

Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap

ÉVES BESZÁMOLÓ

2025.12.31

adatok eFt-ban

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	1.693.054	1.709.845
I. ÉRTÉKPAPÍROK	-	-
1. Értékpapírok	-	-
2. Értékpapírok értékelési különbözete	-	-
a) kamatokból, osztalékból	-	-
b) egyéb	-	-
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ BANKBETÉTEK	1.693.054	1.709.845
1. Hosszú lejáratú bankbetétek	1.700.000	1.700.000
2. Hosszú lejáratú bankbetétek értékelési különbözete	- 6.946	9.845
B. FORGÓESZKÖZÖK	1.187.593	2.200.292
I. KÖVETELÉSEK	6.890	395
1. Követelések	6.890	395
2. Követelések értékvesztése (-)	-	-
3. Külföldi pénzürtékre szóló követelések értékelési különbözete	-	-
4. Forintkövetelések értékelési különbözete	-	-
II. ÉRTÉKPAPÍROK	758.841	725.776
1. Értékpapírok	750.565	699.040
2. Értékpapírok értékkülönbözete	8.276	26.736
a) kamatokból, osztalékból	8.931	4.806
b) egyéb	- 655	21.930
III. PÉNZESZKÖZÖK	421.862	1.474.121
1. Pénzeszközök	421.862	1.474.121
2. Valuta, devizabetét értékelési különbözete	-	-
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4.810	120.235
1. Aktív időbeli elhatárolás	4.810	120.235
2. Aktív időbeli elhatárolás értékvesztése (-)	-	-
D) Származékos ügyletek értékelési különbözete	191.400	145.302
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN :	3.076.857	4.175.674

Megnevezés	2024.12.31	2025.12.31
E. SAJÁT TŐKE	3.072.522	3.926.701
I. Induló tőke	3.082.668	3.902.794
1. Kibocsátott befektetési jegyek névértéke	3.089.891	4.121.793
2. Visszavásárolt befektetési jegyek névértéke (-)	- 7.223	- 218.999
II. Tőkeváltozás (Tőkenövekmény)	- 10.146	23.907
1. Visszavásárolt befektetési jegyek bevonási értékkülönbözete	6.337	- 2.301
2. Értékelési különbözet tartaléka	- 21.770	- 83.542
3. Előző évek eredménye	-	5.287
4. Tárgyévi eredmény	5.287	104.463
F. CÉLTARTALÉKOK	-	-
G. KÖTELEZETTSÉGEK	4.335	247.759
I. Hosszú lejáratú kötelezettségek	-	222.490
II. Rövid lejáratú kötelezettségek	4.335	25.269
III. Külföldi pénzürtékre szóló kötelezettségek értékelési különbözete	-	-
H. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	-	1.214
FORRÁSOK ÖSSZESEN :	3.076.857	4.175.674

Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap
EREDMÉNYKIMUTATÁS



adatok eFt-ban

Megnevezés	2024.11.04- 2024.12.31	2025.01.01-2025.12.31
<i>I. Pénzügyi műveletek bevételei</i>	11.124	217.831
<i>II. Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	1.502	357
<i>III. Egyéb bevétel</i>	1	6.610
<i>IV. Működési költség</i>	4.163	117.692
<i>V. Egyéb ráfordítások</i>	173	1.929
<i>VI. Fizetett, fizetendő hozamok</i>	-	-
VII. Tárgyévi eredmény (I-II+III-IV-V-VI)	5.287	104.463

Budapest, 2026. április 29

Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap

KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET

2025.12.31

I. Az Alap bemutatása

Az Alap teljes neve:	Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap
MNB engedély száma:	N-KE-III-730/2024.
MNB engedély kelte:	2024. november 4.
Az Alap kezelője:	Eurizon Asset Management Hungary Zrt. (2021. április 8-át megelőzően CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.)
Székhelye:	1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.
Mérleg fordulónapja:	2025. december 31.
Mérlegkészítés időpontja:	2026. január 9.
Befektetési jegyek forgalmazója:	CIB Bank Zrt. 1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.
Letétkezelő:	CIB Bank Zrt. 1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.
Könyvvizsgáló:	Barabás Csaba Kamarai tagsági száma: MKVK-005787 Ernst & Young Kft.
Beszámolót aláíró személy:	Komm Tibor (Budapest) Eurizon Asset Management Hungary 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.

Az Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap (továbbiakban: az Alap) befektetési politikája az Alap tájékoztatójában kerül bemutatásra, az Alap 2024. november 4-én került nyilvántartásba vételre, Eurizon Származtatott Esernyőalapon belül elkülönítetten nyilvántartott és kezelt részalap, a forgalmazás 2024. november 4-én indult.

Az Eurizon Asset Management Slovakia, správ. spol., a.s., mint a CIB Befektetési Alapkezelő Zrt. egyedüli részvényese 2021. április 1-jén kelt 6/2021. (IV. 1.) sz. részvényesi határozatával az Alapkezelő cégnevének megváltoztatásáról döntött, amely alapján az Alapkezelő tevékenységét 2021. április 8-tól Eurizon Asset Management Hungary Zrt. név alatt folytatja.

II. A mérleghez kapcsolódó kiegészítések

1.1 Eszközök

1.1.1. Befektetett eszközök

Az Alap a Számviteli Törvény adta lehetőséget kihasználva a 215/2000. számú kormányrendelet 1. számú mellékletében az értékpapír alapokra előírt mérlegsémát a könnyebb áttekinthetőség érdekében kibővítette, a Befektetett eszközök között megjelenítette a Hosszúlejáratú bankbetétek mérlegsort, melyen az éven túli lejáratú bankbetétek összegét mutatja ki.

Mérleg fordulónapon az Alap hosszúlejáratú szintetikus betétállományának tőkeösszege 1.700.000 ezer Ft (2024. december 31-én 1.700.000 ezer Ft), melyre 9.845 ezer Ft értékelési különbözetet számolt el a letétkezelő által meghatározott piaci árra történő értékeléskor (2024. december 31-én -6.946 ezer Ft).

1.1.2. Forgóeszközök

1.1.2.1. Követelések

Az Alapnak a mérleg fordulónapján 395 ezer Ft követelése áll fenn forgalmazási jutalék visszatérítésből (2024. december 31-én 1 ezer Ft forgalmazási jutalék visszatérítésből, és 6.889 ezer Ft befektetési jegy forgalmazásból eredő követelése áll fenn).

1.1.2.2. Értékpapírok

Az Alap a megvásárolt, illetve értékesített értékpapírokat az üzletkötés napján 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 kötelezettségeket bruttó módon, az egyéb követelések, illetve az egyéb kötelezettségek között mutatja ki a mérlegben.

Az értékpapírok a mérlegben piaci értéken kerülnek kimutatásra. A piaci érték a beszerzési érték és a 215/2000. (XII.11.) számú kormányrendeletben meghatározott értékelés szerinti értékkülönbözlet együttes összegeként kerül meghatározásra.

Az Alap saját portfóliójában lévő állampapírjait az alábbiak szerint értékeli:

Az Alap T napon tulajdonában lévő állampapírjait – a mérleg fordulónapi tőzsdenapi záróárfolyam és a fordulónapig felhalmozott kamat összegeként veszi számításba.

