



CIB INGATLAN ALAPOK ALAPJA

Éves jelentés

CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.

Vezető forgalmazó, Letétkezelő:

CIB Bank Zrt.

2014

1. Alapadatok

1.1. A CIB Ingatlan Alapok Alapja

Megnevezése:	CIB Ingatlan Alapok Alapja (a továbbiakban: Alap)
Az Alap típusa:	nyilvános, azaz nyilvános forgalombahozatal útján létrehozott
Az Alap fajtája:	nyíltvégű, azaz a futamidő alatt bármikor visszaváltható
Az Alap futamideje:	az Alap 2003/09/03-tól kezdődően határozatlan futamidőre jött létre, azaz nincs lejárat
Besorolása:	speciális, közvetett ingatlanokba fektető ingatlanalap, ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap

1.2. Az alapkezelő

Neve:	CIB Befektetési Alapkezelő Zrt. (a továbbiakban: Alapkezelő)
Székhelye:	H-1027 Budapest, Medve u. 4-14.

1.3. A forgalmazó

Neve:	CIB Bank Zrt. (a továbbiakban: Forgalmazó)
Székhelye:	H-1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Neve:	ERSTE Befektetési Zrt.
Székhelye:	H-1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Neve:	Equilor Befektetési Zrt.
Székhelye:	H-1037 Budapest, Montevideo u. 2/c.

1.4. A letétkezelő

Neve:	CIB Bank Zrt. (a továbbiakban: Letétkezelő)
Székhelye:	H-1027 Budapest, Medve u. 4-14.

1.5. Forgalmazási helyek

Neve:	CIB Bank Zrt. fiókjai és internetes kereskedési rendszere
Székhelye:	H-1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Neve:	ERSTE Befektetési Zrt. internetes kereskedési rendszere
Székhelye:	H-1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Neve:	Equilor Befektetési Zrt.
Székhelye:	H-1037 Budapest, Montevideo u. 2/c.

1.6. A könyvvizsgáló

Neve:	Nagy Zsuzsanna (Kamarai tagsági szám: MKVK-005421) KPMG Hungária Kft.
Székhelye:	H-1134 Budapest, Váci út 31.

2. A befektetési eszközállomány összetétele

Az Alap portfóliójában található eszközök és források tételes összetétele

Tárgynap (T. forgalmazás-elszámolási nap)	2013.12.30		2014.12.30	
Saját tőke	654,780,312 HUF		512,350,687 HUF	
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.1673		1.1828	
Darabszám	560,958,131 db		433,180,633 db	
Tőkeáttétel bruttó, valamint kötelezettség módszerrel számított teljes mértéke*	Kötelezettség módszer	Bruttó módszer	Kötelezettség módszer	Bruttó módszer
Tényleges	100.00%	95.82%	100.00%	99.00%
Maximális	120.00%	120.00%	120.00%	120.00%
Alap devizaneme	HUF		HUF	
Devizakitettség fedezettségi szintje	0.00%		0.00%	
Alap portfóliójában 10% feletti részarányban szereplő eszközök				
CIB Hozamvédett Betét Alap	628,563,247 HUF	96.00%	508,114,169 HUF	99.17%
Folyósámla (HUF)	-	-	-	-
I. Kötelezettségek	1,219,975 HUF	0.19%	886,094 HUF	0.17%
I/1. Hitelállomány	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
I/2. Egyéb kötelezettségek	1,219,975 HUF	0.19%	886,094 HUF	0.17%
I/3. Származékos ügyletekből eredő kötelezettség	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II. Eszközök	656,000,287 HUF	100.00%	513,236,781 HUF	100.00%
II/1. Folyósámla, készpénz	27,359,280 HUF	4.17%	5,120,612 HUF	1.00%
II/2. Egyéb követelés	77,760 HUF	0.01%	2,000 HUF	0.00%
II/3. Lekötött bankbetétek	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/3.1. 3 hónapnál rövidebb lekötésű	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4. Átruházható értékpapírok	628,563,247 HUF	95.82%	508,114,169 HUF	99.00%
II/4.1. Állampapírok	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.1.1. Kötvények	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.1.2. Kincstárjegyek	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapírok	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.2. Vállalati, egyéb hitelviszonyt jelentő értékpapírok	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.2.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.3. Részvények	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.3.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.3.2. Tőzsdén kívüli	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.4. Jelzáloglevelek	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.4.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.5. Befektetési jegyek	628,563,247 HUF	95.82%	508,114,169 HUF	99.00%
II/4.5.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli	628,563,247 HUF	95.82%	508,114,169 HUF	99.00%
II/5. Származékos ügyletek	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/5.1. Határidős	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/5.1.1. Futures	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/5.1.2. Forward	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/5.2. Opció ügyletek	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/5.2.1. Tőzsdéi opciók	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/5.2.2. OTC típusú opciók	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/6. Közelmúltban forgalomba hozott átruházható ép.	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
II/7. Egyéb átruházható értékpapír	0 HUF	0.00%	0 HUF	0.00%
Bruttó eszközérték	656,000,287 HUF	100.00%	513,236,781 HUF	100.00%
Nettó eszközérték	654,780,312 HUF	99.81%	512,350,687 HUF	99.83%

* Az Alapkezelő az Alap tőkeáttétel szerinti kitettségeinek számítását a *bruttó*, valamint a *kötelezettség módszerrel* számítja ki. A bruttó módszer az Alap teljes kitettségét adja meg, míg a kötelezettség módszer figyelembe veszi az Alapban lévő befektetési eszközök fedezeti és nettósítási hatásait is. Az Alapkezelő az Alap esetében alkalmazható tőkeáttétel (nettó összesített kockázati kitettség) legnagyobb mértékét az Alap típusa, befektetési stratégiája, a tőkeáttétel forrásai, az eszközök és a kötelezettségek aránya, a tőkeáttétel fedezeti biztosítékanak mértéke, az Alap mögöttes piacain végrehajtott üzletkötések volumene, természete és kiterjedése, valamint az üzletkötések végrehajtási helyszíneit jelentő pénzügyi szolgáltatók, intézmények, partnerek által képviselt rendszerkockázat alapján állapítja meg. A tőkeáttétel mértéke a tájékoztatási időszakban a feltüntetett tényleges és a megengedett maximális értékek között ingadozott. Az Alapkezelő az Alap nevében kötött szerződések, teljesült megbízások, tőkeáttételt eredményező ügyletek vonatkozásában biztosítékokat nem nyújt, garanciákat nem vállal, valamint ezek újbóli felhasználására jogokat nem szerez és nem biztosít.

