

CIB Ingatlan Alapok Alapja

ÉVES BESZÁMOLÓ

2015.12.31

CIB INGATLAN ALAPOK ALAPJA
MÉRLEG



adatok eFt-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	-	-
I. Értékpapírok	-	-
1. Értékpapírok	-	-
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
a) kamatokból, osztalékból	-	-
b) egyéb	-	-
B. FORGÓESZKÖZÖK	513 082	402 215
I. KÖVETELÉSEK	-	-
1. Követelések	-	-
2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
II. ÉRTÉKPAPÍROK	508 114	362 914
1. Értékpapírok	479 466	339 688
2. Értékpapírok értékkülönözete	28 648	23 226
a) kamatokból, osztalékból	-	-
b) egyéb	28 648	23 226
III. PÉNZESZKÖZÖK	4 968	39 301
1. Pénzeszközök	4 968	39 301
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 :	513 082	402 215

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
E. SAJÁT TŐKE	512 337	401 344
I. Induló tőke	433 177	338 176
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	146 493 515	146 558 223
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 146 060 338	- 146 220 047
II. Tőkeváltozás	79 160	63 168
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönözete	- 3 957 574	- 3 975 287
2. Értékelési különbözet tartaléka	28 648	23 226
3. Előző évek eredménye	4 004 117	4 008 086
4. Üzleti évi eredménye	3 969	7 143
F. CÉLTARTALÉKOK	-	-
G. KÖTELEZETTSÉGEK	745	315
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	-
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	745	315
Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	-	556
FORRÁSOK ÖSSZESEN :	513 082	402 215

Budapest, 2016. április 21.


a vállalkozás vezetője (képviselője)

CIB INGATLAN ALAPOK ALAPJA
EREDMÉNYKIMUTATÁS



adatok eFt-ban

Megnevezés	2014.12.31	2015.12.31
I. Pénzügyi műveletek bevételei	6 559	9 534
II. Pénzügyi műveletek ráfordításai	-	-
III. Egyéb bevétel	-	-
IV. Működési költség	2 590	2 378
V. Egyéb ráfordítások	-	13
VI. Rendkívüli bevétel	-	-
VII. Rendkívüli ráfordítás	-	-
VIII. Fizetett, fizetendő hozamok	-	-
IX. Tárgyévi eredmény	3 969	7 143

Budapest, 2016. április 21.

a vállalkozás vezetője (képviselője)

CIB ALAPKEZELŐ
CIB BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.



CIB ALAPKEZELŐ

CIB Ingatlan Alapok Alapja

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2015.12.31

I. Az Alap bemutatása

Az Alap teljes neve:	CIB Ingatlan Alapok Alapja
PSZÁF engedély száma:	III/110.197-1/2003
PSZÁF engedély kelte:	2003. szeptember 1.
Az Alap kezelője:	CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.
Székhelye:	1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Mérleg fordulónapja:	2015. december 31.
Mérlegkészítés időpontja:	2016. január 5.
Befektetési jegyek forgalmazója:	CIB Bank Zrt. 1027 Budapest, Medve u. 4-14. Equilor Befektetési Zrt. 1037 Budapest, Montevideo u. 2/c. Erste Bank Befektetési Zrt. 1138 Budapest, Népfürdő u. 24-26.
Letétkezelő:	CIB Bank Zrt. 1027 Budapest, Medve u. 4-14.
Könyvvizsgáló:	Nagy Zsuzsanna Kamarai tagsági száma: MKVK-005421 KPMG Hungária Kft.
Beszámolót aláíró személy:	Komm Tibor (Budapest) CIB Befektetési Alapkezelő Zrt. vezérigazgatója

Az éves beszámoló a 215/2000. (XII. 11.) számú "A befektetési alapok éves beszámoló készítési és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól" szóló kormányrendelet és a 2000. évi C. törvény a számvitelről figyelembevételével készült.

A CIB Ingatlan Alapok Alapja (továbbiakban: az Alap) befektetési politikája az Alap tájékoztatójában kerül bemutatásra.

II. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.1 Eszközök

1.1.1. Befektetett eszközök

Az Alap befektetett eszközökkel nem rendelkezik.

1.1.2. Forgóeszközök

1.1.2.1. Követelések

Az Alap nem mutat ki követeléseket.

1.1.2.2. Értékpapírok

Az Alap tőzsdei ügyletek során megvásárolt illetve értékesített értékpapírokat az üzletkötés napján (T napon) veszi nyilvántartásba, illetve vezeti ki a nyilvántartásból. Az értékpapírok adásvétele során a bizományos felé fizetendő jutalékot költségként számolja el. Abban az esetben, ha az üzletkötés napja eltér a pénzügyi teljesítés napjától, akkor az ügyletekből adódó követeléseket illetve tartozásokat bruttó módon, az egyéb követelések illetve az egyéb kötelezettségek között mutatja ki a mérlegben.

Az Alap portfoliójában szereplő értékpapírok piaci értéken kerülnek kimutatásra a mérlegben.

A piaci érték a beszerzési érték és a 215/2000. (XII. 11.) számú kormányrendeletben meghatározott értékelés szerinti értékkülönbözet együttes összegeként kerül meghatározásra.

Az Alap a portfoliójában lévő befektetési jegyeket az értékelés napján érvényes nettó eszközértéken értékeli. A befektetési jegyek beszerzési értéke nem tartalmazza a forgalmazó által felszámított jutalékot.

Az értékpapírok összetétele 2015.12.31-én az alábbiak szerint alakult:

Adatok ezer Ft-ban

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Piaci érték	Érték-különbözet
CIB HOZAMVÉDETT BETÉT ALAP BEF. JEGY	210.764	339.688	362.914	23.226
Összesen	210.764	339.688	362.914	23.226

Az értékpapírok összetétele 2014.12.31-én az alábbiak szerint alakult:

Adatok ezer Ft-ban

Értékpapír	Névérték	Beszerzési érték	Piaci érték	Érték-különbözet
CIB HOZAMVÉDETT BETÉT ALAP BEF. JEGY	297.491	479.466	508.114	28.648
Összesen	297.491	479.466	508.114	28.648

1.1.2.3. Pénzeszközök

A CIB Banknál vezetett folyószámla fordulónapi egyenlege 39.301 ezer Ft (2014. december 31-én 4.968 ezer Ft).