Tőzsdén nem jegyzett állampapírokat az ÁKK által mérleg fordulónapjára közzétett legjobb vételi és legjobb eladási árfolyam számtani átlaga és a fordulónapig felhalmozott kamat összegeként veszi számításba az Alap.

A 3 hónapnál rövidebb hátralévő futamidejű állampapírok és egyéb jegybankképes értékpapírok esetében, (amelyekre az elsődleges állampapír-forgalmazóknak már nincs árjegyzési kötelezettsége), és amelyekre az adott napon nem született tőzsdei kötés, ott az adott állampapír Államadósság Kezelő Központ által közzétett aktuális 3 hónapos referenciahozammal számított jelenértéke a meghatározó.

Az Alap 2025. december 31-i értékpapír állománya az alábbiak szerint alakult:

Adatok ezer Ft-ban						
Értékpapír	Devizanem	Névérték kibocs.devizá- ban	Bekerülési érték	Felhalmo- zott kamat	Értékkülön- bőzet	Bruttó piaci érték
MÁK 2026/E	HUF	154.000	148.301	1.601	3.715	153.617
MÁK 2027/A	HUF	600.000	550.739	3.205	18.215	572.159
Összesen		754.000	699.040	4.806	21.930	725.776

Az Alap 2024. december 31-i értékpapír állománya az alábbiak szerint alakult:

Adatok ezer Ft-ban						
Értékpapír	Devizanem	Névérték kibocs.devizá- ban	Bekerülési érték	Felhalmo- zott kamat	Értékkülön- bőzet	Bruttó piaci érték
MÁK 2025/B	HUF	200.000	199.826	5.726	229	205.781
MÁK 2027/A	HUF	600.000	550.739	3.205	-884	553.060
Összesen		800.000	750.565	8.931	-655	758.841

1.1.2.3. Pénzeszközök

Az Alap CIB Banknál vezetett folyószámlájának fordulónapi egyenlege 1.474.121 ezer Ft (2024. december 31-én 421.862 ezer Ft).

1.1.2.4. Aktív időbeli elhatárolások

Az Alap 2025. december 31-én lekötött betétállományának időarányos kamatára 120.235 ezer Ft aktív időbeli elhatárolást képzett (2024. december 31-én 4.810 ezer Ft)

1.1.2.5. Származékos ügyletek értékelési különbözete

Az Alap ezen a mérlegsoron az Alap javára kötött, mérleg fordulónapjáig le nem zárt határidős ügyleteket piaci értéken mutatja ki.

Az Alap portfóliójában lévő opció adatai 2025. december 31-én:

Adatok ezer Ft-ban					
Opció	Szerződés szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték	Lejárat	Kibocsátó
BNP_Ingatlanszektor_opció	214.500	-104.700	109.800	2027.12.17	BNP
BNP_Ingatlanszektor_opció	50.925	-15.423	35.502	2027.12.17	BNP
Összesen	265.425	-120.123	145.302		

Az Alap portfóliójában lévő opció adatai 2024. december 31-én:

Adatok ezer Ft-ban					
Opció	Szerződés szerinti érték	Értékelési különbözet	Piaci érték	Lejárat	Kibocsátó
BNP_Ingatlanszektor_opció	214.500	-23.100	191.400	2027.12.17	BNP
Összesen	214.500	-23.100	191.400		

1.2. Források

1.2.1. Saját Tőke

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

Az indulótőkeként az Alap a fordulónapon forgalomban lévő befektetési jegyek össznévértékét mutatja ki. Az Alap befektetési jegyeinek alapcíme 1 Ft.

Az Alap befektetési jegyeinek forgalmazása 2024. november 4-én kezdődött, első forgalmazás értéke 129.334 ezer Ft.

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	Tőkenövekmény a forgalmazott befektetési jegyek értékkülönbözetéből	Tőkenövekmény értékelési különbözetből	Tőkenövekmény eredményből
Nyitó	3.089.891	-7.223	6.337	-21.770	5.287
Növekedés	1.031.902	-	-	-	-
Csökkenés	-	-211.776	-8.638	-61.772	-
Időszak eredménye	-	-	-	-	104.463
Záró	4.121.793	-218.999	-2.301	-83.542	109.750

1.2.2. Céltartalékok

Az Alap nem képzett céltartalékot.

1.2.3 Kötelezettségek

1.2.3.1. Hosszú lejáratú kötelezettségek

Az Alap a fordulónapon hosszú lejáratú kötelezettségként 222.490 ezer Ft óvadékba kapott pénz miatti kötelezettséget mutat ki. (2024. december 31-én hosszú lejáratú kötelezettsége nem volt)

1.2.3.2. Rövid lejáratú kötelezettségek

A fordulónapon az Alap igénybevett szolgáltatásokból eredő rövid lejáratú kötelezettségeinek egyenlege 24.747 ezer Ft (2024. december 31-én 4.335 ezer Ft), valamint befektetési jegy forgalmazásból eredő kötelezettsége 522 ezer Ft.

1.2.4. Passzív időbeli elhatárolások

Az Alap 2025. december 31-én 1.214 ezer Ft passzív időbeli elhatárolást képzett (2024. december 31-én nem képzett passzív időbeli elhatárolást).

III. Az eredménykimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések

1. Pénzügyi műveletek bevételei

2025. évben az Alapnak befektetési tevékenységéből származó, - a tevékenység jellegéből adódóan - nagyrészt pénzügyi bevételei voltak. Az Alap az értékpapírok adás-vétele során keletkező árfolyamnyereség, illetve árfolyamvesztés elszámolásakor FIFO módszert alkalmaz. A kamatozó értékpapírok vételárában felhalmozott kamat a pénzügyi műveletek bevételét csökkentő tételként, eladási árban felhalmozott kamat kamatbevételként kerül elszámolásra.

A pénzügyi műveletek bevételei az alábbiak szerint alakultak:

Megnevezés	Adatok ezer Ft-ban	
	2024.11.04- 2024.12.31	2025.01.01.- 2025.12.31
Vételárban felhalmozott kamat	-7.899	- 367
Értékpapírok után kapott kamat	-	29.000
Értékpapírok eladásának árfolyamnyeresége	-	174
Egyéb kapott kamatjellegű bevételek	19.023	189.024
Összesen	11,124	217.831

2. Pénzügyi műveletek ráfordításai

Az Alap 2025. évben 357 ezer Ft pénzügyi ráfordítást számolt el opciós ügyleti díjból adódóan (2024. december 31-én 1.502 ezer Ft).

3. Egyéb bevételek

Az Alap tárgyévben 6.610 ezer Ft forgalmazási jutalékviszatarítást könyvelt egyéb bevételként (2024. december 31-én 1 ezer Ft).

4. Működési költségek

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

Megnevezés	Adatok ezer Ft-ban	
	2024.11.04- 2024.12.31	2025.01.01- 2025.12.31
Alapkezelési alapidj	1.089	31.368
Forgalmazói díj	2.789	80.555
Felügyeleti díj	123	1.351
Könyvvizsgálói díj	-	2.429
Könyvelési díj	26	522
Letétkezelői díj	136	1.465
Egyéb	-	2
Összesen	4.163	117.692

5. Egyéb ráfordítás

Az Alap tárgyévben 1.929 ezer Ft különadót számolt el egyéb ráfordításként (2024. december 31-én 173 ezer Ft).

