

Féléves jelentés 2012

DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap

PSZÁF lajstromszám: 1111-268
PSZÁF engedélyszám: E-III/110.630-3/2008
ISIN kód: HU0000706510

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: | Hazai, közép-kelet európai részvénytúlsúlyos befektetési alap |
| Alapkezelő: | DIALÓG Alapkezelő Zrt. (1037 Budapest, Montevideo u. 3/B.) |
| Letétkezelő: | Unicredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) |
| Könyvvizsgáló: | Trusted Adviser Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft. (székhelye: 2096, Üröm, Pillangó u. 12) – Szovics Zsolt /005784 |
| Vezető Forgalmazó: | Unicredit Bank Hungary Zrt. (1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.) |
| Alforgalmazó: | Concorde Értékpapír Zrt. (1123 Budapest, Alkotás utca 50.) BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe (1054 Budapest, Roosevelt tér 7/8) Commerzbank Zrt. (1054 Budapest, Széchenyi rakpart 8.) Erste Befektetési Zrt. székhelye (1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.) ERSTE Bank Hungary Nyrt. fiókhálózatába tartozó fiókok, amelyeket az Erste Befektetési Zrt. Üzletszabályzatának mellékletét képező mindenkori ügynöklistája tartalmaz Erste Befektetési Zrt. internetes kereskedési rendszerei (Hozamplaza, Netbroker, Portfólió Online Tőzsde), kivéve, amennyiben az Erste Befektetési Zrt. a közzétételi helyein (www.erstebroker.hu) nem rendelkezik eltérően SPB Befektetési Zrt. székhelye (1051 Budapest, Vörösmarty tér 7-8. 3 em.) Hungária Értékpapír Zrt. székhelye (2700 Cegléd Rákóczi út 30.) |

I. Vagyonkimutatás

| VAGYONKIMUTATÁS | | | |
|--|-------------------------|--------------------|------------------------|
| | Időszak nyitó állománya | | Időszak záró állománya |
| Vagyonelem, illetve értékpapír fajta | 2011.12.31 | 2012.06.29 | Megoszlás (%) |
| 1. ÁTRUHÁZHATÓ ÉRTÉKPAPÍROK | 356 653 000 | 626 893 557 | 96,52% |
| 1/A: Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok | 0 | 99 767 200 | 15,36% |
| MNB Kötvények | 0 | 99 767 200 | 15,36% |
| MNB120711 | 0 | 99 767 200 | 15,36% |
| 1/B: Tulajdonviszonyt megtestesítő értékpapírok | 356 653 000 | 527 126 357 | 81,16% |
| Részvények | 356 653 000 | 527 126 357 | 81,16% |
| ABLON Group | 17 964 000 | 28 896 527 | 4,45% |
| CA IMMOBILIEN | 32 538 000 | 45 720 582 | 7,04% |
| Chagala | 1 685 000 | 1 893 444 | 0,29% |
| Danubius | 14 308 000 | 10 204 800 | 1,57% |
| Dow Jones Real Estate ETF | 27 466 000 | 28 726 250 | 4,42% |
| East Property Holding | 12 732 000 | 13 116 608 | 2,02% |
| EMLAK KONUT GAYRIMENKUL YARIRI | 0 | 25 194 780 | 3,88% |
| Etalon | 38 892 000 | 33 667 994 | 5,18% |
| Graphisoft Park SE | 17 926 000 | 18 694 250 | 2,88% |
| Immofinanz AG | 68 578 000 | 93 599 157 | 14,41% |
| IMPACT DEVELOPER (NEW) | 656 000 | 301 413 | 0,05% |
| IVG Immomobilien | 4 900 000 | 22 106 474 | 3,40% |
| KLEPIERRE S.A. | 0 | 18 572 176 | 2,86% |
| LSR Group | 25 078 000 | 71 856 200 | 11,06% |
| ORCO Property Group | 16 597 000 | 12 158 267 | 1,87% |
| PIK | 36 662 000 | 43 565 915 | 6,71% |
| Plaza Centers | 2 156 000 | 13 186 393 | 2,03% |
| RGI International | 11 697 000 | 13 704 928 | 2,11% |
| Sistema Halls GDR | 18 292 000 | 19 272 555 | 2,97% |
| Warimpex | 6 123 000 | 10 768 960 | 1,66% |
| XXI Century | 2 403 000 | 1 918 684 | 0,30% |
| 2. BANKBETÉTEK, BANKI EGYENLEGEK | 75 332 000 | 23 072 486 | 3,55% |
| Unicredit Bank Zrt. lekötött betét (20120102) | 62 000 000 | 0 | 0,00% |
| Unicredit Bank Zrt. Látra szóló | 5 534 000 | 18 178 407 | 2,80% |
| GFT Bank elszámolási számla | 7 798 000 | 4 894 079 | 0,75% |
| 3. ÖSSZES ESZKÖZ | 431 985 000 | 649 966 043 | |
| 4. KÖTELEZETTSÉGEK | 1 555 000 | 502 730 | |
| 5. NETTÓ ESZKÖZÉRTÉK | 424 605 000 | 649 463 313 | |

