



## Éves jelentés 2009

### DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap

PSZÁF lajstromszám: 1111-268

PSZÁF engedélyszám: E-III/110.630-3/2008

#### 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. (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.)
Alforgalmazó:	Concorde Értékpapír Zrt. (1123 Budapest, Alkotás utca 50.) BNP Paribas Magyarországi Fióktelepe (1054 Budapest, Roosevelttér 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. által meghatározott <a href="http://www.hozamplaza.hu">www.hozamplaza.hu</a> webcímen, az Erste Befektetési Zrt. internetes kereskedési rendszere

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

Összesített nettóeszközérték 2008. 12. 31-én (Ft)	94 148 615
Egy jegyre jutó nettóeszközérték 2008.12. 31-én (Ft/db)	0,2699
Forgalomban lévő befektetési jegyek <b>darabszáma</b> 2008. 12.31	348 851 961
Értékesített befektetési jegyek <b>darabszáma</b> 2009-ben	834 293 528
Visszaváltott befektetési jegyek <b>darabszáma</b> 2009-ben	131 159 417
Forgalomban lévő befektetési jegyek <b>darabszáma</b> 2009. 12. 31-én (záró állomány)	1 051 986 072
Összesített nettóeszközérték 2009. 12. 31-én (Ft)	678 718 750
Egy jegyre jutó nettóeszközérték 2009. 12. 31-én	0,6452

### Az Alap hozamadatai az indulástól számítva:

Hozamok évről évre	Alap hozama	Referenciahozam
2008. 03. 20-2008. 12. 31 *	-73,01%	-74,33%
2009-ben	139,05%	120,07%
* Törtidőszaki, nem évesített hozam!		

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
2009.01.30	115 488 200	0,3267
2009.02.27	100 055 806	0,2836
2009.03.31	122 444 556	0,347
2009.04.30	151 151 430	0,4338
2009.05.29	165 847 594	0,4346
2009.06.30	165 533 770	0,4359
2009.07.31	176 060 109	0,4654
2009.08.31	220 807 207	0,5622
2009.09.30	397 318 267	0,6662
2009.10.30	644 269 207	0,6515
2009.11.30	676 956 346	0,6463
2009.12.31	678 718 750	0,6452

**Az Alap hozamot nem fizetett.**

## **Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások**

Az Alapkezelő működésében nem történt jelentős változás 2009 év folyamán.

### **A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők, egyéb információk (részletesebben: a Kiegészítő Melléklet – „A 2009. év jelentős eseményei és hatásuk az Alapra” című fejezetben)**

Az igencsak nehézre sikeredett 2008-as esztendőhöz hasonlóan rossz piaci körülmények között indult 2009 is. A piacok januárban kisebb oldalazó mozgás után változatlanul estek tovább, elsősorban a részvénytörzsek rossz teljesítménye volt figyelemre méltó. Valamennyi vezető index, részvény, régió évtizedes mélypontjára süllyedt, időnként úgy tűnt, hogy az esésnek sosem lesz vége.

A folyamatos értékvesztés mögött az általános gazdasági összeomlás lehetősége állt, a befektetők rendkívül nagy valószínűséget tulajdonítottak a tartós gazdasági recesszióknak. A bankközi hitelezés gyakorlatilag megszűnt, a bizalmatlanság a tetőfokára hágott. Olyan abnormális értékeltségi szintek alakultak ki, amit még a legtapasztaltabb piaci befektetők sem láttak. Az elemzők ebben a hangulatban tömegével jelentettek meg összeomlási modelleket.

A Lehman-bukás utóéletéeként a világgazdaság egészében megszűnt a bankközi hitelezés, akkora bizalmatlanság övezte a bankszektort, hogy egymásnak sem mertek kölcsönt adni, még rendkívül rövid időszakra sem, attól féltve, hogy másnapra csődbe mehet az elszámoló partner. A bankok vállalati hitelezése pedig a korábbi években megszokott mennyiségnek töredékére esett vissza.

A nemzetközi és a hazai piacokon megnyugvás csak a második negyedév elején következett be. A vezető gazdasági államok által a gazdaságba pumpált óriási mennyiségű eszköz – elsősorban készpénz - lassan elkezdte éreztetni hatását, valamint a jegybankok igen komoly mértékben segítették ki a bajba jutott bankokat. Mind a részvénytörzsek, mind pedig a tágabb értelemben vett kockázatos eszközök piaca emelkedésnek indult. Ekkorra már olyan mértékű általános pánik uralkodott a befektetők között, hogy a mögöttes termék valós értékétől függetlenül mindentől szabadulni akartak. Nem volt ritka, hogy egy vállalat részvényének árfolyama fele volt a cégben számlán található készpénznek.

A nyár elejére kiderült, hogy a korábban árazott általános vállalati- és gazdasági csőd rövid távon biztosan nem következik be, sőt, a júliusban kezdődött, 2009 második negyedévére vonatkozó vállalati gyorsjelentési szezon már egyértelműen mutatta, hogy koránt sincs akkora baj a vállalati profitdinamikával. Bár kétségtelen tény, hogy a keresleti oldal gyenge volt ebben az időszakban, a cégek a kemény költséghatékonyság javítással elérték, hogy ne romoljon szignifikáns mértékben az egy részvényre jutó eredmény (EPS).

A rendkívüli mértékben túladott eszközök – részvények, feltörekvő devizák és hitelt megtestesítő instrumentumok - megítélése folyamatosan javult, s a tőzsdéken több évtizede nem látott emelkedés indult be, amely egészen 2009 októberéig tartott. A márciusi mélypontokhoz képest a vezető tőzszeindexek gyakran 50%-ot meghaladó mértékben kerültek magasabbra, de nem volt ritka a 100% feletti emelkedés sem.

2009 utolsó negyedében szerencsére már kevesebb izgalom akadt, az első három negyedévben történtek mennyiségében és intenzitásában is megviselhetők a befektetőket. Az év utolsó hónapjaiban egy oldalazó piacot láthattunk, egy nagyon szűk sávon belül mozogtak az indexek, míg a kötvények piacán a korábbi tartós hozamcsökkenésnek vége szakadt.

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

**Az Alap portfóliójának 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. december 31.		
<b>1. Bankbetétek</b>					
Összesen	13 838 000		Összesen	135 645 778	
Unicredit Bank-lekötött	13 838 000		Unicredit Bank-lekötött	135 645 778	
Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok	Értékpapír neve	Tőzsdei értékpapírok	Tőzsdén kívüli értékpapírok
<b>2. Jegybankképes értékpapírok</b>					
Összesen	0		Összesen	5 186 807	
<b>2.1 Diszkontkincstárjegyek</b>					
Összesen	0		Összesen	0	
<b>2.2 Államkötvények</b>					
Összesen	4 890 699		Összesen	5 186 807	
<b>3. Részvények</b>					
Összesen	75 683 015		Összesen	539 864 241	
<b>3.1 Magyar részvények</b>					
Összesen	2 779 440		Összesen	24 312 450	
<b>3.2 Külföldi részvények</b>					
Összesen	72 903 575		Összesen	515 551 791	

**Bevételek, költségek részletezése:**

Megnevezés	2009.12.31
a) befektetésekből származó bevételek	-5 538 000
b) egyéb bevételek	0
c) befektetési alapkezelőnek fizetett díjak	4 469 000
d) letétkezelőnek fizetett díjak	266 000
e) egyéb díjak és adók	4 831 000
f) kifizetett és újra befektetett bevételek	0
g) befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés	0
h) más, az eszközök értékét befolyásoló változások	0

**MELLÉKLETEK:**

**Független Könyvvizsgálói jelentés Befektetési Alapra  
2009-es Éves beszámoló**

Budapest, 2010. április 29.

---

DIALÓG Alapkezelő Zrt.

## 1. számú Melléklet: Könyvvizsgálói jelentés Befektetési Alapra

**Deloitte.**

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest, Dózsa György út 84/C.  
Levélcíme: 1438 Budapest, Pf. 471

Tel: +36 (1) 428-6800  
Fax: +36 (1) 428-6801  
www.deloitte.com/Hungary

### FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap tulajdonosainak

Elvégeztük a DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap (az "Alap") mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 680.400 eFt, a mérleg szerinti eredmény 15.104 eFt veszteség -, az ezen időpontra végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll. Az Alap egy befektetési jegyre jutó nettó eszközértéke 2009. december 31-én 0,6448 Ft.

*Az ügyvezetés felelőssége az éves beszámolóért*

Az éves beszámoló a számviteli törvényben és a befektetési alapok éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az Alapkezelő ügyvezetésének felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becsleéseket.