IV. Egyéb kiegészítések

Az Alap az éves jelentésben szereplő számviteli információk 2014. évi XVI. törvényben kötelezően előírt könyvvizsgálataival az Ernst & Young Kft-t bízta meg.

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

Az Alap 2025. évben az igazgatóság és a felügyelő bizottság tagjainak tevékenységükért járandóságot nem fizetett, kölcsön nem került folyósításra.

Az Alap 2025. évben határidős, swap, értékpapír kölcsönzési, illetve óvadéki REPO ügyleteket nem számolt el.

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

Az Alap a fordulónapon függő- és jövőbeni követelésként ki nem használt hitelkeretet nem tart nyilván.

Az Alap befektetési jegyei után ígéretet tett a tőke megóvására, melynek értéke 2025. december 31-én 3.902.794 ezer Ft, ennek megvalósulását az Alap befektetési politikája biztosítja.

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

Az Alap 2025. évi utolsó, letétkezelő által közzétett, 2025.12.30-ra vonatkozó Portfólió jelentése a 2. számú mellékletben található. Az ebben szereplő saját tőke összege -10.999 ezer Ft-tal - a 2025.12.31-re vonatkozó költségek és kamatok összegével, illetve a 2025.12.30-i befektetési jegy forgalmazás értékével - tér el a beszámolóban szereplő 3.926.701 ezer Ft összegű saját tőkétől.

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

Budapest, 2026. április 29.

Komm Tibor, Elnök-vezérigazgató, Eurizon Asset Management Hungary Zrt. által elektronikusan aláírva.

1. számú melléklet

Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap

Cash flow-kimutatás

Adatok ezer Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	2024	2025
a	b	c	d
I.	I. Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-1.930.791	86.473
1.	1. Tárgyévi eredmény (befolyt bérleti díjak. kapott hozamok nélkül)	-8.926	1.864
2.	2. Elszámolt amortizáció +	0	0
3.	3. Elszámolt értékvesztés és visszaírás	0	0
4.	4. Elszámolt értékelési különbözet *	0	0
5.	5. Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	0	0
6.	6. Ingatlan befektetések értékesítésének eredménye	0	0
7.	7. Értékpapír befektetések értékesítésének. beváltásának eredménye	0	-174
8.	8. Befektetett eszközök állományváltozása	-1.700.000	0
9.	9. Forgóeszközök állományváltozása	-221.390	-44.430
10.	10. Rövid lejáratú kötelezettségek állományváltozása	4.335	20.934
11.	11. Hosszú lejáratú kötelezettségek állományváltozása	0	222.490
12.	12. Aktív időbeli elhatárolások állományváltozása	-4.810	-115.425
13.	13. Passzív időbeli elhatárolások állományváltozása	0	1.214
II.	II. Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz-változás	-736.352	154.298
14.	14. Ingatlanok beszerzése -	0	0
15.	15. Ingatlanok eladása +	0	0
16.	16. Befolyt bérleti díjak +	0	0
17.	17. Értékpapírok beszerzése -	-750.565	0
18.	18. Értékpapírok eladása. beváltása +	0	51.699
19.	19. Kapott hozamok +	14.213	102.599
III.	III. Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz-változás	3.089.005	811.488
20.	20. Befektetési jegy kibocsátás +	3.089.891	1.031.902
21.	21. Befektetési jegy kibocsátás során kapott apport -	0	0
22.	22. Befektetési jegy visszavásárlása -	-7.223	-211.776
23.	23. Befektetési jegyek után fizetett hozamok -	6.337	-8.638
24.	24. Hitel. illetve kölcsön felvétele +	0	0
25.	25. Hitel. illetve kölcsön törlesztése -	0	0
26.	26. Hitel. illetve kölcsön után fizetett kamat -	0	0
IV.	IV. Pénzeszközök változása	421.862	1.052.259

*Az Elszámolt értékelési különbözet sor nem tartalmazza a követelések, származtatott ügyletek és értékpapírok értékelési különbözetét.

2. számú melléklet

Portfólió jelentés értékpapíralapra				
Adatok MAGYAR FORINT devizában				
Alap neve, lajstromszáma:	Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap, 1111-833-17			
Letétkezelő neve:	CIB Bank Zrt.			
NEÉ számítás típusa:	T+1 napon számolt			
	Tárgynap (T nap):	2025.12.30		
	Saját tőke:	3.915.702.371,00		
	Egy jegyre jutó NEÉ:	1,0033		
	Darabszám:	3.902.794.358		
			Érték	%
I. Kötelezettségek			-248.613.019,00	100,00
I/1. Hitelállomány (összes)			0,00	0,00
I/2. Egyéb kötelezettségek (összes)			-248.613.019,00	100,00
Alapkezelői díj			-2.590.334,00	1,04
Felügyeleti díj			-343.296,00	0,14
Forgalmazói díj			-20.486.831,00	8,24
Könyvelési díj			-129.220,00	0,05
Könyvvizsgálói díj			-1.207.828,00	0,49
Különadó			-490.420,00	0,20
Letétkezelői díj			-392.335,00	0,16
Sikerdíj			0,00	0,00
Egyéb nem költség alapú kötelezettségek (összes)			-222.972.755,00	89,69
I/3. Céltartalékok (összes)			0,00	0,00
I/4. Passzív időbeli elhatárolások (összes)			0,00	0,00
II. Eszközök			4.164.315.390,00	100,00
II/1. Folyószámla, készpénz (összes)			1.474.120.818,00	35,40
II/2. Egyéb követelés (összes)			0,00	0,00
II/3. Lekötött bankbetétek			1.828.302.668,00	43,90
II/3.1. Max 3 hó lekötésű (összes)			0,00	0,00
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű (összes)	Bank	Lejárat	1.828.302.668,00	43,90
	CIB Bank Zrt.	2028.01.14	967.924.942,00	23,24
	CIB Bank Zrt.	2028.01.14	430.188.863,00	10,33
	CIB Bank Zrt.	2028.01.14	430.188.863,00	10,33
II/4. Értékpapírok			725.720.904,00	17,43
II/4.1. Állampapírok (összes)			725.720.904,00	17,43
II/4.1.1. Kötvények (összes)	Devizanem	Névérték	725.720.904,00	17,43
MÁK 2027/A	HUF	600000000,00	572.109.600,00	13,74
MÁK 2026/E	HUF	154000000,00	153.611.304,00	3,69
II/4.1.2. Kincstárjegyek (összes)			0,00	0,00
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes ép. (összes)			0,00	0,00
II/4.1.4. Külföldi állampapírok (összes)			0,00	0,00
II/4.2. Gazdálkodó és egyéb hitelviszonyt megtestesítő ép.			0,00	0,00

2. számú melléklet (folytatás)

