsgáló	Deloitte Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft.
Vezető forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Forgalmazás helye	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.
	1023 Budapest, Bécsi út 3-5.
	1036 Budapest, Lajos utca 48-66.
Alapkezelői díj maximum	2,50%
Maximális díjterhelés	2,70%
Vételi-eladási jutalék	3.000 Forint
Vételi megbízás elszámolása	T+1 napon (T napi árfolyamon)
Visszaváltási megbízás elszámolása	T+2 napon (T+1 napi árfolyamon)

## Hozamاداتok

Időszak	Alap <sup>1</sup>	Referencia <sup>1</sup>
1 hónap	-13,19%	-9,14%
3 hónap	-6,06%	-6,84%
6 hónap	-62,37%	-62,15%
Indulás óta	-71,64%	-67,95%

Időszak	Alap <sup>2</sup>	Referencia <sup>2</sup>
1 év	-	-
2 év	-	-

<sup>1</sup>Évesítés nélküli Nettó adatok <sup>2</sup>Éves szintre számított adatok

A fent kiszámított hozamok a kamatadó, forgalmazási költségek (vételi, eladási, átváltási jutalék), számlavezetési és egyéb költségek levonása előtt értendők.

Az Alap múltbéli teljesítménye nem nyújt biztosítékot a jövőbeli hozamok nagyságára. Az Alap kezelési szabályzata és tájékoztatója - a mindenkor érvényes kondíciós listákkal együtt - megtekinthető a Forgalmazó helyeken, illetve a Kibocsátó székhelyén.

Az oldalon megjelenő valamennyi információ kizárólag tájékoztatásul szolgál. A Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. nem vállal felelősséget a jelen kiadvány alapján hozott befektetési döntésért, és annak következményeiért. Jelen kiadvány nem minősül befektetési ajánlásnak, ajánlattételi felhívásnak vagy befektetési tanácsadásnak. A hirdetést a Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. (tev.eng.sz.: PSZAF-E-III/42/2008) jelentette meg. A befektetési jegyek vezető forgalmazója az UniCredit Bank Hungary Zrt. (tev.eng.sz.:1-1523/2003), a Budapesti Értéktőzsde tagja.

## A hónap történései röviden

A nemzetközi piacok gyengélkedése és a régiót érintő bizalomvesztés hatására igen jelentős mértékben csökkent a fejlődő piaci részvények értéke. Elsősorban a pénzintézetek sínylették meg az árfolyamcsökkenést, valamennyi közép-európai bank árfolyama bőven kétszámjegyű mértékben csökkent. A hónap során publikált makroadatokat újabb bizonyosságát adták annak a szomorú ténynek, hogy a pénzügyi válság átterjedt a reálgazdaságra is. A világ vezető gazdaságaiban ugrásszerűen megnőtt a munkanélküliség, és figyelemreméltó mértékben csökken az ipari termelés. A kormányzatok és a jegybankok gazdaságélénkítő kísérletei egyelőre nem jártak sikerrel.

## Az alap és referenciaindex alakulása



## Az Alap célja

Az Alap célja, hogy a Befektetők részesülhessenek a második hullámban az Európai Unióhoz csatlakozó országok gazdasági növekedéséből. Az Alap befektetéseinek célpontjai azon országok, amelyek kimaradtak a 2004-es EU-csatlakozásból, de potenciálisan az elkövetkezendő 15-20 év során az Európai Unió tagjaivá vagy társult tagjaivá válhatnak.

## Befektetési politika

Az Alap ennek a stratégiának megfelelően a dél-kelet európai régió (Horvátország, Szlovénia, Bosznia-Hercegovina, Szerbia, Montenegró, Macedónia, Albánia, Románia, Bulgária), a FÁK tagállamok (elsősorban Ukrajna, Kazahsztán, Grúzia), valamint Törökország és Oroszország vállalatai által kibocsátott részvényeket vásárol. Referencia Index: 40% CETOP20 Index + 40% MSCI EM Europe Index + 20% RMAX Index

## Kockázati profil

Az Alap kockázata

NAGYON ALACSONY	ALACSONY	MÉRSÉKELT	KÖZEPES	SZÁMOTTEVŐ	MAGAS
-----------------	----------	-----------	---------	------------	-------

Ajánlott minimális futamidő

1 HÉT	6 HÓNAP	1 ÉV	2 ÉV	3 ÉV	5 ÉV
-------	---------	------	------	------	------

A fent kiszámított hozamok a kamatadó, forgalmazási költségek (vételi, eladási, átváltási jutalék), számlavezetési és egyéb költségek levonása előtt értendők.

Az Alap múltbéli teljesítménye nem nyújt biztosítékot a jövőbeli hozamok nagyságára. Az Alap kezelési szabályzata és tájékoztatója - a mindenkor érvényes kondíciók listákkal együtt - megtekinthető a Forgalmazó helyeken, illetve a Kibocsátó székhelyén.

Az oldalon megjelenő valamennyi információ kizárólag tájékoztatásul szolgál. A Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. nem vállal felelősséget a jelen kiadvány alapján hozott befektetési döntésért, és annak következményeiért. Jelen kiadvány nem minősül befektetési ajánlásnak, ajánlattételi felhívásnak vagy befektetési tanácsadásnak. A hirdetést a Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt. (tev.eng.sz.: PSZAF-E-III/42/2008) jelentette meg. A befektetési jegyek vezető forgalmazója az UniCredit Bank Hungary Zrt. (tev.eng.sz.:1-1523/2003), a Budapesti Értéktőzsde tagja.

## A portfolió összetétele

Eszköz	Forint	Százalék
Részvény	74.974.859	88,0%
Államkötvény	0	0,0%
Betét	12.002.967	14,1%
Számlapénz	2.015.172	2,4%
Elhatárolt változó költségek	-522.877	-0,6%
Egyéb követelések/kötelezettségek	-3.280.391	-3,9%
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>85.189.730</b>	

Az Alap nettó eszközértéke 2009. február 27-én: 85.189.730 Ft, az egy jegyre jutó nettó eszközértéke: 0,4166

## Dialóg Konvergencia Alap alapinformációi

A nyíltvégű alap indulása	2008. március 19.
ISIN kód	HU0000706528
Az Alap fajtája	részvénytúlsúlyos
Az Alap típusa	nyilvános, nyíltvégű
Letétkezelő	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Könyvvizsgáló	Deloitte Tanácsadó és Könyvvizsgáló Kft.
Vezető forgalmazó	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Forgalmazás helye	1054 Budapest, Szabadság tér 5-6. 1023 Budapest, Bécsi út 3-5. 1036 Budapest, Lajos utca 48-66.
Alapkezelői díj maximum	2,50%
Maximális díjterhelés	2,70%
Vételi-eladási jutalék	3.000 Forint
Vételi megbízás elszámolása	T+1 napon (T napi árfolyamon)
Visszaváltási megbízás elszámolása	T+2 napon (T+1 napi árfolyamon)

## Hozamاداتok

Időszak	Alap <sup>1</sup>	Referencia <sup>1</sup>
1 hónap	-8,76%	-8,90%
3 hónap	-16,19%	-10,15%
6 hónap	-47,93%	-39,54%
Indulás óta	-58,34%	-44,22%
Időszak	Alap <sup>2</sup>	Referencia <sup>2</sup>
1 év	-	-
2 év	-	-

<sup>1</sup>Évesítés nélküli Nettó adatok <sup>2</sup>Éves szintre számított adatok