3. Az Alap forgalmi adatai

3.1. A tájékoztatási időszakban az Alap befektetési jegyeinek forgalmi adatai

	Előző tájékoztatási időszak végén (2013. december 30.)	Tájékoztatási időszakban	Tájékoztatási időszak végén (2014. december 30.)
forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma	560,958,131 db		433,180,633 db
eladott befektetési jegyek darabszáma		54,688,347 db	
visszaváltott befektetési jegyek darabszáma		182,465,845 db	
tőkeszámla növekedése		64,382,432 HUF	
tőkeszámla csökkenése		214,576,845 HUF	
a portfólió összesített nettó eszközértéke	654,780,312 HUF		512,350,687 HUF
az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	1.1673		1.1828

3.2. A tájékoztatási időszakban az Alap saját tőkéjének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének a változása havi bontásban

	az Alap saját tőkéje	az egy jegyre jutó nettó eszközérték
2010/12/31	3,470,762,337 HUF	1.2320
2011/12/30	2,238,809,574 HUF	1.1694
2012/12/28	1,925,756,173 HUF	1.1320
2013/12/30	654,780,312 HUF	1.1673
2014/01/31	619,054,798 HUF	1.1697
2014/02/28	615,559,360 HUF	1.1714
2014/03/31	603,342,359 HUF	1.1729
2014/04/30	600,661,682 HUF	1.1746
2014/05/30	580,658,539 HUF	1.1762
2014/06/30	567,629,998 HUF	1.1773
2014/07/31	565,469,383 HUF	1.1787
2014/08/29	557,770,165 HUF	1.1796
2014/09/30	546,295,480 HUF	1.1804
2014/10/31	518,070,903 HUF	1.1812
2014/11/28	512,027,961 HUF	1.1820
2014/12/30	512,350,687 HUF	1.1828

4. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

A befektetési alapok termékszerkezetének változása

A befektetési alap termékek köre az év elején 25 nyilvános és 2 zártkörű befektetési alaptól tevődött össze, melyek száma az év során 6 futamidő lejáratára miatti befektetési alap megszűnés mellett 7 új, nyilvános befektetési alappal bővült, többek között az új kibocsátásoknak is köszönhetően az Alapkezelő által befektetési alapokban kezelt vagyon az év eleji 279 milliárd HUF összeget jelentő állományi szintről az év során növekedést felmutatva 321 milliárd HUF vagyontömegre bővült.

Az Alapkezelő várható fejlődése és foglalkoztatáspolitikája

Az Alapkezelő és az Alap felügyeletét ellátó Magyar Nemzeti Bank jogelődjeként a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete H-EN-III-1152/2012. számú határozatával engedélyezte, hogy a VUB Asset Management, správ. spol., a.s. (székhely: Mlynské Nivy 1, 820 04 Bratislava 24, Slovakia, cg.: 35 786 272) az Alapkezelőben 100%-os közvetlen minősített befolyást szerezzen. Ennek értelmében az Alapkezelő részvényesének cégneve valamint tulajdoni és szavazati hányada 2013. március 22-től az alábbiak szerint megváltozott: 1. részvényes: VUB Asset Management, správ. spol., a.s., szavazati hányada 100%. A VUB Asset Management, správ. spol., a.s. az EURIZON CAPITAL SGR cégcsoport tagja, amely az Intesa Sanpaolo csoport - melynek része a CIB Bank Zrt. is - vagyonekezelésre specializálódott tagjaként mind a magán-, mind pedig az intézményi ügyfelek részére a vagyonekezelési termékek és szolgáltatások széles skáláját biztosítja. Az EURIZON CAPITAL SGR tevékenysége nemcsak a befektetési alapok nemzetközi forgalmazására terjed ki, hanem az Intesa Sanpaolo csoport befektetési alapkezelési és vagyonekezelési tevékenységének egy részét is végzi. A túlnyomó részt a lakossági befektetőknek köszönhetően 2014-ben folyamatos volt a befektetési alapok piacán kezelt vagyon gyarapodása, amely trend bár lassuló ütemben de várhatóan az elkövetkezendő időszakban is folytatódni fog, így a befektetési alapok iránti kereslet erős maradhat a 2015-2016 évekre előretekintve is. A befektetési alap szektorba történt ez évi jelentős tőkebeáramlást egymással párhuzamosan több tényező is nagymértékben támogatta, így többek között a hazai bankrendszerben tapasztalható gyenge hitelkeresletnek és forrásbőségnek köszönhetően a bankok attraktív kamatokat kínáló betéti ajánlatai eltűntek a piacról, az alacsony inflációs, kedvező nemzetközi konjunkturális, komolyabb sokkhatásoktól mentes, növekvő kockázatvállalási hajlandósággal, a jegybankok laza monetáris politikájával támogatott környezetben a fejlett részvénytőzsdék vezetésével a tőzsdéken világszerte jelentősen emelkedtek az eszközárak. Így a magyar háztartások megtakarítási szerkezetében jelentős átalakulásnak indult, amely folyamatnak az Alapkezelő és a befektetési alappiac szempontjából tekintve további kedvező alakulására lehet számítani. A vagyonekezelési piacon megfigyelhető kedvező tendenciákra adott válaszként az Alapkezelő versenyképességének javítása és a vagyonekezelői piacon kiharcolt stabil pozíciójának megőrzése érdekében 2014-ben is nagy hangsúlyt fektetett a működés hatékonyságának maximalizálására. Ennek részeként jelentős előrelépéseket sikerült elérni a tevékenységgel együtt járó kockázatok kezelésében, a CIB Bankcsoport, valamint az EURIZON CAPITAL SGR cégcsoport stratégiai irányelveinek és eljárási rendjeinek összehangolt, szintetizált alkalmazásában, a szinergiák kihasználásában, a felelős és átlátható működés fejlesztésében, így mindenezek az Alapkezelő számára természetesen eredményeztek megtakarítást és jobb teljesítményt. Az Alapkezelő 2014-ben a fentiekben bemutatott stratégiai válaszokra alapozva folytatja tevékenységét. Az Alapkezelő üzleti növekedését kiváló szakemberek megszerzésével, fejlesztésével és megtartásával kívánja a jövőben támogatni. Az Alapkezelő kiemelkedő teljesítményének elérésében alapvető szerepet kell a jövőben kapnia a vezetők és munkatársak szakmai képzésének és készségfejlesztésének, valamint versenyképes jövedelempolitikát kell kialakítani illetve fenntartani. Az üzleti szemlélet megtartása mellett a vállalati kultúra része a munkavállalókkal való korrekt bánásmód és a hosszú távú foglalkoztatás lehetősége.