			Érték	%
II/4.2.1. Tőzsdére bevezetett (összes)			0,00	0,00
II/4.2.2. Külföldi kötvények (összes)			0,00	0,00
II/4.2.3. Tőzsdén kívüli (összes)			0,00	0,00
II/4.3. Részvények			0,00	0,00
II/4.3.1. Tőzsdére bevezetett (összes)			0,00	0,00
II/4.3.2. Külföldi részvények (összes)			0,00	0,00
II/4.3.3. Tőzsdén kívüli (összes)			0,00	0,00
II/4.4. Jelzáloglevelek (összes)			0,00	0,00
II/4.4.1. Tőzsdére bevezetett (összes)			0,00	0,00
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli (összes)			0,00	0,00
II/4.5. Befektetési jegyek (összes)			0,00	0,00
II/4.5.1. Tőzsdére bevezetett (összes)			0,00	0,00
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli (összes)			0,00	0,00
II/4.6. Kárpótlási jegy (összes)			0,00	0,00
II/5. Aktív időbeli elhatárolások (összes)			0,00	0,00
II/6. Származékos ügyletek			136.171.000,00	3,27
II/6.1. Határidos			0,00	0,00
II/6.1.1. Futures (összes)			0,00	0,00
II/6.1.2. Forward (összes)			0,00	0,00
II/6.2. Opció			136.171.000,00	3,27
II/6.2.1. Tőzsdei opció (összes)			0,00	0,00
II/6.2.2. OTC ill. OTC típusú (összes)	Devizanem	Névérték	136.171.000,00	3,27
BNP_Ingatlanszektor_opció	HUF	3970000000,00	136.171.000,00	3,27
Eszközök összesen:			4.164.315.390,00	100,00

3. számú melléklet

Pénzügyi mutatók	2024	2025
Összes kötelezettség / Összes eszköz	0,14%	5,93%
Saját tőke / Összes forrás	99,86%	94,04%
Tárgyévi eredmény / Saját tőke	0,17%	2,66%
Tárgyévi eredmény / Összes bevétel	47,52%	46,54%
Pénzeszköz / Saját tőke	13,73%	37,54%

Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap

ÜZLETI JELENTÉS

2025.12.31

I. A Részalap vagyonkezelése során lehetséges kockázatok

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 Részalap vagyonszerkezetének kialakítási szabályai, technikai biztosítják a Részalapban elhelyezett vagyon prúdens kezelését és a tevékenységhez kapcsolódó lehetséges kockázatok folyamatos, preventív ellenőrzését, hatékony kezelését.

II. A Részalaphoz, mint befektetési termékekhez kapcsolódó kockázatok (a Részalap kezelési szabályzatának vonatkozó részei alapján)**Az Alapkezelő kockázatkezelési politikája, az alkalmazott kockázatkezelési rendszerek**

Az Alapkezelő biztosítja, hogy a Részalaphoz kapcsolódó kockázatok kezelése megfeleljen a Részalapban mindenkor kezelt vagyon méretének, portfólió-összetételének, befektetési stratégiájának, kockázat / nyereség profiljának. Az Alapkezelő a vonatkozó jogszabályok szerint kötelezően végzett kockázatkezelési tevékenysége során az alábbiakban felsorolt fő kockázati típusokat tárja fel, illetve kezeli. Az Alapkezelő a Részalap által követett befektetési stratégia és portfólió-összetétel, a Részalap Befektetői számára meghirdetett kockázati profilja szempontjából releváns piaci, likviditási, működési, hitel- és partnerkockázatokat azonosít, mér, kezel és követ nyomon, amely tevékenységek keretében mennyiségi és minőségi kockázati korlátokat, a fedezetekre és biztosítékokra vonatkozó diverzifikációs és korrelációs szabályokat határoz meg és alkalmaz.

Az ABA likviditási kockázatának kezelése, visszaváltási jogok és a befektetőkkel kötött visszaváltási megállapodások leírása, utalva arra, hogy ABA esetében az éves és féléves jelentés tartalmazza a Kbftv. 6. melléklet X. pontjának megfelelő információkat

Az Alapkezelő mindenkor biztosítja az összhangot a Részalap likviditása és a Részalapban lévő befektetési eszközök, portfólióelemek likviditása között. Az Alapkezelő a Részalap likviditási kockázatának kezeléséhez kapcsolódó tevékenységeket, eljárásokat, kvantitatív mutatókat és kvalitatív 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 a Részalapban tartott eszközöket egy adott időtávon nem vagy csak nagyon kedvezőtlen feltételek mellett lehet értékesíteni.

→ A forrásoldali likviditási kockázat annak kockázatát jelenti, hogy a Részalap nem tud eleget tenni esedékes fizetési, teljesítési kötelezettségeinek, különösen 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 mindenkor árfolyamértékének a Részalap nettó eszközértékéhez viszonyított arányával, valamint a Részalap befektetési stratégiájával összhangban alakítja ki. Az Alapkezelő vizsgálja, hogy a Részalap magas likviditású eszközöknek a nettó eszközértékhez mért aránya hogyan viszonyul a Részalap legnagyobb Befektetőinek arányához.

Az Alapkezelő az eszközoldali likviditás biztosítása érdekében a különböző időhorizontokon (1-30 nap) magas likviditásúnak számító eszközök mennyiségét a hasonló időtartamon várható visszaváltások mértéke felett igyekszik tartani. Az egy adott időtartamra vonatkozó forrásoldali likviditási kockázatot pedig az Alapkezelő a várható befektetési jegy forgalomnak a nettó eszközértékhez viszonyított arányával méri. A likviditási kockázatok kezeléséről a Részalap éves, illetve féléves jelentésének X. pontja tartalmaz bővebb információkat. A Részalap nem köt a Befektetőkkel a visszaváltásra vonatkozóan külön megállapodást. A

Részalap Befektetőit megillető visszaváltási jogok azonosak. Az Alapkezelő a Kbtv. 16. § (5) bekezdésében írt - a szakmai felelősséggel kapcsolatos - kockázatok fedezetére többlet szavatoló tőkével rendelkezik.

A Részalap hozamát befolyásoló kockázatok

A kockázatok a hozamtermelést befolyásoló mögöttes pénzügyi eszközök piaci árfolyamának változékonyságától függenek, ez határozza meg a Befektetési jegyek árfolyam-ingadozásának mértékét és irányát. A Részalap közvetetten viseli azokat a kockázatokat, amelyek a hozamtermelést befolyásoló mögöttes piacokra történő befektetéseket jellemzik, melyek közül a legfontosabbak a következők:

→ **Gazdasági és politikai környezetből adódó kockázat**

A hazai és nemzetközi gazdasági és politikai környezet jelentős hatással lehet a Részalap 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 fentiekben túl további kockázatot jelenthet az egyes adójogszabályok megváltozása. Az adott ország inflációjának emelkedése közvetlen negatív hatással lehet a Részalap portfólióját képező, illetve hozamát termelő értékpapírok árfolyamára. Ez a hatás lehet olyan mértékű, hogy a Részalap teljesítménye egyes időszakokban az infláció szintje alatt maradhat, ami negatív reálhozamot eredményezhet. Az adott ország egyéb makrogazdasági mutatóinak (külkereskedelmi mérleg egyenlege, GDP növekedési üteme, deviza árfolyama) kedvezőtlen irányú változása szintén negatív hatással lehet a Részalap portfóliójában tartott, illetve hozamát termelő értékpapírok árfolyamára. A gazdaságpolitikában bekövetkező változások a gazdasági mutatók rövid távú változatlanlansága mellett is érinthetik kedvezőtlenül a tőkepiacokat és azon keresztül a Részalap tulajdonában lévő instrumentumok árfolyamát.

→ **Befektetési kockázat**

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

→ **Likviditási kockázat**

A tőkepiacokon kialakulhat olyan kedvezőtlen tőzsdei környezet, amelyben nagymértékben csökkenhet a befektetők érdeklődése és aktivitása. Az így kialakuló alacsony forgalmú piacokon nehezebb lehet a Részalap portfóliójában lévő eszközök értékesítése.