1.1.2.4. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alap nem mutat ki aktív időbeli elhatárolást.

1.1.2.5. Származtatott ügyletek értékelési különbözete

Az Alap sem a tárgyévben, sem az előző évben nem számolt el határidős, opciós, illetve swap ügyletet.

1.2. Források**1.2.1. Saját Tőke**

Az Alap saját tőkéje két részből áll, az indulótőkéből és a tőkenövekményből.

Az indulótőkeként az Alap 2015. december 31-én forgalomban lévő befektetési jegyek össznévértékét és egyben darabszámát mutatja ki. Az Alap befektetési jegyeinek alapcíme 1 Ft.

Az Alap 2003. szeptember 1-én kezdte meg működését, nyilvános ajánlattétel keretében lejegyzett 1.000.500 ezer Ft értékű befektetési jegy kibocsátásával.

A forgalmazási időszakban a befektetési jegyek eladásából és visszavételéből adódó, a befektetési jegyek névértékének és árfolyamának különbözetét tőkenövekményként számolja el az Alap. Tőkenövekmény részét képezi még a tárgyév eredménye és az Alap tulajdonában lévő befektetési eszközök fordulónapra kiszámolt értékelési különbözete, amely a befektetési eszközök beszerzési értéke és a fordulónapra érvényes piaci ár közötti nettó különbözet.

Adatok ezer Ft-ban

Időszak	Induló tőke kibocsátott befektetési jegy névértéke	Induló tőke visszavásárolt befektetési jegy névértéke	Tőkenövek- mény a forgalmazott befektetési jegyek értékkülönbö- zetéből	Tőkenövek- mény értékelési különbözetből	Tőkenövek- mény eredményből
Nyitó	146.493.515	- 146.060.338	- 3.957.574	28.648	4.008.086
Növekedés	64.708	-	-	-	-
Csökkenés	-	- 159.709	- 17.713	- 5.422	-
Időszak eredménye	-	-	-	-	7.143
Záró	146.558.223	- 146.220.047	- 3.975.287	23.226	4.015.229

1.2.2. Céltartalékok

Az Alap sem a tárgyévben, sem a megelőző évben nem képzett céltartalékot.

1.2.3 Kötelezettségek**1.2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek**

Az Alap hosszú lejáratú, illetve zálogjoggal vagy hasonló jogokkal biztosított kötelezettségekkel nem rendelkezik.

1.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A fordulónapon az Alap igénybevett szolgáltatásokból eredő rövid lejáratú kötelezettségeinek egyenlege 315 ezer Ft (2014. december 31-én 740 ezer Ft, befektetési jegy forgalmazásból 5 ezer Ft).

1.2.4. Passzív időbeli elhatárolások

Az Alap 2015. december 31-én 556 ezer Ft passzív időbeli elhatárolást mutat ki igénybevett szolgáltatásból (2014. december 31-én 549 ezer Ft a Rövid lejáratú kötelezettségek soron kimutatva).

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Pénzügyi műveletek bevételei

2015. évben az Alapnak befektetési tevékenységéből származó, - a tevékenység jellegéből adódóan – kizárólag pénzügyi bevételei voltak. A pénzügyi műveletek bevételei az alábbiak szerint alakultak:

Adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2014	2015
Értékpapír eladás árfolyamnyeresége	6.153	9.181
Kapott kamatjellegű bevételek	406	353
Összesen	6.559	9.534

2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Az Alapnak sem 2015-ben, sem 2014-ben nem merült fel pénzügyi ráfordítása.

3. Egyéb bevételek

Az Alap sem a tárgyidőszakban, sem az előző üzleti évben nem számolt el egyéb bevételt.

4. Működési költségek

Az Alap működési költségként csak a kibocsátási tájékoztatóban részletezett díjakat számolja el. A működési költségek részletezését az alábbi tábla szemlélteti:

Adatok ezer Ft-ban		
Megnevezés	2014	2015
Alapkezelői díj	81	-
Felügyeleti díj	143	120
Könyvvizsgálói díj	1.099	1.111
Könyvelési díj	523	523
Letétkezelői és Keler díj	728	607
Bankköltség, transzferdíj, értékpapír ügylet jutaléka	16	17
Összesen	2.590	2.378

5. Egyéb ráfordítás

Az Alap 2015. évben 13 ezer Ft különadót számolt el egyéb ráfordításként.

6. Rendkívüli eredmény

Az Alapnak sem a tárgyévben, sem az előző évben nem keletkezett rendkívüli eredménye.

IV. Egyéb kiegészítések

Az Alap az éves jelentésben szereplő számviteli információk 2014. évi XVI. törvényben kötelezően előírt könyvvizsgálatával a KPMG Hungária Kft-t bízta meg.

A könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, vezetéséért felelős személy Szarvas Hajnalka (Budaörs), MKVK tagsági száma: 005105.

Az Alap 2015. évben az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért járandóságot nem fizetett, kölcsön nem került folyósításra.

Az Alap 2015. évben értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

Az Alap mérleg alatt, nullás számlaosztályban tartja nyilván a saját portfóliójában lévő értékpapírokat névértéken.

Nincs az alap javára kapott, illetve terhére adott fedezet, biztosíték, óvadék, garancia- és kezességvállalás.

Az Alap befektetési jegyei után a hozamra és a tőke megóvására ígéretet nem tett.

Az Alap Cash flow kimutatását az 1. számú melléklet tartalmazza.

Az Alap 2015.12.31-re vonatkozó technikai Portfólió jelentése a 2. számú mellékletben található. A jelentésben szereplő saját tőke összege 2 ezer Ft-tal - a 2015.12.31-re vonatkozó költségek és kamatok összegével – tér el a 2015.12.29-én számított, utolsó közzétett, 2015.12.30-ra vonatkozó nettó eszközértékben szereplő 401.345 ezer Ft összegű saját tőkétől.

Az Alap éves beszámolója, mint az Alapra vonatkozó hivatalos közlemény megtekinthető a forgalmazási helyeken, az alapkezelő székhelyén, a www.cib.hu és a www.cibalap.hu oldalon.

Budapest, 2016. április 21.