II. A forgalomban levő befektetési jegyek száma

| | |
|--|---------------|
| Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2011.12.31-én | 799 722 785 |
| Forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma 2012.06.29-én | 1 245 828 431 |

III. Egy befektetési jegyre eső nettó eszközérték

| | |
|---|--------|
| Egy jegyre jutó nettóeszközérték 2011.12. 31-én (Ft/db) | 0,5309 |
| Egy jegyre jutó nettóeszközérték 2012.06.29-én (Ft/db) | 0,5213 |

IV. A befektetési alap összetétele

| DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap összetétele | | | | | | | |
|---|--------------------------------------|-------------|--------|------------------------------|--------------------------------------|-------------|-------|
| Időszak nyitó állománya | | | | Időszak záró állománya | | | |
| 2011. december 31. | | | | 2012. június 29. | | | |
| 1. Bankbetétek, számlapénz | | | | | | | |
| | | 75 531 535 | 17,8% | | | 23 072 486 | 3,6% |
| Tőzsdei hivatalosan jegyzett | Más szabályozott piacon forgalmazott | Összesen | Arány | Tőzsdei hivatalosan jegyzett | Más szabályozott piacon forgalmazott | Összesen | Arány |
| 2. Hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok (Kötvények) | | | | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 99 767 200 | 99 767 200 | 15,4% |
| 2.1 Diszkontkincstárjegyek | | | | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| 2.2 MNB Kötvények | | | | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 99 767 200 | 99 767 200 | 15,4% |
| 3. Egyéb átruházható értékpapírok (Részvények) | | | | | | | |
| 356 652 418 | 0 | 356 652 418 | 84,0% | 527 126 357 | 0 | 527 126 357 | 81,2% |
| 3.1 Magyar részvények | | | | | | | |
| 32 234 250 | 0 | 32 234 250 | 7,6% | 28 899 050 | 0 | 28 899 050 | 4,4% |
| 3.2 Külföldi részvények | | | | | | | |
| 324 418 168 | 0 | 324 418 168 | 76,4% | 498 227 307 | 0 | 498 227 307 | 76,7% |
| 4. A közelmúltban forgalomba hozott átruházható értékpapírok | | | | | | | |
| 0 | 0 | 0 | 0,0% | 0 | 0 | 0 | 0,0% |
| 5. Nyitott tőkeáttételes pozíciók eredménytartalma | | | | | | | |
| 0 | -6 023 140 | -6 023 140 | -1,4% | 0 | 1 497 600 | 1 497 600 | 0,2% |
| 6. Kötelezettségek | | | | | | | |
| 0 | 0 | 1 555 392 | 0,4% | 0 | 0 | 2 000 330 | 0,3% |
| 7. Nettó eszközérték | | | | | | | |
| 0 | 0 | 424 605 420 | 100,0% | | | 649 463 313 | |

A befektetési politika szerint fordulónapon az eszközök között a legnagyobb eszközcsoport a részvények aránya 84 %-ról 81,2 %-ra csökkent a nyitó adatokhoz képest, főként magyar részvénysúly csökkenésének köszönhetően (7,6 %-ról 4,4 %-ra). Az Alapnak a legnagyobb kitétsége az ImmoFinanz AG (14,41 %) és az LSR Group (11,06 %) felé van. A bankbetét kitétség lecsökkent 3,6 %-ra, mivel a hasonlóan kockázatmentes MNB kötvény aránya 15 %-ra nőtt. Enyhe pluszba fordult a tőkeáttételes devizapozíciók eredménytartalma.

Budapest, 2012. augusztus 30.