→ **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 Részalap portfóliójában található eszközök árfolyamára.

→ **Kibocsátókkal kapcsolatos kockázat**

Az értékpapírok, egyéb pénzügyi eszközök kibocsátói esetében esetlegesen fizetéseképtelenség állhat be, mely esetben a kibocsátó nem tudja teljesíteni a Részalappal szembeni fizetési kötelezettségeit.

→ **Adókockázat**

A Befektetési jegyekre, illetve a Részalapra vonatkozó adózási szabályok a jövőben esetleg kedvezőtlen irányban is változhatnak.

→ **Bankbetétek, átruházható értékpapírok, pénzügyi eszközök, származtatott termékek tartásához kapcsolódó partnerkockázat**

A Részalap eszközeinek 20%-ot meghaladó részét egy intézménynél, elsődlegesen a CIB Bank Zrt.-nél átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe, lekötött bankbetétekbe, származtatott termékekbe fektetheti. Ezen ügyletekből eredően egy adott intézménnyel szembeni összevont kockázati kitettség meghaladhatja a Részalap eszközeinek 20%-át. Hátrányosan befolyásolhatja a Részalap befektetéseit, ha a Részalap betétlekötési megbízásait teljesítő vagy a Részalapban található pénzügyi 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 fokozottan érvényes a Részalap esetében, ahol a Saját tőke jelentős, 20%-ot meghaladó részét kitevő bankbetét egy hitelintézetnél kerül lekötésre. A bankbetétekből, átruházható értékpapírokból, pénzügyi eszközökből, illetve származtatott ügyletekből eredő követelések esedékességkori megfizetése, így a Befektetési jegyeknek a Kezelési szabályzat VII. fejezetének 35. pontja szerint meghatározott árfolyamértékkel megegyező árfolyamon történő lejáratkori visszafizetése ezen intézmény fizetőképességét feltételezi. A Részalap befektetett tőkéjének visszafizetését harmadik személy nem garantálja. Az Alapkezelőnek a 231/2013/EU Rendelet 27-28. cikkei szerint meghatározott végrehajtási helyszíneit az Alapkezelő Üzletszabályzatának 5. sz. melléklete tartalmazza, amely megtekinthető a https://net.cib.hu/befektetesi_alapkezelo/bemutakozas/index oldalon.

→ Részvénypiaci kockázat

A Részalap hozamtermelő eszközkosarában található részvények árfolyama / részvényindex értéke nemcsak a kedvezőtlen makrogazdasági, politikai, tőkepiaci események stb., hanem egyedi vállalati események hatására is jelentősen csökkenhet. A Részalap hozamát befolyásoló részvényeket kibocsátó egyes vállalatok sikertelen gazdálkodási tevékenysége (pl. veszteséges működés, fizetéseképtelenné válás, csőd, felszámolás stb.) is hordoz egyedi kockázatokat. Az egyes vállalatok működési eredménye a részvényeik árfolyamában és a belőlük képzett index értékében tükröződik, így az egyes részvényekhez tapadó egyedi vállalati kockázatok is kedvezőtlenül érinthetik a Részalap portfóliójában található opciós pénzügyi eszköz értékét, ezen keresztül a Befektetési jegyek árfolyamát, valamint a Részalap hozamkifizetési képességeit. A Részalap hozamát befolyásoló részvényeket kibocsátó egyes vállalatok jellemzően az adott piacon a legnagyobb forgalmú, a leglikvidebb és a legnagyobb kapitalizációjú értékpapírok közé sorolhatók, jelentős szerepet töltenek be az adott részvényt tartalmazó tőzsdeindex(ek)ben, a vállalat által képviselt iparágban, az adott ország gazdaságában stb., ennek ellenére az, hogy a részvényeket kibocsátó vállalat csődje, felszámolása miatt az adott egyedi részvény elértéktelenedik alacsony szintű, azonban létező kockázatnak tekinthető.

→ Fenntarthatósági kockázatok

Fenntarthatósági kockázat alatt olyan környezeti, társadalmi vagy irányítási jellegű esemény, vagy helyzet értendő, amely bekövetkezése esetén lényeges negatív hatást gyakorolhat a Részalap befektetéseinek értékére. Az Alapkezelő a fenntarthatósági kockázatokat nem önálló kockázati kategóriának tekint, ugyanis a fenntarthatósági kockázatok a Részalap portfóliójában található pénzügyi eszközök kockázatai között jelennek meg, amely pénzügyi eszközök értéke, árfolyama nemcsak a kedvezőtlen makrogazdasági, politikai, tőkepiaci, egyedi vállalati események stb., hanem a fenntarthatósági kockázatok hatására is jelentősen csökkenhet. Ezek között a kockázatok közül a legfontosabbak, amelyek egy vállalkozás eredményét és így részvényeinek értékét jelentősen befolyásolhatják:

- ☑ Az éghajlatváltozással kapcsolatos folyamatok, az üvegházhatású gázkibocsátás korlátozásának, a biodiverzitás védelmének figyelmen kívül hagyása, a hulladék- és egyéb szennyezőanyag-kibocsátással kapcsolatos elvárásoknak való megfelelés hiánya,
- ☑ a munkaügyi, személyi és termelési biztonsági normáknak való megfelelés hiánya, valamint az emberi jogok tiszteletben tartásának hiánya.

- ☑ Az irányítási kockázatok, amelyek a vállalat vezető testületeinek átvilágításának hiányával, a vesztegetés és a korrupció leküzdésére irányuló intézkedések hiányával, valamint a vonatkozó törvények és rendeletek be nem tartásával kapcsolatosak.

A Részalap, mint részleges tőke megőrzést nyújtó, származtatott alap működésével járó kockázatok

→ A befektetett tőke visszafizetésének kockázata

A Részalap befektetési politikája a Kezelési szabályzat VII. fejezetének 35. pontja szerint meghatározott árfolyamérték lejáratkori visszafizetését biztosítja, ennek lejáratkori kifizetésére a Részalap ígéretet tesz. Az előző pontban feltüntetett kockázati tényezők a Részalap futamideje alatt a Befektetési jegyek árfolyam-ingadozását kedvező és kedvezőtlen irányban egyaránt befolyásolhatják. A Befektetési jegyek a Részalap Kezelési szabályzatának VII. fejezetének 35. pontja szerint meghatározott árfolyamértékének lejáratkori visszafizetését harmadik személy nem garantálja.

→ A hozam számításának kockázata

A hozamtermelést biztosító eszközök időközi teljesítményéből való részesedés számításának szabályai részletesen szabályozottak, azonban a Részalap hozamát befolyásoló részvények a Részalap futamideje alatt bizonyos meghatározott vállalati események eredményeként (pl. egyesülések, szétválások, tőzsdei kivezetések, államosítás, fizetéseképtelenség, csődeljárások) megváltozhatnak, habár ennek bekövetkezési valószínűsége rendkívül alacsony, és az esetleges bekövetkezés várható hatása elhanyagolható, de ez létező kockázati tényezőt jelent, amely az elérhető hozamra bármilyen irányú hatást gyakorolhat.

