



CIB INGATLAN ALAPOK ALAPJA

Éves jelentés

CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.

**Vezető forgalmazó, Letétkezelő:
CIB Bank Zrt.**

2009

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 határozatlan futamidőre jött létre, azaz nincs lejárata |
| Besorolása: | ingatlanforgalmazó 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 Bank Befektetési Zrt. |
| Székhelye: | H-1075 Budapest, Madách I. út 13-15. |
| Neve: | Equilor Befektetési Zrt. |
| Székhelye: | H-1023 Budapest, Bécsi út 3-5. |

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. központja és PSZÁF engedéllyel rendelkező fiókjai |
| Székhelye: | H-1027 Budapest, Medve u. 4-14. |
| Neve: | ERSTE Bank Befektetési Zrt. internetes kereskedési rendszere |
| Székhelye: | H-1075 Budapest, Madách I. út 13-15. |
| Neve: | Equilor Befektetési Zrt. |
| Székhelye: | H-1023 Budapest, Bécsi út 3-5. |

1.6. A könyvvizsgáló

| | |
|-------------------|--|
| Neve: | Szilágyi Judit (Kamarai tagsági szám: MKVK-001368) Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. |
| Székhelye: | H-1121 Budapest, Tállya utca 28/A/4 |

2. A befektetési eszközállomány összetétele

Portfólió jelentés értékpapíralapra

| Tárgynap (T nap) | 2009.01.05 | 2009.12.31 |
|--|----------------|---------------|
| Saját tőke | 18 451 746 296 | 4 555 517 623 |
| Egy jegyre jutó NEÉ | 1,4213 | 1,2111 |
| Darabszám | 12 981 928 725 | 3 761 558 509 |
| Adóhitelkorrekciós tényező | 1 | 1 |
| I. Kötelezettségek | 16 929 777 | 4 250 361 |
| I/1. Hitelállomány (összes) | 0 | 0 |
| I/2. Költségek (összes) | 16 929 777 | 4 250 361 |
| Alapkezelői díj | 9 876 358 | 1 961 670 |
| Felügyeleti díj | 1 421 594 | 302 364 |
| Könyvvizsgálói díj | 484 508 | 521 243 |
| Letétkezelői díj | 5 117 745 | 1 340 084 |
| I/3. Egyéb kötelezettségek (összes) | 0 | 0 |
| II. Eszközök | 18 468 676 073 | 4 559 767 984 |
| II/1. Folyószámla, készpénz (összes) | 105 869 539 | 58 211 326 |
| II/2. Egyéb követelés (összes) | 140 277 | 0 |
| II/3. Lekötött bankbetétek | 3 427 345 667 | 0 |
| II/3.1. Max 3 hó lekötésű (összes) | 3 427 345 667 | 0 |
| II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes) | 0 | 0 |
| II/4. Értékpapírok | 14 935 320 590 | 4 501 556 658 |
| II/4.1. Állampapírok (összes) | 0 | 0 |
| II/4.1.1. Kötvények (összes) | 0 | 0 |
| II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes) | 0 | 0 |
| II/4.1.3. Egyéb jegybankképes ép. (összes) | 0 | 0 |
| II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes) | 0 | 0 |
| II/4.2. Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép. | 0 | 0 |
| II/4.2.1. Tozsdére bevezetett (összes) | 0 | 0 |
| II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes) | 0 | 0 |
| II/4.2.3. Tozsdén kívüli (összes) | 0 | 0 |
| II/4.3. Részvények | 0 | 0 |
| II/4.3.1. Tozsdére bevezetett (összes) | 0 | 0 |
| II/4.3.2. Külföldi részvények (összes) | 0 | 0 |
| II/4.3.3. Tozsdén kívüli (összes) | 0 | 0 |
| II/4.4. Jelzáloglevelek (összes) | 0 | 0 |
| II/4.4.1. Tozsdére bevezetett (összes) | 0 | 0 |
| II/4.4.2. Tozsdén kívüli (összes) | 0 | 0 |
| II/4.5. Befektetési jegyek (összes) | 14 935 320 590 | 4 501 556 658 |
| II/4.5.1. Tozsdére bevezetett (összes) | 0 | 0 |
| II/4.5.2. Tozsdén kívüli (összes) | 14 935 320 590 | 4 501 556 658 |
| II/4.6. Kárpótlási jegy (összes) | 0 | 0 |
| II/5. Származékos ügyletek | 0 | 0 |
| II/5.1. Határidős | 0 | 0 |
| II/5.1.1. Futures (összes) | 0 | 0 |
| II/5.1.2. Forward (összes) | 0 | 0 |
| II/5.2. Opciók | 0 | 0 |
| II/5.2.1. Tozsdei opciók (összes) | 0 | 0 |
| II/5.2.2. OTC ill. OTC típusú (összes) | 0 | 0 |
| Eszközök összesen: | 18 468 676 073 | 4 559 767 984 |

3. Az Alap forgalmi adatai

3.1. A tájékoztatási időszakban az Alap befektetési jegyeinek forgalmi adatai

| | Tájékoztatási időszak elején (2009. január 5.) | Tájékoztatási időszakban | Tájékoztatási időszak végén (2009. december 31.) |
|--|---|-----------------------------|---|
| forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma | 12 981 928 725 | | 3 761 558 509 |
| eladott befektetési jegyek darabszáma | | 57 964 279 | |
| visszaváltott befektetési jegyek darabszáma | | 9 278 334 495 | |
| a portfólió összesített nettó eszközértéke | 18 451 746 296 HUF | | 4 555 517 623 HUF |
| az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték | 1,4213 | | 1,2111 |

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 |
|------------|----------------------|---|
| 2009/01/05 | 18 451 746 296 HUF | 1,4213 |
| 2009/01/30 | 18 003 599 576 HUF | 1,3868 |
| 2009/02/27 | 17 560 092 935 HUF | 1,3526 |
| 2009/03/31 | 15 320 771 167 HUF | 1,1801 |
| 2009/04/30 | 9 240 136 111 HUF | 1,1860 |
| 2009/05/29 | 7 937 383 789 HUF | 1,1821 |
| 2009/06/30 | 6 715 667 915 HUF | 1,1843 |
| 2009/07/31 | 5 563 637 817 HUF | 1,1860 |
| 2009/08/31 | 5 323 621 784 HUF | 1,1946 |
| 2009/09/30 | 5 132 747 293 HUF | 1,2021 |
| 2009/10/30 | 4 886 761 181 HUF | 1,2066 |
| 2009/11/30 | 4 693 446 019 HUF | 1,2101 |
| 2009/12/31 | 4 555 517 623 HUF | 1,2111 |

4. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Tőkepiac alakulása

A globális gazdasági válság az Egyesült Államokból indult, kialakulását elsősorban a lakosság felelőtlen hitelfelvételei és a bankok korlátlan hitelkihelyezései okozták, amik egyfajta össznépi piramisjátékként vezettek az ingatlanpiaci buborék kialakulásához. Ez a fajta ingatlan árrobbanás általános eszközár-buborékot okozott, melynek kipukkanása olyan reálgazdasági károkkal járt, amelyre a kamatcsökkentések önmagukban nem jelenthettek gyógyírt. A globális befektetői bizalom visszaállítása hosszú és fájdalmas folyamat, amelyhez a pénzügyi leírás hullámok lezárulása szükséges, a gazdaság talpra állításában pedig a fiskális politikáknak megkerülhetetlen a szerepe. Az Egyesült Államok makrogazdasági környezetéről megjelent legutolsó adatok a helyzet lassú normalizálódására utalnak, ráadásul az irányadó Fed Funds ráta 0 százalék körüli szinten tartása valószínűleg tovább javít a helyzeten a következő 6-12 hónapban. A piac egyértelmű várakozása szerint a monetáris ösztönzők, illetve a likviditásjavító intézkedések hozzájárulhatnak a stabil, de lassú és visszafogott növekedési ütem eléréséhez 2010-ben. Az Euró-övezet a recesszióból való kilábalásban követi az Egyesült Államokat. A pénzromlási ütem hasonlóan a tengeren túlihoz 0% körüli, a közös európai jegybank a FED-hez hasonlóan a lehető legtovább kitart az alapkamat alacsony szinten tartása mellett (az Euró-övezetben ez a kamatminimum 1%). Az MNB elemzései szerint a magyar gazdaságot a 2010-ben a stagnálás, 2011-től a lassú növekedés és mindvégig az alacsony (2,00% körüli) infláció jellemezi. A következő években tehát Magyarországon az infláció ütemének lassú, fokozatos süllyedése várható, bár az energiahordozók világgpiaci ártrendjei komoly bizonytalansági tényezőt jelentenek. Az MNB decemberben 6,25%-ra csökkentette alapkamatát, és az elemzői várakozások további kamatcsökkentést vetítenek előre a következő fél évben, amennyiben azonban az energia hordozók ára nem emelkedik számottevően, a forint árfolyam stabil marad, és a befektetők kockázatvállalási hajlandósága sem változik meg drasztikusan. Az bizonyosan állítható, hogy a jegybank óvatos kamatpolitikát fog követni, és nem sieti el a monetáris lazítást. Az első negyedévi mélypontot követően a részvénypiacok töretlenül emelkedtek a harmadik negyedév végéig. A tőkepiaci szárnyalást folyamatosan alátámasztották a javuló makrogazdasági adatok, előretekintő gazdasági mutatók. A fejlett gazdaságok példa nélküli monetáris és fiskális lazításait a fejlődő piacok is követték, amennyire mozgásterük ezt engedte. Nagyszabású kormányzati beruházási, fogyasztást serkentő intézkedések léptek életbe (hitelprogramok, infrastruktúra-fejlesztés, megújuló energiához kapcsolódó beruházások, roncsprémium stb.). A pénzügyi rendszer megszilárdult, már nem a bankok csőd-kockázata a kérdés, hanem a jövőbeli eredménytermelő képessége. A központi bankok pénzügyi eszköz visszavásárlási programjai pozitív hatást váltottak ki a likviditásnövelés, és a befagyott piacok felélesztése (quantitative easing, TARP, TALF programok) révén. Nagyszabású bankmentő csomagok, garanciavállalások, a pénzügyi szektor megszilárdítását célzó intézkedések kerültek bevezetésre. A bankok folyamatosan fizetik vissza a TARP programból kapott forrásokat, állami tulajdon nélkül, ismét függetlenül működnek. A májusi stressz-teszt eredmények pozitívak lettek, a szükséges tőkebevonások megvalósultak (főképp piaci forrásból). A számviteli értékelési szabályok módosításra kerültek (már nem piaci alapon értékelnek) melynek köszönhetően a bankok mérlegére nehezedő nyomás csökkent, az eredményekre ez is jelentős hatást gyakorolt. A 2009. II. ill. III. negyedéves eredmények is a várakozások felett alakultak, a bankok nyeresége fedezi a hitelvesztéseket. Mindezeknek köszönhetően a részvénypiacok is elhagyták a rendkívül nyomott értékeltségi szinteket és jelentős emelkedést produkáltak. A globális kockázatkerülést mutató indexek ismét megközelítették a Lehman-csőd előtti értékeket. Fentiek ellenére még számos tényező ad okot az aggodalomra. Bár az amerikai lakáspiacról hosszú idő után pozitív jelek érkeztek (a lakásárak stabilizálódtak, az értékesítés emelkedik), a banki mérlegek eszközoldalára a késedelembe esett jelzáloghitelek (10,00%), fogyasztási hitelek (5,00%) továbbra is nyomást gyakorolnak. Az ingatlanhoz kapcsolódó hitelek értéke még mindig 30,00%-al haladja meg a fedezetül szolgáló ingatlanok értékét, és összességében a lakáspiaccal összefüggő korábbi problémák még mindig fennállnak, de javuló tendenciák figyelhetők meg. 2009. IV. negyedévében újból jelentős áremelkedés történt a nyersanyagpiacon. A Goldman Sachs elemzői szerint az ideai áremelkedés még csak egy hosszabbtávú emelkedő trend első lépcsőjét jelenti, és a hosszútávon gondolkodóknak vételre ajánlják a nyersanyagokat. A Barclays szakértői is egyetértenek abban, hogy magas nyersanyag árakra számíthatunk a jövőben. A kínálati oldal szűkössége több piacon most rosszabb helyzetet eredményezett, mint egy évvel ezelőtt, mert a kereslet visszaesésére a kínálat/kitermelés túlságosan erős visszavágásával válaszoltak a termelők. Továbbá arra is figyelmeztetnek, hogy az árupiac viselkedése a mostani gazdasági ciklusban jelentősen megváltozott: míg korábban inkább késéssel követte a ciklusokat, jelenleg inkább az előremutató indikátorok közé sorolható. Várakozásunk szerint elsősorban az arany és az energia szektor termékei teljesítenek jól a következő időszakban.