 **CIB** ALAPKEZELŐ
CIB BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.



CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.

1. számú melléklet

CIB Ingatlan Alapok Alapja

Cash flow-kimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2014	2015
a	b	c	d
I.	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	- 5.687	- 2.265
1	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak, kapott hozamok nélkül)	1.569	6.790
2	2. Elszámolt amortizáció +	-	-
3	3. Elszámolt értékvesztés és visszairás	-	-
4	4. Elszámolt értékelési különbözet *	-	-
5	5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	-	-
6	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	-	-
7	7. Értékpapír befektetések értékesítésének, beváltásának eredménye	- 6.153	- 9.181
8	8. Befektetett eszközök állományváltozása	-	-
9	9. Forgóeszközök állományváltozása	-	-
10	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	- 1.103	- 430
11	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	-	-
12	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	-
13	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	-	556
II.	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	132.814	149.312
14	14. Ingatlanok beszerzése -	-	-
15	15. Ingatlanok eladása +	-	-
16	16. Befolyt bérleti díjak +	-	-
17	17. Értékpapírok beszerzése -	-	-
18	18. Értékpapírok eladása, beváltása +	130.414	148.959
19	19. Kapott hozamok +	2.400	353
III.	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	- 149.443	- 112.714
20	20. Befektetési jegy kibocsátás +	54.173	64.708
21	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	-	-
22	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	- 181.307	- 159.709
23	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	- 22.309	- 17.713
24	24. Hitel, illetve kölcsön felvétele +	-	-
25	25. Hitel, illetve kölcsön törlesztése -	-	-
26	26. Hitel, illetve kölcsön után fizetett kamat -	-	-
IV.	IV. Pénzeszközök változása	- 22.316	34.333

* Az Elszámolt értékelési különbözet sor nem tartalmazza az értékpapírok értékelési különbözetét.

2. számú melléklet

Portfólió jelentés értékpapíralapra				
Alap neve, lajstromszáma:	CIB Ingatlan Alapok Alapja, 1111-127		adatok Ft-ban	
Alapkezelő neve:	CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.			
Letétkezelő neve:	CIB Bank Zrt.			
NEÉ számítás típusa:	T-1 napon számolt			
	Tárgynap (T nap)	2015.12.31		
	Saját tőke	401.343.793		
	Egy jegyre jutó NEÉ	1,1868		
	Darabszám	338.175.869		
			érték	%
I. Kötelezettségek			871.064	100,00%
I/1. Hitelállomány (összes)			0	0,00%
I/2. Költségek (összes)			871.064	100,00%
Alapkezelői díj/Vagyonkezelői díj			0	0,00%
Felügyeleti díj			27.344	3,14%
Könyvelési díj			153.670	17,64%
Könyvvizsgálói díj			555.625	63,79%
Különadó			3.710	0,43%
Letétkezelői díj			130.715	15,01%
I/3. Egyéb kötelezettségek (összes)			0	0,00%
II. Eszközök			402.214.857	100,00%
II/1. Folyószámla, készpénz (összes)			39.300.791	9,77%
II/2. Egyéb követelés (összes)			0	0,00%
II/3. Lekötött bankbetétek			0	0,00%
II/3.1. Max 3 hó lekötésű (összes)			0	0,00%
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)			0	0,00%
II/4. Értékpapírok	Devizanem	Névérték	362.914.066	90,23%
II/4.1. Állampapírok (összes)			0	0,00%
II/4.1.1. Kötvények (összes)			0	0,00%
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes)			0	0,00%
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes ép. (összes)			0	0,00%
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes)			0	0,00%
II/4.2. Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.			0	0,00%
II/4.2.1. Tőzsdére bevezetett (összes)			0	0,00%
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes)			0	0,00%
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes)			0	0,00%
II/4.3. Részvények			0	0,00%
II/4.3.1. Tőzsdére bevezetett (összes)			0	0,00%
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes)			0	0,00%
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes)			0	0,00%
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes)			0	0,00%
II/4.5. Befektetési jegyek (összes)	HUF	210.763.731	362.914.066	90,23%
II/4.5.1. Tőzsdére bevezetett (összes)			0	0,00%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes)	HUF	210.763.731	362.914.066	90,23%
CIB HOZAMVÉDETT BETÉT ALAP BEFJEGY	HUF	210.763.731	362.914.066	90,23%
II/4.6. Kárpótlási jegy (összes)			0	0,00%
II/5. Származékos ügyletek			0	0,00%
II/5.1. Határidős			0	0,00%
II/5.1.1. Futures (összes)			0	0,00%
II/5.1.2. Forward (összes)			0	0,00%
II/5.2. Opció			0	0,00%
II/5.2.1. Tőzsdei opció (összes)			0	0,00%
II/5.2.2. OTC ill. OTC típusú (összes)			0	0,00%
Eszközök összesen:			402.214.857	100,00%

3. számú melléklet

Pénzügyi mutatók	2014	2015
Összes kötelezettség / Összes eszköz	0,15%	0,08%
Saját tőke / Összes forrás	99,85%	99,78%
Tárgyévi eredmény / Saját tőke	0,77%	1,78%
Tárgyévi eredmény / Összes bevétel	60,51%	74,92%
Pénzeszköz / Saját tőke	0,97%	9,79%



CIB ALAPKEZELŐ

CIB Ingatlan Alapok Alapja

ÜZLETI JELENTÉS

2015.12.31

I. Az Alap vagyonkezelése során lehetséges kockázatok (az Alapkezelő szabályzatainak vonatkozó részei alapján)

Az Alapkezelő által alkalmazott informatikai rendszerek, operációs és munkafolyamatok, vezérigazgatói utasításokban megfogalmazott működési, eljárási, végrehajtási, összeférhetetlenségi, titoktartási, limitellenőrzési előírások, partnerlimitekről szóló, Front Office és a Back Office tevékenységek szétválasztására vonatkozó szabályok, szervezeten belüli döntési jogkörök, az Alapkezelő befektetési bizottságának működési rendje, az eszközallokációra vonatkozó előírások, a tőke- és hozamvédeltséget biztosító befektetési Alapok vagyonszerkezetének kialakítási szabályai, technikai biztosítják a befektetési Alapokban elhelyezett vagyon biztonságos kezelését és a tevékenységhez kapcsolódó lehetséges kockázatok folyamatos, preventív ellenőrzését, hatékony kezelését.