A Részalap esetében a tőkefelhalmozási időszakban követett befektetési politika célkitűzése, hogy a 2021/04/09-én érvényes befektetési jegy árfolyam elérje a befektetési jegyek névértékét, amelynek teljesülése a felhalmozási időszakban elérhető hozamok, illetve a Kezelési szabályzat 40. pontja szerinti költségek alakulásától függ.

→ Opciósi pénzügyi eszközre kötött ügyletekhez kapcsolódó partnerkockázatok

A Részalap befektetési politikája alapján az egy intézménnyel, elsődlegesen a CIB Bank Zrt.-vel szembeni, az adott intézmény által kibocsátott átruházható értékpapírokba vagy pénzügyi eszközökbe történő befektetésekből, az adott intézménnyel elhelyezett betétekből, és az adott intézménnyel kötött OTC származtatott ügyletekből eredő összevont kockázati kitettség meghaladhatja a Részalap eszközeinek 20,00%-át. Ez alapján a Befektetési jegyek Kezelési szabályzat VII. fejezetének 35. pontja szerint meghatározott árfolyamának, valamint a Részalap hozamának kifizetése az említett intézmény fizetőképességét feltételezi.

A Részalap forgalmazásához kapcsolódó kockázatok

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

→ A Befektetési jegyek árfolyamát az Alapkezelő T+1. forgalmazási napon állapítja meg, így a T. forgalmazás-elszámolási napi forgalmazási árfolyam utólag válik ismertté a megbízást T. forgalmazás-elszámolási napon adó Befektetők előtt. (További részletek a Kezelési Szabályzat IX. fejezetében.)

A Részalap megszűnésének kockázata

A Részalap megszüntetése az Alapkezelő vagy a Felügyelet döntése értelmében kötelező, amennyiben:

- a Részalap Nettó eszközértéke 3 hónapon keresztül, átlagosan nem éri el a 20 millió HUF összeget,
- a Részalap Nettó eszközértéke negatívvá vált,
- az Alapkezelő befektetési alapkezelési tevékenység végzésére jogosító engedélyét a Felügyelet visszavonta,
- a Felügyelet kötelezte az Alapkezelőt a Részalap kezelésének átadására, azonban a Részalap kezelését

egyetlen más befektetési alapkezelő sem veszi át,

- a Befektetési jegyek folyamatos forgalmazása vagy a Befektetési jegyek visszaváltása felfüggesztésének megszűnését követően a folyamatos forgalmazás feltételei továbbra sem biztosítottak.

Az Alapkezelő működésére vonatkozó kockázatok

- Makrogazdasági kockázatok

Az Alapkezelő tevékenységi köre kizárólag az alap-, és portfóliókezelésre és befektetési tanácsadásra korlátozódik, bevételei kizárólag ezekből a tevékenységekből származnak, ezért a Részalap Kezelési szabályzatának 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 a Részalap eredményességére is.

- Személyi feltételekből eredő kockázat

Az Alapkezelő a tevékenység irányítására, portfóliókezelésre, és 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

Célkitűzések és befektetési politika

2024/06/24-2024/08/09 közötti tőkefelhalmozási időszakban

A Részalap a 2024/08/10-2027/08/13 közötti befektetési időszak befektetési céljainak megvalósítása érdekében saját tőkét halmoz fel, valamint a tőkevédelem biztosításához szükséges bankbetéteket köthet le a Befektetési jegyek kiszámítható árfolyam-alakulása és a kockázatok maximális kerülése mellett.

2024/08/10-2027/08/13 közötti befektetési időszakban

- A Részalap célja, hogy a globális számítástechnikai és telekommunikációs infrastruktúra, félvezető, szoftvertermék, processzor, periféria gyártásban világszinten vezető szerepet betöltő vállalatok részvényeit tartalmazó *iShares Semiconductor ETF* (Bloomberg code: SOXX UQ, CUSIP: 464287523) tőzsdén kereskedett alap futamidő alatt elért teljesítményét a lejáratkor legfeljebb +30%-ig kifizesse (100%-os részesedési arány mellett). A Részalap az iShares Semiconductor ETF teljesítményének megállapításához az iShares Semiconductor ETF futamidő első három hetében hetente egyszer megfigyelt árfolyamának átlagát alkalmazza kezdő árfolyamnak, míg a záró árfolyamot a futamidő utolsó három hetében hetente egyszer megfigyelt árfolyamok átlagai jelentik. Az átlagszámítás célja mérsékelni az iShares Semiconductor ETF esetleges szélsőséges árfolyam-ingadozásának hatását.
- A Részalap tőkevédelemre tesz ígéretet, amely szerint a Befektetési jegyek árfolyama a lejáratkor mindenképp eléri a tőkefelhalmozási időszakban érvényes legmagasabb árfolyam 100%-át, amely nem lehet alacsonyabb a Befektetési jegyek névértékénél. **A Részalap maximálisan elérhető hozama 30% (maximális éves hozam, maximális EHM = 8,72%) (100%-os részesedési arány esetén a teljes futamidőre és a Befektetési jegy névértékére számítva). A legkedvezőtlenebb esetben, azaz amennyiben az iShares Semiconductor ETF teljesítménye alapján a futamidő végén hozamkifizetés nem történik, a Részalaphoz a lejárat időpontjában érvényes legmagasabb árfolyamhoz képest 0% lesz (éves hozam, EHM = 0%).** A Befektetőknél javasolt minimum befektetési időtartam megegyezik a Részalap futamidejével.

A Részalap befektetési politikája hozamvédelmet jelentő kifizetést nem ígér.