Vagyonkezelési tevékenység alakulása

A 2009. év a fentiekben leírt felemás piaci körülmények között telt mind az alapkezelési, mind a vagyonkezelési tevékenységet illetően. Az Alapkezelő által befektetési alapokban 2009. január 1-én kezelt 142.903.386.428 HUF értékű vagyon 2009. december 31-ére 160.193.163.332 HUF-ra növekedett. Az Alapkezelőnél megfigyelt trendhez hasonlóan alakult a teljes magyarországi befektetési alap-piacon kezelt vagyon is és az év elején meglévő 2.330 milliárd HUF vagyon 2009. december közepéig 2.585 milliárd HUF-ra növekedett, egyúttal az Alapkezelő piaci részesedése az 5,77%-ról 5,98%-ra változott. Az önkéntes és magánnyugdíj-pénztárak, egyéb intézményi, magánszemély illetve vállalati ügyfelek számára kezelt portfóliók száma 25-ről 21-re csökkent, a kezelt vagyon

86.447.950.899 HUF-ról 10.76%-os csökkenést követően 78.047.647.640 HUF-ra változott. A 2009. év a fentiekben leírt felemás piaci körülmények között telt mind az alapkezelési, mind a vagyonkezelési tevékenységet illetően. Az Alapkezelő által befektetési alapokban 2009. január 1-én kezelt 142,903,386,428 HUF értékű vagyon 2009. december 31-ére 160.193.163.332 HUF-ra növekedett. Az Alapkezelőnél megfigyelt trendhez hasonlóan alakult a teljes magyarországi befektetési alap-piacon kezelt vagyon is és az év elején meglévő 2.330 milliárd HUF vagyon 2009. december közepéig 2.585 milliárd HUF-ra növekedett, egyúttal az Alapkezelő piaci részesedése az 5,77%-ról 5,98%-ra változott. Az önkéntes és magánnyugdíj-pénztárak, egyéb intézményi, magánszemély illetve vállalati ügyfelek számára kezelt vagyon 86.447.950.899 HUF-ról 10.76%-os csökkenést követően 78.047.647.640 HUF-ra változott.

A befektetési alapok termékszerkezetének változása

A befektetési alap termékek köre 2009. év eleje és 2010. március közötti időszakban, időrendi sorrendben az alábbiak szerint változott:

- 1.) A CIB Euró Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap és a CIB Dollár Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap 2009. január 5-én, valamint a CIB Dollár Profitmix Tőkegarantált Származtatott Alap 2009. július 31-én megszűntek. Az alapok a 1,5 éves futamidejük alatt a kibocsátási tájékoztatójában meghatározott kifizetési szabályok szerint a lejáratkor a CIB Euró Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap esetében a teljes futamidőre vetített, bruttó 1.1841%-os (amely 0,77% éves hozamnak felel meg), a CIB Dollár Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap esetében a teljes futamidőre vetített, bruttó 1.5776%-os (amely 1,04% éves hozamnak felel meg) hozamot fizetettek ki. A CIB Dollár Profitmix Tőkegarantált Származtatott Alap befektetési jegyeinek tőkevéedett értékén (0,01,- USD) túl az alap a 3 éves futamideje alatt kamatadó-levonás előtti, bruttó 9,41%-os teljes futamidőre vetített (2,92% éves hozam), dollárban számított hozamot ért el, annak köszönhetően, hogy az Alapkezelő a futamidő első 1,5 évének végén érvényesítette az alap portfóliójában található opcióval megvásárolt vételi jogot. A CIB Dollár Profitmix Tőkegarantált Származtatott Alap futamidejének második 1,5 évében az alap portfóliójába újra megvásárolt opció 0% hozamot ért el. 2009. január 12. napon az Alapkezelő rendelkezést adott a forgalmazó CIB Bank Zrt. számára befektetési jegyenként a CIB Euró Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap esetében 0.01011847,- EUR, a CIB Dollár Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap esetében 0.01015779,- USD összegeknek a befektetési jegy tulajdonosok ügyfélszámlájára történő jóváírására. A CIB Dollár Profitmix Tőkegarantált Származtatott Alap esetében 2009. augusztus 3. napon az Alapkezelő rendelkezést adott a forgalmazó CIB Bank Zrt. számára befektetési jegyenként 0.01094087,- USD összegeknek a befektetési jegy tulajdonosok ügyfélszámlájára történő jóváírására.
- 2.) 2009. október 19., 2009. október 20., 2009. október 21. és 2009. október 22. beadvány határnapokon a CIB Bankszektor Részvény Alapok Alapja, CIB Kocktél 1 Alapok Alapja, CIB Kocktél 2 Alapok Alapja, CIB Kocktél 3 Alapok Alapja, CIB Euró Profitmix Alap, CIB Profitmix 4 Alap és CIB Konvergencia Kötvény Alap befektetési alapok sikeresen beadványt a CIB Fejlett Részvénytőzsi Alapok Alapja, a CIB Hozamgarantált Betét Alap és CIB Euró Pénzpiaci Alap jogutód befektetési alapokba. A beadvány egyaránt szolgálta a beadvadó és a jogutód alapok Befektetőinek érdekét:
 - A CIB Kocktél 1 Alapok Alapja, CIB Kocktél 2 Alapok Alapja, CIB Kocktél 3 Alapok Alapja, CIB Konvergencia Kötvény Alap, CIB Profitmix 4 Alap és CIB Euró Profitmix Alap beadványa esetében egy kockázatmentes hozamtermelést biztosító CIB Hozamgarantált Betét Alapba illetve CIB Euró Pénzpiaci Alapba történő befektetésre nyílt lehetőség.
 - A CIB Bankszektor Részvény Alapok Alapja beadványa esetében egy azonos várható hozam - kockázatvállalási hajlandóság profillal rendelkező, de lényegesen magasabb fokú iparági diverzifikációs lehetőséget nyújtó CIB Fejlett Részvénytőzsi Alapok Alapja jelent a befektetők számára további hozamszerzési lehetőséget.
 - A CIB Euró Profitmix Alap és CIB Profitmix 4 Alap befektetési jegyei beadványa a CIB Euró Pénzpiaci Alap illetve a CIB Hozamgarantált Betét Alap jogutód befektetési alapokba a befektetők számára a CIB Bank Zrt. országos fiókhálózatán túlmenően elektronikus csatornákon keresztül elérési, forgalmazási lehetőséget is jelent.
 - A CIB Euró Profitmix Alap valamint a CIB Konvergencia Kötvény Alap kibocsátásakor jegyzett illetve a 2006. augusztus 31-től érvényes új adójogszabályok hatályba lépése előtt megvásárolt befektetési jegyeken elért árfolyamnyereség után a 20%-os mértékű kamatadót még nem kell megfizetni. A beadvány az adómentes befektetési lehetőség további megtartásának előnyével jár.
 - A beadvány befektetők számára költségmentesen, ügyfélbarát módon, automatikusan került végrehajtásra.
 - A jogutód alapok további működtetése, vagyonkezelése még hatékonyabban, magasabb méretgazdaságossági érték mellett valósítható meg.
- 3.) A CIB Gótika Private Banking Alapok Alapja, CIB Reneszánsz Private Banking Alapok Alapja, CIB Impresszió Private Banking Alapok Alapja és CIB Euró Reneszánsz Private Banking Alapok Alapja befektetési alapok valamennyi befektetési jegyének visszaváltására került sor 2009. november 3-ai teljesítési dátummal, így a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. tv. 255.§ e) pontja alapján a Pénzügyi Szervezetek Állami Felügyelete 2009. november 12-én kelt határozataival törölte az alapokat nyilvántartásából.
- 4.) A CIB Trendkövető Tőkegarantált Származtatott Alap 2010. január 8-án megszűnt. A befektetési jegyek tőkevéedett értékén (10 000,- HUF) túl az Alap a 3 éves futamideje alatt kamatadó-levonás előtti, bruttó 11,00%-os teljes futamidőre vetített (3,52% éves hozam), forintban számított minimum hozamot ért el. A