II. Az Alaphoz, mint befektetési termékekhez kapcsolódó kockázatok (az Alap kezelési szabályzatának vonatkozó részei alapján)

A kockázatok az Alap portfóliójában található eszközöktől függenek, ez határozza meg a Befektetési jegyek árfolyam-ingadozásának mértékét és irányát. Az Alap portfóliójában található befektetési eszközök árfolyamának változékonysága miatt elengedhetetlen a Befektetők számára befektetési döntésük meghozatala előtt a kockázati tényezők áttanulmányozása.

Az Alap likviditási kockázatai

Az Alapkezelő mindenkor biztosítja az összhangot az Alap likviditása és az Alapban lévő befektetési eszközök, portfólióelemek likviditása között. Az Alapkezelő az Alap likviditási kockázatának kezeléséhez kapcsolódó tevékenységeket, eljárásokat, kvantitativ mutatókat és módszereket legalább éves gyakorisággal felülvizsgálja és szükség esetén a módosítja. A likviditási kockázatok kezelése egyszerre jelenti az eszközoldali és a forrásoldali likviditási kockázat kezelését.

- Az eszközoldali likviditási kockázat annak kockázatát jelenti, hogy az Alapban tartott eszközöket nem vagy csak nagyon kedvezőtlen feltételek mellett lehet értékesíteni. Az Alap lehetséges portfólióelemei magas likviditású befektetési eszközöknek tekinthetők.
- A forrásoldali likviditási kockázat annak kockázatát jelenti, hogy az Alap nem tud eleget tenni esedékes fizetési, teljesítési kötelezettségeinek, főként a Befektetők által kezdeményezett befektetési jegy visszaváltási megbízások elszámolására, teljesítésére vonatkozóan. Az Alapkezelő a forrásoldali likviditási kockázatok kezelését a Befektetési jegy visszaváltási megbízások felvételére, elszámolására, teljesítésére vonatkozó szabályokkal, az egyes Befektetők által megvásárolt befektetési jegyek mindenkori árfolyamértékének az Alap nettó eszközértékéhez viszonyított arányával, valamint az Alap befektetési stratégiájával összhangban alakítja ki. Az Alapkezelő vizsgálja, az Alap magas likviditású eszközöknek a nettó eszközértékhez mért aránya hogyan alakul az Alap által kibocsátott legtöbb befektetési jeggyel rendelkező Befektető(k) súlyarányához képest.

Az eszközoldali és a forrásoldali likviditási kockázatok közötti összhang megteremtése érdekében az Alapkezelő a magas likviditású eszközöknek a nettó eszközértékhez mért arányát a Befektetési jegyek 30 napos visszaváltási idősorából számolt átlagos visszaváltási mértékének szintén a nettó eszközértékhez vetített arányához képest vizsgálja. A likviditási kockázatok kezeléséről az Alap éves, illetve féléves jelentésének X. pontja tartalmaz bővebb információkat. Az Alap nem köt a Befektetőkkel a visszaváltásra vonatkozóan külön megállapodást. Az Alap Befektetőit megillető visszaváltási jogok azonosak. Az Alapkezelő a Kbtv. 16. § (5)

bekezdésében írt - a szakmai felelősséggel kapcsolatos - kockázatok fedezetére többlet szavatoló tőkével rendelkezik.

Az Alap hozamát befolyásoló kockázatok

A kockázatok a hozamtermelést befolyásoló mögöttes pénzügyi piacokon kereskedett eszközök árfolyamának változékonyságától függenek, ez határozza meg a Befektetési jegyek árfolyam-ingadozásának mértékét és irányát. Az Alap közvetlenül viseli azokat a kockázatokat, amelyek a hozamtermelést befolyásoló mögöttes piacokra történő befektetéseket jellemzik, ezek közül a legfontosabbak:

→ Gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat

A hazai és nemzetközi gazdasági és politikai környezet jelentős hatással lehet az Alap eszközeire, azok hozamára és az üzleti életre általában. Az egyes országok kormányzati politikája befolyásolhatja az általános tőkepiaci feltételeket és az ingatlan-befektetések hozamait is. A Nettó eszközértéket befolyásolhatja a gazdasági növekedés, a külgazdasági pozíció, az árfolyam politika, a költségvetés hiányának mértéke, az infláció és a kamatszint. A fentieken túl további kockázatot jelenthet az egyes adójogszabályok megváltozása. Az adott ország inflációjának emelkedése közvetlen negatív hatással lehet az Alap portfólióját képező értékpapírok árfolyamára. Ez a hatás lehet olyan mértékű, hogy az Alap teljesítménye egyes időszakokban az infláció szintje alatt maradhat, ami negatív reálhozamot eredményezhet. Az ország egyéb makrogazdasági mutatóinak (költségvetési hiány, külkereskedelmi mérleg egyenlege, GDP növekedési üteme, deviza árfolyama) kedvezőtlen irányú változása szintén negatív hatással lehet az Alap portfóliójában tartott értékpapírok árfolyamára. A gazdaságpolitikában bekövetkező változások a gazdasági mutatók azonnali változatlanlansága mellett is érinthetik kedvezőtlenül a tőkepiacokat és azon keresztül az Alap tulajdonában lévő instrumentumok árfolyamát.

→ Befektetési kockázat

Az Alapkezelő a mindenkor hatályos törvényi szabályozás és a Kezelési szabályzat figyelembevételével saját belátása szerint állítja össze az Alap portfólióját. Annak ellenére, hogy az Alapkezelő minden befektetési döntés előtt részletes elemzést hajt végre, nincs garancia arra, hogy a piaci folyamatok az Alapkezelő várakozásainak megfelelően alakulnak, így arra sem, hogy az Alap a futamideje során nem szenved el árfolyamvesztést.

→ Passzív befektetések kockázata

Az Alapkezelő a referenciaindexeket követő Alap Kezelési szabályzatában meghatározott befektetési stratégia és befektetési korlátokon keretei között, az egyes Alaphoz rendelt referenciaindexeket követve alakítja ki az Alap portfóliójának összetételét, ami csak korlátozott teret enged a kedvezőtlen piaci körülményekkel szembeni defenzív befektetési döntések meghozatalának. Így amennyiben az Alap befektetési célterületein az eszközárak csökkennek, akkor az Alap Befektetési jegyeinek árfolyamcsökkenése várható.