A Részalap befektetéseire ható pénz- és tőkepiaci folyamatok

A kockázatos eszközök erősen indítottak 2025 év elején, de aztán az első pár hétben éles kötvénypiaci eladási hullám ment végbe. Ezt az USA erős makro adatai váltották ki, amely a 10 éves amerikai államkötvény hozamát az év addigi csúcsára tolták. Azonban ez az eladási nyomás enyhült, miután az amerikai inflációs adat nem bizonyult olyan rossznak, mint amitől néhányan tartottak: a maginfláció 2024 decemberben +0,2% volt, négy egymást követő +0,3%-os hónap után, ami növelte a reményeket, hogy a Fed 2025-ben kamatot csökkenthet. Január másik nagy híre a DeepSeek új AI-modelljének megjelenése volt, amely január 27-én jelentős esést okozott az amerikai technológiai részvényekben. Természetesen az év egyik legnagyobb eseménye az új Trump-adminisztráció hatalomra lépése volt január 20-án, amely gyorsan új vámkat jelentett be. Kezdetben 25%-os vámot helyeztek kilátásba Kanadára és Mexikóra, ami kockázatkerülő piaci reakciót váltott ki február 3-án. Ám ezeket az intézkedéseket az utolsó pillanatban egy hónappal elhalasztották, és a befektetők negatív várakozásai így enyhültek. Ennek eredményeként az S&P 500 2025 február 19-én történelmi csúcsra emelkedett. Az új Trump-adminisztráció Európára is jelentős hatást gyakorolt. Az egyik legfontosabb pillanat februárban következett be, amikor bejelentették, hogy az USA tárgyalásokat kezd Oroszországgal az ukrajnai háború befejezéséről. Ez az olajárak csökkenéséhez vezetett, ugyanakkor óriási lendületet adott Európában a védelmi kiadások növelésének finanszírozására. Ez nagyjából egybeesett a február 23-i német parlamenti választással. Az eredmény körülbelül megfelelt az előzetes közvélemény-kutatásoknak, és a konzervatív CDU/CSU a balközép SPD-vel alakított koalíciót. A piacok szempontjából fontos volt, hogy az új koalíció javaslatot tett az alkotmányos adóssághely reformjára a magasabb védelmi kiadások érdekében, valamint egy 500 milliárd eurós infrastruktúra-alap létrehozására. Eközben EU-szinten a Bizottság azt javasolta, hogy a tagállamok jelentősen növelhessék védelmi kiadásaikat anélkül, hogy ez megsértené a hiánycélokat. Ez azonnal hatott az európai eszközökre, és a német bejelentések után a 10 éves német kötvényhozam 1990, az újraegyesítés óta a legnagyobb napi ugrását produkálta: március 5-én +29,8 bázisponttal emelkedett. Bár az első negyedév is rendkívül eseménydúsnak tűnt, a második negyedév az elmúlt évek legnagyobb piaci volatilitásával kezdődött, amikor Trump elnök április 2-án bejelentette a sokak által várt „kölcsönös” vámkat. Ezek jóval meghaladták a piaci várakozásokat, és a befektetők azonnal elkezdtek átárazni egy amerikai recesszió valószínűségét, különösen mivel nőtt a félelem, hogy más országok válasz lépéseket tesznek majd. A reakció gyors volt: április 3-án az S&P 500 közel 5%-ot esett, ami 2020 júniusa óta a legnagyobb egynapos visszaesés volt. Az eladás április 4-én tovább gyorsult, amikor az index majdnem 6%-ot esett, ami 2020 márciusa óta a legrosszabb napja volt. Ezzel az S&P 500 két nap alatt több mint 10%-ot veszített, ami a II. világháború óta az 5. legnagyobb két napos zuhanás, csak az 1987-es Fekete Hétfő, a globális pénzügyi válság, és a 2020-as járvány időszakához hasonlítható. A következő hétvégén Trump elnök nem mutatta jelét annak, hogy visszavonná a vámkat, sőt április 7-én további 50%-os vámot helyezett kilátásba Kínára, ha nem vonja vissza saját, 34%-os megtorló lépését. Az eladási hullám ezután áterjedt a kötvénypiacra is: hosszú lejáratú hozamok meredeken emelkedtek, és április 7-én a 30 éves amerikai államkötvény hozama +21 bázisponttal ugrott – ez 2020 márciusa óta a legnagyobb napi emelkedés volt. Április 9-én, szerdán reggelre az agresszív eladási hullám nem mutatott enyhülést, és a 30 éves hozam napközben 5% fölé is emelkedett. A piacok azonban stabilizálódni kezdtek, miután Trump bejelentette, hogy 90 napra felfüggeszti a kölcsönös vámkat azokkal az országokkal szemben, amelyek nem alkalmaznak válaszlépéseket. Ez az S&P 500-nak 2008 októbere óta a legjobb napját hozta: +9,52%-os emelkedést. Bár a stabilizáció kezdetben döcögős volt, a hangulat a hónap végére kezdett javulni. Trump jelezte, hogy meg akar állapodni Kínával, és „nem áll szándékában” elbocsátani Jerome Powell Fed-elnököt, annak ellenére, hogy erről korábban sok találgatás volt. További pozitívumot jelentettek az erős amerikai gazdasági adatok is: az áprilisi foglalkoztatási adat +177 ezres bővülést mutatott a nem mezőgazdasági szektorban foglalkoztatottak körében. Ez az első olyan adat volt, amely a Liberation Day utáni időszakot fedte le, és megnyugtatta a befektetőket, hogy az amerikai gazdaság nem zuhan recesszióba. Május 12-én aztán

bejelentették, hogy az USA és Kína 90 napra felfüggeszti/csökkenti a vámokat – az amerikai vámtarifa Kínával szemben 145%-ról 30%-ra esett –, ami újabb rallyt indított a kockázatos eszközök piacán. Miközben a vámok dominálták a második negyedévet, párhuzamosan két másik fontos esemény is zajlott. Először is ismét előkerültek a fiskális aggodalmak, miután a Moody's leminősítette az USA-t Aaa-ról Aa1-re. Ez május 21-én ismét 5% fölé tolta a 30 éves kötvényhozamot, és globálisan is emelkedő hosszú hozamokhoz vezetett. Erre rakódott még az amerikai költségvetési hiánnyal kapcsolatos aggodalom, mivel a deficit 2023-ban és 2024-ben is a GDP 6%-a felett volt. A Kongresszus júliusban elfogadta a „One Big Beautiful Bill” törvényt, amely meghosszabbította Trump első ciklusának adócsökkentéseit, amelyek 2025 végén jártak volna le. A második júniusi esemény a geopolitikai színtéren történt, amikor Izrael légitámadásokat mért Irán nukleáris és katonai létesítményeire. Ez óriási olajár-emelkedést váltott ki: a Brent nyersolaj június 13-án +7,02%-kal ugrott – ez 2022 óta a legnagyobb egynapos növekedés. Röviddel ezután azonban Izrael és Irán tűzszünetet jelentett be, így az olajárak ismét gyorsan visszaestek. A harmadik negyedévre a vámok újra a középpontba kerültek, és Trump augusztus 1-jére elhalasztotta az eredetileg július 9-re tervezett bevezetést. Azonban a korábban várt drasztikus vámemelések elmaradtak, mivel az USA a hónap végére megállapodásokat kötött több fontos kereskedelmi partnerrel, köztük az EU-val és Japánnal. A Fed is a figyelem középpontjába került júliusban, amikor rövid időre felerősödtek a találgatások, hogy Trump esetleg elmozdítaná Powell-t. Bár később azt mondta, nem tervezi Powell elbocsátását, a hozamgörbe hirtelen meredekké vált, és a 30 éves kötvényhozam egy óra alatt több mint 10 bázisponttal ugrott, amikor a hírek napvilágra kerültek. A Fed továbbra is reflektorfényben maradt, mivel Trump augusztusban eltávolította Lisa Cookot a Fed kormányzótanácsából. Ahogy a nyár előrehaladt, egyre több jel mutatott arra, hogy a makrogazdasági környezet a vártnál jobban romlik. Augusztus elején a júliusi amerikai munkaerőpiaci adat jóval gyengébb lett a várakozásoknál, beleértve a májusra és júniusra vonatkozó -258 ezres felülvizsgálatot. Ez növelte annak valószínűségét, hogy a Fed szeptemberben meglépi az első 2025-ös kamatcsökkentését, különösen Powell elnök Jackson Hole-i „galamb” hangvételű beszéde után. Végül a Fed szeptember és december között három egymást követő kamatcsökkentést hajtott végre, összesen 75 bázispont értékben. A negyedik negyedév másik fontos története Japánhoz kapcsolódott, mivel Sanae Takaichi októberben megnyerte az LDP vezetőválasztását, és még abban a hónapban miniszterelnök lett. Győzelme meglepte a piacokat, és a Nikkei 16,6%-ot emelkedett októberben – ami 35 éve a legerősebb hónap volt helyi devizában mérve. A kormány novemberben nagy költségvetési ösztönzőcsomagot is bejelentett. Mindez a japán jegybank folytatódó kamatemelései mellett zajlott: januárban 25 bázispontos emelést hajtottak végre, majd decemberben újabb emelést, amivel az alapkamat 0,75%-ra nőtt – ez 1995 óta a legmagasabb szint. Ennek megfelelően a 10 éves japán államkötvény hozama 2% fölé emelkedett az év végére. December Európában is újabb kötvénypiaci eladási hullámot hozott, mivel egyre nőtt a spekuláció arról, hogy az EKB 2026-ban esetleg kamatot emelhet. Isabel Schnabel egy Bloomberg interjúban azt mondta: „Alapvetően komfortosan érzem magam” a piac azon várakozásával, hogy a következő lépés egy kamatemelés lehet. A hónap végén, decemberi ülésén, az EKB feljebb is módosította növekedési és maginflációs előrejelzéseit.