futamidő alatt az Alap portfóliójába megvásárolt opció 0,0817% hozamot ért el. Az Alap a létrehozását megelőző évek piaci trendjeire optimalizált hozamtermelő képessége nem jutott érvényesülésre a 2007. IV. negyedévben a másodlagos jelzálogpiacokon kirobbant hitelpiaci válságnak köszönhetően, amely rendkívül súlyos globális pénzügyi recesszióvá terebélyesedett, és világszerte komoly kihívásokkal járó általános gazdasági helyzet eredményezett a pénz- és tőkepiacok szinte minden szegmensében. 2010. január 13. napon az Alapkezelő rendelkezést adott a forgalmazó CIB Bank Zrt. számára befektetési jegyenként 11 100,- HUF összegeknek a befektetési jegy tulajdonosok ügyfélszámlájára történő jóváírására.

Társasági események

Az Alapkezelő működését 2009-ben a következő személyi változások kísérték: Kállai Zoltán, igazgatósági tag 2009. március 20-án leköszönt az Alapkezelő igazgatóságában viselt tagi tisztségéről. Az Alapkezelő közgyűlése egyhangú döntéssel, a 6/2009. (VI. 11.) számú közgyűlési határozat alapján 2009. június 11-től 2010. március 31-ig tartó határozott időtartamra Alain Dory urat, a CIB Bank Zrt. Piaci és működési kockázatkezelés terület vezetőjét Társaság igazgatósági tagjává választotta. Pártl Zoltán a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. tv. (Tpt.) 11. számú mellékletének 2. pontja alapján a portfóliókezelés és befektetési eszközök kereskedésével kapcsolatos feladatokra vonatkozó személyi előírások alapján bejelentett személy munkaviszonya az Alapkezelőnél közös megegyezéssel 2009. július 14-i hatállyal megszűnt. Az Alapkezelő közgyűlése egyhangú döntéssel, a 7/2009. (VII. 27.) számú közgyűlési határozat alapján 2009. július 27-ei hatállyal elfogadta dr. Cseh György lemondását vezérigazgatói tisztségéről és igazgatósági tagságáról. Az Alapkezelő közgyűlése egyhangú döntéssel, a 9/2009. (IX. 01.) számú közgyűlési határozat alapján 2009. szeptember 1-től az Alapkezelő Igazgatósági tagjai közül az Alapkezelő Vezérigazgatójává Komm Tibort nevezte ki. A tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. tv. (Tpt.) 11. számú mellékletének 2. pontja alapján a portfóliókezeléssel, a befektetési eszközök és tőzsdei termékek kereskedésével kapcsolatos tevékenység ellátására vonatkozó személyi előírások alapján 2009. szeptember 15-től Hajdu Egon került bejelentésre.

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, szakudást 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 alapon 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.

A magyar ingatlanalapok piaci helyzete

Az alap befektetési jegyeinek árfolyama a PSZÁF által 2008. november 7-én elrendelt 10 munkanapos forgalmazási szünetet követő időszakban jelentősen csökkent. Ennek hátterében az állt, hogy az alapon lévő ingatlan alapok ingatlan befektetéseit a független ingatlanértékelő cégek a megváltozott piaci körülmények hatására jelentősen leértékelték. Ez azzal járt, hogy az alapon lévő ingatlan alapok árfolyama különböző időpontokban, különböző mértékben, de kivétel nélkül csökkent. Az ingatlan alapokban lévő ingatlanok leértékelésének legfőbb oka a likviditási helyzet jelentős romlása volt. Az ingatlanértékelőknek azt a szakmai szempontot kellett az ingatlan alapok portfóliójában lévő ingatlanok értékelése során figyelembe venniük, hogy milyen hatással lenne az alapokra az a körülmény, ha a bennük lévő ingatlanokat rövid időn belül értékesíteni kellene. Ez a jelenlegi piaci helyzetben igen nehéz lenne, tekintettel arra, hogy a világgazdasági válság hatásainak egyikeként jelentősen csökkent az ingatlanok iránti kereslet, és így az értékesítéskor elérhető ár is. Természetesen az ingatlanok további leértékelése, így az ingatlan alapok befektetési jegyei árfolyamának csökkenése sem zárható ki, amennyiben a gazdasági válság kapcsán a hazai ingatlan piac tovább hanyatlik. A további ingatlan leértékelések nélkül az alapon található ingatlanalapok árfolyama a jövőben vagy stagnál, vagy emelkedésnek indulhat, és ismét pozitív megtérülést biztosíthat azon befektetőknek, akik bent tartják a megtakarításaikat az alapon.