→ Likviditási kockázat

A hozamtermelést biztosító tőkepiacokon kialakulhat olyan kedvezőtlen tőzsdei környezet, amelyben nagymértékben csökkenhet a befektetők érdeklődése és aktivitása. Az így kialakuló alacsony forgalmú piacokon nehezebbé válik hozamtermelést biztosító eszközökhöz kapcsolódó jogokból származó árfolyamnyereség realizálása.

→ Árazási kockázat

A hozamtermelést biztosító tőkepiacokon kialakulhat olyan kedvezőtlen tőzsdei környezet, amelyben nagymértékben csökkenhet a befektetők érdeklődése és aktivitása. Az így kialakuló alacsony forgalmú piacokon a tőkepiaci eszközök ára jelentősen eshet, mely negatív hatással lehet a hozamtermelést biztosító eszközök árfolyamára.

→ Kötvénypiaci kockázat

Az Alap széleskörűen diverzifikált portfólióval rendelkezik, így az Alap kötvénykitettséggel rendelkező portfólióelemeinek teljesítményét elsősorban a befektetési célterületként szolgáló kötvénypiac(ok) együttes kockázata befolyásolja. Így az Alap befektetéseit között szereplő országoknak, gazdasági övezeteknek, régióknak a jelen pontban említett gazdasági, politikai környezetéből, gazdasági ciklusaiból, makrogazdasági helyzetéből, tőkepiaci folyamataiból következő kockázati tényezői játszanak elsődleges szerepet. Azonban a kötvények árfolyama nemcsak a kedvezőtlen makrogazdasági, tőkepiaci események stb., hanem egyedi kötvény-specifikus események hatására is jelentősen csökkenhet. Az Alap portfóliójában található kötvényeket kibocsátó egyes államok (fizetésképtelenné válás, államcsőd stb.), illetve vállalatok sikertelen gazdálkodási tevékenysége (veszteséges működés, fizetésképtelenné válás, csőd, felszámolás stb.) is hordoz egyedi kockázatokat, melyeket az Alap jól diverzifikált portfóliójának köszönhetően képes csökkenteni, azonban az egyes államok, illetve vállalatok megítélése a kötvények árfolyamában tükröződik, így az egyes kötvényekhez tapadó egyedi ország, illetve vállalati kockázatok is kedvezőtlenül érinthetik a Befektetési jegyek árfolyamát. Az Alap portfóliójában található egyes kötvények jellemzően az adott piacon a legnagyobb forgalmú, leglikvidebb értékpapírok közé sorolhatóak, jelentős szerepet töltenek be az adott kötvényt tartalmazó index(ek)ben stb., így annak kockázata, hogy a kötvényeket kibocsátó állam, vállalat fizetésképtelensége, csődje esetén a kibocsátó nem tudja teljesíteni kamatfizetési és tőke visszafizetési kötelezettségeit és ezáltal az adott egyedi kötvény elértéktelenedik alacsony szintű, de létező kockázati elemnek tekinthető.

→ Koncentráció kockázata

Amennyiben az Alap befektetési politikája kifejezetten egy meghatározott iparág, szektor, eszközosztály vagy ország követésére koncentrálja befektetéseit, akkor ez adott esetben hátrányosan befolyásolhatja az Alap teljesítményét, megnövelheti a Befektetési jegyek változékonyágát, az Alap érzékenyebben reagálhat azokra a piaci, gazdasági, politikai eseményekre, amelyek érintik az Alap befektetési stratégiája által reprezentált iparágat, gazdasági szektort, eszközosztályt vagy országot.

→ Diverzifikáció alacsony szintjének kockázata

A befektetési alapok jellemzően a diverzifikáció hatékony eszközei, hiszen Saját tőkéjüket akár több száz elemből álló hatékony portfóliók is alkothatják. A diverzifikáció révén mód van a kockázatok megosztására, magasabb hozam elérésére. Azonban az Alap portfóliója a Kezelési szabályzatban rögzített befektetési korlátokon belül, nagyobb arányban tartalmazhat olyan eszközöket, melyek kisebb számú kibocsátótól származnak. A diverzifikáció alacsony szintje hátrányosan befolyásolhatja az Alap teljesítményét, megnövelheti a Befektetési jegyek árfolyamának változékonyágát, az Alap érzékenyebben reagálhat olyan piaci, gazdasági, politikai eseményekre, melyek az Alap portfóliójában található kisebb számú eszközt érintik.

→ Adókockázat

A Befektetési jegyekre az Alapra vonatkozó adózási szabályok a jövőben esetleg kedvezőtlen irányban is változhatnak.

- Bankbetétek, átruházható értékpapírok, pénzüpi eszközök, származtatott termékek tartásához kapcsolódó partnerkockázat

Az Alap eszközeit az Alapkezelő által a Bszt. 63. §-a alapján meghatározott végrehajtási helyszíneket jelentő partnerek által kibocsátott pénzüpi eszközökbe, átruházható értékpapírokba, illetve az említett partnereknél lekötött bankbetétekbe, származtatott termékekbe fektetheti. Ezen ügyletekből eredően az ilyen partnerrel szembeni összevont kockázati kitettség meghaladhatja az Alap eszközeinek 20%-át. Amennyiben az Alap betétlekötési megbízásait teljesítő vagy az Alapban található pénzüpi eszközöket, átruházható értékpapírokat kibocsátó, illetve a származtatott ügyletekre szóló megbízásokat végrehajtó hitelintézet fizetéseképtelenné válik, részben vagy egészben nem, vagy nem megfelelő időben teljesíti fizetési kötelezettségét, ez hátrányosan befolyásolhatja az Alap befektetéseit. Ez fokozottan érvényes az Alap esetében, ahol a Saját tőke jelentős részét kitevő bankbetét az Alapkezelő által a Bszt. 63. §-a alapján meghatározott végrehajtási helyszíneket jelentő partnereknél kerül lekötésre. A bankbetétekből, átruházható értékpapírokból, pénzüpi eszközökből, illetve származtatott ügyletekből eredő követelések esedékességkori megfizetése az Alapkezelő által a Bszt. 63. §-a alapján meghatározott végrehajtási helyszíneket jelentő hitelintézetek fizetőképességét feltételezi. Az Alap befektetett tőkéjének visszafizetését harmadik személy nem garantálja.