*A könyvvizsgáló felelőssége*

A könyvvizsgáló felelőssége az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése.

Hivatkozva a 2009. április 3-án kiadott, a 2008. évi éves beszámolóra vonatkozó jelentésünkre, közöljük, hogy az előző évre vonatkozó könyvvizsgálatunk alapján korlátozás nélküli könyvvizsgálói jelentést adtunk ki.

A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálat tervezése és elvégzése révén elegendő és megfelelő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

Az elvégzett könyvvizsgálat magában foglalta olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár tévedésekből eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. Az éves beszámolóhoz kapcsolódóan a könyvvizsgáló kockázatelemzésének nem célja, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon.

Audit. Tax. Consulting. Financial Advisory.

Member of  
Deloitte Touche Tohmatsu

Bejegyezve: Fővárosi Bíróság mint Cégbíróság  
Cg - 01-09-071057

1/2

A könyvvizsgálat magában foglalta továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek és az ügyvezetés lényegesebb becsléseinek, valamint az éves beszámoló bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk a fent említett területre korlátozódott és nem tartalmazta egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését. Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt a könyvvizsgálói záradék megadásához.

*Záradék:*

A könyvvizsgálat során a DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes nemzeti könyvvizsgálati standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámolót a számviteli törvényben, a befektetési alapok éves beszámolóképzési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000 (XII.11.) Kormányrendeletben, az egyéb vonatkozó törvényekben foglaltak és az általános számviteli elvek szerint készítették el.

Véleményünk szerint az éves beszámoló a DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. április 2.



Horváth Tamás

Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
1068 Budapest Dózsa György út 84/C.  
000083



Binder Szilvia

kamarai tag könyvvizsgáló  
003801

## 2009-es Éves beszámoló

DIALÓG Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap

Éves beszámoló  
2009. december 31.

Alapkezelő:	Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.
Letétkezelő:	UniCredit Bank Hungary Zrt.
Forgalmazó:	UniCredit Bank Hungary Zrt.
PSZÁF engedély száma:	III/110.630/2008 (2008. március 4.)



## MÉRLEG

## Eszközök

adatok eFT-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2008.dec.31.	Tárgyév 2009.dec.31.
a	b	c	d
01.	<b>A) Befektetett eszközök</b>	0	0
02.	I. Értékpapírok	0	0
03.	1. Értékpapírok	0	0
04.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0
05.	a) Kamatokból, osztalékokból	0	0
06.	b) Egyéb	0	0
07.	<b>B) Forgóeszközök</b>	94 412	680 360
08.	I. Követelések	0	0
09.	a) Követelések	0	0
10.	b) Követelések értékvesztése (-)	0	0
11.	c) Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	0	0
12.	d) Forintkövetelések értékelési különbözete	0	0
13.	II. Értékpapírok	80 574	545 051
14.	1. Értékpapírok	287 173	604 804
15.	2. Értékpapírok értékelési különbözete	-206 599	-59 753
16.	a) Kamatokból, osztalékokból	276	231
17.	b) Egyéb	-206 875	-59 984
18.	III. Pénzeszközök	13 838	135 309
19.	a) Pénzeszközök	13 838	135 309
20.	b) Valuta, devizabetét értékelési különbözete	0	0
21.	<b>C) Aktív időbeli elhatárolások</b>	5	40
22.	a) Aktív időbeli elhatárolás	5	40
23.	b) Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	0	0
24.	<b>D) Származtatott ügyletek értékelési különbözete</b>	0	0
25.	<b>ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	94 417	680 400

Budapest, 2010. április 2.



.....  
Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.

**DIALÓG**  
BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.  
1034 Budapest, Kocsák utca 23.  
Adószám: 140-14955-1-43

MÉRLEG

Források

adatok eFI-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2008.dec.31.	Tárgyév 2009.dec.31.
a	b	c	d
26.	<b>E) Saját tőke</b>	<b>93 969</b>	<b>678 370</b>
27.	I. Induló tőke	348 852	1 051 986
28.	a) Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	392 760	1 227 054
29.	b) Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	-43 908	-175 068
30.	II. Tőkeváltozás (tőkenövekmény)	-254 883	-373 616
31.	1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülönbözete	5 261	-244 893
32.	2. Értékelési különbség tartaléka	-206 599	-59 984
33.	3. Előző év(ek) eredménye	0	-53 545
34.	4. Üzleti év eredménye	-53 545	-15 104
35.	<b>F) Céltartalékok</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
36.	<b>G) Kötelezettségek</b>	<b>123</b>	<b>1 236</b>
37.	I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	0	0
38.	II. Rövid lejáratú kötelezettségek	123	1 236
39.	III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különözete	0	0
40.	<b>H) Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>325</b>	<b>794</b>
41.	<b>FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN</b>	<b>94 417</b>	<b>680 400</b>

Budapest, 2010. április 2.

  
 Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.

**DIALÓG**  
 BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.  
 1034 Budapest, Kezake utca 21.  
 Adószám: 14044955-1-43

**EREDMÉNYKIMUTATÁS**

adatok eFt-ban

	A tétel megnevezése	Előző év 2008.	Tárgyév 2009
a	b	c	d
I.	Pénzügyi műveletek bevételei	14 862	114 937
II.	Pénzügyi műveletek ráfordításai	62 070	120 475
III.	Egyéb bevételek	0	0
IV.	Működési költségek	6 337	9 566
V.	Egyéb ráfordítások	0	0
VI.	Rendkívüli bevételek	0	0
VII.	Rendkívüli ráfordítások	0	0
VIII.	Fizetett, fizetendő hozamok	0	0
IX.	<b>Tárgyévi eredmény</b>	<b>-53 545</b>	<b>-15 104</b>

Budapest, 2010. április 2.

  
 Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.

**DIALÓG**  
 BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.  
 2  
 1034 Budapest, Kecske utca 23.  
 Adószám: 14044955-1-43

## Likviditási jelentés

### I. Hitelállomány összetétele

Felvétel időpontja	Hitelező	Hitel összege	Lejárat ideje	Hátralékos összeg
-	-	-	-	-

Az Alap hitelkerettel nem rendelkezik.

### II. Költségek összetétele

adatok ezer Ft-ban

Költségelem megnevezése	2009. évi költség	2009-ban pénzügyileg realizált
Alapkezelési díj	4 469	3 261
Letétkezelő díja	266	213
Bizományosi díj	-	-
Tanácsadó testület díja	-	-
Bankköltség	441	441
PSZÁF díj	70	30
Tőzsdei díjak	-	-
Tőke- és hozamfizetési jutalék	-	-
Alapítási költségek	20	20
Jegyzési jutalék, szervezési díj	-	-
Reklám, hirdetés (ÁFA nélkül)	-	-
PSZÁF díj	20	20
Befektetési jegy nyomtatása (ÁFA nélkül)	-	-
Egyéb	4 300	3 587
<b>Összesen</b>	<b>9 566</b>	<b>7 552</b>

A működési költségeket a fenti táblázat részletezi, amelyben a „pénzügyileg realizált oszlop” tartalmazza a 2009. évi költségek azon részét, amelyet az Alap 2009. évben teljesített. Az alapokkal kapcsolatos azon költségeket, amelyet a fent említett táblázatban nem szerepelnek (pl. reklám költség, jegyzési jutalék) az Alap tájékoztatójának megfelelően az Alapkezelő viseli. 2010 évre vonatkozóan költséget az Alap előre nem fizetett ki.