Az Alapkezelő az Alap által követett befektetési stratégiával és célkitűzésekkel, valamint az Alap eredményes, hatékony és felelősségteljes kockázatkezelésével összhangban olyan javadalmazási politikát és eljárásokat alkalmaz, amely biztosítja, hogy az alkalmazottak számára fizetett teljes javadalmazás rögzített és változó összetevői megfelelő egyensúlyban álljanak egymással. A javadalmazás rögzített elemei megfelelő mértékű arányban szerepelnek a teljes javadalmazáson belül, megteremtve a lehetőségét a javadalmazás változó összetevőinek mellőzésére vagy rugalmas alkalmazására. Ennek értelmében 2014. évben az Alapkezelő által az alkalmazottak számára fizetett teljes javadalmazás az alábbiak szerint alakult:

Az Alapkezelő valamennyi alkalmazottjának kifizetett teljes javadalmazás* adó és járulékok levonása előtti összege (az Alapkezelő által kezelt egyes befektetési alapokra történő felosztás nélkül)	ügyvezető és alkalmazottak (2014. éves átlagos létszám 16.1 fő)	
	az Alap hozam-kockázati profiljára tevékenységük révén, kockázatvállalásért felelős személyként lényeges hatást gyakorolnak	
	igen (0 fő)	nem (16.1 fő)
rögzített	0 HUF	180,573,705 HUF
változó	0 HUF	19,406,835 HUF
nyereségrészesedés	0 HUF	0 HUF

* Alapbér, változó bér, fizetett szabadság, túlóra pótlék, táppénz, önkéntes nyugdíjpénztári munkáltatói hozzájárulás, egészségpénztári munkáltatói hozzájárulás, cafeteria, foglalkozás-egészségügyi szolgáltatás, utazási költségtérítés.

Az Alapkezelő által az alkalmazottak számára fizetett teljesítményhez kötött, változó, nem garantált javadalmazás az egyes alkalmazottak pénzügyi és nem pénzügyi szempontok szerint, hosszú időtávon értékelt egyéni teljesítményén, valamint az Alapkezelő egyes szervezeti egységeinek külön-külön, és együttesen elért, ezáltal az Alapkezelő egészének pénzügyi eredményein alapul. Az Alap az Alapkezelő alkalmazottainak közvetlenül semmilyen formában

nem fizet sem rögzített, sem változó javadalmazást, sem nyereségrészesedést, valamint befektetési jegyeit semmilyen formában nem adja át.

Az Alapkezelő pénzügyi instrumentumainak hasznosítása

Az Alapkezelő jelentős mennyiségű pénzügyi instrumentummal rendelkezik. Az Alapkezelő CIB Bank Zrt.-nél vezetett folyószámlájának szerepe az azonnali likviditás biztosítása. A forgatási célú értékpapírok 1.458 millió forint állománya rövid távú profitszerzési lehetőséget jelentenek az Alapkezelő számára, ugyanakkor a készpénzjellegű eszközök mellett másodlagos likviditást biztosítanak.

Az Alapkezelő kockázatkezelési politikája, az alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

A technikai fejlődés, a globális verseny és a fejlődő szabályozói keretrendszer olyan környezetet teremt, amely új követelményeket és kihívásokat támaszt az értéktérítés és a kockázatkezelés megvalósításáért együttesen felelős pénzügyi intézményekkel szemben. A bonyolult, hirtelen és jelentős mértékben változó piaci környezet, valamint a piaci eszközök egyre komplexebb jellege a kockázatok hatékony és aktív kezelését igényli. Következésképpen, az Alapkezelő számára elengedhetetlenül fontos, hogy olyan széleskörű és átfogó kockázatkezelési rendszert alakítson ki, amely a felső vezetés felügyelete és ellenőrzése alatt a kockázatok hatékonyan azonosítja, méri, figyelemmel kíséri és ellenőrzi.

Az Alapkezelőnek a vonatkozó jogszabályok (A befektetési alapkezelőkről és a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvény (Kbftv.), A BIZOTTSÁG 231/2013/EU Rendelete a 2011/61/EU európai parlamenti és tanácsi irányelvnek a mentességek, az általános működési feltételek, a Letétkezelők, a tőkeáttétel, az átláthatóság és a felügyelet tekintetében történő kiegészítéséről) szerint kötelezően végzett kockázatkezelési tevékenysége során az alábbiakban felsorolt fő kockázati típusokat tárja fel, illetve végzi el kezelésüket. Az Alapkezelő által alkalmazott mindenkori javadalmazási politika és gyakorlat összhangban áll az Alapkezelő által folytatott hatékony és eredményes kockázatkezeléssel. Az Alapkezelő a kockázatkezelési feladatokat ellátó területet funkcionálisan és hierarchikusan is elkülöníti az az Alapkezelő minden más szervezeti egységétől. Az Alapkezelő a kockázatkezelési tevékenységével kapcsolatos feladatok végrehajtásával az Eurizon Capital cégcsoportra érvényes egységes irányelvek érvényesítése érdekében a VÜB Asset Management, správ. spol., a.s. alapkezelőt bízza meg.

Az Alapkezelő biztosítja, hogy az Alap kockázati profilja megfeleljen az Alapban mindenkor kezelt vagyon méretének, portfólió-összetételének és az Alap Kezelési szabályzatában, Kiemelt befektetői információikban foglaltak szerint meghirdetett befektetési stratégiáinak valamint kockázat / nyereség profilnak. Az Alapkezelő az Alap által követett befektetési stratégia és portfólió-összetétel, valamint az Alap Befektetői számára meghirdetett kockázati profilja szempontjából releváns piaci, likviditási, működési, hitel- és partnerkockázatokat azonosít, mér, kezel és követ nyomon, amely tevékenységek keretében mennyiségi és minőségi kockázati korlátokat hoz létre és alkalmaz.

A piaci kockázatkezelési politika magába foglalja a kamatkockázattal kapcsolatos irányelveket. A befektetési alapok, az egyéni és pénztári vagyonkezelésben lévő portfóliók olyan értelemben vannak kitéve az áruk, árfolyamok mozgásából származó kockázatoknak, azaz a piaci kockázatoknak, hogy a piaci árfolyamok változása kihát a befektetési alapok és az egyéb portfóliók teljesítményén keresztül az Alapkezelő jövedelmezőségének alakulására.

A likviditási kockázat kezelése egyszerre jelenti az eszköz oldali likviditás és a forrás oldali likviditás kezelését. A működési kockázatkezelési irányelvek definiálják az ebbe a kockázattípusba sorolandó eseményeket és az Alapkezelő által viselt, ilyen jellegű kockázatok mérésének módszereit. Az Alapkezelő az Alap likviditáskezelésével kapcsolatban nem kötött új megállapodásokat. Az Alap portfólióelemei 2014. évben nem tartalmaztak olyan pénzügyi eszközöket, amelyekre likviditási jellemzőik alapján az Alapkezelőnek különleges szabályokat kellett volna alkalmaznia, így az Alap likviditáskezelésével kapcsolatos mérőszámok a tárgyidőszakban az alábbiak szerint alakultak:

Likviditási mutatók	CIB Ingatlan Alapok Alapja
Eszközoldal likviditás mutató	100.00%
Forrásoldal likviditás mutató	1.51%
Kötelezettség/Eszköz arány	1.51%
Alacsony likviditású eszközök aránya	0.00%
Korlátozott likviditású eszközök aránya	0.00%
Illikvid eszközök aránya	0.00%

A partnerkockázat annak a kockázata, hogy az Alapkezelő (az általa kezelt befektetési alapok és egyéb portfóliók) partnere nem tudja, vagy nem hajlandó kötelezettségeit teljesíteni, ezáltal az Alapkezelőt, a befektetési alapokat, a portfóliókat veszteség érheti, ami szállítási és nem teljesítési kockázatból származhat.