- Határidős ügyletek kockázata

Az Alap a kamatláb-, illetve devizakockázatok csökkentése, az Alap befektetési politikájának megvalósítása érdekében köthet tőzsdei, illetve tőzsdén kívüli származtatott ügyleteket. Az Alap eszközeinek 20%-át meghaladhatja az egy befektetési szolgáltatónál, így többek között az Alapkezelő által a Bszt. 63. §-a alapján meghatározott végrehajtási helyszíneket jelentő partnerekkel, kötött származtatott ügyletek értéke, amely azzal a kockázattal jár, hogy az Alap hozamának kifizetése az Alapkezelő a Bszt. 63. §-a alapján meghatározott végrehajtási helyszíneket jelentő partnerek fizetőképességét feltételezi. A kockázatfedezeti célból megkötött - az összetett pozíció vonatkozásában a lejáratkor fix hozamot biztosító - határidős pozíciók értéke lejáratig a piaci változások függvényében veszteséget mutathat.

Az Alap forgalmazásához kapcsolódó kockázatok

A Befektetési jegyek forgalmazását illetve visszaváltását az Alapkezelő a Batv.-ben meghatározott esetekben felfüggesztheti, mely esetben annak újraindításáig a Befektetők nem juthatnak hozzá befektetéseik ellenértékéhez.

Az Alap megszűnésének kockázata

Az Alapot az Alapkezelő köteles megszüntetni, amennyiben a Saját tőke 3 hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a 20 millió HUF összeget.

Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok

- Makrogazdasági kockázatok

Az Alapkezelő tevékenységi köre kizárólag az alap- illetve portfólió-kezelésre korlátozódik, és bevételei kizárólag ebből a tevékenységből származnak, ezért a Kezelési szabályzat IV. fejezet, 26. pontjában leírt kockázati tényezők az Alapkezelőre nézve is fennállnak.

- Tárgyi, technikai feltételekből eredő kockázat

Az Alapkezelő rendelkezik a működéséhez szükséges tárgyi, technikai feltételekkel, viszont e körülményekben menet közben bekövetkező esetleges változásokból eredő kockázatok kihathatnak az Alap eredményességére is.

→ Személyi feltételekből eredő kockázat

Az Alapkezelő a tevékenység irányítására, portfólió-kezelésre, illetve a back office tevékenység szervezésére olyan személyeket alkalmaz, akik megfelelő gyakorlati tapasztalattal, illetve a külön jogszabályban előírt vizsgával rendelkeznek. Az Alapkezelő tevékenységét az alapkezelőkre vonatkozó törvényi előírások, és az ezek alapján készült belső szabályzatok alapján végzi. Mindezekről függetlenül fennállnak a munkavállalókkal kapcsolatos személyes kockázatok.

III. 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 mindenkorin 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 pénzpiaci 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 kockázatkerülő, szokványos szintű hozamvárákozással és tetszőleges befektetési időhorizonttal rendelkező Befektetők számára olyan forint alapú befektetést nyújt, amelyre a befektetési jegyek árfolyamának legfeljebb csekély ingadozása jellemző.

Nemzetközi és hazai makrogazdasági helyzet

Az idei év legjelentősebb kérdése a tavalyi Fed kamatemelés után, hogy milyen lépésekben és mekkora szintre emelkedik az amerikai alapkamat. Ez elsősorban ugyan a piaci folyamatok függvénye lesz, ugyanakkor számos Fed kormányzó jelezte, hogy a befektetők alulbecsülik a kamatemelés mértékét. Ezzel egy évek óta tartó 'harc' folytatódik a piac (forward kamatárakozások) és a Fed között, mi szerint a piac konzisztensen alacsonyabb kamatot vár, mint a jegybanki vezetők. Az utóbbi években inkább a piachoz igazodott a jegybank kamat-előrejelzéseiben (folyamatosan csökkentették a 2016 illetve 2017 végére vonatkozó várákozásaikat a Fed kormányzók), a decemberi kamatemelés óta mintha kissé a piac alkalmazkodott volna, enyhén megemelkedtek a rövid oldali forward kamatvárákozáások. A másik fontos kérdése az idei évnek a hatalmas, több ezermilliárd dollár értékű értékpapír állomány leépítésével kapcsolatos jegybanki döntés, az elemzők nagyjából 9-12 hónappal eltolva várják az első kamatemeléshez képest az értékpapír állomány nagyságának csökkentését. A december 16-ai Fed jegyzőkönyv csak arról tett említést, hogy az alapkamat normalizálódásáig (kérdés ez milyen szintet jelent) folytatja az értékpapírok lejáratának és kamatainak újrabefektetését.