### III. Az Alap vagyonának megoszlása piaci értéken

adatok ezer Ft-ban

Vagyonelem, illetve értékpapír fajta	Időszak nyitó állománya	Időszak záró állománya	Megoszlás (%)*
<b>Bankbetétek</b>			
<b>Bank</b>	<b>13 838</b>	<b>135 309</b>	<b>19,89%</b>
Unicredit Bank Zrt. Folyószámla (HUF)	595	4 967	0,73%
Unicredit Bank Zrt. Folyószámla (EUR)	504	7 996	1,18%
Unicredit Bank Zrt. Folyószámla (USD)	96	2 255	0,33%
Unicredit Bank Zrt. Folyószámla (GBP)	76	40	0,01%
Unicredit Bank Zrt. Folyószámla (ILS)	2 567	51	0,01%
Unicredit Bank Zrt. lekötött betét 2008/12/29-2009/01/05	10 000	-	0,00%
Unicredit Bank Zrt. lekötött betét 2009/12/29-2010/01/05	0	120 000	17,64%

Vagyonelem, illetve értékpapír fajta		Időszak nyitó állománya		Időszak záró állománya		Megoszlás (%) <sup>*</sup>
		Tőzsdei értékpapír	Tőzsdén kívüli értékpapír	Tőzsdei értékpapír	Tőzsdén kívüli értékpapír	
<b>Jegybankképes értékpapírok</b>		<b>80 574</b>	-	<b>545 051</b>	-	80,11%
Értékpapír név	Futamidő					
<b>Államkötvények</b>		<b>4 891</b>	-	<b>5 187</b>	-	<b>0,76%</b>
2011/C MÁK	2008/01/09- 2011/04/22	4 891	-	5 187	-	0,76%
<b>Részvények</b>		<b>75 683</b>	-	<b>539 864</b>	-	<b>79,35%</b>
ABLON Group		2 043	-	19 327	-	2,84%
Africa Israel		2 411	-	-	-	0,00%
DOM Development		1 950	-	-	-	0,00%
Echo Investment		-	-	8 947	-	1,32%
Globe Trade Centre		11 069	-	42 258	-	6,21%
IMPACT DEVELOPER (NEW)		1 038	-	2 254	-	0,33%
Orbis		4 128	-	5 782	-	0,85%
Plaza Centers		4 265	-	7 140	-	1,05%
Polimex Mostostal		1 934	-	2 616	-	0,38%
Raven Russia Ltd.		2 611	-	13 643	-	2,01%
XXI Century		442	-	1 576	-	0,23%
Atrium European Real Estate		3 416	-	61 804	-	9,08%
CA IMMOBILIEN		5 560	-	27 625	-	4,06%
Immoeast AG		5 481	-	83 419	-	12,26%
Immofinanz AG		3 892	-	57 553	-	8,46%
IVG Immobilien		-	-	7 245	-	1,06%
Kardon NV		1 642	-	4 493	-	0,66%
ORCO Property Group		600	-	5 159	-	0,76%
Strabag		2 574	-	-	-	0,00%
Warimpex		1 655	-	-	-	0,00%
AFI Development		4 356	-	41 093	-	6,04%
Chagala		-	-	1 975	-	0,29%
East Property Holding		2 617	-	8 294	-	1,22%
LSR Group		658	-	18 826	-	2,77%
PIK		7 291	-	39 025	-	5,74%
RGI International		707	-	25 227	-	3,71%
Sistema Halls GDR		564	-	30 270	-	4,45%
Danubius		2 779	-	6 599	-	0,97%
Graphisoft Park SE		-	-	17 714	-	2,60%
<b>MINDÖSSZESEN:</b>		<b>94 411</b>	-	<b>680 360</b>	-	<b>100,00%</b>

\* Vetítési alap a befektetett és forgóeszközök együttes időszakai záró állománya: (bankbetétek összesen + értékpapírok összesen táblázat alapján)

## Kiegészítő melléklet

A Tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. tv. (a továbbiakban: „Tpt.”) 57. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„A szabályozott információk nyilvánosságra hozatalának elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért a kibocsátó felel.”

### I. Általános adatok:

Az Alap neve: Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap  
Az Alap típusa: Nyilvános, nyíltvégű  
Alap futamideje: Határozatlan idejű  
Alapkezelő neve: Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.  
Alapkezelő székhelye: 1034 Budapest, Kecse u. 23.  
Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.  
Letétkezelő székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Forgalmazó neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.  
Forgalmazó székhelye: 1054 Budapest, Szabadság tér 5-6.  
Könyvvizsgáló neve: Deloitte Könyvvizsgáló és Tanácsadó Kft.  
Könyvvizsgáló székhelye: 1068 Budapest, Dózsa György út 84/c.  
Személyében felelős könyvvizsgáló: Binder Szilvia, kamarai tagsági száma: 003801

A befektetési Alapok könyvvizsgálata a Tpt. értelmében kötelező. Az Alap képviselőjére jogosult személy Szöllősi Ferenc, lakóhelye 1112 Budapest, Meredek u. 26. A könyvviteli szolgáltatást végző személy Kardos Gabriella PM regisztrációs száma: 142302.

Az alapkezelő a befektetők felé a befektetési alap befektetési jegyei után sem tőkére, sem hozamra vonatkozó garanciát vagy hozamígéretet nem tett.

A Tpt. előírja, hogy a nyilvánosan forgalomba hozott értékpapír kibocsátója a nyilvánosságot rendszeresen tájékoztatja vagyoni, jövedelmi helyzetének, működésének főbb adatairól. A kibocsátó a közzététellel egyidejűleg köteles a Felügyeletet is tájékoztatni.

A Tpt. rendkívüli tájékoztatást ír elő az értékpapír kibocsátójának haladéktalanul, de legkésőbb egy munkanapon belül értékpapír értékét vagy hozamát, illetve a kibocsátó megítélését közvetlenül vagy közvetve érintő információiról.

Az Alap 2008. március 20-én kezdte meg működését 224.250 ezer Ft induló tőkével.

A Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap 2009. évi hozama az Alapot terhelő költségek levonása után 116,95 % lett.

A 2009. évi könyvvizsgáló díj összege: 956 ezer Ft + ÁFA

### II. Számviteli politika

Az Alap számviteli politikáját a számviteli törvény és a befektetési alapok beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 215/2000. (XII.11.) kormányrendelet alapján alakította ki. Az Alap kettős könyvvitelt vezet, éves beszámolót készít, amelynek része a mérleg, az eredménykimutatás, a kiegészítő melléklet és a cash-flow kimutatás, valamint az üzleti jelentés.

Az alap az eszközeiről részletes nyilvántartást vezet, az értékpapírok értékelése az Alap kezelési szabályának megfelelően történik. Az eladott értékpapírok beszerzési értékét FIFO módszerrel állapítjuk meg. Az Alap sem immateriális javakkal, sem tárgyi eszközökkel nem rendelkezik. Az értékpapírok nem realizált árfolyam-különbözetét a tárgyévi eredmény nem tartalmazza, az közvetlenül a tőkenövekménnyel szemben kerül elszámolásra. A befektetési jegyek napi folyóáron kerülnek eladásra, illetve visszavásárlásra.

### **III. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

Az értékpapírok állományának összetételét külön kimutatás tartalmazza.

A saját tőke az induló tőkéből és a tőkenövekményből áll. Az induló tőke az alakuláskor és a későbbi forgalmazásból származó befektetési jegyeket (eladott és visszavásárolt befektetési jegyek) tartalmazza névértéken. A tőkenövekményt az előző évek eredménye és az értékpapírok valamint a befektetési jegyek értékelési különbözete, valamint a visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete teszi ki.

A rövid lejáratú kötelezettségek összege a tárgyidőszak végén beérkező, de pénzügyileg még nem rendezett költségszámlákból tevődik össze.

Az aktív időbeli elhatárolások a lekötött betétek kamat elhatárolást tartalmazza. Tekintve, hogy az elhatárolt kamat a mérlegkészítésig befolyt, ezért az aktív elhatárolására értékvesztést nem számoltunk el.

A passzív időbeli elhatárolások a fordulónapig le nem számlázott költségeket tartalmazza.

### **IV. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

A pénzügyi műveletek bevételei a tárgyévben realizált kamatokat, árfolyamnyereségeket tartalmazza. A bevétel része továbbá a betétek és értékpapírok elhatárolt kamata.

A realizált árfolyam veszteségek a pénzügyi ráfordítások között szerepelnek, mint eredményt csökkentő tételek.

Az elszámolt működési költségeket külön táblázat részletezi költségnemenként, a kimutatás a tárgyidőszak végéig pénzügyileg nem teljesített összegeket is tartalmazza.

Az alap külön hozamot nem fizet, hozamához a befektetők a befektetési jegyek visszaváltása útján juthatnak hozzá a vételi és eladási árfolyam különbözetének realizálásával.

### **V. Piaci elven történő értékelési elveinek és módszereinek bemutatása**

Az alapanban szereplő eszközök és források piaci értéken történő meghatározását az Alapok tájékoztatója részét képező Kezelési Szabályzatban meghatározott elveknek megfelelően történik, az alábbiak szerint az alapra jellemző releváns szabályok kiemelésével:

#### **1. Piaci érték megállapításának szabályai**

Az Alap nettó eszközértékének számítása és közzététele a Tpt 266. §-a alapján történik. A Befektetési alap nettó eszközértékét és az egy Befektetési jegyre jutó nettó eszközértéket minden forgalmazási napra meg kell állapítani és a Magyar Tőkepiac honlapján illetve az Alapkezelő honlapján kell megjelentetni, valamint a forgalmazási helyeken a Befektetők számára hozzáférhetővé kell tenni.

A Letétkezelő az Alap nettó eszközértékét a tulajdonában lévő befektetések piaci értéke alapján **forintban** határozza meg, az Alapot terhelő költségek levonása után, minden banki munkanapon.