A BAMOSZ adatbázisa szerint (www.bamosz.hu) a 21 ingatlanalap vagyona az utolsó negyedévben 13,9%-kal nőtt, így az év végén 279,5 milliárd forintot kezeltek ingatlanalapokban. Év eleje óta 23,3%-kal csökkent az alapok vagyona, míg az átalakított és az év elején BAMOSZ-körön kívül került alapok hatása nélkül a csökkenés 23,7%-os volt. Az értékpapírokhoz hasonlóan az ingatlanalapoknál is a nyilvános nyíltvégű alapok alkotják a legjellemzőbb típust, bár az első félévben 3 alap zártvégűvé alakult - év végén 13 ingatlanalap vagy ingatlan alapok alapja tartozott a nyilvános nyíltvégű alapok közé, és az ingatlanalapok kezelt vagyonának 69%-a ilyen típusú alapokban volt található. Az utolsó negyedév végén az ingatlanalapok vagyonának 13%-a volt valamilyen alapok alapja konstrukcióban. A 4 hazai ingatlan alapok alapja vagyona az év végén 30,8 milliárd forint volt. A hazai ingatlan alapok alapjainak vagyona az utolsó negyedévben az ingatlanalapok átlagánál lassabban nőtt, az 1,8%-os növekedés oka elsősorban a piaci teljesítmények voltak, melyek mintegy 500 millió forinttal növelték a befektetők vagyonát, míg az alapokba mindössze 40 millió forint tőke érkezett. Év eleje óta az alapok vagyona 56%-kal esett vissza, miután az év eleji vagyon közel felét kitevő 34,4 milliárd forint tőke kivonás, az első félévben átalakított alapok több mint 1 milliárd forintos vagyona és 3,7 milliárd forint veszteség is csökkentették a vagyont. Az építés alatt álló ingatlanok aránya szerint két alcsoportot különböztetünk meg az ingatlanalapok esetében, ezek közül a nagyobbik kategória az ingatlanforgalmazó alapoké, ide tartozik az ingatlan alapok alapjai mellett összesen 13 ingatlanalap, és az év végén az ingatlanalapok vagyonának 97%-a. Az alapok alapjai nélkül számított bővülés az ingatlanforgalmazó alapoknál az utolsó negyedévben 17,1% volt, bár év eleje óta összesen 14,9%-kal csökkent a vagyonuk. Az év utolsó három hónapja alatt jelentős mennyiségű, 26,6 milliárd forint friss tőkét vonzottak az alapok, bár év eleje óta összesen 43 milliárd forintot vontak ki az alapokból, és az év elején BAMOSZ-körön kívül került alap 3,7 milliárd forintos vagyona is csökkentette az alapok vagyonát. Az utolsó negyedévben az alapok 4,6 milliárd forint hozamot értek el, bár év eleje óta az alapok teljesítménye összesen 1,7 milliárd forinttal csökkentette az alapok vagyonát. Az alapok alapjaival együtt az ingatlanforgalmazó alapok vagyona a negyedév során 14,7%-kal nőtt, év eleje óta 23,7%-kal csökkent. Az ingatlanalapok közt a hazai ingatlanalapok a meghatározók, a 21 alaptól 18 hazai, 2 európai, egy alap pedig globális ingatlanokba fektet, az előbbieken az ingatlanalapok összvagyonának 92%-át kezelik. Az utolsó negyedévben továbbra is tőke kivonás történt a július elején újraindult európai ingatlanalapokból, míg a hazai alapok és a globális ingatlanalap jelentős friss tőkét tudott vonzani a negyedévben. A negyedéves átlagos hozama minden alcsoportnak pozitív volt.

Fontos, hogy a CIB Bank Zrt. lehetővé teszi ügyfelei számára, hogy a már korábban beadott visszaváltási megbízásaikat vissza tudják vonni. Egy ilyen döntéssel annak lehetőségét teremti meg az alap ügyfelei, hogy nem szállnak ki az alaptól, tehát nem realizálják a mostanra felhalmozódott veszteséget. Azzal, hogy az alapon tartják befektetésüket,

számolnak azzal a lehetőséggel, hogy egy későbbi visszaváltás alakalmával, várakozásuk szerint az árfolyamok magasabbak lesznek a jelenlegihez képest.

A magyar kötvény- és pénzpiac helyzete

Húsz év telt el a magyar rendszerváltás óta, és az ország 2008-2009-ben a rendszerváltás sokkjához hasonló gazdasági recessziót élt át. Húsz évvel ezelőtt a KGST összeomlása miatt elvesztettük export piacainkat, és az országnak teljes politikai és gazdasági átalakuláson kellett átesnie. 2008-2009-ben pedig az amerikai ingatlanpiac összeomlása gerjesztett világméretű recessziót, amitől hitelforrásaink és export piacaink beszűkültek. Húsz évvel ezelőtt nehezítette a helyzetet, hogy a reformokat úgy kellett végrehajtani, hogy óriási adósságállományt örökölt az ország, miközben a régi rendszerből már nem, az új rendszerből pedig még nem kaptunk segítséget. 2008-2009-ben szerencsére a nagy világszervezetek, mint az IMF, a Világban és az Európai Unió segítségünkre siettek. A 2008-2009-es gazdasági mélyrepülés újkori történelmünk egyik legnagyobbika. Összehasonlításképpen: a rendelkezésre álló statisztikai adatok szerint 1991-ben a GDP közel 12,0%-kal volt alacsonyabb, mint 1990-ben, és kilenc évnek kellett eltelnie, hogy a gazdasági kibocsátás szintje elérje az 1990-est. A rendszerváltás után a recesszió legalább három évig tartott, és az először csak 1994-ben tudott emelkedni a bruttó hazai termék az előző évhez képest. 2009-ben a várakozások szerint 6,5-7,0%-kal esik vissza a GDP, és 2010-ben is csak stagnálás várható. A KSH legutolsó publikált adata szerint 7,1%-kal csökkent Magyarország bruttó hazai terméke 2009 III. negyedévében a megelőző év azonos időszakához képest. A magyar GDP előző negyedévhez mért változása meglehetősen kedvezőtlen, hiszen már hatodik negyedéve töretlenül esik a kibocsátás, és ez a régiós tendenciákkal is ellentétes. A gazdasági növekedés tehát erősen elmarad az ország potenciális növekedési rátájától. Vagyis a kibocsátási rés, ami a potenciális és aktuális növekedési ütem közötti különbséget méri, egy kráterre mélyült. Az, hogy ebben a helyzetben mi a jó gazdaságpolitika, vitatott, de néhány közgazdasági modell segítséget nyújthat az eligazodásban. Közülük az egyik John Taylor, a Stanford Egyetem közgazdászának hüvelykujj szabálya, amely a kibocsátási rés és az inflációs rés (az infláció hosszú távú célja és az aktuális infláció közötti különbség) alapján mondja meg, hogy mi a kívánatos jegybanki alapkamat. A Merrill Lynch elemzői elkészítették Magyarországra is a Taylor szabály egyenletét, amely máshogy néz ki, mint az eredeti, amerikai adatokra szerkesztett egyenlet. Ebben a devizaárfolyam is helyet kap a GDP és az infláció mellett. A Taylor szabály több verzióját használva is az MNB-nek a válság kirobbanásakor a fejlett piaci jegybankokhoz hasonlóan kamatot kellett volna csökkentenie. Ezzel ellentétben a magyar jegybank a kockázati prémium megemelkedésére hivatkozva drasztikusan emelte az irányadó kamatot, amit aztán csak lassan csökkentett 2009-ben vissza a korábbi szintjére. Pedig a 2008-2009-es válság mérsékeltbbnek tűnik, mint a rendszerváltás utáni, és mind a bel-, mind a külpolitikai helyzet sokkal kedvezőbbnek mondható. Rögtön a válság kirobbanásakor az IMF, a Valutaalap és az Európai Unió is segítségünkre sietett, ami a rendszerváltás után még elképzelhetetlen volt. Persze utólag könnyű okosnak lenni, de a 2009. decemberi vártnál kisebb, csak 25 bázispontos kamatcsökkentés azt mutatja, hogy az MNB nem csak az inflációt és a gazdasági növekedést tartja szem előtt, hanem más célokat is bevett a kamat meghatározó egyenletébe. A jegybanknak 2010-ben még körülbelül 75-150 bázispontnyi tere látszódik a kamatcsökkentésre. Azonban az idő sürget, mert a gyenge fiskális pozícióban lévő országok államadósságának egyre negatívabb megítélése a hazai kötvénypiacon is eladói nyomást okozhat. Erre utal, hogy a görög, spanyol és portugál államadósság leminősítésével kapcsolatos hírek a hazai eszközök piacán is negatív mozgást váltottak ki. Ha az új kormányzat a befektetők szimpátiáját elnyerő gazdaságpolitika mellett kötelezi el magát, illetve ha közzétesz egy részletes, pontos és hiteles euró-bevezetési programot, az újabb lendület adhat a hozamörbe hosszú végének lefelé tolódásához. Egyelőre azonban a külső-belső kockázatok növekedése óvatosságra int.

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

| az egyes alapokra vonatkozó hozamok | 2009/12/31-ig elért | | | | | | indulástól számított | naptári évre számított évesített hozamok | | | | | |
|--|---------------------|---------|-----------|---------|--------|--------|----------------------|--|---------|--------|--------|--------|------|
| | nominális | | évesített | | | | | évesített | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
| | 3 hónap | 6 hónap | 1 év | 2 év | 3 év | 5 év | | | | | | | |
| CIB Hozamgarantált Betét Alap | 1,62% | 3,72% | 8,42% | 8,06% | 7,71% | 7,14% | 6,77% | 8,42% | 7,70% | 7,01% | 5,44% | - | |
| CIB Pénzpiaci Alap | 1,78% | 4,92% | 9,36% | 8,07% | 7,54% | 7,08% | 7,83% | 9,36% | 6,81% | 6,46% | 5,70% | 6,37% | |
| CIB Euró Pénzpiaci Alap | 0,39% | 0,85% | 1,67% | 2,82% | 2,96% | 2,64% | 2,55% | 1,67% | 3,98% | 3,24% | 1,70% | - | |
| CIB Ingatlan Alapok Alapja | - | - | -14,81% | -7,70% | -3,09% | -0,75% | 3,07% | -14,81% | -0,08% | 7,01% | 6,61% | 8,02% | |
| CIB Kincsem Kötvény Alap | - | - | 7,36% | 1,99% | 2,65% | 3,12% | 8,23% | 7,36% | -3,06% | 4,11% | 4,57% | 5,23% | |
| CIB Közép-európai Részvény Alap | - | - | 34,42% | -13,17% | -6,74% | -1,04% | 5,57% | 34,42% | -43,64% | 7,87% | 18,24% | 36,75% | |
| CIB Fejlett Részvénypiaci Alapok Alapja | - | - | 42,13% | -8,14% | -4,00% | -0,35% | -0,03% | 42,13% | -40,35% | 4,70% | 21,93% | 7,47% | |
| CIB Feltörekvő Részvénypiaci Alapok Alapja | - | - | 67,36% | - | - | - | -3,23% | 67,36% | - | - | - | - | |
| CIB Indexkövető Részvény Alap | - | - | 68,75% | -11,80% | -7,19% | -1,21% | 8,92% | 68,75% | -53,58% | 3,42% | 19,18% | 38,88% | |
| CIB Nyersanyag Alapok Alapja | - | - | 18,37% | -10,13% | 0,08% | - | -3,63% | 18,37% | -31,56% | 24,85% | - | - | |
| CIB Tőkegarantált Származtatott Zártvégű Alap | - | - | 0,34% | 2,80% | 3,77% | 3,68% | 3,82% | 0,34% | 5,30% | 5,72% | 3,43% | - | |
| CIB Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap | - | - | 7,43% | 2,16% | 0,96% | - | 6,85% | 7,43% | -2,79% | -0,95% | - | - | |
| CIB Alapok Tőkegarantált Származtatott Alapja | - | - | 15,45% | -0,49% | -0,15% | - | 1,80% | 15,45% | 0,19% | - | - | - | |
| CIB Alternatív Energia Tőkevédett Származtatott Alap | - | - | 4,95% | -3,16% | - | - | -2,60% | 4,95% | -10,57% | - | - | - | |
| CIB Új Perspektíva Tőkevédett Származtatott Alap | - | - | 10,93% | - | - | - | 0,20% | 10,93% | - | - | - | - | |