Az amerikai növekedéssel kapcsolatos legfőbb kérdés az volt, hogy a III. negyedév nem produkál-e egy újabb meglepetést, hiszen hasonlóan az I. negyedévhez, 2015 közepétől ismét alacsony szintekre jutott az olajár, ami nem kedvez a beruházásoknak, elsősorban az amerikai palaolaj és palagáz iparnak. A másik jelentős kockázati tényező a kínai gazdaság erőteljesebb visszaesése a 'hard landing' szcenárió volt, erre a Fed döntéshozói is kiemelt figyelmet fordítanak. A tényadat végül 2,0% lett (negyedéves szinten, évesítve) ami nem túlzottan kiemelkedő, de nem is gyenge adat, elsősorban a magán fogyasztás várt feletti növekedése tudta semlegesíteni a beruházások és a nettó export visszaesését. (A decemberben kiadott harmadik becslésben már láthattuk a III. negyedéves növekedés fogyasztás komponensének pontos növekedési ütemét, 3%.) A befektetők figyelve azért irányult kiemelten a fogyasztás komponensre, mert a fogyasztás felívelése magával hozza a magánszektor jövedelmeinek növekedését és a munkaerőpiac további erősödését, ezeket az elemeket a Fed az utolsó kiadott jelentéseiben rendre megemlítette, mint a kamatemeléshez szükséges tényezőket. Mivel az amerikai gazdaságnak ezek az utolsó gyengeségei megoldódni látszanak, ezért a Fed-nek ez az adat éppen megfelelő volt a kamatemelés megindításához. Érdekesség, hogy ugyan az éves GDP növekedési ütem nem esett 2% alá, az Atlanta Fed előrejelzései továbbra is 1%-os tartományban mozognak (a modellben elsősorban az ipari termelés és az építőipari statisztikák utalnak alacsony növekedésre), ezért továbbra is lefelé mutató kockázatokat látunk az amerikai növekedésben. Inflációs fronton minden adat megnyugtatóan alacsony volt az elmúlt időszakban elsősorban az alacsony nyersanyag árak közvetlen hatásai miatt (alapinfláció, GDP deflátor, PCE deflátor), de a közvetett hatások is átszűrődtek az indexekbe (maginfláció). Továbbra is kijelenthető, hogy csak az infláció miatt nem lenne szükség kamatemelésekre az USA-ban, azonban például a GDP deflátort és a maginflációt ábrázoló grafikonon már jól látszik, hogy a bérinfláció a jó növekedési adatok mellett már felütötte a fejét (a maginfláció visszakanyarodott a Fed 2%-os célértékére). Amennyiben a nyersanyagárak normalizálódnak, úgy ütemes emelkedésnek indulna minden inflációs mutató. Az euro övezetben 2015-ben folyamatosan csökkenő növekedési ütem volt megfigyelhető, az I.-II. és III. negyedévben rendre 0,5-0,4 illetve 0,3%-os bővülés volt tapasztalható (negyedéves, nem évesített adatok). A negyedik negyedévben sem várható komolyabb javulás, de összességében a 2015-ös évre szerény mértékű 1,5%-os bővülés várható. Ehhez képest 2016 sem tartogat nagy kitörési lehetőséget legfeljebb 1,6%-ra futhat fel az euró övezet növekedése. Az euró övezetben még szerényebb mértékű az inflációs nyomás, mint a tengerentúlon, hiszen a munkaerőpiac kevésbé feszes. Az alacsony nyersanyagárak különféle inflációs mutatókba történő átszűrődése mellett nem jelentek meg bérinflációs trendek, mint azt a maginflációs számokon is láthatjuk.

A növekedés összetétele jelentősen változik 2016-ban, a külső kereslet továbbra is erős komponens marad, elsősorban az euró zóna lassú és fokozatos felívelésének köszönhetően, ugyanakkor az EU-s támogatási ciklus kifutásával a kormányzati kiadások és a beruházások jelentősen mérséklődnek és helyüket fokozatosan a magán fogyasztás tölti be. A növekedés komponenseinek eltolódásán túl a 2015-ös visszaesésében meghatározó volt, hogy a mezőgazdaság 2014-es kiemelkedően jó teljesítménye után a 2015-ös terméseredmény jóval visszafogottabb volt, és ezt az alacsonyabb terméseredményt alacsonyabb világpiacon lehetett csak értékesíteni. Összességében a 2014-es 3,6%-os növekedés után 2015-ben nagyjából 3% közeli növekedésre volt képes a magyar gazdaság és az idei évben hasonló nagyságrendű további lassulás lesz megfigyelhető, 2,5% körül alakulhat a növekedés. A régióban Lengyelország ugyanakkor nem veszít lendületéből, a lengyel gazdaság 3,5% körüli teljesítményre volt képes 2014-2015-ben és az idei évben is hasonlóan fog teljesíteni. A cseh és a román gazdaság is erősebb bővülést produkáltak 2015-ben (4 illetve 3,6%) és idén is várhatóan jól fognak teljesíteni. Az inflációs környezet mérsékelt volt az elmúlt években hazánkban is, ebben jelentős fordulat következhet be az idei évben. Az elemzői konszenzus 0,9% a decemberi alapinflációs ütemre, innen juthatunk el 2% fölé az idei év végére. Ennek az áremelkedési ütemnek alapvetően 3 hajtóereje lehet: a visszafogott nyersanyagárak emelkedő trendje az idei év egészében; a monetáris politika várhatóan tolerálni fog egy gyengébb euró árfolyamot; nem várható olyan kormányzati intézkedés sorozat, ami

mesterségesen alacsonyan tartaná továbbra is az inflációt (a lakossági energiaár csökkentésének nincsenek további tartalékai). Az MNB alappályája a növekedési és inflációs ütemek tekintetében realisztikusnak mondható.

Kötvénypiacok

Összességében az idei év végére 0,75-1,5%-os USA alapkamatot várnak az elemzők. Ez alatt effektív Fed alapkamatot értünk, a decemberi kamatdöntés előtt 0-0,25% volt a Fed hivatalos kamatfolyosója és ezen belül jellemzően 13 bázispont környékén volt az alapkamat. A december 16-ai kamatemelés óta 0,25-0,5 a hivatalos folyosó és eddig jellemzően 36 bázispont környékén alakult az effektív alapkamat. Tehát a 1,5%-os alapkamat 1,25-1,5%-os folyosóban is kialakulhat, ami 4 db 25 bázispontos kamatemelést jelentene 2016-ban. A Bank of England jelenlegi 0,5%-os szintről 1%-ig emelheti az alapkamatát 2016 végéig. Az ECB 2018-ban emelhet először kamatot, egyelőre az állampapír vásárlási program kitolásáról és a betéti ráta csökkentéséről hozott csak döntést. Az európai jegybank márciusban meghirdetett 1100 milliárd eurós mennyiségi lazítási programját (havi 60 milliárd eurós vásárlás 2015 márciusától - 2016 szeptemberéig) kiterjesztette 2017 márciusáig, így összességében 24 hónapig tarthat a program. Másik fontos döntés volt a betéti ráta -30 bázispontra csökkentése, ami a rövidoldali hozamok esetében horgonyt jelenthet. A német 10 éves hozam az európai mennyiségi lazítás bejelentése után áprilisban érte el mélypontját, 7,8 bázispontot. Az európai hosszú hozamok ezekről a tavaly áprilisi szintekről jelentősen visszakorrigáltak, jelenleg 0,53% a német 10 éves hozamszint, és további korrekció várható, az ECB vásárlásai ellenére. 2016 végére a német 10 éves hozam 90 bázispont környékén lehet (hasonló hozamszintet várunk az euró övezet átlaghozama esetében is, hiszen a mag országok, azon belül is Németország súlya a legmeghatározóbb). Ez összességében negatív megtérülést jelentene az idei évben az európai kötvénypiacot reprezentáló indexekben. A negatív tendencia elsődleges oka a tengerentúli kötvénypiaci fordulat illetve hogy történelmi mélypontokra értek a hozamszintek 2015-ben. Az MNB az EKB mennyiségi lazítására reagálva, a régiós jegybankokkal együtt indította el több ciklusos kamatcsökkentési sorozatát. A jelenlegi 1,35%-os alapkamatot a legtöbb elemző és maga a jegybank is kőbe vésettnek tekinti, a Fed kamatemelésével egy idei évi mini kamatcsökkentési sorozatnak nullára csökkent az esélye. Úgy gondoljuk az MNB toleráns lesz az EURHUF ráta emelkedésével kapcsolatban, tehát az 1,35%-os alapkamat valóban tartható 2016-ban. Az elmúlt időszak, forintosítással kapcsolatos deviza swap műveletek eredményeként a Jegybank tartalékai ugyan csökkentek (jelenleg 30 milliárd euró alatt vannak a tartalékok) azonban ez a szint kielégítőnek mondható. Az adósságfinanszírozás szempontjából a jó ütemű növekedés és a jó egyensúlyi mutatók stabil környezetet jelentenek, ezért az idei évben a három nagy hitelminősítő közül 2 esetben felminősítés várható (az első ilyen lépés márciusban következhet be).