Az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték az Alap mindenkor nettó eszközértékének és a befektetési jegyek darabszámának hányadosa. A T napi nettó eszközértéket a Letétkezelő T munkanapon állapítja meg a következő adatok figyelembe vételével:

- T napi árfolyamokkal kalkulált, T nap 12 óráig tudomására jutott T-1 kötésnapra tranzakciók alapján összeállított eszközállomány T napra számolt piaci értéke T napig elhatárolt folyamatos díjak (alapkezelői, letétkezelői, könyvvizsgálói, felügyeleti díjak)
- T-1 nap 16 óráig ismertté vált tételes költségek, kötelezettségek
- T-1 nap 16 óráig ismertté vált követelések
- T-1 napon forgalomban lévő befektetési jegy darabszám (a KELER-ben nyilvántartott befektetési jegyek mennyisége)

Az értékpapírállományban lévő befektetési eszközök piaci értéke az Alap Kibocsátási Tájékoztatójának 10., *A portfólió egyes elemei értékének meghatározása* c. fejezetében kerül bemutatásra.

### Az Alap Nettó Eszközérték számításának menete

- + Értékpapírok és likvid eszközök piaci értéke
  - + Értékpapírügyletekkel és forgalmazással kapcsolatos követelések piaci értéke
  - Értékpapírügyletekkel és forgalmazással kapcsolatos kötelezettségek piaci értéke
  - Közvetlen költségek (bankköltség, befektetési szolgáltató díjak, könyvvizsgálat, hirdetési díjak stb.)
- = Bruttó Eszközérték
- Változó költségek a Nettó Eszközértékre vetítve (alapkezelési díj, letétkezelési díj)
  - Változó költségek a Nettó Eszközértékre vetítve (negyedéves PSZÁF díj)
- = Nettó Eszközérték

## 2. A portfólió elemeinek értékelésének szabályai

### a) Folyószámla

A folyószámlán lévő eszközök T napig megszolgált kamata és a T-1 napi záróállomány kerül elszámolásra, majd a tényleges havi zárlat alapján kerül sor az esetleges korrekció elszámolására.

### b) Úton lévő pénzek

b/1. Eladáskor, vételkor a fennálló követelések, kötelezettségek T-1 napi várható értékét hozzá kell adni, vagy le kell vonni az eszközök értékéből. Kötbért, késedelmi kamatot, illetve peres úton érvényesíthető követeléseket nem lehet a Nettó eszközérték meghatározásakor figyelembe venni.

b/2. Az Alap által kibocsátott saját befektetési jegyeinek T-1 napig történt forgalmazásából fakadó követelések/kötelezettségek egyenlegét hozzá kell adni/le kell vonni az Alap eszközeinek értékéből.

### c) Lekötött betét

A lekötött betétek esetében a betét összegét T napig megszolgált kamatokkal együtt kell figyelembe venni a Nettó eszközérték számítása során.

### d) Kamatozó értékpapírok

A *kuponfizető nem diszkont értékpapírok* esetében az értékelésnél T napig felhalmozott kamattal kell a következő nettó árfolyamok közül a **legfrissebbet** figyelembe venni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

- A magyar értékpapírok esetén az elsődleges árjegyzői rendszer (ÁKK) legutolsó elérhető közép árfolyama.
- A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam (amennyiben 16:30 óráig az adott napi záróárfolyam elérhető)
- Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Bloomberg, Reuters, napilapok, stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyam (16:00-16:15 között)
- Az Alapkezelő általi utolsó üzletkötés árfolyama.

*Diszkont államkötvényeket (kincstárjegyeket)* az alábbiakban felsoroltak közül a **legfrissebb** árfolyam alapján számított hozamokkal kalkulált jelenértéken kell értékelni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:



- A magyar értékpapírok esetén az elsődleges árjegyzői rendszer (ÁKK) legutolsó elérhető közép árfolyama.
- A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam (amennyiben 16:30 óráig az adott napi záróárfolyam elérhető)
- Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Bloomberg, Reuters, napilapok, stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyam (16:00-16:15 között)
- Az Alapkezelő általi utolsó üzletkötés árfolyama.

*Egyéb diszkont értékpapírok* esetén az értékelés alapja a következő árfolyamok alapján számított hozamokkal kalkulált jelenértékek közül a **legfrissebb**. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is publikált ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

- A legfrissebb elérhető tőzsdei záróárfolyam (amennyiben 16:30 óráig az adott napi záróárfolyam elérhető)
- Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Bloomberg, Reuters, napilapok, stb.) által közölt, az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyam (16:00-16:15 között)
- az alapkezelő általi utolsó üzletkötés árfolyama

#### **e) Befektetési jegyek**

Az értékelés alapja a legutolsó elérhető vételi/visszaváltási árfolyam.

#### **f) Részvények, kárpótlási jegy**

Részvényeket, kárpótlási jegyeket az alábbiakban felsoroltak közül a **legfrissebb** árfolyamon kell értékelni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is 16:30 óráig elérhető ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

- Az értékpapír jellemző tőzsdéjének értékelés tőzsdenapi hivatalos záró árfolyama.
- Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Bloomberg, Reuters, napilapok stb.) által közölt az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyama (16:15-16:45 között)
- Befektetési vállalkozó által jegyzett árfolyam,
- az Alapkezelő általi utolsó üzletkötés árfolyama

#### **g) Származtatott ügyletek**

##### *Határidős ügyletek*

Az értékelés napján az összes pozíciót értékelni kell. Az érvényességi nap és a teljesítési időpont közötti idő függvényében kiválasztott kockázatmentes piaci benchmark hozamból képzett diszkontrátával a határidős árfolyamból jelenértéket kell számolni az érvényességi napra, majd ezt kell összevetni az érvényesség napi piaci árfolyammal. Ezen árfolyam-különbözetnek és a kötés névértéken vett nagyságának a szorzata adja a pozíció értékét (veszteség/nyereség nagyságát).

##### *Opció ügyletek*

Az opciós díjat költségként/bevételeként a befolyás napján teljes egészében el kell számolni. Az eszköz értékelése pedig a határidős ügyletek kiértékelése szerint történik, azzal a különbséggel, hogy az opció jogosultjának nem kell az esetleges értékelési veszteséget figyelembe venni.

#### **h) Szabványosított kereskedésű származékos termékek (BUX)**

Az érvényes napi nyitott pozíciókat az adott instrumentumra közzétett utolsó hivatalos elszámoló ár alapján kell értékelni.

#### **i) Értékpapír kölcsönügylet**

A kölcsönvevő szerepelteti könyveiben sajátjaként az értékpapírt, a kölcsönbe adó értékelési különbözetként mutatja ki követelését. Kölcsönbe adott értékpapír: A kölcsönzési díjat esedékességkor egy összegben vagy a futamidő alatt elosztva kell kimutatni. A kölcsönbe adott értékpapírra vonatkozó követelést a papír aktuális piaci árán számított követelésként kell számításba venni. Kölcsönbe vett értékpapír: A kölcsönbe vett értékpapírral szemben a papír visszaszolgáltatásáig piaci áron számított kötelezettséggé kell figyelembe venni.

#### **j) Deviza**

Az Alapok devizájától eltérő, más devizában denominált eszközöket, követeléseket, stb. az Alap bázisdevizájára kell átszámítani a következő árfolyamok valamelyikén az alábbi sorrendben:

- A Magyar Nemzeti Bank hivatalos devizaárfolyama. Amennyiben az MNB hivatalos devizaárfolyama és a bankközi közép árfolyam között, a Nettó eszközérték készítésének időpontjában 1%-nál nagyobb mértékű eltérés mutatkozik az EUR/HUF és az USD/HUF árfolyamokban, akkor a Letétkezelő a Reuters által 16:30-kor publikált árjegyzői átlagát tekinti értékelési devizának a fenti két devizára. A portfólió eszközeit az így kialakult árfolyamon kell értékelni.
- A Letétkezelő aktuális közép árfolyama. Amennyiben valamely devizára nincs hivatalos árfolyam, úgy az adott devizanem USD vagy EUR keresztárfolyama (Reuters 16:00) és az USD/HUF vagy EUR/HUF keresztárfolyamból számolt árfolyamon kell értékelni.
- A deviza jellemző piacának adatszolgáltatója (Reuters, Bloomberg, napilapok stb.) által közölt az értékeléskori legutolsó elérhető árfolyama

#### k) Származtatott devizaügyletek

##### *Határidős devizapozíciók.*

Határidős devizapozíciókat (deviza forwardok) a kötési árfolyamnak a vonatkozó devizák pénzügyi kamataival diszkontált mai értékének, valamint a devizapár azonnali árfolyamának különbségeként kell értékelni.