| az egyes alapok referencia-indexeire vonatkozó hozamok | referencia-index | 2009/06/30-tól visszszámított | | | | indulástól számított | naptári évre számított évesített hozamok | | | | | |
|--|-------------------------|-------------------------------|---------|-----------|---------|----------------------|--|---------|--------|--------|--------|------|
| | | nominális | | évesített | | | évesített | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 |
| | | 3 hónap | 6 hónap | 1 év | 5 év | | | | | | | |
| CIB Hozamgarantált Betét Alap | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CIB Pénzpiaci Alap | 100%RMAX index | 1,50% | 3,38% | 8,52% | 7,93% | 9,01% | 10,52% | 8,43% | 7,69% | 6,94% | 7,62% | - |
| CIB Euró Pénzpiaci Alap | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CIB Ingatlan Alapok Alapja | 100%BIX index | - | - | 7,53% | 4,44% | 6,28% | -0,50% | -0,16% | 7,87% | 7,52% | 9,10% | - |
| CIB Kincsem Kötvény Alap | 100%MAX index | - | - | 34,74% | 8,33% | 11,10% | 13,97% | 2,58% | 6,22% | 6,71% | 8,80% | - |
| CIB Közép-európai Részvény Alap | 80%CETOP20+20%ZMAX inde | - | - | 59,40% | 6,88% | 3,66% | 34,47% | -38,28% | 10,58% | 19,34% | 39,12% | - |
| CIB Fejlett Részvénypiaci Alapok Alapja | 90%MSCIW+10%ZMAX index | - | - | 45,04% | -10,59% | -9,26% | 25,18% | -44,13% | 7,69% | 9,96% | 22,81% | - |
| CIB Feltörekvő Részvénypiaci Alapok Alapja | 90%MSCIEM+10%ZMAX | - | - | 70,39% | - | -2,91% | 67,95% | - | - | - | - | - |
| CIB Indexkövető Részvény Alap | 100%BUX index | - | - | 118,98% | 6,85% | 13,14% | 73,40% | -53,19% | 6,12% | 19,55% | 41,56% | - |
| CIB Nyersanyag Alapok Alapja | 90%DBLCI+10%ZMAX Index | - | - | 19,69% | 3,44% | -0,76% | 15,80% | -26,87% | 29,91% | 0,86% | - | - |
| CIB Tőkegarantált Származtatott Zártvégű Alap | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CIB Profitmix 2 Tőkegarantált Származtatott Alap | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CIB Alapok Tőkegarantált Származtatott Alapja | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CIB Alternatív Energia Tőkevédett Származtatott Alap | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| CIB Új Perspektíva Tőkevédett Származtatott Alap | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |

Az Alap portfóliójában lévő elemek értékelésének forrásait és módszereit az Alap PSZÁF által elfogadott kezelési szabályzata tartalmazza. Az Alap eszközértékének megállapítását a Letétkezelő végzi, az Alap kezelési szabályzatában meghatározottak szerint, piaci és kereskedési napi elszámolás elvén. Az Alap portfóliójában lévő kamatozó kötvény típusú értékpapirokból, valamint minden eszközökből, 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 visszai igényelhető forrásadó figyelembe vételével számítja ki. Magánszemélyek a befektetési jegyek forgalmazónál történő visszaváltásakor hozamot realizálnak. A realizált hozam kamat jövedelemnek minősül, ami a kamatadó hatálya alá tartozik, hasonlóan a hitelintézeti betétben, takarékbetétben 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, befektetési 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 hozamadatai az adott alap kibocsátási pénzmemében 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 kitevővel, 365 napos bázison). Az Alap egyszeres tőkeáttételt alkalmaz. 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

| | |
|--|--|
| a befektetésekből származó bevételek | 581 022 339 |
| egyéb bevételek | 22 269 937 |
| az Alapkezelőnek fizetett díjak | 45 624 258 |
| a Letétkezelőnek fizetett díjak | 8 463 947 |
| egyéb díjak és adók | 139 914 728 |
| a kifizetett és újra befektetett bevételek | - |
| a befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés | - |
| más, az eszközök értékét befolyásoló változások | - |
| az Alap részére igénybe vett hitel feltételei | az Alap nem vett igénybe hitelt |
| az Alap hozamfizetésére vonatkozó adatok | az Alap nem fizetett hozamot |
| az Alap származtatott ügyleteire vonatkozó adatok | az Alap nem végzett határidős ügyletet |
| származtatott ügylet megnevezése | |
| 2009/01/05 | - |
| 2009/01/30 | - |
| 2009/02/27 | - |
| 2009/03/31 | - |
| 2009/04/30 | - |
| 2009/05/29 | - |
| 2009/06/30 | - |
| 2009/07/31 | - |
| 2009/08/31 | - |
| 2009/09/30 | - |
| 2009/10/30 | - |
| 2009/11/30 | - |
| 2009/12/31 | - |
| származtatott ügylet értéke | |
| 2009/01/05 | - |
| 2009/01/30 | - |
| 2009/02/27 | - |
| 2009/03/31 | - |
| 2009/04/30 | - |
| 2009/05/29 | - |
| 2009/06/30 | - |
| 2009/07/31 | - |
| 2009/08/31 | - |
| 2009/09/30 | - |
| 2009/10/30 | - |
| 2009/11/30 | - |
| 2009/12/31 | - |
| az Alapnak az adott naptári évben számolt utolsó összesített nettó eszközértéke | 4 555 517 623 HUF |
| az Alapnak az utolsó három év végére vonatkozóan az egy jegyre jutó nettó eszközértéke | |
| 2006.12.31 | 1,3307 |
| 2007.12.28 | 1,4228 |
| 2008.12.31 | 1,4217 |
| az Alapra terhelt tényleges alapkezelői díj legnagyobb aránya | |
| befektetési jegyekbe fektetett tőke után | 0,50% |
| egyéb eszközökbe fektetett tőke után | 0,50% |