IV. Az Alap teljesítménye, várható fejlődése

Az említett kockázatok függvényében fog változni az Alap jövőbeni teljesítménye és - az Alap tájékoztatójában leírt keretek között értelmezhető - jövőbeni fejlődése. Ez értelemszerűen befolyásolni fogja a befektetők mindenkor befektetési jegy vásárlási hajlandóságát.

V. A tárgyidőszakban 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
2014/12/30	512,350,687 HUF	1.1828
2015/01/05	512,307,593 HUF	1.1827
2015/01/30	515,478,545 HUF	1.1835
2015/02/27	500,982,940 HUF	1.1841
2015/03/31	498,993,226 HUF	1.1848
2015/04/30	500,499,438 HUF	1.1856
2015/05/29	488,909,552 HUF	1.1862
2015/06/30	500,030,420 HUF	1.1866
2015/07/31	489,078,987 HUF	1.1868
2015/08/31	474,503,778 HUF	1.1868
2015/09/30	475,322,187 HUF	1.1868
2015/10/30	440,306,822 HUF	1.1869
2015/11/30	440,857,449 HUF	1.1868
2015/12/30	401,345,291 HUF	1.1868

VI. Az Alap működésében, tevékenységének eredményében 2015. évben a mérleg fordulónapi állapothoz képest rendkívüli változás nem történt.

Az Alapnak munkavállalója nincs, az Alappal kapcsolatos feladatokat - a törvényben előírtaknak megfelelően - a CIB Befektetési Alapkezelő Zrt. végzi napi szinten.

VII. Az Alap portfóliójának lehetséges elemei, valamint az egyes befektetési eszközök minimális, tervezett, maximális aránya

→ Az Alap a portfóliójában található egyes elemek minimális, illetve maximális arányát illetően a mindenkor hatályos jogszabályi előírásokban, így különösen a 78/2014. (III. 14.) kormányrendeletben szereplő korlátokat alkalmazza, azokhoz képest szigorúbb korlátozásokat nem vállal. A jelen pont az Alap befektetési stratégiájának megvalósítása, napi működése során várható, korlátozást nem jelentő, tervezett célarányok bemutatására szolgál.

Az Alap által alkalmazni tervezett célarányok %-os mértékben kifejezve	CIB Ingatlan Alapok Alapja
Folyószámla, járulékos likvid eszközök, lekötött bankbetétek*	
forint	0-20%
deviza	0-20%
Pénzpiaci eszközök	
forint	0-20%
deviza	0-20%
Átruházható értékpapírok	
állampapírok	0-20%
forint	0-20%
deviza	0-20%
hitelintézet, vállalati, egyéb kötvények, jelzáloglevelek	0-20%
forint	0-20%
deviza	0-20%
kollektív befektetési értékpapírok	80-100%
Származtatott ügyletek**	
tőzsdén kívüli határidős ügyletek	-100% - +200%
tőzsdéi határidős ügyletek	-100% - +200%

* Az Alap folyószámlájának portfólión belüli arányát az Alap által szerzett követelések és vállalt kötelezettségek értékének egyenlege módosítja.

** A származtatott ügyletek értéke az Alap folyamatos futamideje során jelentősen változhat, ez azt eredményezi, hogy az Alap vagyonán belüli részarányát, és ezáltal a többi portfólióelem részarányát sem lehetséges pontos célarányokkal meghatározni.

- Az Alap portfóliójában található állampapírok az állam által kibocsátott, illetve garantált hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat, így többek között a diszkontkincstárjegyeket, közép és hosszú lejáratú, fix, illetve változó kamatozású államkötvényeket jelenthetnek.
- Az Alap portfóliójában található hitelintézeti kötvények bankok által kibocsátott, illetve banki garanciával rendelkező hitelviszonyt megtestesítő értékpapírokat jelenthetnek.
- Az Alap portfóliójában található vállalati kötvények devizabelföldi és devizakülföldi gazdasági társaságok által kibocsátott kötvényeket, kereskedelmi kötvényeket jelenthetnek.
- Az Alap portfóliójában található jelzáloglevelek a belföldön és külföldön bejegyzett jelzálog-hitelintézet által kibocsátott, nyilvánosan forgalomba hozott jelzálogleveleket jelenthetnek.
- Az Alap portfóliójában található kollektív befektetési értékpapírok nyílt-, és zártvégű értékpapír befektetési alapok vagy más kollektív befektetési formák által kibocsátott befektetési jegyeket, illetve ETF-eket jelenthetnek.

Budapest, 2016. április 21.

 **CIB** ALAPKEZELŐ
CIB BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.



CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.