*Deviza futures.* A deviza futures értéke az elszámolóház, illetve az illetékes tőzsde által az adott lejáratra kalkulált záró árfolyam és a kötési árfolyam különbsége.

*Devizaopciók.* Devizaopció vétele esetén, a pozíció értéke a kötési árfolyamnak a vonatkozó devizák pénzügyi kamataival diszkontált mai értékének, valamint a devizapár azonnali árfolyamának különbsége, amennyiben ez pozitív, illetve nulla, ha ez az érték negatív. Devizaopció eladása esetén a pozíció értéke a kötési árfolyamnak a vonatkozó devizák pénzügyi kamataival diszkontált mai értékének, valamint a devizapár azonnali árfolyamának különbsége, amennyiben ez negatív, illetve nulla, ha ez az érték pozitív.

#### l) ETF-ek és Letéti igazolások

Az ETF-eket és Letéti igazolásokat (GDR, ADR) az alábbiakban felsoroltak közül a **legfrissebb** árfolyamon kell értékelni. Amennyiben több legfrissebb árfolyamadat is 16:30 óráig elérhető ezek közül ugyanarra a napra, úgy az alábbi sorrendet is figyelembe kell venni:

- Az értékpapír jellemző tőzsdéjének értékelés tőzsdenapi hivatalos záró árfolyama.
- Az értékpapír jellemző piacának adatszolgáltatója (Bloomberg, Reuters, napilapok stb.) által közölt az értékelést megelőző legutolsó elérhető árfolyama (16:15-16:45 között)
- Befektetési vállalkozó által jegyzett árfolyam,
- Alapkezelő általi utolsó üzletkötés árfolyama

## VI. Működési adatok

Az alapkezelő által az Alapra meghatározott, 2009. december 31-re szóló Nettó Eszközérték jelentés nem mutat jelentős eltérést a jelen beszámolóban meghatározott értékektől. 2010. évre vonatkozóan költséget az Alap előre nem fizetett ki.

### A teljes és az egy jegyre jutó nettó eszközérték alakulása havonta

adatok Ft-ban

Dátum	Nettó eszközérték	NEÉ/darab
2009.01.30.	115 488 200	0,3267
2009.02.27.	100 055 806	0,2836
2009.03.31.	122 444 556	0,3470
2009.04.30.	151 151 430	0,4338
2009.05.29.	165 847 594	0,4346
2009.06.30.	165 533 770	0,4359
2009.07.31.	176 060 109	0,4654
2009.08.31.	220 807 207	0,5622

2009.09.30.	397 318 267	0,6662
2009.10.30.	644 269 207	0,6515
2009.11.30.	676 956 346	0,6463
2009.12.31.	678 718 750	0,6452

### A kibocsátott és visszavásárolt befektetési jegyek mennyisége

Hónapok	Nyitó készlet (db)	Kibocsátás mennyisége (db)	Visszaváltás mennyisége (db)	Záró készlet (db)
2009. január	348 851 961	4 618 945	-	353 470 906
2009. február	353 470 906	-	651 705	352 819 201
2009. március	352 819 201	-	-	352 819 201
2009. április	352 819 201	237 079	4 618 944	348 437 336
2009. május	348 437 336	33 193 342	-	381 630 678
2009. június	381 630 678	5 476 536	7 357 206	379 750 008
2009. július	379 750 008	-	1 454 616	378 295 392
2009. augusztus	378 295 392	14 457 980	-	392 753 372
2009. szeptember	392 753 372	204 629 684	1 000 000	596 383 056
2009. október	596 383 056	492 454 804	100 000 116	988 837 744
2009. november	988 837 744	69 873 078	11 301 049	1 047 409 773
2009. december	1 047 409 773	9 352 080	4 775 781	1 051 986 072

### Passzív időbeli elhatárolások

adatok eFt-ban

Jogcím	Összeg
Könyvvizsgálói díj	575
Könyvelési díj	100
Letétőrzési díj, tranzakciós díjak	53
PSZÁF díj	40
Belföldi tranzakciós díj	26
<b>Összesen</b>	<b>794</b>

### Az alap által kötött származtatott ügyletek

Az Alap származtatott ügyleteket nem kötött.

### Értékpapírok értékkülönbségének részletezése

adatok ezer Ft-ban

Értékpapír		Beszerzési ár	Értékkülönbség		Piaci érték
Megnevezése	Futamideje		Kamatból, osztalékból	Egyéb piaci megítélésből	
<b>Államkötvények</b>		<b>4 594</b>	<b>231</b>	<b>362</b>	<b>5 187</b>
2011/C MÁK	2008/01/09-2011/04/22	4 594	231	362	5 187
<b>Részvények</b>		<b>600 210</b>	<b>-</b>	<b>-60 346</b>	<b>539 864</b>
ABLON Group		22 954	-	-3 627	19 327
Echo Investment		9 377	-	-430	8 947
Globe Trade Centre		38 585	-	3 673	42 258
IMPACT DEVELOPER (NEW)		8 042	-	-5 788	2 254
Orbis		5 459	-	323	5 782
Plaza Centers		8 019	-	-879	7 140
Polimex Mostostal		5 304	-	-2 688	2 616

Raven Russia Ltd.	11 678	-	1 965	13 643
XXI Century	14 488	-	-12 912	1 576
Atrium European Real Estate	59 680	-	2 124	61 804
CA IMMOBILIEN	31 174	-	-3 549	27 625
Immoeast AG	94 766	-	-11 347	83 419
Immofinanz AG	62 010	-	-4 457	57 553
IVG Immobilien	9 674	-	-2 429	7 245
Kardon NV	8 025	-	-3 532	4 493
ORCO Property Group	7 164	-	-2 005	5 159
AFI Development	57 357	-	-16 264	41 093
Chagala	1 716	-	259	1 975
East Property Holding	8 857	-	-563	8 294
LSR Group	6 023	-	12 803	18 826
PIK	36 851	-	2 174	39 025
RGI International	29 060	-	-3 833	25 227
Sistema Halls GDR	42 000	-	-11 730	30 270
Danubius	7 899	-	-1 300	6 599
Graphisoft Park SE	14 048	-	3 666	17 714
<b>Összesen</b>	<b>604 804</b>	<b>231</b>	<b>-59 984</b>	<b>545 051</b>
<b>Értékpapír fajtánkénti összesítés</b>				
Államkötvények	4 594	231	362	5 187
Diszkontkincstárjegyek	-	-	-	-
Résztvények	600 210	-	-60 346	539 864
Befektetési jegy	-	-	-	-
Jelzáloglevelek	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>604 804</b>	<b>231</b>	<b>-59 984</b>	<b>545 051</b>
<b>Értékpapír típusonkénti összesítés</b>				
Bemutatóra szóló	604 804	231	-59 984	545 051
Névre szóló	-	-	-	-
<b>Összesen</b>	<b>604 804</b>	<b>231</b>	<b>-59 984</b>	<b>545 051</b>

## Egyéb információk

- Az Alap származtatott ügyleteket, értékpapír kölcsönzést, óvadéki repo ügyleteket az év során nem kötött.
- Az Alapkezelő a befektetési alap befektetési jegyei után, hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.
- Nem áll fenn az Alap javára kapott, illetve terhére nyújtott fedezet, biztosíték, óvadék, garancia- és kezességvállalás.
- Az Alap befektetési politikája az év során nem változott.