A Részalapra jellemző kockázat-hozam profil

A Részalap pénzügyi célja, várható hozama, a Befektetők számára a Befektetési jegyek vásárlásához ajánlott kockázatvállalási hajlandóság, a Befektetési jegyek árfolyam-ingadozása, a javasolt minimum befektetési időtartam az alábbiak szerint foglalható össze:

Részalap neve	Részalap várható hozama	Befektetők számára ajánlott kockázatvállalási hajlandóság	Befektetési jegyek árfolyam-ingadozása	Befektetés javasolt minimum időtartama
Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap	részvénypiaci befektetések hozamával versenyképes kockázatkedvelő	kockázatkedvelő	jelentős	megegyezik legalább a Részalap teljes befektetési időszakával

A Befektetési jegyek árfolyamát a piaci folyamatok akár kedvezőtlen irányba is befolyásolhatják, ezen piaci folyamatok függvényében a Befektetési jegyek árfolyam-ingadozása a bemutatottnál akár magasabb is lehet, a Befektetési jegyek visszaváltása árfolyamvesztéssel járhat.

A Részalap hozamfizetésére vonatkozó adatok

A Részalap 2024. évben nem fizetett hozamot. A Részalapnak a részvényindex teljesítményétől függő hozamából a Részalap Kezelési Szabályzatának, VI. fejezet 31. pontja szerint rögzített részesedési arány szerint történik a kifizetés, ennek mértéke 100%-ban került meghatározásra: <https://eurizon.hu/shared/documents/eurizon-ingatlanszektor-reszalap-pfcp-kozzetétel-20241217.pdf>.

IV. A Részalap teljesítménye, várható fejlődése

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

V. A tárgyidőszakban a Részalap saját tőkéjének és az egy jegyre jutó nettó eszközértékének a változása havi bontásban

	a Részalap nettó eszközértéke	az egy jegyre jutó nettó eszközérték
2023/12/29	-	-
2024/12/30	3 068 034 871 HUF	0,9977
2025/01/31	3 473 891 766 HUF	1,0042
2025/02/28	3 727 323 406 HUF	1,0144
2025/03/31	3 759 682 288 HUF	0,9771
2025/04/30	3 970 025 939 HUF	0,9932
2025/05/30	4 126 490 176 HUF	1,0318
2025/06/30	4 084 170 861 HUF	1,0275
2025/07/31	4 001 385 350 HUF	1,0117
2025/08/29	4 061 728 339 HUF	1,0257
2025/09/30	3 969 235 424 HUF	1,0106
2025/10/31	3 969 143 264 HUF	1,0155
2025/11/28	3 925 907 851 HUF	1,0126
2025/12/30	3 915 702 371 HUF	1,0033

VI. A Részalap működésében, tevékenységének eredményében 2025. évben a mérleg fordulónapi állapothoz képest rendkívül kedvezőtlen változás nem történt

Az Alapkezelőben az Eurizon Asset Management Slovakia, správ. spol., a.s. (székhely: Mlynské Nivy 1, 820 04 Bratislava 24, Slovakia, cg.: 35 786 272) befektetési alapkezelő 100%-os közvetlen minősített befolyással, valamint tulajdoni és szavazati hányaddal rendelkezik. Az Eurizon Asset Management Slovakia, správ. spol., a.s. az Eurizon Capital SGR cégcsoport tagja, amely az Intesa Sanpaolo csoport - melynek része a CIB Bank Zrt. is - vagyonkezelésre specializálódott tagjaként mind a magán-, mind pedig az intézményi ügyfelek részére a vagyonkezelési termékek és szolgáltatások széles skáláját biztosítja. Az Eurizon Capital SGR tevékenysége nemcsak a befektetési alapok nemzetközi forgalmazására terjed ki, hanem az Intesa Sanpaolo csoport befektetési alapkezelési és vagyonkezelési tevékenységének egy részét is végzi. Az Alapkezelő versenyképességének javítása és a vagyonkezelői piacon kiharcolt stabil pozíciójának megőrzése érdekében 2025. évben is nagy hangsúlyt fektetett a működés hatékonyságának maximalizálására. Ennek részeként kiemelt szerepet kapott a tevékenységgel együtt járó kockázatok kezelése, az Eurizon Capital SGR cégcsoport stratégiai irányelveinek és eljárási rendjeinek összehangolt, szintetizált alkalmazása, a szinergiák kihasználása, a felelős és átlátható működés fejlesztése, így mindezek az Alapkezelő számára természetesen eredményeztek megtakarítást és jobb teljesítményt 2025. évben is. Az Alapkezelő üzleti növekedését kiváló szakemberek megszerzésével, fejlesztésével és megtartásával kívánja a jövőben is támogatni. Az Alapkezelő kiemelkedő teljesítményének elérésében alapvető szerepet kell a jövőben is kapnia a vezetők és munkatársak szakmai képzésének és készségfejlesztésének, valamint versenyképes jövedelempolitikát továbbra is fenn kell tartani. Az üzleti szemlélet megtartása mellett a vállalati kultúra része a munkavállalókkal való korrekt bánásmód és a hosszú távú foglalkoztatás lehetősége. Az Alapkezelő a Részalap által követett befektetési stratégiákkal és célkitűzésekkel, valamint a Részalap eredményes, hatékony és felelősségteljes kockázatkezelésével összhangban olyan javadalmazási politikát és eljárásokat alkalmaz, amely biztosítja, hogy az alkalmazottak számára fizetett teljes javadalmazás rögzített és változó összetevői megfelelő egyensúlyban álljanak egymással. A javadalmazás rögzített elemei megfelelő mértékű arányban szerepelnek a teljes javadalmazáson belül, megteremtve a lehetőségét a javadalmazás változó összetevőinek mellőzésére vagy rugalmas alkalmazására. Az Alapkezelő által az alkalmazottak számára fizetett teljesítményhez kötött, változó, nem garantált javadalmazás az egyes alkalmazottak pénzügyi és nem pénzügyi szempontok szerint, hosszú időtávon értékelt egyéni teljesítményén, valamint az Alapkezelő egyes szervezeti egységeinek külön-külön, és együttesen elért, ezáltal az Alapkezelő egészének pénzügyi eredményein alapul. Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapok az Alapkezelő alkalmazottainak közvetlenül semmilyen formában nem fizetnek sem rögzített, sem változó javadalmazást, sem nyereségrészesedést, valamint befektetési jegyeit semmilyen formában nem adják át.

Budapest, 2026. április 29.

Komm Tibor, Elnök-vezérigazgató, Eurizon Asset Management Hungary Zrt. által elektronikusan aláírva: