

Féléves jelentés 2010

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, Széchényi 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 2009. 12.31-én	1 051 986 072
Értékesített befektetési jegyek darabszáma 2010. I. félévben	259 978 622
Visszaváltott befektetési jegyek darabszáma 2010. I. Félévben	277 716 949
Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2010. 06. 30-án (záró állomány)	1 034 247 745
Összesített nettóeszközérték 2010. 06. 30-án (Ft)	692 609 280
Egy jegyre jutó nettóeszközérték 2010. 06. 30-án (Ft/db)	0,6697

Az Alap hozamadatai az indulástól számítva:

Hozamok évről évre	Alap hozama	Referenciahozam
2008. 03. 19 - 2008. 12. 31	-73,01%	-74,33%
2008. 12. 31 - 2009. 12. 31	139,05%	120,07%
2009. 12. 31 - 2010. 06. 30	3,80%	18,52%
2008. 03. 19 – 2009. 06. 30 (az Alap indulása óta)*	-16,11%	-20,24%
* Éven túli hozamok évesítve vannak		

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
2009.12.31	678 718 750	0,6452
2010.01.29	671 672 991	0,6587
2010.02.26	655 227 624	0,6477
2010.03.31	628 727 773	0,7164
2010.04.30	752 995 701	0,743
2010.05.31	710 929 988	0,6936
2010.06.30	692 609 280	0,6697

Az Alap hozamot nem fizetett.

Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás 2010 I. féléve folyamán.

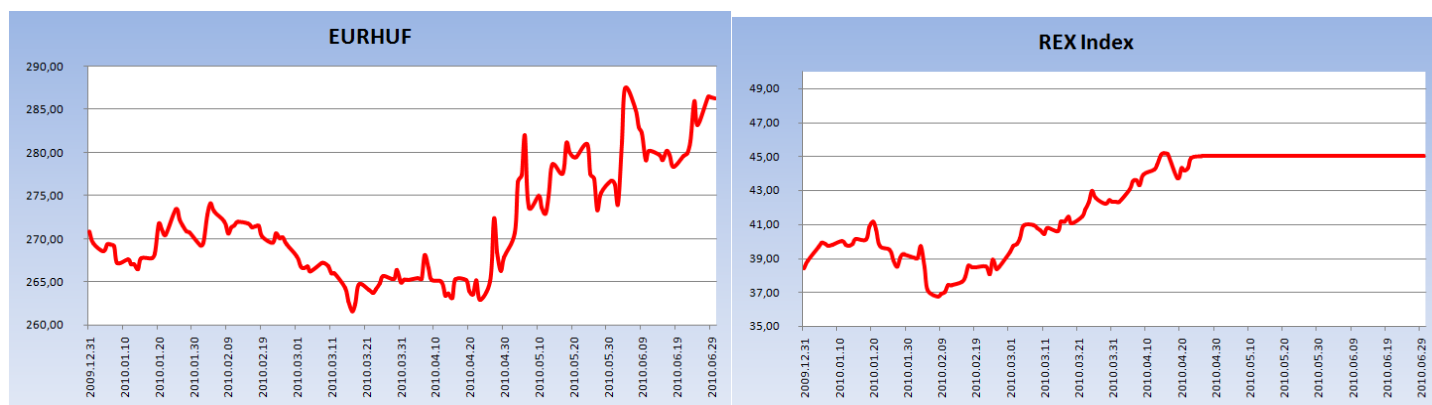
A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, egyéb információk

Nemzetközi és hazai részvényt piac

A 2009-es esztendő igen számottevő emelkedése után szolid piaci folyamatok jellemezték 2010 első félévét. A befektetők óvatossága visszatükröződött a részvények árfolyamában, több tényező hatására kisebb emelkedés történt csupán a regionális ingatlanfejlesztők piacán.

A félév során a publikált jelentésekből világosan látszik, hogy a korábbi évek túlzott eladósodottsága a vállalatok többségénél megszűnt, sokkal egészségesebb mérlegszerkezettel rendelkeznek a vállalatok. A korábbi évek fejlesztéseit ennek ellenére be lehet fejezni, és a gazdasági növekedés újbóli beindulásával lehet újabb projektekbe fogni.

Az Alap portfoliójában továbbra is kiemelt súllyal szerepelnek orosz ingatlanfejlesztők, az Alapkezelő megítélése szerint ebben a piaci szegmensben van a legnagyobb növekedési potenciál.



*a REX Index 2010.04.26-án hivatalosan is megszűnt, 2010. július 1-től az EPRA EMEA Index váltja fel benchmark indexként.