## Cash-flow kimutatás

adatok eFt-ban

Megnevezés	Előző év 2008.dec. 31.	Tárgyév 2009. dec. 31.
<b>I. Működési cash flow (1-14. sorok)</b>	<b>-133 676</b>	<b>-478 034</b>
1. Adózás előtti eredmény	-53 545	-15 104
2. Elszámolt amortizáció	0	0
3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
5. Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
6. Szállítói kötelezettség változása	110	1 110
7. Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	13	3
8. Passzív időbeli elhatárolások változása	325	469
9. Vevőkövetelés változása	0	0
10. Forgóeszközök (vevő és pénzeszköz nélkül) változása	-80 574	-464 477
11. Aktív időbeli elhatárolások változása	-5	-35
12. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	0	0
13. Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	0	0
14. Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
<b>II. Befektetési tevékenységből eredő pénzeszköz változás (15-17. sorok)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
15. Befektetett eszközök beszerzése	0	0
16. Befektetett eszközök eladása	0	0
17. Kapott osztalék	0	0
<b>III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás (18-29. sorok)</b>	<b>147 514</b>	<b>599 505</b>
18. Saját befektetési jegy kibocsátás bevétele	392 760	834 294
19. Kötvény, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
20. Hitel és kölcsön felvétele	0	0
21. Hosszú lejáratra nyújtott kölcs. és bankbet. törlesztése, megszűnt, beváltása	0	0
22. véglegesen kapott pénzeszköz	0	0
23. Saját befektetési jegy visszaváltása	-38 647	-381 404
24. Kötvény és hitelviszonyt megtestesítő értékpapír visszafizetése	0	0
25. Hitel és kölcsön törlesztése, visszafizetése	0	0
26. Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
27. Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
28. Portfólió elemein elért árfolyam nyereség / veszteség	-206 599	146 615
29. Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú kötel. változása	0	0
<b>IV. Pénzeszközök változása</b>	<b>13 838</b>	<b>121 471</b>

## Portfólió jelentés értékpapír alapra

### Alapadatok:

Alap neve lajstromszáma: Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap 1111-268  
 Alapkezelő neve: Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.  
 Letétkezelő neve: UniCredit Bank Hungary Zrt.  
 NEÉ számítás típusa: T

Tárgynap (T):	2009.12.31	
Saját tőke:	678 370	e Ft
Egy jegyre jutó NEÉ:	0,6448	
Darabszám:	1 051 986 072	db

A tárgynapi nettó eszközérték meghatározása:

adatok e Ft-ban

I.	KÖTELEZETTSÉGEK	Hitelező	Futamidő	Összeg	%
II/1.	Hitelállomány (összes):	-	-	-	-
II/2.	<b>Egyéb kötelezettségek (összes):</b>			<b>1 236</b>	<b>60,89%</b>
	Alapkezelői díj miatt			1 208	59,51%
	Letétkezelői díj miatt			-	0,00%
	Bizományosi díj miatt			-	0,00%
	Forgalm.ktg.miatt			-	0,00%
	Közzétételi ktg.miatt			-	0,00%
	Reklám ktg.miatt			-	0,00%
	Költségment elszámolt egyéb tétel miatt			28	1,38%
	Egyéb - nem költség alapú - kötelezettség			-	0,00%
II/3.	<b>Céltartalékok (összes):</b>			-	0,00%
II/4.	<b>Passzív időbeli elhatárolások (összes):</b>			<b>794</b>	<b>39,11%</b>
	<b>Kötelezettségek összesen:</b>			<b>2 030</b>	<b>100,00%</b>
II.	ESZKÖZÖK			Összeg	%
II/1.	<b>Folyószámla, készpénz (összes):</b>			<b>15 309</b>	<b>2,25%</b>
	folyószámla HUF			4 967	0,73%
	folyószámla EUR			7 996	1,18%
	folyószámla USD			2 255	0,33%
	folyószámla GBP			40	0,01%
	folyószámla ILS			51	0,01%
II/2.	<b>Egyéb követelés (összes):</b>			-	0,00%
	<b>Származtatott ügyletek</b>				
	<b>értékelési különbözete</b>			-	0,00%
	<b>Lekötött bankbetétek</b>				
II/3.	<b>(összes):</b>	Bank	Futamidő	<b>120 000</b>	<b>17,64%</b>
II/3.1.	<b>Max. 3 hó lekötésű (összes):</b>			<b>120 000</b>	<b>17,64%</b>
		UniCredit Bank	2009/12/29- 2010/01/05	120 000	17,64%
II/3.2.	<b>3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes):</b>			-	<b>0,00%</b>
II/4.	<b>Értékpapírok (összes):</b>			<b>545 051</b>	<b>80,11%</b>
		Devizanem	Névérték	Árfolyamérték	%
II/4.1.	<b>Állampapírok (összes):</b>		<b>4 940</b>	<b>5 187</b>	<b>0,76%</b>
	2011/C MÁK	HUF	4 940	5 187	0,76%
II/4.3.	<b>Részvények (összes)</b>		<b>790 286</b>	<b>539 864</b>	<b>79,35%</b>
	ABLON Group	GBP	996	19 327	2,84%
	Echo Investment	PLN	32 557	8 947	1,31%
	Globe Trade Centre	PLN	2 500	42 258	6,21%
	IMPACT DEVELOPER (NEW)	RON	50 000	2 254	0,33%
	Orbis	PLN	19 780	5 782	0,85%
	Plaza Centers	GBP	157	7 140	1,05%
	Polimex Mostostal	PLN	400	2 616	0,38%
	Raven Russia Ltd.	GBP	1000	13 643	2,01%
	XXI Century	GBP	325	1 576	0,23%
	Atrium European Real Estate	EUR	247 500	61 804	9,08%
	CA IMMOBILIEN	EUR	12 911	27 625	4,06%

	Immoeast AG	EUR	80 000	83 419	12,26%
	Immofinanz AG	EUR	85 000	57 553	8,46%
	IVG Immobilien	EUR	5 000	7 245	1,06%
	Kardon NV	EUR	4 000	4 493	0,66%
	ORCO Property Group	EUR	3 000	5 159	0,76%
	AFI Development	USD	115 000	41 093	6,04%
	Chagala	USD	3 500	1 975	0,29%
	East Property Holding	USD	1 400	8 294	1,22%
	LSR Group	USD	11 000	18 826	2,77%
	PIK	USD	500	39 025	5,74%
	RGI International	USD	852	25 227	3,71%
	Sistema Halls GDR	USD	111 000	30 270	4,45%
	Danubius	HUF	1 886	6 599	0,97%
	Graphisoft Park SE	HUF	22	17 714	2,60%
	<b>Jelzálog levelek</b>		-	-	<b>0,00%</b>
<b>II/5.</b>	<b>Lekötött betét kamata (összes)</b>		-	<b>40</b>	<b>0,01%</b>
	lekötött betét	HUF		40	0,01%
	<b>Eszközök összesen:</b>			<b>680 400</b>	<b>100,00%</b>

### A 2009. év jelentős eseményei és hatásuk az Alapra:

Az igencsak nehézségek közepette 2008-as esztendőhöz hasonlóan rossz piaci körülmények között indult 2009 is. A piacok januárban kisebb oldalazó mozgás után változatlanul estek tovább, elsősorban a részvénypiacok rossz teljesítménye volt figyelemre méltó. Valamennyi vezető index, részvény, régió évtizedes mélypontjára süllyedt, időnként úgy tűnt, hogy az esésnek sosem lesz vége.

A folyamatos értékvesztés mögött az általános gazdasági összeomlás lehetősége állt, a befektetők rendkívül nagy valószínűséget tulajdonítottak a tartós gazdasági recesszióknak. A bankközi hitelezés gyakorlatilag megszűnt, a bizalmatlanság a tetőfokára hágott. Olyan abnormális értékelési szintek alakultak ki, amit még a legtapasztaltabb piaci befektetők sem láttak. Az elemzők ebben a hangulatban tömegével jelentettek meg összeomlási modelleket.

A Lehman-bukás utóéletéeként a világgazdaság egészében megszűnt a bankközi hitelezés, akkora bizalmatlanság övezte a bankszektort, hogy egymásnak sem mertek kölcsönt adni, még rendkívül rövid időszakra sem, attól félve, hogy másnapra csődbe mehet az elszámoló partner. A bankok vállalati hitelezése pedig a korábbi években megszokott mennyiségnek töredékére esett vissza.

Az év első negyedében a hazai állampapír- és FX piacot az általános gazdasági pesszimizmusnak megfelelő értékek jellemezték. A hozamgörbe teljes hosszán bőven kétszámjegyű hozamszintek alakultak ki, a 2-3 éves kötvények nem ritkán 13% feletti hozammal forogtak, míg a magyar forint soha nem látott mélységbe ereszkedett az euróval szemben, hiszen 315 forintig gyengült. A hazai piaci hangulatot még tovább rontotta, hogy a magyar gazdaság állapota messze a legrosszabb volt a közép-európai régióban. A korábbi évtized(ek) jelentős költsége nyomán volt időszak, amikor államcsőd fenyegette az országot, s megnyugvást csak az IMF és az ECB hitele jelentett.



A befektetők által elvárt „biztosítási” prémium, forrás: Bloomberg

A nemzetközi és a hazai piacokon megnyugvás csak a második negyedév elején következett be. A vezető gazdasági államok által a gazdaságba pumpált óriási mennyiségű eszköz – elsősorban készpénz - lassan elkezdte éreztetni hatását, valamint a jegybankok igen komoly mértékben segítették ki a bajba jutott bankokat. Mind a részvénypiacok, mind pedig a tágabb értelemben vett kockázatos eszközök piaca emelkedésnek indult. Ekkorra már olyan mértékű általános pánik uralkodott a befektetők között, hogy a mögöttes termék valós értékétől függetlenül mindentől szabadulni akartak. Nem volt ritka, hogy egy vállalat részvényének árfolyama fele volt a cégben számlán található készpénznek.

