



EURIZON INGATLANSZEKTOR TŐKEVÉDETT SZÁRMAZTATOTT RÉSZALAP

Éves jelentés

Eurizon Asset Management Hungary Zrt.

**Forgalmazó, Letétkezelő:
CIB Bank Zrt.**

2025

1. Alapadatok

1.1. Az Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap

Megnevezése:	Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap (a továbbiakban: Részalap)
A Részalap típusa:	nyilvános, azaz nyilvános forgalombahozatal útján létrehozott
A Részalap fajtája:	nyíltvégű, azaz a futamidő alatt bármikor visszaváltható
A Részalap futamideje:	a Részalap határozott futamidőre, 2024/11/04-2028/01/14 közötti időszakra jött létre
Besorolása:	speciális, tőkevédett származtatott, ABAK-irányelv alapján harmonizált befektetési alap

1.2. Az alapkezelő

Neve:	Eurizon Asset Management Hungary Zrt. (2021/04/08-át megelőzően: CIB Befektetési Alapkezelő Zrt.) (a továbbiakban: Alapkezelő)
Székhelye:	H-1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.

1.3. A forgalmazó

Neve:	CIB Bank Zrt. (a továbbiakban: Forgalmazó)
Székhelye:	H-1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.

1.4. A letétkezelő

Neve:	CIB Bank Zrt. (a továbbiakban: Letétkezelő)
Székhelye:	H-1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.

1.5. Forgalmazási helyek

Neve:	CIB Bank Zrt. fiókjai és internetes kereskedési rendszere
Székhelye:	H-1024 Budapest, Petrezselyem u. 2-8.

1.6. A könyvvizsgáló

Neve:	Barabás Csaba (Kamarai tagsági szám: MKVK- 005787) Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (Kamarai nyilvántartási szám: 001165)
Székhelye:	H-1132 Budapest, Váci út 20.

2. A befektetési eszközállomány összetétele

A Részalap portfóliójában található eszközök és források tételes összetétele

Tárgynap (T. forgalmazás-elszámolási nap)	2024.12.30		2025.12.30	
Nettó eszközérték	3 068 034 871 HUF		3 915 702 371 HUF	
Egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	0,9977		1,0033	
Darabszám	3 075 244 250 db		3 902 794 358 db	
Tőkeáttétel bruttó, valamint kötelezettség módszerrel számított teljes mértéke*	Kötelezettség módszer	Bruttó módszer	Kötelezettség módszer	Bruttó módszer
Tényleges	93,67%	80,21%	90,84%	53,41%
Maximális	120,00%	120,00%	120,00%	120,00%
Alap devizaneme	HUF		HUF	
Devizakitettség fedezettségi szintje	0,00%		0,00%	
Alap teljes portfólióján belül 10% feletti részarányban szereplő eszközök felsorolása, értéke illetve részaránya				
Folyószámla	421 862 057 HUF	13,7502%	1 474 120 818 HUF	37,6464%
MÁK 2027/A	553 011 000 HUF	18,0249%	572 109 600 HUF	14,6107%
Lekötött betét	1 697 913 616 HUF	55,3421%	1 828 302 668 HUF	46,6916%
I. Kötelezettségek felsorolása, értéke ill. eszközökhöz viszonyított aránya	11 277 021 HUF	0,3662%	248 613 019 HUF	5,9701%
I/1. Hitelállomány	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
I/2. Egyéb kötelezettségek	11 277 021 HUF	0,3662%	248 613 019 HUF	5,9701%
I/3. Származékos ügyletekből eredő kötelezettség	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II. Eszközök felsorolása, értéke ill. az összes eszközökön belüli aránya	3 079 311 892 HUF	100,0000%	4 164 315 390 HUF	100,0000%
II/1. Folyószámla, készpénz	421 862 057 HUF	13,6999%	1 474 120 818 HUF	35,3989%
II/2. Egyéb követelés	6 674 019 HUF	0,2167%	0 HUF	0,0000%
II/3. Lekötött bankbetétek	1 697 913 616 HUF	55,1394%	1 828 302 668 HUF	43,9040%
II/3.1. 3 hónapnál rövidebb lekötésű	1 697 913 616 HUF	55,1394%	1 828 302 668 HUF	43,9040%
II/3.2. 3 hónapnál hosszabb lekötésű	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4. Átruházható értékpapírok	758 762 200 HUF	24,6406%	725 720 904 HUF	17,4271%
II/4.1. Állampapírok	758 762 200 HUF	24,6406%	725 720 904 HUF	17,4271%
II/4.1.1. Kötvények	758 762 200 HUF	24,6406%	725 720 904 HUF	17,4271%
II/4.1.2. Kincstárjegyek	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.1.3. Egyéb jegybankképes értékpapírok	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.2. Vállalati, egyéb hitelviszonyt jelentő értékpapírok	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.2.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.2.2. Tőzsdén kívüli	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.3. Részvények	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.3.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.3.2. Tőzsdén kívüli	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.4. Jelzáloglevelek	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.4.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.4.2. Tőzsdén kívüli	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.5. Befektetési jegyek	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.5.1. Tőzsdére bevezetett	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/4.5.2. Tőzsdén kívüli	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/5. Származékos ügyletek	194 100 000 HUF	6,3034%	136 171 000 HUF	3,2699%
II/5.1. Határidős	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/5.1.1. Futures	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/5.1.2. Forward	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/5.2. Opció ügyletek	194 100 000 HUF	6,3034%	136 171 000 HUF	3,2699%
II/5.2.1. Tőzsdei opciók	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/5.2.2. OTC típusú opciók	194 100 000 HUF	6,3034%	136 171 000 HUF	3,2699%
II/6. Közelmúltban forgalomba hozott átruházható ép.	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
II/7. Egyéb átruházható értékpapír	0 HUF	0,0000%	0 HUF	0,0000%
Bruttó eszközérték	3 079 311 892 HUF	100,0000%	4 164 315 390 HUF	100,0000%
Nettó eszközérték	3 068 034 871 HUF	99,6338%	3 915 702 371 HUF	94,0299%

* Az Alapkezelő a Részalap tőkeáttétel szerinti kitettséget a bruttó, valamint a kötelezettség módszerrel számítja ki. A bruttó módszer a Részalap teljes kitettséget adja meg, míg a kötelezettség módszer figyelembe veszi a Részalapban lévő befektetési eszközök fedezeti és nettósítási hatásait is. Az Alapkezelő a Részalap esetében alkalmazható tőkeáttétel (nettó összesített kockázati kitettség) legnagyobb mértékét a Részalap típusa, befektetési stratégiája, a tőkeáttétel forrásai, az eszközök és a kötelezettségek aránya, a tőkeáttételes pozíció biztosítékának mértéke, a Részalap mögöttes piacain végrehajtott üzletkötések volumene, természete és kiterjedése, valamint az üzletkötések végrehajtási helyszíneit jelentő pénzügyi szolgáltatók, intézmények, partnerek által képviselt rendszerkockázat alapján állapítja meg. A tőkeáttétel mértéke a tájékoztatói időszakban a feltüntetett tényleges és a megengedett maximális értékek között ingadozott. Az Alapkezelő a Részalap nevében kötött szerződések, teljesült megbízások, tőkeáttélt eredményező ügyletek vonatkozásában biztosítékokat nem nyújt, garanciákat nem vállal, valamint ezek újbóli felhasználására jogokat nem szerez és nem biztosít. A Részalap 2025.12.30-as Nettó Eszközértékének és 2025.12.31-es számviteli értékének a különbségeit a különböző napokra elszámolt díj-és kamatfelhatárolások, illetve az árfolyamváltozásokból adódó értékelési különbözeteik adják.

Székhely

H-1024 Budapest
Petrezselyem u. 2-8.
Telefon: (06 1) 423 24 00
Fax: (06 1) 489 66 64

Eurizon Asset Management Hungary Zrt. / Eurizon Asset Management Hungary Ltd.

Nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044283
Adószám: 11969347-2-41 Tevékenységi engedély száma: PSZAF III/100.036-4/2002.

3. Részalap forgalmi adatai

3.1. A tájékoztatási időszakban a Részalap befektetési jegyeinek forgalmi adatai

	Előző tájékoztatási időszak végén (2024. december 30.)	Tájékoztatási időszakban	Tájékoztatási időszak végén (2025. december 30.)
forgalomban lévő befektetési jegyek darabszáma	3 075 244 250 db		3 902 794 358 db
eladott befektetési jegyek darabszáma		1 039 325 454 db	
visszaváltott befektetési jegyek darabszáma		211 775 346 db	
tőkeszámla növekedése		1 032 545 530 HUF	
tőkeszámla csökkenése		213 649 511 HUF	
a portfólió összesített nettó eszközértéke	3 068 034 871 HUF		3 915 702 371 HUF
az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték	0,9977		1,0033

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

	a Részalap nettó eszközértéke	az egy jegyre jutó nettó eszközérték
2022/12/30	-	-
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

Jelen éves jelentés 4. és 5. pontjában bemutatott 2025. éves jelentős eseményeknek a Részalapra gyakorolt hatását a 2025/01/31, 2025/02/28, 2025/03/31, 2025/04/30, 2025/05/30, 2025/06/30, 2025/07/31, 2025/08/29, 2025/09/30, 2025/10/31, 2025/11/28, 2025/12/30 időpontokban a Részalap nettó eszközérték, illetve az egy befektetési jegyre jutó nettó eszközérték adatok mutatják.

4. Az Alapkezelő működésében bekövetkezett változások

Az Alapkezelő tulajdonosi szerkezetében 2013. óta nem történt változás, 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 tagja.

Az Alapkezelő által befektetési alapokban kezelt vagyon a 2025. év eleji 862,65 milliárd forintról az év során 1.015,21 milliárd forintra növekedett. Az Alapkezelőnél megfigyelt trendhez képest hasonlóan alakult a teljes magyarországi befektetési alap piacon kezelt vagyon és az év eleji 20.820 milliárd forintról 2025. december végére 21.250 milliárd forintra növekedett. Az intézményi ügyfelek számára az Alapkezelő által kezelt vagyon 10,28 milliárd forintról 9,79 milliárd forintra változott.

Az Alapkezelő működésében nem következtek be 2025. évben változások.

2025. évben az Alapkezelő által az alkalmazottak számára fizetett teljes javadalmazás az alábbiak szerint alakult:

Az Alapkezelő valamennyi alkalmazottjának kifizetett teljes javadalmazás* adó és járulékok levonása előtti összege (az Alapkezelő által kezelt egyes befektetési alapokra történő felosztás nélkül)	üzveető és alkalmazottak (2025. évben az átlagos létszám 21 fő)	
	a Részalap hozam-kockázati profiljára tevékenységük révén, kockázatvállalásért felelős személyként lényeges hatást gyakorolnak	
	igen (11 fő)	nem (10 fő)
rögzített	222 774 123 HUF	99 239 283 HUF
változó	142 870 886 HUF	39 800 000 HUF
nyereségrészesedés	0 HUF	0 HUF

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

Az Alapkezelő Javadalmazási politikájának bemutatása a következő oldalon tekinthető meg: <https://eurizon.hu/shared/documents/eurizon-asset-management-hungary-remunerationpolicy-20250716-honlap.pdf>.

Az Alapkezelő által alkalmazott kockázatkezelési rendszerek

Az éves jelentés készítésekor a Részalap kockázati profilját jelző összesített kockázati mutató (SRI, Summary Risk Indicator) értéke az 1-7 osztály közül a 2. osztályba tartozott. Az összesített kockázati mutatón túlmenően az Alapkezelő a Részalap kockázatai szempontjából releváns piaci, likviditási, működési, hitel- és partnerkockázatokat azonosított, mért, és követett nyomon. Ezen kockázatok kezelését mennyiségi és minőségi korlátok meghatározásával és folyamatos ellenőrzésével valósította meg. Az Alapkezelő a Részalap likviditáskezelésével kapcsolatban nem kötött új megállapodásokat. A Részalap portfólióelemei 2025. évben nem tartalmaztak olyan pénzügyi eszközöket, amelyekre likviditási jellemzőik alapján az Alapkezelőnek különleges szabályokat kellett volna alkalmaznia. A Részalap likviditáskezelésével kapcsolatos mérőszámok a tárgyidőszakban az alábbiak szerint alakultak:

Likviditási mutatók	Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap
Likviditási fedezeti mutató (1 nap)	3038
Visszaváltás a NEÉ arányában (1 nap)	0,02%
Kötelezettség/Eszköz arány	5,69%
Közepes likviditású eszközök aránya	21,79%
Alacsony likviditású eszközök aránya	23,35%
Korlátozott likviditású eszközök aránya	0,00%
Illikvid eszközök aránya	0,00%

A partnerkockázat annak a kockázata, hogy az Alapkezelő (az általa kezelt befektetési alapok és egyéb portfóliók) partnere nem tudja, vagy nem hajlandó kötelezettségeit teljesíteni, ezáltal az Alapkezelőt, a befektetési alapokat, a portfóliókat veszteség érheti, ami szállítási és nem teljesítési kockázatból származhat. Az Alapkezelő ezen különböző jelentősebb kockázattípusokra vonatkozó szabályzatait a Vezérigazgató hagyja jóvá és adja ki. A kockázatok fokozott figyelemmel kísérése és felismerése érdekében az Alapkezelő az Eurizon Asset Management Slovakia, správ. spol., a.s. alapkezelő kockázatkezelési területével együttműködésben gondoskodik a kockázatok figyelemmel kísérése és ellenőrzése érdekében szükséges intézkedésekről.

Az Alapkezelő 2025. évben valamennyi tevékenységét zavartalanul végezte. Az Alapkezelő által kezelt valamennyi befektetési alap és portfólió kezelése működési zavaroktól mentes volt. Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapok különböző kockázati besorolása (SRI) az alapján történt, hogy a mögöttes eszközök milyen lehetséges kockázatoknak vannak kitéve. Az Alapkezelő által kezelt befektetési alapok kezelése semmilyen nem szokványos tevékenységgel nem járt.

5. A befektetési politika alakulására ható fontosabb tényezők

Célkitűzések és befektetési politika

2024/11/04-2024/12/13 közötti tőkefelhalmozási időszakban

A Részalap a 2024/12/14-2028/01/14 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.

2024/12/14-2028/01/14 közötti befektetési időszakban

A Részalap célja, hogy az euróövezet fejlett gazdaságaiban működő, nagy kapitalizációjú, tőzsdén jegyzett, ingatlanfejlesztéssel, üzemeltetéssel, értékesítéssel, hasznosítással és egyéb kapcsolódó szolgáltatásokkal foglalkozó vállalatok részvényeit tartalmazó EURO STOXX Real Estate Price EUR Index (Bloomberg code: SX86E Index, ISIN: CH0043274445) (a továbbiakban: Részvényindex) futamidő alatt félévente megfigyelt teljesítményének átlagát a lejáratkor legfeljebb +33%-ig kifizesse (maximális éves hozam*, maximális EHM** = 9,34%) (100%-os részesedési arány mellett). A Részvényindex esetleges szélsőséges ingadozásának hatását a Részalap azzal kívánja mérsékelni, hogy a hozamszámításnál a befektetési időszak első hónapjában 3, illetve befektetési időszak alatt félévente megfigyelt értékeinek átlagát alkalmazza Részvényindex Átlag Induló Értéknek, illetve Részvényindex Átlag Záró Értéknek. A Részalap a lejáratkor teljes tőkevédelemre tesz ígéretet, azaz 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 legkedvezőtlenebb esetben, azaz amennyiben a Részvényindex teljesítménye alapján a futamidő végén hozamkifizetés nem történik, a Részalapnak a lejárat időpontjában érvényes teljesítménye a tőkefelhalmozási időszakban érvényes legmagasabb árfolyamhoz képest 0,00% lesz (éves hozam*, EHM** = 0,00%). A Befektetőknek javasolt minimum befektetési időtartam megegyezik a Részalap futamidejével. A Részalap befektetési politikája hozamvédelmet jelentő kifizetést nem ígér.

* 365 napos bázison számított hozam.

**A betéti kamat és az értékpapírok hozama számításáról és közzétételéről szóló 82/2010. (III. 25.) Korm. rendelet szerint számított egységesített értékpapír hozam mutató.

A Részalapra jellemző kockázat-hozam profil

A Részalapra jellemző kockázati profilnak, valamint az ezzel összhangban álló pénzügyi célnak megfelelően, a Részalap a kockázattűrő, részvénypiaci befektetésekkel versenyképes hozamvárakozással és legalább a Részalap futamidejével megegyező befektetési időhorizonttal rendelkező Befektetők számára olyan forint alapú befektetést nyújt, amelyre a befektetési jegyek árfolyamának mérsékelt ingadozása jellemző.

A Részalap hozamfizetésére vonatkozó adatok

A Részalap kezelési szabályzatának, VI. fejezet 31. pontja szerinti időpontokban a jelen éves jelentés készítésének időpontjáig ismert adatok szerint a részvényindex az alábbi értékeken zárta a tőzsdei kereskedést:

	2024/12/16	2024/12/30	2025/01/06	Futamidő indulásakor számolt átlag
EURO STOXX Real Estate Price EUR Index				
érték	145,28	144,52	143,70	144,50
hozam				

A Részalap 2025. 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-kozvetetel-20241217.pdf>.

Székhely

H-1024 Budapest
Petrezselyem u. 2-8.
Telefon: (06 1) 423 24 00
Fax: (06 1) 489 66 64

Eurizon Asset Management Hungary Zrt. / Eurizon Asset Management Hungary Ltd.

Nyilvántartó cégbíróság: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cégjegyzékszám: Cg. 01-10-044283
Adószám: 11969347-2-41 Tevékenységi engedély száma: PSZAF III/100.036-4/2002.

6. A Részalap hozamadatai

a Részalap által 2025/12/30-ig elért hozamok	évesített hozamok													
	1 év	5 év	indulás- tól mért	naptári évre számított										
				2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap	0,56%		0,29%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,56%

A Részalap futamideje 2024. november 4-től indult, így a 2024. illetve az azt megelőző naptári évekre a Részalap nem rendelkezik hozamadattal ahhoz, hogy a Befektetők számára a múltbéli teljesítményről hasznos tájékoztatás lenne adható. 2022. november 2-át követően a Részalap által két tetszőlegesen választott időpont között elért, valamint tetszőlegesen választott időponttól 3, 6, 9 hónapos, illetve 1, 2, 3 éves időtávokra számított hozam adatok megtekinthetők a www.eurizoncapital.com/hu oldalon. A Részalap portfóliójában lévő eszközök értékelésének forrásait és módszereit a Részalap MNB által jóváhagyott kezelési szabályzata tartalmazza. A Részalap eszközértékének megállapítását a Letétkezelő végzi, a Részalap kezelési szabályzatában meghatározottak szerint. A Részalap portfóliójában lévő kamatozó kötvény típusú értékpapírokból, valamint minden olyan eszközből, amelyből kamatjövedelem származik, az időarányos kamat figyelembe van véve a Részalap eszközértékének számításakor, hasonlóan a pénzből és a pénzjellegű eszközökből származó hozamokhoz, illetve a realizált és nem realizált árfolyamnyereséghez. Az Alapkezelő kijelenti, hogy a Részalap különböző időszakokra számított hozamait az osztalékon, kamaton és árfolyamnyereségen keletkező vissza nem igényelhető forrásadó levonása után, illetve a visszaigényelhető forrásadó figyelembevételével számítja ki. Magánszemélyek a befektetési jegyek forgalmazónál történő visszaváltásakor, valamint a Részalap Kezelési szabályzatában meghatározott szabályok szerinti hozamkifizetések alkalmával realizálnak hozamot. A realizált hozam kamat jövedelemnek minősül, ami a kamatadó hatálya alá tartozik, hasonlóan a hitelintézeti betéten, takarékbetéten és folyószámlán elért kamathoz, illetve a nyilvánosan forgalomba hozott 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 Szja. törvény alkalmazásában a kamatjövedelem adókulcsa a megszűnési jelentés készítésének időpontjában 15%. A Befektetési jegyek tartós befektetési számlára, illetve nyugdíj-előtakarékosági számlára voltak helyezhetők. Az értékpapír számlán elhelyezett Befektetési jegyek árfolyamnyeresége, illetve hozama után a kifizetőnek minősülő Forgalmazó adót von le. A tartós befektetési számlán, illetve nyugdíj-előtakarékosági számlán elhelyezett Befektetési jegyek árfolyamnyeresége, illetve hozama után a Forgalmazó adót nem von le. Jogi személyek és jogi személyiség nélküli társaságok esetében a befektetési jegyek árfolyamnyeresége és hozama az adóköteles bevételüket növeli. Ez után a mindenkor érvényes adójogszabályok szerint kell az adót megfizetni. A Részalapot a 2006. évi LIX. számú, az államháztartás egyensúlyát javító különadóról és járadékról szóló törvény 2015. január 1-től hatályos módosítása értelmében különadó-fizetési kötelezettség terheli. A Részalap teljesítményének bemutatásához szükséges számításokat az Alapkezelő összegyűjti és megőrzi. A megszűnési jelentésben szereplő hozamok a befektetőt terhelő 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. A Részalap hozamadatai a Részalap kibocsátási pénznemében kerülnek megállapításra. 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).

7. A Részalap további adatai

2025/12/30		Eurizon Ingatlansektor Tőkevédett Származtatott Részalap	
Befektetésekből származó jövedelem*			217 474 249 HUF
Egyéb bevételek*			6 609 578 HUF
Alapkezelőnek fizetett díjak*			31 367 572 HUF
Letétkezelőnek fizetett díjak*			1 464 787 HUF
Egyéb díjak és adók*			86 788 686 HUF
Felosztott és újra befektetett jövedelem*			0 HUF
Befektetett eszközökre elszámolt értékvesztés*			0 HUF
Más, az eszközök értékét befolyásoló változások*			0 HUF
Nettó jövedelem (A Részalap eredménykimutatásának IX. sz. pontjában szereplő tárgyévi eredmény)*			104 462 782 HUF
Részalap részére igénybe vett hitel feltételei	A Részalap hitelt nem vett igénybe.		
Részalap hozamfizetésére vonatkozó adatok	A Részalap nem fizetett hozamot.		
A Részalap értékpapír-finanszírozási, valamint teljes hozam-csereügyletei:	A Részalap az értékpapír-finanszírozási ügyletek és az újrafelhasználás átláthatóságáról, valamint a 648/2012/EU rendelet módosításáról szóló 2015/2365 európai parlamenti és tanácsi rendelet (2015. november 25.) szerinti értékpapír-finanszírozási, valamint teljes hozam-csereügyleket nem kötött.		
Részalap származtatott ügyleteire vonatkozó adatok	A Részalap hozamtermelés céljából EURO STOXX Real Estate EUR Index teljesítményétől függő származtatott pozíciókat tartott.		
származtatott ügyletek megnevezése, értéke	2024/12/30	Asian structured long globally capped call spread OTC option	194 100 000 HUF
	2025/01/31	Asian structured long globally capped call spread OTC option	200 400 000 HUF
	2025/02/28	Asian structured long globally capped call spread OTC option	224 700 000 HUF
	2025/03/31	Asian structured long globally capped call spread OTC option	98 100 000 HUF
	2025/04/30	Asian structured long globally capped call spread OTC option	163 564 000 HUF
	2025/05/30	Asian structured long globally capped call spread OTC option	317 600 000 HUF
	2025/06/30	Asian structured long globally capped call spread OTC option	293 383 000 HUF
	2025/07/31	Asian structured long globally capped call spread OTC option	233 436 000 HUF
	2025/08/29	Asian structured long globally capped call spread OTC option	271 548 000 HUF
	2025/09/30	Asian structured long globally capped call spread OTC option	205 249 000 HUF
	2025/10/31	Asian structured long globally capped call spread OTC option	216 762 000 HUF
	2025/11/28	Asian structured long globally capped call spread OTC option	197 706 000 HUF
	2025/12/30	Asian structured long globally capped call spread OTC option	136 171 000 HUF

* Számviteli információk alapján készült adat.

8. A Részalap mérlege

Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap
MÉRLEG



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 értékkülönözete	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 értékkülönözete	6.337	- 2.301
2. Értékelési különbözlet 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

Az éves jelentés jelen pontja számviteli információk alapján készült.

9. A Részalap eredménykimutatása

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

Az éves jelentés jelen pontja számviteli információk alapján készült.

Budapest, 2026. április 29.

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

Független Könyvvizsgálói Jelentés

Az Eurizon Asset Management Hungary Zrt. részére

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük az Eurizon Ingatlanszektor Tőkevédett Származtatott Részalap („az Alap”) mellékelt Eurizon-Ingatlanszektor-Reszalap-2025-eves-jelentes.pdf¹ digitális fájlban lévő 2025. évi éves jelentése 7., 8. és 9. pontjaiban közzétett számviteli információknak („számviteli információk”) a könyvvizsgálatát.

Véleményünk szerint az Alap 2025. december 31-ével végződő üzleti évre vonatkozó éves jelentésében közzétett számviteli információk minden lényeges szempontból a kollektív befektetési formákról és kezelőikről, valamint egyes pénzügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2014. évi XVI. törvénnyel („a Törvény”), valamint a Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény („számviteli törvény”) az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban kerültek összeállításra.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk „A könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk az Alaptól és annak kezelőjétől, az Eurizon Asset Management Hungary Zrt.-től (a továbbiakban: „az Alapkezelő”) a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamarának a könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzatában, és a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete (IESBA) által kiadott „Nemzetközi Etikai Kódex Könyvvizsgálóknak (benne foglalva a Függetlenségre Vonatkozó Nemzetközi Standardok)”-ban (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

¹ fent hivatkozott digitális fájl digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal:
65C46D40811CE852E2B09C8BF6903919A03FBBBEF407E38746760B15FFCED938

Egyéb információk

Az Alapkezelő ügyvezetése (a továbbiakban: „a vezetés”) felelős az egyéb információkért és az éves jelentésnek a Törvény vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. Az egyéb információk az Alap 2025. évi éves jelentésében foglalt információkból állnak, de nem tartalmazzák a számviteli információkat és az azokra vonatkozó könyvvizsgálói jelentésünket. A számviteli információkra vonatkozó véleményünk nem vonatkozik az egyéb információkra, és azokra vonatkozóan nem bocsátunk ki semmilyen formájú bizonyosságot nyújtó következtetést.

Az éves jelentésben közzétett számviteli információk általunk végzett könyvvizsgálataival kapcsolatban a mi felelősségünk az egyéb információk átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az egyéb információk lényegesen ellentmondanak-e a számviteli információknak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy azok lényegesen hibás állítást tartalmaznak. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényegesen hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk ezt a tényt jelenteni. Ebben a tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a számviteli információkért

A vezetés felelős a számviteli információknak a Törvény, illetve a számviteli törvénynek az éves beszámoló mérlegére és eredménykimutatására vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő, lényegesen hibás állításoktól mentes számviteli információk elkészítése.

A számviteli információk elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje az Alapnak a tevékenység folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a tevékenység folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitelnek a számviteli információkban való alkalmazásáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az Alapkezelőnél az irányítással megbízott személyek felelősek az Alap pénzügyi beszámolási folyamatainak felügyeletéért.

A könyvvizsgálónak a számviteli információk könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a számviteli információk egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha észszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott számviteli információk alapján meghozott gazdasági döntéseit.

Egy, a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvényekkel és egyéb jogszabályokkal összhangban elvégzésre kerülő könyvvizsgálatnak a részeként szakmai megítélést alkalmazunk, és szakmai szkepticizmust tartunk fenn a könyvvizsgálat egésze során. Emellett:

- ▶ Azonosítjuk és felbecsüljük a számviteli információk akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat alakítunk ki és hajtunk végre, valamint véleményünk megalapozásához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- ▶ Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy az Alapkezelőnek az Alapokra vonatkozóan alkalmazott belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- ▶ Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- ▶ Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számvitel alkalmazása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel az Alap tevékenység folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet a számviteli információkban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy az Alap nem tudja a tevékenységet folytatni.

Kommunikáljuk az irányítással megbízott személyek felé - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve az Alapkezelő által az Alapra vonatkozóan alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is.

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

A Törvény 132. § (1) szerint a vezetés felelős az eszközök és kötelezettségek leltárral való alátámasztásáért, valamint a kezelési költségeknek az Alap letétkezelője által adott értékelése alapján történő elszámolásáért. A Törvény 135. § (1) bekezdésével összhangban a mi felelősségünk annak vizsgálata, hogy az éves jelentésben bemutatott eszközök és kötelezettségek időszak végi leltárral alátámasztottak-e, valamint az adott időszaki kezelési költségek elszámolása a letétkezelő által adott értékelés alapján történt-e. Véleményünk szerint az éves jelentésben szereplő eszközök és kötelezettségek a leltárral alátámasztottak, az éves jelentésben bemutatott kezelési költségek az Alap letétkezelője által adott értékelés alapján kerültek elszámolásra.

Budapest, 2026. április 29.

Kovács Zoltán
Ernst & Young Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.
Nyilvántartásba-vételi szám: 001165

Barabás Csaba
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági szám: 005787