8. Az Alap könyvvizsgáló által hitelesített mérlege

III/110.197-1/2003
CIB INGATLAN ALAPOK ALAPJA
MÉRLEG

adatok eFt-ban

| Tétel szám | A tétel megnevezése | 2008.12.31 | 2009.12.31 |
|------------------------------------|--|-------------------|------------------|
| A | BEFEKTETETT ESZKÖZÖK | 0 | 0 |
| I. | ÉRTÉKPAPÍROK | 0 | 0 |
| | 1. Értékpapírok | 0 | 0 |
| | 2. Értékpapírok értékelési különbözete | 0 | 0 |
| | a) kamatokból, osztalékból | 0 | 0 |
| | b) egyéb | 0 | 0 |
| B | FORGÓESZKÖZÖK | 18,444,190 | 4,556,111 |
| I. | KÖVETELÉSEK | 0 | 0 |
| | 1. Követelések | 0 | 0 |
| | 2. Követelések értékvesztése (-) | 0 | 0 |
| | 3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| | 4. Forintkövetelések értékelési különbözete | 0 | 0 |
| II. | ÉRTÉKPAPÍROK | 14,938,320 | 4,497,906 |
| | 1. Értékpapírok | 14,609,133 | 5,761,183 |
| | 2. Értékpapírok értékkülönbözete | 329,187 | -1,263,277 |
| | a) kamatokból, osztalékból | 0 | 0 |
| | b) egyéb | 329,187 | -1,263,277 |
| III. | PÉNZESZKÖZÖK | 3,505,870 | 58,205 |
| | 1. Pénzeszközök | 3,505,870 | 58,205 |
| | 2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete | 0 | 0 |
| C | AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK | 0 | 0 |
| | 1. Aktív időbeli elhatárolás | 22,270 | 0 |
| | 2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-) | -22,270 | 0 |
| D | Származtatott ügyletek értékelési különbözete | 0 | 0 |
| ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN | | 18,444,190 | 4,556,111 |

| Tétel szám | A tétel megnevezése | 2008.12.31 | 2009.12.31 |
|--------------------------------------|---|-------------------|------------------|
| E | SAJÁT TŐKE | 18,428,428 | 4,551,067 |
| I. | INDULÓ TŐKE | 12,981,929 | 3,761,025 |
| | 1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke | 145,622,673 | 145,660,638 |
| | 2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-) | -132,640,744 | -141,919,613 |
| II. | TŐKEVÁLTOZÁS (TŐKENÖVEKMÉNY) | 5,446,499 | 790,042 |
| | 1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete | -1,659,980 | -3,352,269 |
| | 2. Értékelési különbözet tartaléka | 329,187 | -1,263,278 |
| | 3. Előző évek eredménye | 3,682,230 | 6,777,292 |
| | 4. Üzleti évi eredménye | 3,095,062 | -1,371,703 |
| F | CÉLTARTALÉKOK | 0 | 0 |
| G | KÖTELEZETTSÉGEK | 15,762 | 5,044 |
| I. | HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 0 | 0 |
| II. | RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK | 15,762 | 5,044 |
| III. | KÜLFÖLDI PÉNZÜRTÉKRE SZÓLÓ KÖTELEZETTSÉGEK ÉRTÉKELÉSI KÜLÖNBÖZETE | 0 | 0 |
| H | PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK | 0 | 0 |
| FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN | | 18,444,190 | 4,556,111 |

Budapest, 2010. április 9.

CIB BEFEKTETÉSI ALAPKEZELŐ ZRT.

2.

a vállalkozás vezetője
(képviselője)

9. Az Alapra vonatkozó könyvvizsgálói jelentés



Független Könyvvizsgálói Jelentés

A CIB Befektetési Alapkezelő részére

1.) Elvégeztük a CIB Ingatlan Alapok Alapja ("Alap") mellékelt 2009. évi éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely éves beszámoló a 2009. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 4 556 111 eFt, a mérleg szerinti eredmény -1 371 703 eFt veszteség -, az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból és a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó megjegyzéseket tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

2.) Az Alap 2008. évi éves beszámolójáról 2009. április 6-án korlátozás nélküli véleményt bocsátottunk ki.

A vezetés felelőssége az éves beszámolóért

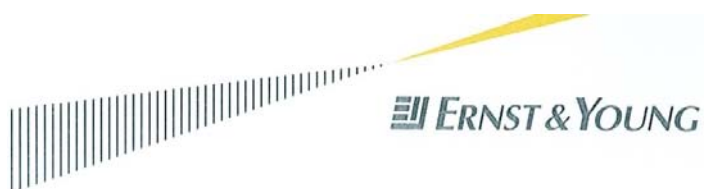
3.) Az éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon elfogadott általános számviteli elvek szerint történő elkészítése és valós bemutatása az ügyvezetés felelőssége. Ez a felelősség magában foglalja az akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításoktól mentes éves beszámoló elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzés kialakítását, bevezetését, fenntartását, a megfelelő számviteli politika kiválasztását és alkalmazását, valamint az adott körülmények között ésszerű számviteli becslések elkészítését.

A könyvvizsgáló felelőssége

4.) A mi felelősségünk az éves beszámoló véleményezése az elvégzett könyvvizsgálat alapján, valamint az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélése. A könyvvizsgálatot a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardok és a könyvvizsgálatra vonatkozó - Magyarországon érvényes - törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. A fentiek megkövetelik, hogy megfeleljünk bizonyos etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzük meg és végezzük el, hogy kellő bizonyosságot szerezzünk arról, hogy az éves beszámoló nem tartalmaz lényeges hibás állításokat.

5.) A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felméréseit, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérések a könyvvizsgáló az éves beszámoló ügyvezetés általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső ellenőrzést azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a vállalkozás belső ellenőrzésének hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli alapelvek megfelelőségének és az ügyvezetés számviteli becslései ésszerűségének, valamint az éves beszámoló átfogó bemutatásának értékelését. Az üzleti jelentéssel kapcsolatos munkánk az üzleti jelentés és az éves beszámoló összhangjának megítélésére korlátozódik, és nem tartalmazza egyéb, az Alap nem auditált számviteli nyilvántartásaiból levezetett információk áttekintését.

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




Vélemény

7.) A könyvvizsgálat során a CIB Ingatlan Alapok Alapja éves beszámolóját, annak részeit és tételeit, azok könyvelési és bizonylati alátámasztását az érvényes magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokban foglaltak szerint felülvizsgáltuk, és ennek alapján elegendő és megfelelő bizonyosságot szereztünk arról, hogy az éves beszámoló a magyar számviteli törvényben foglaltak és a Magyarországon alkalmazott általános számviteli elvek szerint készítették el. Véleményünk szerint az éves beszámoló a CIB Ingatlan Alapok Alapja 2009. december 31-én fennálló vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről megbízható és valós képet ad. Az üzleti jelentés az éves beszámoló adataival összhangban van.

Budapest, 2010. április 9.



Ernst & Young Kft.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165



Szabó Gergely
Bejegyzett könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005676