A nyár elejére kiderült, hogy a korábban árazott általános vállalati- és gazdasági csőd rövid távon biztosan nem következik be, sőt, a júliusban kezdődött, 2009 második negyedévére vonatkozó vállalati gyorsjelentési szezon már egyértelműen mutatta, hogy koránt sincs akkora baj a vállalati profitdinamikával. Bár kétségtelen tény, hogy a keresleti oldal gyenge volt ebben az időszakban, a cégek a kemény költséghatékonyság javítással elérték, hogy ne romoljon szignifikáns mértékben az egy részvényre jutó eredmény (EPS).

A rendkívüli mértékben túladott eszközök – részvények, feltörekvő devizák és hitelt megtestesítő instrumentumok - megítélése folyamatosan javult, s a tőzsdéken több évtizede nem látott emelkedés indult be, amely egészen 2009 októberéig tartott. A márciusi mélypontokhoz képest a vezető tőzszeindexek gyakran 50%-ot meghaladó mértékben kerültek magasabbra, de nem volt ritka a 100% feletti emelkedés sem.



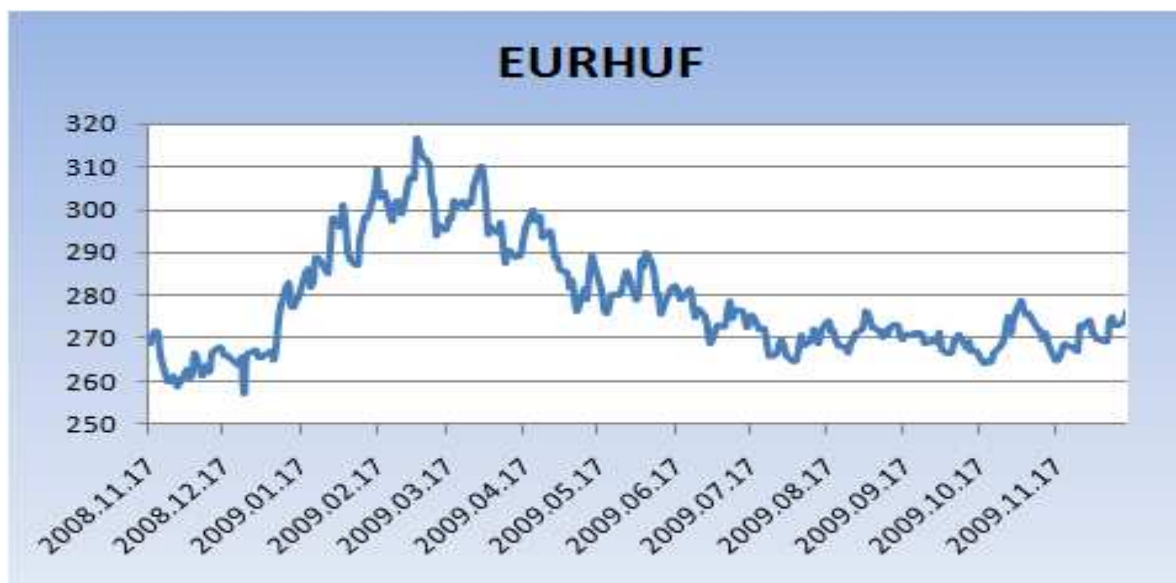
Forrás: Bloomberg



A hazai állampapírpiacot szintén pozitív folyamatok jellemezték 2009 második felében. A korábbi, jellemzően 12-13 százalékos hozamok szép fokozatosan csökkentek, s a nemzetközi befektetők bizalmának visszatérével a Magyar Nemzeti Bank óvatosan mérsékelte az irányadó kamatszintet.

Ezzel párhuzamosan, a magyar forint fokozatosan stabilizálódott először a 300-as euró árfolyam, majd 280-as szint alatt. Az új kormány intézkedéseit is egyre inkább méltatták a befektetők, aminek köszönhetően a korábbi rossz tanulóból Magyarország hamar a régió mintaállamává nőtte ki magát.

2009 utolsó negyedében szerencsére már kevesebb izgalom akadt, az első három negyedévben történtek mennyiségében és intenzitásában is megviselhetők a befektetőket. Az év utolsó hónapjaiban egy oldalazó piacot láthatunk, egy nagyon szűk sávon belül mozogtak az indexek, míg a kötvények piacán a korábbi tartós hozamcsökkenésnek vége szakadt.



Forrás: Bloomberg

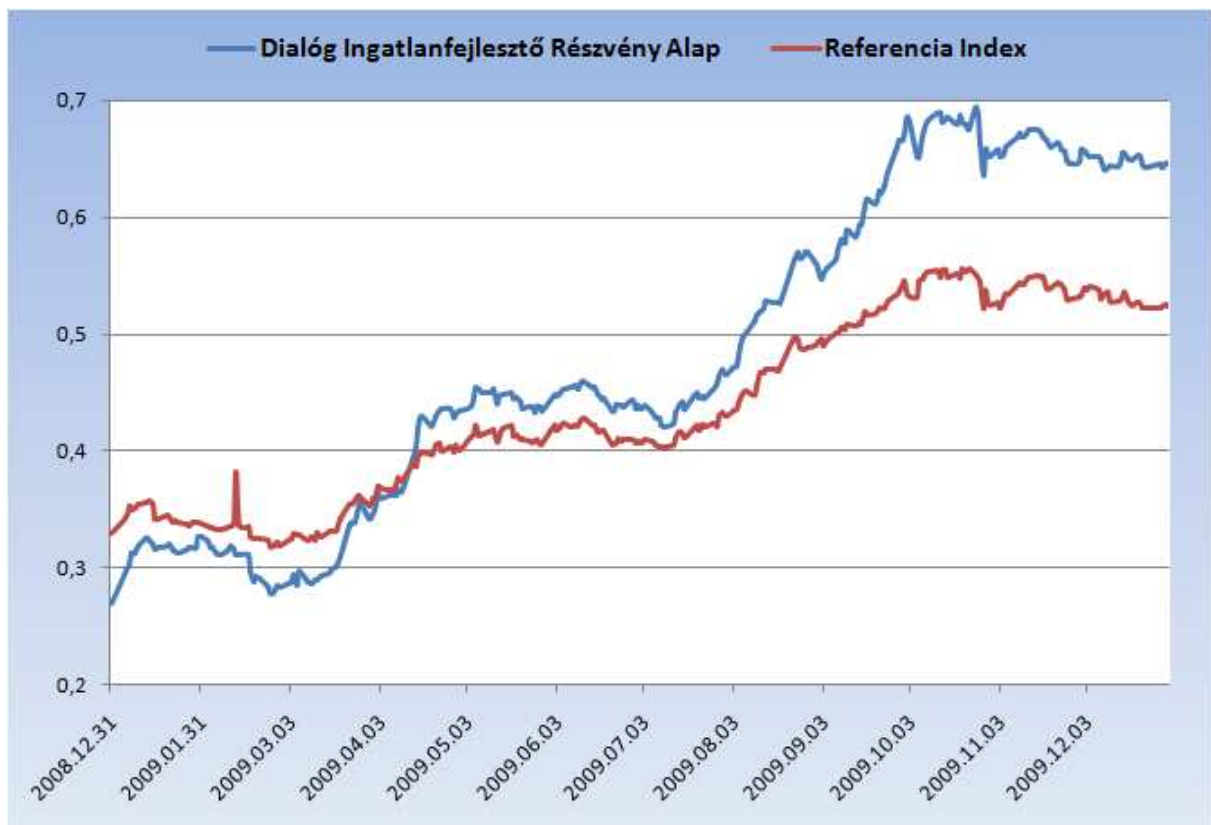
### **Az Alap befektetéseinek részletezése**

A 2008-as év legnagyobb tanulsága, adott piaci hangulatban el kell felejteni, hogy szerintünk egy instrumentumnak mi a valós értéke. Ennek megfelelően a 2009-es év során a befektetéseken elért nyereséget a részvény alapokban gyorsan realizáltuk, megelégedve a 10-20 százalékos árfolyamemelkedés nyújtotta nyereséggel, ugyanakkor a piaci hangulat függvényében gyorsan visszazálltunk az általunk alulértékeltnek vélt eszközökbe, hogy egy újabb emelkedés után realizáljuk az eredményt. A befektetések során gyakran alkalmaztuk az ún. stop-loss mechanizmust is, mely szerint, ha egy adott eszköz értéke a bekerülési értéke 85-90 százalékára esett, úgy a további veszteségek elkerülése végett zártuk a pozíciót. Ez az alapvetően „trading” szemléletű befektetési politika rendkívül sikeresnek bizonyult a tavalyi esztendőben.