Az Alapkezelő ezen különböző jelentősebb kockázattípusokra vonatkozó szabályzatait a Vezérigazgató hagyja jóvá és adja ki. A kockázatok fokozott figyelemmel kísérése és felismerése érdekében az Alapkezelő a VÜB Asset Management, správ. spol., a.s. alapkezelő kockázatkezelési területével együttműködésben gondoskodik a kockázatok figyelemmel kísérése és ellenőrzése érdekében szükséges intézkedésekről.

A környezetvédelemnek az Alapkezelő pénzügyi helyzetét meghatározó, befolyásoló szerepe, a környezetvédelemmel kapcsolatos felelősség

Az Alapkezelő pénzügyi helyzetére a környezetvédelem - tevékenysége jellegéből adódóan - nem gyakorol jelentős hatást, ugyanakkor az Alapkezelő tudatosan törekszik arra, hogy minimálisra csökkentse a közvetlen és közvetett környezetére gyakorolt terhelését. A CIB Bankcsoporttal szorosan együttműködve az Alapkezelő 2014. évben komoly erőfeszítéseket tett annak érdekében, hogy dolgozóit bevonja a CIB Bankcsoport által indított környezetvédelmi programokba és energiatakarékossági kezdeményezésekbe. Mivel hosszú távú elkötelezettségről van szó, ezek a kezdeményezések alapvetően kommunikáció és bevonás útján összpontosítanak az energiatakarékosságra, és ennek során az összes kapcsolódó tevékenységet egységes keretrendszerbe foglalják.

Kutatás-kísérleti fejlesztés

Az Alapkezelő kutatás-kísérleti fejlesztési tevékenységet nem folytat.

5. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Az alap célja, hogy kényelmes megtakarítási formát biztosítson azok számára, akik az állampapíroktól várható hozam feletti teljesítményt szeretnének elérni, és szívesen részesednének az ingatlan-befektetésekkel elérhető haszonban, de nem szeretnék vállalni az ingatlanok közvetlen birtoklásával járó terheket. Egy ingatlan megvásárlása számos nehézséggel járhat, mivel megfelelő tőke és szakértelem nélkül nehezebb kihasználni az ingatlanbefektetési lehetőségeket. Az ingatlan megszerzése, fenntartása, bérbe adása, értékesítése pénzügyi terheket jelent, idő- és munkaráfordítást, valamint jártasságot, szaktudást igényel. Az alap egyszerre kínálja az ingatlanok és a befektetési alapok előnyeit, mint értékpapír-befektetés a fenti terheket leveszi az ügyfelek válláról, és kényelmet, biztonságot nyújtva, teszi elérhetővé az ingatlanpiac magasabb hozamait. Az alapban elhelyezett megtakarításai követik az ingatlanárak, piaci tendenciák alakulását, az ingatlanok hasznosításából származó jövedelmeket. Így az alap ügyfelei ingatlanpiaci ismeretek nélkül is eredményes ingatlan-befektetővé válhatnak. Az alap, mint befektetési alapokba fektető alap a mindenkori ingatlanpiaci tendenciák alapján különböző ingatlan-alapok befektetési jegyeit vásárolja meg, így az eltérő befektetési stratégiákat követő ingatlan-alapok között hatékony kockázatmegosztást tesz lehetővé. Az alap által követett referenciahozamot 100%-ban a BIX index alkotja. Az ingatlanbefektetési alapok sajátos tulajdonságokkal rendelkeznek, hosszú távú befektetések. A CIB Ingatlan Alapok Alapja a hazai ingatlanbefektetési alapok befektetési jegyeiből áll. Az ingatlanalapokon és pénzügyi alapokon kívül az alap portfóliója tartalmazhat látra szóló és lekötött bankbetétet, illetve OECD-tagállam által kibocsátott állampapírt is.

Az Alapra aktuálisan jellemző kockázati profilnak, valamint az ezzel összhangban álló pénzügyi célnak megfelelően, az Alap a kockázat-semleges, átlagot meghaladó szintű hozamvárakozással és legalább 2 éves befektetési időhorizonttal rendelkező Befektetők számára olyan forint alapú befektetést nyújt, amelyre a befektetési jegyek árfolyamának mérsékelt ingadozása jellemző.

Nemzetközi és hazai makrogazdasági helyzet

Az Egyesült Államok gazdasága az I. negyedévi nem várt visszaesés után a II. és a III. negyedévben 4-5% közötti ütemben nőtt (negyedéves alapon, évesítve), ezzel minden elemzői várakozást felülmúlóan teljesített. A IV. negyedévben viszont a 2,6 % os növekedés elmaradt a várakozásoktól, így az éves 2,4% GDP növekedés adata is. Inflációs nyomás továbbra sincs, az olajár is közrejátszik ebben. Nemcsak az energiahordozók ára esik azonban, szélesebb kört nézve is a 22 legjelentősebb nyersanyag kompozit indexének az éves áremelkedési üteme már 3-4 éve a 0% közelében, vagy az alatt mozog, ami jelentősen leszorította az ipari- és fogyasztói inflációs indexeket világszerte. A várttól elmaradt, de azért egészséges növekedés a tengerentúlon normális munkaerőpiacot eredményezett, a munkanélküliségi ráta 5.6%, amihez hasonló adatot a válság óta nem láthattunk.

A munkanélküliség ilyen kedvező alakulása után most már mindenki a FED-re figyel: mikor kezdi meg az amerikai jegybank a kamatemelési ciklusát? A december 17-ei ülés jegyzőkönyve szerint csupán azért, mert az infláció még egy ideig nem indul emelkedésnek, a FED nem fog várakozni, 5.6%-os munkanélküliség mellett nem fogja még éveken keresztül 0%-on tartani az alapkamatot. A fő indikációja ennek az úgynevezett Kamat Iránymutatásban (Rate Guidance) található, ahol megváltoztatták az eddig használt 'considerable time' kifejezést 'patient'-re. Az előbbivel még azt jelezték a FED kormányzók a befektetők felé, hogy tulajdonképpen meghatározhatatlan ideig alacsony maradjon az alapkamat, a 'patient' szó már arra utal, hogy emelnék az alapkamatot, de egyelőre kivárnak. A Kamat Iránymutatás hasonló volt 2004-ben is, és miután először megjelent a FED közleményében akkor a kamatemelésre utalás ilyen formája, 4 üléssel később be is következett a szigorítás. Jelenlegi várakozásunkat a FED kamatpolitikájával kapcsolatban azonban nem csak a fentiek, hanem az is befolyásolja, hogy az ECB a 2015. január 22-i ülésén bejelentette az állampapír vásárlásokat is tartalmazó havi 60 milliárd Euro QE programját, illetve más jegybankoknál is a további monetáris lazítások a meghatározók, az egyik fő indok ezek mögött a deflációs félelem. A FED első kamatemelési időpontja így az előzetesen várt június helyett későbbre tolódhat.