Hazai kötvénypiac

A tavalyi esztendő során kialakult pozitív befektetői hangulat 2010 első negyedévében is folytatódott a hazai értékpapíripiacokon. A hazai állampapíripiacra a hozamgörbe teljes hosszán jelentős mértékben csökkentek a hozamok, összességében 200 bázispontot meghaladó mértékben. A jelentős hozamcsökkenés hatására a piaci hozamszint az év eleji 7,5 százalékos szintről 5-5,5 százalékra mérséklődött.

A vagyongazdálkodó 2010 első negyedévében rendkívül óvatosan állt a hazai kötvénypiachoz. A 2009 végén kialakult görög államadóssággal kapcsolatos félelmek, valamint a hazai gazdasági és politikai bizonytalanság hatására a vagyongazdálkodó elsősorban az év első hónapjában tapasztalt szinteken féléves betétekben helyezte el az eszközök jelentős részét, a befektetési politikában meghatározott keretek között. A portfolió az év első hónapjaiban jelentős mennyiségű, jellemzően 3-4 hónapos futamidejű diszkontkincstárjegyet tartalmazott, azonban a negyedév második felében a befektetések zömét a Magyar Nemzeti Bank által kibocsátott kéthetes kötvényekben tartotta. Ennek oka, hogy a piaci hozamok és az MNB kéthetes kötvények között jellemzően 25-50 bázispontos hozamtöbblet mutatkozott, utóbbi javára.

2010 második negyedévében igazolódtak azok a félelmek, melyek a Vagyonkezelőt a rendkívül óvatos befektetési politika felé terelték. Az Eurózána adósságválsága folyamatosan begyűrűzött a hazai kötvénypiacra is, és alapvetően éreztette hatását a globális pénzügyi piacokon. A kötvényhozamok az éven túli kötvények esetében 100 pontot (egy százalékot) meghaladó mértékben emelkedtek.

A sort természetesen Görögország kezdte, ahol május közepére gyakorlatilag összeomlott a kötvénypiac, a hozamok olyan magasságokba emelkedtek, amire korábban sosem volt példa. A hozamokkal együtt emelkedett az ország bedőlésének kockázati prémiuma is, az ún. CDS (credit default swap) mutató is. A görög események – nem kis részben amiatt, hogy az Eurózána országai rendkívül rosszul és lassan reagáltak az eseményekre – tovaterjedt több fejletlenek tekinthető eurós országra is. A magas költségvetési hiánnyal és magas államadósság rátával rendelkező országok közül időrendi sorrendben a befektetők megtalálták Spanyolországot, Portugáliát és Olaszországot is.

Hiába jelentett be az Unió, az IMF és az Európai Központi Bank egy horribilis összegű, 750 milliárd eurós megmentő csomagot, a befektetőket csak ideig-óráig nyugtatta meg az akció, ugyanis egyre jobban láthatóvá vált, hogy az Unió több szempontból gyenge alapokon nyugszik. Mert bár a monetáris politikát több-kevésbé sikerült központosítani, a fiskális rendezettség jelenleg csak álomnak tekinthető, és a tagországok felelőtlen és egyelőre kontrollálhatatlan költségvetési politikája könnyen oda vezethet, hogy alapjaiban kérdőjeleződik meg a közös deviza jövője.

A külföldi befektetők kockázatvállalásának csökkenése arra készítette a Magyar Nemzeti Bankot, hogy az új kormány politikai nyomása ellenére nem csökkentette az irányadó kamatot, így az továbbra is 5,25%-on áll.

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		
2009. december 31.			2010. június 30.		
1. Bankbetétek + számlapénz					
Összesen	135 645 778		Összesen	122 517 909	
Unicredit Bank-lekötött	135 645 778		Unicredit Bank-lekötött	116 013 372	
			Számlapénz	6 504 537	
Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok	Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok
2. Jegybankképes értékpapírok					
Összesen	5 186 807		Összesen	5 039 422	
2.1 Diszkontkincstárjegyek					
Összesen	0		Összesen	0	
2.2 Államkötvények					
Összesen	5 186 807		Összesen	5 039 422	
3. Részvények					
Összesen	539 864 241		Összesen	566 914 111	
3.1 Magyar részvények					
Összesen	24 312 450		Összesen	26 288 050	
3.2 Külföldi részvények					
Összesen	515 551 791		Összesen	540 626 061	

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

Budapest, 2010. augusztus 12.

DIALÓG Alapkezelő Zrt.