A portfóliókban a tavalyi év során számos alkalommal kerültek egzotikusabbnak mondható részvények is, mint például kazah, grúz értékpapírok, természetesen szem előtt tartva, hogy az adott vállalat megfelelő likviditással rendelkezzen, valamint hogy transzparens és elemezhető legyen a vállalat.

Az Alap portfóliójában kimondottan nagy súllyal szerepeltek orosz és osztrák ingatlanfejlesztő vállalatok részvényei, valamennyi részvény értékeltségi szintje igen extrém volt a 2009-es év elején. Az Alapkezelő ezeken a szinteken igen jelentős pozíciókat vett fel a részvényekből.

### **Az Alap egy jegyre jutó nettó eszközértékének és referencia indexének\* alakulása 2009-ben**



\*Benchmark: 80% REX Index + 20% RMAX Index

### **Az év főbb történései havi bontásban:**

#### **Január:**

- A részvénypiacokon csökkenő árfolyamok, és továbbra is magas volatilitás jellemezte 2009 első hónapját. Bár a nemzetközi tőzsdékben közel 10 százalékkal csökkentek az irányadó indexek, a hazai deviza jelentős gyengülése részben ellensúlyozni tudta a piacok értékvesztését. Globálisan a legrosszabbul teljesítő szektor ismét a pénzügyi szektor volt, a befektetőkben ismét komoly kételyek alakultak ki a bankrendszer megbízhatóságát illetően. A hónap elején kialakult orosz-ukrán gázvita sem segítette a befektetéseket.

#### **Február:**

- 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 makroadatok újabb bizonyosságát adták annak a szomorú ténynek, hogy a pénzügyi válság áterjedt a reálgazdaságra is. A világ vezető gazdaságaiban ugrásszerűen megnőtt a munkanélküliség, és figyelemreméltó mértékben csökkent az ipari termelés. A kormányzatok és a jegybankok gazdaságélénkítő kísérletei egyelőre nem jártak sikerrel.

#### **Március**

- Hosszú, nagyon hosszú hónapok óta először valamennyi főbb fejlett és fejlődő piacon emelkedtek az árfolyamok 2009 márciusában. A nem ritkán bőven kétszámjegyű emelkedés elsősorban a korábban a válság által leginkább sújtott bankszektor feltámadásának volt köszönhető, de ezen túlmenően jól teljesítettek a nyersanyag és az energetikai cégek részvényei is. Bár a régió nemzetközi megítélése továbbra is meglehetősen negatív volt – a hónap során mind az S&P, mind a Moody's leminősítette a hazai hosszú távú államadósságot-, ez nem hátráltatta az árfolyamok emelkedését.

#### **Április**

- Két egymást követő hónapban is emelkedtek a nemzetközi és a régiós börzék 2009 áprilisában, amire másfél éve nem volt példa. A március második hetében elindult „mini bull” során az értékpapír piacok közel 25 százalékkal kerültek magasabb szintre a március eleji mélyponthoz képest. Az emelkedés hátterében több tényező állt. Egyrészt a korábbi igen jelentős esés természetes korrekciója zajlott a piacokon, ugyanakkor az is megfigyelhető, hogy a hangulatindexekben igen jelentős javulás ment végbe az elmúlt hónapokban.

#### *Május*

- Három egymást követő hónapban emelkedtek a régió vezető börzéi 2009 májusában. A folytatódó nyersanyagpiaci rally hatására igen jól teljesítettek a nyersanyag termelő vállalatok, valamint a nemzetközi piacokon is jól teljesítő bankszektor volt elsősorban a növekedés motorja. A börzék emelkedésével párhuzamosan a közép-európai devizák is erősödni tudtak mind az euróval, mind a svájci frankkal szemben. A hónap során publikált vállalati gyorsjelentések között is akadtak olyanok, amelyek igen kellemes meglepetést okoztak a befektetőknek.

#### *Június*

- Negyedév folyamatos és igen jelentős emelkedés után 2009 júniusában már enyhe korrekció zajlott le a régió börzéin. A korrekció legnagyobb mértékben az orosz piacot és közvetve a nyersanyagokat érintette. A márciusi mélypontokhoz képest valamennyi nyersanyaghoz köthető regionális vállalat részvénye közel 50%-os emelkedés után korrigált kismértékben.

#### *Július*

- A nyár eleji megtorpanás után tovább emelkedtek a közép-európai régió részvénytársaságai 2009 júliusában. A korábbi időszakoktól eltérően azonban most a lengyel börze járt élen, a korábban lemaradó piac igen szignifikáns módon tudott emelkedni, s ezzel párhuzamosan az előző időszak sztárpiaca, az orosz erőteljesen lemaradó volt. A pozitív hangulat ismételt a nemzetközi piacok és befektetők hozzáállásából táplálkozott, az első negyedévvel szemben a befektetők szó szerint kiéheztek a kockázatosabb eszközök iránt.

#### *Augusztus*

- Kitartott a lendület a közép-európai értékpapírpiacokon 2009 augusztusában, különösen a korábban jelentősen leértékelt bankrészvények jeleskedtek az emelkedésben. A bankszektor tündöklése elsősorban a megváltozott makrogazdasági kilátásoknak és a korábban felvett short pozíciók látványos zárásának volt köszönhető. A hónap során publikált régióbéli gyorsjelentések is kedvezőbbek lettek az elemzői várakozásoknál.

#### *Szeptember*

- A korábbi hónapokhoz képest kisebb mértékben, de tovább tudtak emelkedni a régió vezető börzéi 2009 szeptemberében. A likviditásbőség, valamint a pozitív várakozások hatására az indexek újabb éves csúcsra emelkedtek. Kiugróan jól teljesített az orosz piac, részben ledolgozva ezzel korábbi lemaradását. A hazai értékpapírpiacra egyre inkább éreztették hatásukat a kormány által elkezdett válság kezelő csomaghoz kapcsolódó intézkedések.

#### *Október*

- Alig tudtak emelkedni a régió vezető börzéi 2009 októberében. Annak ellenére, hogy az amerikai vállalati gyorsjelentési szezon kimondottan jól indult – a publikált eredmények 88%-a jelentősen meghaladta a várakozásokat – a piacok már nem tudtak érdemben pozitívan reagálni a jó hírekre. A befektetők elbizonytalanodása elsősorban annak volt köszönhető, hogy kételyeket fogalmaztak meg a gazdaságok általános állapotával kapcsolatban.

#### *November*

- Minimális mértékben emelkedtek a régió vezető börzéi 2009 novemberében. A korábbi hónapokkal ellentétben jelentősen visszaesett a forgalom az értékpapírpiacokon, s ezen nem segített a hónap során lezajlott hazai gyorsjelentési szezon sem. A vállalati profitok összességében semlegesre sikeredtek, s új húzóerő egyelőre nem jelent meg a piacokon.

#### *December*

- Az igen emlékezetes 2009-es év utolsó hónapja meglehetősen csendesre sikeredett, a korábbi negyedévek emelkedése után megpihentek a világ vezető borszéi. A befektetők tartózkodtak új pozíciók felvételétől, alapvetően rendkívül leült a forgalom. 2009 decemberében jelentősen erősödött az amerikai dollár, és meglepő módon ezzel párhuzamosan emelkedett az olaj ára, amely elsősorban az orosz piacra volt jótékony hatással.

### **Összefoglalás**

Nehéz, ugyanakkor sikeres esztendőnek bizonyult a tavalyi esztendő. A piacokon kialakult extrém értékeltségi szinteket az Alapkezelő jól ki tudta használni, így a 2009-es év egyértelműen pozitívan alakult a hozamok szempontjából. A Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Alap alap igen jelentős mértékben felülmúlta a referencia indexet.

### **Mérlegfordulónap utáni jelentősebb események:**

A regionális ingatlanfejlesztők piacán folytatódott a lassú oldalazás, a részvények árfolyama immáron negyedik hónapja egy nagyon szűk sávban mozog. A kivárás elsősorban annak köszönhető, hogy bár a vállalatok zömmel sikeresen rendezték hitelfortfoliójukat, a valódi fejlesztések egyelőre nem indultak be. Optimizmusra adhat okot, hogy több fejlesztő is – különösen az oroszok – a már tulajdonukban lévő telkekre újabb projektek beindítását helyezték kilátásba, amennyiben a gazdasági helyzet tovább normalizálódik. A negatív gazdasági hangulat ellenére a Dialóg Ingatlanfejlesztő Részvény Befektetési Alap 11,04%-os hozamot ért el.

Budapest, 2010. április 2.

.....  
Dialóg Befektetési Alapkezelő Zrt.