Az Euró övezetben a kép ezzel ellentétes. A növekedés rendkívül gyenge, nagyon alacsony szinten áll meg és stagnál több éve. A gyenge növekedés veszélyesen alacsony inflációval párosul, tehát az ECB-nek egy-két felemásan sikerült banki likviditászötönző program után idén már komolyabban be kellett avatkoznia. A maginfláció 70 bázispont a GDP deflátor 80, míg a headline infláció negatív, -0.2%, tehát további lazításra, nominális élénkítésre volt szükség az infláció felpörgetéséhez. A várakozásoknak megfelelően az ECB a 2015. január 22-i ülésén be is jelentette saját QE programját. Ez a mennyiség már elég nagy, nagyjából megfeleltethető a FED QE3 programjának állampapírok vásárlására vonatkozó részével (havi 45 milliárd dollárnyi állampapír vásárlás), ami elég lehet az infláció körülbelül 1%-os emeléséhez, illetve a gazdaság élénkítéséhez.

A két ellentétes irányú monetáris politika nagy átrendeződést produkált az EURUSD árfolyamban is, a paritás körüli szint kialakulása könnyen elképzelhető scenárió. Az ECB valószínűleg még üdvözlőné is ezt a lépést, hiszen az importált infláció révén további versenyképesség- és infláció növekedés érhető el.

Összességében 2014 egészében 2,4% növekedés volt az USA-ban és az idei évben is hasonló nagyságrendű növekedés várható. Az euró övezetben 2014-ben 1% körüli növekedés volt és innen kedvező világgazdasági környezetben tovább nőhet 1.5%-ra a bővülési ütem 2015-ben. Inflációs fronton a nyersanyagárak csökkenése ismét bőven a 2%-os inflációs cél alá húzta az amerikai árindeket, a jelenlegi 1.7%-os érték várhatóan nem ível gyorsan felfelé, mivel a csökkenő nyersanyagárak eliminálják a potenciális növekedés feletti növekedési ütem inflációgerjesztő hatását. Ha figyelembe vesszük, hogy az év második felében szigorúbb monetáris politika várható, illetve a dollár árfolyama is tovább erősödhet akár még az ideinél kicsivel alacsonyabb 1.5% körüli inflációs ütem is kialakulhat. Az euró övezetben, mint már említettük, a 2014-es 0% körüli inflációt kell mesterségesen felpörgetnie az ECB-nek. Ha ez sikerül, akkor a javuló növekedési ütem és a gyenge euró árfolyam mellett körülbelül 1%-os áremelkedési ütem alakulhat ki.

Az elmúlt időszak magyar makrogazdasági folyamatait a régió belül is jónak számító gazdasági növekedés és az egyre alacsonyabb szintekre mérséklődő alapinfláció jellemezte. Az éves növekedési ütem a kiemelkedően jó II. negyedéves 3.9% után 3.2% lett a III. negyedévben (évesítve), a tavalyi évben összességében 3.4% lett az éves ütem. Ezzel az éves bővülési ütemmel már visszazárkóztunk ugyan a régió élvonalas Lengyelország mellé, de a 2008-as óriási visszaesést és a 2012-es 'mini recessziót' épphogy csak ledolgozza a magyar gazdaság.

A gazdasági növekedést idén elsősorban a belső keresletbővülése támogathatja. Leginkább a javuló munkaerő piaci folyamatok, az alacsony infláció (láthatjuk, hogy a reálbér növekedés 3-4% körüli), a laza monetáris kondíciók és a devizahitelek forintosítása következtében megjelenő extra felhasználható jövedelem élénkíti a fogyasztási kiadásokat. Az export növekedését rövidtávon visszafoghatja elsősorban az euró övezet országai felől érkező gyenge külső kereslet. Általában véve is a világgazdaság növekedési kilátásai enyhén romlottak, az orosz-ukrán konfliktus jelentősen visszavetette az érintett országok gazdasági teljesítményét és ezen keresztül az oda exportáló cégek növekedési kilátásait. Az új járműipari kapacitások üzembe állása az elmúlt negyedévekben számottevően növelte exportpiaci részesedésünket. A következő években a magasabb bázis miatt ezek a hatások jelentősen csökkennek. Összességében az export visszahúzó erejének hatását nem képes érdemben ellentételezni a belső fogyasztás növekedése, tehát a tavalyi 3% feletti növekedési ütemünk jelentősen, 2% közelébe lassul.

Az energiaár csökkenése az inflációs kilátásokat hazánkban is jelentősen átrendezte. A korábban minden elemző által a tavalyi év végére várt felívelés 0.5-1% közelében elmaradt és tulajdonképp kitolódott 2015 végére. Elmondható, hogy bőven a 3%-os célérték alatt marad idén az infláció, legközelebb 2016-ban kanyarodhat vissza az áremelkedés üteme a maginfláció szintjére. Az MNB alappályája a növekedési és inflációs ütemek tekintetében realisztikus, egyedül a folyó fizetési mérleg egyenlegében és ezzel együtt a külső finanszírozási képesség számban látunk enyhe optimizmust, a többi elemző központtól felfelé történő eltérést.

Kötvénypiacok

A legtöbb elemző fokozatosan emelkedő 10 éves amerikai állampapír hozammal számolt 2014-ben, de ez nem következett be, sőt még csökkentek is a hozamok. 2015 elején egy enyhe átrendeződés volt megfigyelhető a részvényektől a kötvény típusú befektetések irányába, ami újabb lefelé ható nyomást helyezett az amerikai hozamgörbére, így most ismét 2% alatti hosszú hozamokat láthatunk. A FED kamatpolitikája a nagy kérdés 2015-ben, a korábban vázoltak szerint inkább év vége, mint közepe felé várjuk a kamatemelést és így a 10 éves hozam emelkedését.

Az európai hosszú hozamok, az alacsony inflációs- és növekedési kilátások illetve az ECB mennyiségi lazítási programja miatt a mélybe zuhantak, a periféria országok hosszú hozamai, 2% alatt tartózkodnak, a mag országok közül a német hozamszint a legérdekesebb: a 10 éves hozam történelmi mélyponton van és az ECB bejelentés után még minimálisan, de további tér adódik a csökkenésre. Az év második felében a FED kamatpolitikájának függvényében az ECB vásárlásai ellenére a hozamcsökkenés teljesen megállhat és lassú EMU szintű hozamemelkedés is lehetséges. Az euró zóna szempontjából a görög kilépés ismét napirendre került. A görög Syriza párt utolsó nyilatkozatai alapján, egyelőre úgy tűnik, hogy nem akarnak kilépni az euró zónából.

Az MNB tavaly júliusban megállt a 2.1%-os alapkamat szinten a kamatcsökkentési ciklusában és ezt tervezte tartani 2015 végéig, ami véleményünk szerint kiszámítható és józan megközelítés volt akkor, hozzájárul a hozamgörbe fokozatos ellaposodáshoz. Az alacsonyabb olajár és infláció, az ország kockázati felárunk további csökkenése 2015 márciusában újabb lazítási ciklust indított el. A devizahitel konverzió ugyan már a november 7-ei árfolyamon bekövetkezett, de a pontos hatását az MNB tartalékaira csak tavasz környékén fogjuk látni.

A lengyel jegybank is tovább lazított, azonban egyszeri nagyobb kamatvágással, ellentétben a hazai több, de kisebb lépéssorozattal. A sort a román jegybankkal folytathatjuk a lazítós jegybankok sorolásában.

Az adósságfinanszírozás szempontjából a jó ütemű növekedés és a jó egyensúlyi mutatók stabil környezetet jelentenek. Amennyiben az orosz válság enyhül, az ország kockázati felárunk tovább csökkenhet, a hitelminősítők részéről a devizahitel konverzió után várható pozitív lépések. Egy felminősítésnek illetve az ECB kötvény vásárlási programjának pozitív hatásai lehetnek a magyar kötvénypiacra, ennek ellenére az elmúlt évek 2 számjegyű megtérülései már nem következhetnek be. Az idei évben 4-5% körüli MAX hozamot várunk.

A legjelentősebb kockázat alapforgatókönyvünk esetében, ha az orosz helyzet akár az olajár csökkenés hatására, akár valamilyen más ok miatt eskalálódna és a rubel további mélyrepülése illetve egy még mélyebb orosz recesszió miatt az elvart prémium a magyar eszközökkel szemben emelkedne.

6. Az Alap és az Alapkezelő által kezelt további alapok hozamadatai

az egyes alapok által 2014/12/30-ig elért hozamok	referencia-index	nominális							indulástól mért	évesített hozamok									
		3 hónap	6 hónap	1 év	2 év	3 év	4 év	5 év		naptári évre számított									
										2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
CIB Hozamvédtet Betét Alap	-	0.31%	0.67%	1.73%	2.85%	4.09%	4.38%	4.45%	5.58%	1.73%	3.97%	6.62%	5.27%	4.71%	8.42%	7.70%	7.01%	5.44%	-
CIB Pénzpiaci Alap	100% RMAX index	0.17%	0.57%	1.70%	2.97%	4.47%	4.48%	4.49%	6.68%	1.70%	4.25%	7.40%	4.49%	4.57%	9.36%	6.81%	6.46%	5.70%	6.37%
CIB Euró Pénzpiaci Alap	-	0.12%	0.31%	0.71%	1.13%	1.65%	1.85%	1.78%	2.13%	0.71%	1.54%	2.71%	2.45%	1.50%	1.67%	3.98%	3.24%	1.70%	-
CIB Algoritmus Alapok Alapja	100% RMAX index	-	-	-0.54%	-0.05%	2.08%	-	-	0.99%	-0.54%	0.43%	6.35%	-	-	-	-	-	-	-
CIB Balance Alapok Alapja	100% RMAX index	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.10%	14.06%	-2.60%	12.84%	18.76%	-5.85%	5.22%	6.98%	23.57%
CIB Kincsem Kötvény Alap	100% MAX index	-	-	10.18%	9.13%	13.11%	9.60%	8.74%	8.38%	10.18%	8.10%	21.67%	-0.14%	5.36%	7.36%	-3.06%	4.11%	4.57%	5.23%
CIB Ingatlan Alapok Alapja	100% BIX index	-	-	1.33%	2.21%	0.38%	-1.01%	-0.47%	1.49%	1.33%	3.10%	-3.21%	-5.06%	1.73%	-14.81%	-0.08%	7.01%	6.61%	8.02%
CIB Közép-európai Részvény Alap	80% CETOP20 + 20% ZMAX index	-	-	-1.38%	-3.16%	3.23%	-2.13%	1.24%	4.23%	-1.38%	-4.89%	16.76%	-16.72%	15.92%	34.42%	-43.64%	7.87%	18.24%	36.75%
CIB Fejlett Részvénypiaci Alapok Alapja	90% MSCIW + 10% ZMAX index	-	-	3.75%	13.77%	13.47%	8.21%	8.49%	2.62%	3.75%	24.69%	13.32%	-6.33%	9.62%	42.13%	-40.35%	4.70%	11.46%	7.47%
CIB Feltörekvő Részvénypiaci Alapok Alapja	90% MSCIEI + 10% ZMAX	-	-	-1.17%	-2.48%	3.28%	-2.48%	1.13%	-0.31%	-1.17%	-3.77%	16.00%	-17.49%	16.99%	67.36%	-	-	-	-
CIB Indexkövető Részvény Alap	100% BUX index	-	-	-12.35%	-6.44%	-2.86%	-8.14%	-6.91%	1.01%	-12.35%	-0.16%	2.97%	-22.21%	-1.85%	68.75%	-53.58%	3.42%	19.18%	38.88%
CIB Nyersanyag Alapok Alapja	90% DBLCDBCT + 10% ZMAX Index	-	-	-25.10%	-15.87%	-9.60%	-7.91%	-4.41%	-4.11%	-25.10%	-5.56%	4.29%	-0.95%	10.93%	18.37%	-31.56%	24.85%	-	-
CIB Dupla Profit Származtatott Alap	-	-	-	2.61%	1.59%	4.79%	2.02%	-	1.55%	2.61%	0.58%	11.12%	-5.61%	-	-	-	-	-	-
CIB Atlantika Származtatott Alap	-	-	-	2.28%	9.62%	9.16%	-	-	6.54%	2.28%	17.45%	8.30%	-	-	-	-	-	-	-
CIB Biztos Pont Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	10.12%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Stabil Európa Származtatott Alap	-	-	-	7.84%	-	-	-	-	9.90%	7.84%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Tiszta Amerika Származtatott Alap	-	-	-	11.36%	-	-	-	-	12.37%	11.36%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB WebWilág Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Triplató Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Élmezőny Plusz Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Gyógyszergyártók Származtatott Alapja	-	-	-	0.64%	-	-	-	-	2.73%	0.64%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Luxusmárkák 2 Származtatott Alapja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Euró Élmezőny Plusz Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Euró Gyógyszergyártók Származtatott	-	-	-	0.00%	-	-	-	-	0.45%	0.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Euró Luxusmárkák 2 Származtatott	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

az egyes alapok referencia-indexei által 2014/12/30-ig elért hozamok	referencia-index	nominális					évesített hozamok													
		3 hónap	6 hónap	1 év	2 év	3 év	4 év	5 év	indulástól mért	naptári évre számított										
										2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005	
CIB Hozamvédett Betét Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CIB Pénzpiaci Alap	100% RMAX index	0.45%	1.34%	3.30%	4.50%	5.82%	5.65%	5.63%	7.95%	3.30%	5.66%	8.53%	5.17%	5.53%	10.52%	8.43%	7.69%	6.94%	7.62%	
CIB Euró Pénzpiaci Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Algoritmus Alapok Alapja	100% RMAX index	-	-	3.30%	4.50%	5.82%	-	-	6.47%	3.30%	5.66%	8.53%	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Balance Alapok Alapja	100% RMAX index	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Kincsem Kötvény Alap	100% MAX index	-	-	12.58%	11.29%	14.71%	11.29%	10.28%	10.61%	12.58%	10.03%	22.11%	1.64%	6.40%	13.97%	2.58%	6.22%	6.71%	8.80%	
CIB Ingatlan Alapok Alapja	100% BIX index	-	-	4.77%	3.87%	3.20%	3.64%	4.38%	5.43%	4.77%	4.09%	1.86%	4.97%	6.48%	-0.50%	-0.16%	7.87%	7.52%	9.10%	
CIB Közép-európai Részvény Alap	80% CETOP20 + 20% ZMAX index	-	-	-0.60%	-3.07%	2.66%	-2.70%	0.41%	2.39%	-0.60%	-5.62%	13.70%	-16.15%	15.31%	34.47%	-38.28%	10.58%	19.34%	39.12%	
CIB Fejlett Részvénypiaci Alapok Alapja	90% MSCIW + 10% ZMAX index	-	-	2.88%	12.41%	12.49%	7.51%	7.59%	-3.78%	2.88%	22.16%	12.16%	-6.28%	9.15%	25.18%	-44.13%	7.69%	9.96%	22.81%	
CIB Feltörekvő Részvénypiaci Alapok Alapja	90% MSCIEI + 10% ZMAX	-	-	-3.92%	-4.01%	1.79%	-3.54%	0.13%	-1.06%	-3.92%	-4.01%	14.63%	-17.80%	15.28%	67.95%	-	-	-	-	
CIB Indexkövető Részvény Alap	100% BUX index	-	-	-10.40%	-4.33%	-0.67%	-6.02%	-4.93%	3.07%	-10.40%	2.15%	5.20%	-20.41%	0.47%	73.40%	-53.19%	6.12%	19.55%	41.56%	
CIB Nyersanyag Alapok Alapja	90% DBLCDBCT + 10% ZMAX index	-	-	-23.54%	-14.56%	-8.70%	-6.93%	-3.40%	-2.13%	-23.54%	-5.43%	4.23%	-1.58%	13.76%	15.80%	-26.87%	-	-	-	
CIB Dupla Profit Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Atlantika Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Biztos Pont Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Stabil Európa Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Tiszta Amerika Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB WebVilág Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Triplap Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Élmezőny Plusz Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Gyógyszergyártók Származtatott Alapja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Luxusmárkák 2 Származtatott Alapja	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Euró Élmezőny Plusz Származtatott Alap	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Euró Gyógyszergyártók Származtatott	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
CIB Euró Luxusmárkák 2 Származtatott	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	


Az Alap portfóliójában lévő elemek értékelésének forrásait és módszereit az Alap MNB által elfogadott kezelési szabályzata tartalmazza. Az Alap eszközértékének megállapítását a Letétkezelő végzi, az Alap kezelési szabályzatában meghatározottak szerint, piaci és kereskedés napi elszámolás elvén. Az Alap portfóliójában lévő kamatozó kötvény típusú értékpapírokból, valamint minden eszközből, amelyből kamatjövedelem származik, az időarányos kamat figyelembe van véve az Alap eszközértékének számításakor, hasonlóan a pénzből és a pénzjellegű eszközökből származó hozamokhoz, illetve a realizált és nem realizált árfolyamnyereséghez. Az Alapkezelő kijelenti, hogy az Alap különböző időszakokra számított hozamait az osztalékon, kamaton és árfolyamnyereségen keletkező vissza nem igényelhető forrásadó levonása után, illetve a visszaigényelhető forrásadó figyelembe vételével számítja ki. Magánszemélyek a befektetési jegyek forgalmazójánál történő visszaváltásakor hozamot realizálnak. A realizált hozam kamat jövedelemnek minősül, ami a kamatadó hatálya alá tartozik, hasonlóan a hitelintézeti betéten, takarékbetéten és folyószámlán elért kamathoz, illetve a hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokon elért kamathoz és hozamhoz. Az adó alapja a visszaváltási ár és az értékpapír megszerzésére fordított érték, valamint az értékpapírok megszerzéséhez kapcsolódó járulékos költségek különbsége. Az adó mértéke az éves jelentés készítésének időpontjában 20%. A 2006. augusztus 31-e előtt vásárolt befektetési jegyek mentesülnek a kamatadó hatálya alól. Jogi személyek és jogi személyiség nélküli társaságok esetében a befektetési jegyek árfolyamnyeresége és hozama az adóköteles árbevételüket növeli. Ez után a mindenkor érvényes társasági adójogszabályok szerint kell az adót megfizetni. Az Alap Magyarországon nem adóalany, befektetéseit után forrásadót nem fizet, illetve nem igényelhet vissza. Az Alap teljesítményének bemutatásához szükséges számításokat az Alapkezelő összegyűjti és megőrzi. Az éves jelentésben szereplő hozamok a forgalmazási, számlavezetési költségek és kamatadó levonása előtti, illetve az alapok működési költségeinek, úgy mint alapkezelési díj, letétkezelési díj, könyvvizsgálói díj stb. felszámítása utáni nettó hozamként kerültek meghatározásra. Az éves jelentésben szereplő múltbeli hozamok nem jelentenek garanciát az Alap jövőbeni hozamára nézve. Az egyes alapok hozamadatait az adott alap kibocsátási pénznemében kerülnek megállapításra, felhívjuk szíves figyelmét arra, hogy az egyes valuta- vagy devizanemek közötti átváltás befolyásolja az Alap által elért eredményt. A hozamok bemutatására a BAMOSZ (Befektetési Alapkezelők Magyarországi Szövetsége) vonatkozó mindenkor hatályos előírásaival összhangban kerül sor. Az 1 évnél hosszabb időszakok hozamait évesítve határozzuk meg (kamatos kamatszámítással, tört kitevével, 365 napos bázison). Az Alap Tájékoztatója és kezelési szabályzata megtekinthető a www.cibalap.hu és a www.cib.hu honlapokon, valamint díjmentesen átvehető a forgalmazási helyeken.

7. Az Alap további adatai

Befektésekből származó jövedelem	6,559,270 HUF		
Egyéb bevételek	0 HUF		
Alapkezelőnek fizetett díjak	80,666 HUF		
Letétkezelőnek fizetett díjak	688,577 HUF		
Egyéb díjak és adók	1,820,939 HUF		
Kifizetett és újra befektetett bevételek	0 HUF		
Befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés			
Más, az eszközök értékét befolyásoló változások	0 HUF		
Nettó jövedelem (Az Alap eredménykimutatásának IX. sz. pontjában szereplő tárgyévi eredmény)	3,969,088 HUF		
Alap részére igénybe vett hitel feltételei	Az Alap hitelt nem vett igénybe.		
Alap hozamfizetésére vonatkozó adatok	Az Alap nem fizetett hozamot.		
Alap származtatott ügyleteire vonatkozó adatok	Az Alap nem hajtott végre határidős ügyleteket.		
származtatott ügyletek megnevezése, értéke	2013/12/30	-	0 HUF
	2014/01/31	-	0 HUF
	2014/02/28	-	0 HUF
	2014/03/31	-	0 HUF
	2014/04/30	-	0 HUF
	2014/05/30	-	0 HUF
	2014/06/30	-	0 HUF
	2014/07/31	-	0 HUF
	2014/08/29	-	0 HUF
	2014/09/30	-	0 HUF
	2014/10/31	-	0 HUF
	2014/11/28	-	0 HUF
	2014/12/30	-	0 HUF
Alapnak az adott naptári évben számolt utolsó		összesített nettó eszközértéke	egy jegyre jutó nettó eszközértéke
	2011/12/30	2,238,809,574 HUF	1.1694 HUF
	2012/12/28	1,925,756,173 HUF	1.1320 HUF
	2013/12/30	654,780,312 HUF	1.1673 HUF


8. Az Alap könyvvizsgáló által hitelesített eredménykimutatása


CIB INGATLAN ALAPOK ALAPJA
EREDMÉNYKIMUTATÁS

 adatok eFT-ban

Megnevezés	2013.12.31	2014.12.31
<i>I. Pénzügyi műveletek bevételei</i>	58.319	6.559
<i>II. Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	-	-
<i>III. Egyéb bevétel</i>	-	-
<i>IV. Működési költség</i>	7.282	2.590
<i>V. Egyéb ráfordítások</i>	-	-
<i>VI. Rendkívüli bevétel</i>	-	-
<i>VII. Rendkívüli ráfordítás</i>	-	-
<i>VIII. Fizetett, fizetendő hozamok</i>	-	-
IX. Tárgyévi eredmény	51.037	3.969

Budapest, 2015. április 29.


a vállalkozás vezetője (képviselője)


CIB BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.
2

9. Az Alap könyvvizsgáló által hitelesített mérlege

CIB INGATLAN ALAPOK ALAPJA
MÉRLEG

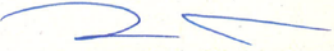
 CIB ALAPKEZELŐ


adatok eFt-ban

Megnevezés	2013.12.31	2014.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	-	-
I. Értékpapírok	-	-
1. Értékpapírok	-	-
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
a) kamatokból, osztalékból	-	-
b) egyéb	-	-
B. FORGOESZKÖZÖK	656.184	513.082
I. KÖVETELÉSEK	-	-
1. Követelések	-	-
2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
II. ÉRTÉKPAPÍROK	628.900	508.114
1. Értékpapírok	603.728	479.466
2. Értékpapírok értékülkülönbözete	25.172	28.648
a) kamatokból, osztalékból	-	-
b) egyéb	25.172	28.648
III. PÉNZESZKÖZÖK	27.284	4.968
1. Pénzeszközök	27.284	4.968
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	-	-
1. Aktív időbeli elhatárolás	-	-
2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	-	-
D. Származtatott ügyletek értékelési különbözete	-	-
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN :	656.184	513.082

Megnevezés	2013.12.31	2014.12.31
E. SAJÁT TŐKE	654.336	512.337
I. Induló tőke	560.311	433.177
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	146.439.342	146.493.515
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 145.879.031	- 146.060.338
II. Tőkeváltozás	94.025	79.160
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékülkülönbözete	- 3.935.265	- 3.957.574
2. Értékelési különbözet tartaléka	25.173	28.648
3. Előző évek eredménye	3.953.080	4.004.117
4. Üzleti évi eredménye	51.037	3.969
F. CÉLTARTALÉKOK	-	-
G. KÖTELEZETTSÉGEK	1.848	745
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	1.848	745
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	-	-
FORRÁSOK ÖSSZESEN :	656.184	513.082

Budapest, 2015. április 29.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

 CIB ALAPKEZELŐ
CIB BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.
2.

Budapest, 2015. április 29.

 CIB ALAPKEZELŐ
CIB BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

Komm Tibor

CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.

10. Az Alapra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés



KPMG Hungária Kft.
Váci út 31.
H-1134 Budapest
Hungary

Tel.: +36 (1) 887 71 00
Fax: +36 (1) 887 71 01
E-mail: info@kpmg.hu
Internet: kpmg.hu

Független könyvvizsgálói jelentés

A CIB Befektetési Alapkezelő Zrt. részére

Elvégeztük a CIB Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban „az Alap”) mellékelt 2014. évi éves jelentés 2., 3., 7. és 8. pontjaiban található számviteli információinak (továbbiakban: „számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

A vezetés felelőssége az éves jelentésért

A CIB Befektetési Alapkezelő Zrt. ügyvezetése (továbbiakban „vezetés”) felelős ennek az éves jelentésnek a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel, az abban szereplő számviteli információknak a magyar számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért, különös tekintettel az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által megadott értékelése alapján történő elszámolásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes éves jelentés elkészítése.

A könyvvizsgáló felelőssége

A mi felelősségünk ennek az éves jelentés számviteli információinak, különös tekintettel az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárának, valamint az adott időszakban elszámolt kezelési költségeknek a véleményezésére könyvvizsgálatunk alapján. Könyvvizsgálatunkat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon érvényes – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban hajtottuk végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljünk az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és hajtsuk végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves jelentésben szereplő számviteli információk mentesek-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves jelentés számviteli információiban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások – beleértve az éves jelentésben szereplő számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is – a mi megítélésünkön függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor az éves jelentésben szereplő számviteli információk gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeljük, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjunk. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének értékelését.

Meggyőződésünk, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményünk megadásához.

Vélemény

Véleményünk szerint az a CIB Ingatlan Alapok Alapja 2014. december 31-ével végződő évre vonatkozó éves jelentésében közölt számviteli információk minden lényeges szempontból a magyar számviteli törvényben foglaltakkal, valamint a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel összhangban kerültek összeállításra. Az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek leltárral alátámasztottak. Az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Egyéb kérdések

Könyvvizsgálatunk kizárólag a fent felsorolt számviteli információkra vonatkozott.

Budapest, 2015. április 29.

KPMG Hungária Kft.
Nyilvántartási szám: 000202

Henye István
Partner


Nagy Zsuzsanna
Kamara tag könyvvizsgáló
Nyilvántartási szám: 005421

KPMG Hungária Kft., a Hungarian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative (“KPMG International”), a Swiss entity.
Company registration: Budapest, Fővárosi Törvényszék Cégbírósága, no. 01-09-063183

